

Gemeinde

Denklingen
Lkr. Landsberg a. Lech

Bebauungsplan

Leimgruben

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-18 Bearb.: Ka/Man/Win/BI

Plandatum

27.02.1996
08.07.1996
05.11.1996

Die Gemeinde Denklingen erläßt aufgrund § 1 bis 4 sowie 8 ff. Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 98 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Bebauungsplan Leimgruben

DENKLINGEN



GEMEINDE DENKLINGEN

1:5000
NOR DEN

A Festsetzungen durch Text

1 Art der baulichen Nutzungen

1.1 Das Bauland ist gemäß § 4 Baunutzungsverordnung –BauNVO– als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind allgemein zulässig. Sonstige Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wie folgt begrenzt:

- Einzelhausgrundstück: max. 2 Wohnungen
- Einzel- oder Doppelhausgrundstücke:
 - bei Einzelhausbebauung max. 3 Wohnungen
 - bei Doppelhausbebauung max. 4 Wohnungen insgesamt

2 Bauweise Abstandsflächen und Grundstücke

2.1 Im Planungsgebiet wird offene Bauweise festgesetzt.

2.2 Die Abstandsflächen des Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

2.3 Folgende Mindestgrundstücksgrößen werden festgesetzt:

Einzelhäuser 600 m²
Doppelhaushälften 450 m²

2.4 Für die durch Planzeichen mit Einzel- oder Doppelhaus bebaubaren Grundstücke ist unter Einhaltung der Abstandsflächen eine Teilung der Grundstücke in zwei Parzellen zulässig. Die Gebäude sind dann an der gemeinsamen Grundstücksgrenze in gleiche Höhe, Dachform und Dachneigung zusammenzubauen.

2.5 Verglaste Wintergärten und ähnliche Konstruktionen sind grundsätzlich zulässig. Sie dürfen die Baugrenze um max. 2,50 m überschreiten und sind bis zu einer Größe von 10 m² zulässig. Notwendige Abstandsflächen sind einzuhalten.

3 Nebenanlagen

3.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig.

3.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auf privaten Grundstücken unterzubringen. Einrichtungen wie Kabelverteilungsschränke u. ä. sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der öffentlichen Verkehrsfläche hinter der Straßenbegrenzungslinie unterzubringen.

4 Bauliche Gestaltung

4.1 Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten. Sichtbar abgesetzte Gebäudesockel sind unzulässig.

- 4.2 Baukörper sind nur mit rechteckigem Grundriß mit First über der Längsseite des Gebäudes zulässig. Doppelhaushälften sind bezüglich Höhe, Dachneigung und verwendeter Materialien einheitlich zu gestalten.
- 4.3 Als Fassadenmaterial sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder Holzschalungen zulässig.
Bei der Gestaltung der Fassaden sind grelle und verunstaltend wirkende Materialien und Farben unzulässig.
Glasbausteinflächen sind in Außenfassaden unzulässig.
- 4.4 Fenster mit einer lichten Glasfläche von über 1,2 m² sind zu unterteilen.
- 4.5 Als Dachform der Hauptgebäude sind nur Satteldächer zwischen 40° und 45° zulässig.
Als Dachform der Nebengebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45° zulässig.
Bei Nebengebäuden und Garagen die an die Hauptgebäude angebaut werden, sind Pultdächer zulässig. Sie sind mit gleicher oder flacherer Neigung wie das Hauptdach auszuführen. Zulässig sind Dachneigungen von 20°-45°.
- 4.6 Aufenthaltsräume im Dachraum dürfen über die Gebäudegiebel und über die Dachflächen mittels Aufbauten oder über Dachflächenfenster belichtet werden. Es sind nur stehende Gauben (allseitig von Dachflächen umgeben) mit gleicher Deckung und Neigung wie das Hauptdach zulässig. Je Dachseite sind zwei gleichgestaltete Gauben mit max. 1,50 m Breite zulässig.
Der seitliche Abstand zwischen den Dachaufbauten und zum Giebel, gemessen von der Wandscheibe, muß mindestens 3,00 m betragen. Die Firste von Dachaufbauten müssen mindestens 2,00 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Zusätzlich ist je Dachseite ein liegendes Fenster mit max. 0,8 m² Glasfläche zulässig. Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) sind nur bei Haustyp I + D zulässig. Die max. Breite beträgt 5,00 m. Dachneigung und Dachdeckung sind dem Hauptdach anzugleichen. Zwerchgiebel sind nur auf einer Dachseite zulässig.
- 4.7 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachüberstände über 1,00 m sind unzulässig.
- 4.8 Für Dacheindeckung ist naturroter Ziegel bzw. ziegelrote Dachsteine zu verwenden.
- 4.9 Anlagen zur Energiegewinnung und Energiespeicherung z. B. Sonnenkollektoren und Voltaikanlagen sind zulässig, wenn sie gestalterisch in die Dachfläche integriert sind und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 4.10 Bei Doppelhäusern sind Sichtschutzwände in Holz oder verputztem Mauerwerk bis zu einer Länge von 3,00 m und einer Höhe von 2,3 m zulässig.

5 Garagen

- 5.1 Garagen dürfen nur für den hierfür bezeichneten Flächen, sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
- 5.2 Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Davon ist mindestens 1 Stellplatz als geschlossene Garage oder überdachter Carport zu errichten.

Garagenzufahrten und Stellplätze auf Privatgrund sind in wasserdurchlässigem Belag (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) auszuführen.

Garagen, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden, müssen in gleicher Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung zusammengebaut werden. Die Tore sind in Holz auszuführen.

6 Einfriedungen

- 6.1 Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind nur senkrechte Holzstaketenzäune in einer Höhe von max. 1,20 m über Oberkante Straßenmitte, mit Ausnahme des Bereichs der Sichtfelder zulässig.

Freistehende Anlagen für bewegliche Abfallbehälter sind nicht zulässig. Diese sind mit den baulichen Anlagen (Hauptgebäude, Garage, Nebengebäude) zu verbinden.

7 Grünordnung

- 7.1 Die unbebauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge benötigt werden, mit Rasen, Sträuchern und Bäumen der heimischen und potentiell natürlichen Vegetation zu begrünen.
- 7.2 Je 300 m² Gesamtfläche ist ein standortgemäßer Baum, Wuchsklasse I, Hochstamm, 3 x verpflanzt, 18-22 cm Stammumfang, 350-400 cm Höhe zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume werden hierbei angerechnet.
- 7.3 Für Hecken, Sichtschutzpflanzungen, Sträucher und Bäume auf öffentlichen Flächen, sowie auf privaten Grundstücksflächen, die unmittelbar an öffentliche Bereiche angrenzen, sind folgende bodenständige Gehölze zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsklasse, einzelstehend, Baumreihen oder in Gruppen

Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
Feldulme	<i>Ulmus carpinifolia</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>

Zusätzlich:

Bäume 2. Wuchsklasse, teilweise einzelstehend oder zur Unterpflanzung

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Walnuß	<i>Juglans regia</i> (einzelstehend)
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia moravica</i> (auch für Allee)

Sträucher

Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus Europaeus</i> **)
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i> *)
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Wildrosen	Rosa multiflora
Wildrosen	Rosa canina
Wildrosen	Rosa spinosissima

*) giftig
 **) stark giftig

Die Erschließungswege zu den privaten Grundstücken und Stellflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag (wassergebundene Decke) auszubilden.
 Für Stellflächen sind auch Betonbaustein und Großsteinpflaster mit Rasenfuge zulässig.

B Festsetzungen durch Planzeichen

- | | | |
|---|--|--|
| 1 |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches |
| 2 | WA | Allgemeines Wohngebiet |
| 3 | GRZ 0,20 | Grundflächenzahl 0,20 als Höchstmaß. Die zulässige Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 - Halbsatz 2 sowie Satz 3 und 4 BauNVO durch Garagen und Stellflächen mit ihren Zufahrten höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,35 überschritten werden. |
| 4 | I+D | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, das 2. Vollgeschöß ist als Dachgeschöß auszubilden. |
| | WH 4,75 | Maximal zulässige Wandhöhe.
Im Bereich I + D wird eine Wandhöhe von max. 4,75 m festgesetzt. |
| | II+D | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, das 3. Vollgeschöß ist als Dachgeschöß auszubilden. |
| | WH 6,25 | Maximal zulässige Wandhöhe.
Im Bereich II + D wird eine Wandhöhe von max. 6,25 m festgesetzt. Ein Kniestock ist unzulässig.
Als Wandhöhe gilt der Abstand von der festgesetzten OK Erdgeschöß-Rohfußboden bis zur Schnittlinie von Außenwand und Oberkante Dachhaut. |
| 5 | 
 | nur Einzelhäuser zulässig
nur Einzel und/oder Doppelhäuser zulässig |
| 6 |  | Baugrenze |

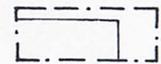
- 7  einzuhaltende Hauptfahrrichtung
- 8  öffentliche Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Straßenbegleitgrün
-  Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung. Verkehrsberuhigter Bereich gem. § 42 Abs. 4a StVO
- 9  Sichtfeld mit Angabe der Schenkellänge in Metern, z. B. 3 m/40 m.

Innerhalb von Sichtfeldern ist jede Art von Bebauung, Ablagerung von Gegenständen sowie Bepflanzung über 1 m Höhe - gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte - unzulässig. Ausgenommen hiervon sind hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von über 2,5 m Höhe.

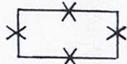
- 10  zu pflanzende Bäume und Sträucher
- 11  Umgrenzung der Flächen für Garagen
-  Garage
- 12  Uneingefriedete Vorgartenfläche. Die besonders gekennzeichneten Flächen vor den Garagen (Garagenvorplatz) dürfen entlang der Straßenverkehrsfläche nicht eingezäunt werden.
- 13  Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
- 14  Maximalwert der baulichen Höhenlage, Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoß, z. B. 693,00 m über NN.

C Hinweise

- 1 Zeichnerische Hinweise
-  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  Vorschlag zur Teilung der Grundstücke
-  Flurstücksnummern
-  Vorhandene Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer



Vorgeschlagene Baukörperordnung



Abzubrechende Gebäude



Vorhandene Bäume

2 Anlagen der Energieversorgung



zu verkabelnde Freileitung



Umformerstation



Kabelverteiler

3 Textliche Hinweise

Die Höhenlage ist im Eingabeplan mit dem Bauwerk darzustellen. Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig.

Es besteht kein Altlastenverdacht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Das Abwasser ist im Trennsystem einzuleiten.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Sickerschächte sind gem. DIN 4261 Teil 1 bzw. ATV Arbeitsblatt A 138 auszubilden. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist durch einen Sickerversuch nachzuweisen. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Kartengrundlage: Amtliche Katasterblätter M 1:1.000 SW 11-24.19 SW 11-24.20

Maßentnahme: Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Planfertiger: München, den 19.11.96 i.A. Wülfel (Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)



Gemeinde: Denklingen, den 21.11.96 Wendelin Schüringer (Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Denklingen am 27.2.96 gefaßt und am 28.2.96 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 27.2.96 hat in der Zeit vom 22.3.96 bis 6.5.96 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 27.2.96 hat in der Zeit vom 22.3.96 bis 6.5.96 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Denklingen am 9.9.96 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 8.7.96 hat in der Zeit vom 23.9.96 bis 23.10.96 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 5.11.96 wurde vom Gemeinderat Denklingen am 8.7.96 gefaßt (§ 10 BauGB).



Denklingen, den 21.11.96
Wendelin Schurig
(Erster Bürgermeister)

2. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 5.11.96 wurde mit Schreiben der Gemeinde Denklingen vom 21.11.96 an das Landratsamt Landsberg a. Lech eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 19.12.96, Az.: 610-40 keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 21.01.1997; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 5.11.1996 in Kraft (§ 12 BauGB).



Denklingen, den 23.01.1997
Wendelin Schurig
(Erster Bürgermeister)

Gemeinde

Denklingen

Lkr. Landsberg a. Lech

Bebauungsplan

Leimgruben

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-18 Bearb.: Ka/Man

Plandatum

~~05.11.1996~~

~~08. 7. 96~~

5.11.1996

Begründung

1 Planungsanlaß und Verfahren
Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Planungsanlaß

In der Gemeinde Denklingen (insgesamt 2230 EW, davon im Hauptort 1470 EW), besteht ein großer Bedarf an neuen Wohnbauflächen zur Deckung der Nachfrage der einheimischen Bevölkerung.

Die Gemeinde will eine angemessene orts- und landschaftsplanerisch verträgliche Entwicklung im Hauptort sicherstellen, die sowohl auf die vorhandene, ortsbildprägende Baustruktur Bezug nimmt, als auch die landschaftlich und topographisch einmalige Situation berücksichtigt.

Vor Ausweisung neuer Bauflächen an den Ortsrändern, sollen geeignete innerörtliche Flächen für den Wohnungsbedarf überwiegend ortsansässiger Bevölkerung ausgewiesen werden.

Für diesen Zweck soll in einem Bereich zwischen Lorenz-Paul-Straße und Leimgruben ein neues Wohngebiet geschaffen werden.

1.2 Verfahren, Ziel

Um eine geregelte bauliche Entwicklung in diesem dörflichen Kernbereich sicherzustellen, hat die Gemeinde in der Sitzung vom 21.11.1994 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Mit der Untersuchung von angemessenen alternativen Lösungsansätzen und dem sich daraus entwickelnden Bebauungsplanentwurf, wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

In einer Vorbesprechung beim Landratsamt Landsberg a. Lech am 06.12.1995 wurden die Ziele, Möglichkeiten und Probleme der Planung anhand der vorliegenden Vorentwürfe erörtert und die ortsplanerisch sinnvollen und wünschenswerten Detailpunkte abgestimmt.

Die Gemeinde Denklingen besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Genehmigungsbescheid der Regierung von Oberbayern vom 11.09.1980. Darin ist das vorgesehene Baugebiet im wesentlichen als Grünfläche, der nördliche und der südliche noch unbebaute Bereich als Dorfgebiet dargestellt. Die ehemals landwirtschaftlichen Flächen im Süden der Leimgruben sind gemäß 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (genehmigt mit Bescheid vom 18.10.1992, geändert gemäß Bescheid vom 20.01.1993) bereits als weitere Bereiche für die Ortsentwicklung vorgesehen. Die Umnutzung der nördlich angrenzenden Grünfläche zu Wohnbauflächen ist daher begründet, städtebaulich und ortsplanerisch unproblematisch.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird parallel das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich durchgeführt. (Gemeinderatsbeschuß vom 27.02.1996).

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücksnummern 269/3 und 2/51 (Weg), sowie Teilflächen der Flurstücksnummern 2/53 und 322/2 (öffentliche Erschließungsstraßen).

2 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet grenzt an den historischen Ortskern von Denklingen an. Es liegt südlich der Pfarrkirche und westlich der Hauptstraße mit dem Rathaus und anderen zentralen Versorgungseinrichtungen die fußläufig erreicht werden können.

Die Leimgruben liegen unmittelbar an dem Fuß einer Hangkante, genannt Vorderberg, die sich am westlichen Ortsrand von Denklingen von Südwesten nach Nordosten erstreckt.

Nördlich des Baugebietes liegt die alte Pfarrkirche auf einem Ausläufer dieses Höhenzuges. Das Grundstück selbst weist kaum nennenswerte Steigungen auf. Das Gelände steigt erst an der westlichen Grundstücksgrenze deutlich an.

3 Bestand

3.1 Vorhandene Baustruktur/Nutzungsstruktur

Das Gebiet Lorenz-Paul-Straße und die Leimgruben stellen ein bereits älteres Siedlungsgebiet dar, im wesentlichen im Zuge einer Ortserweiterungsphase zwischen dem letzten Drittel des 19. Jahrhunderts und der Jahrhundertwende entstanden.

Die Baustruktur in diesem Ortsbereich wird demnach geprägt von:

- Landwirtschaftlichen Hofstellen mittlerer Größe, teilweise noch bewirtschaftet, z. T. mit historischem Baubestand.
Gebäudegröße meist zwei Vollgeschosse (auch II + D) Dachneigung 40-45°.
- Kleinbauernanwesen, erbaut meist in regionaltypischer Bauweise, z. T. denkmalwürdige Bausubstanz.
Gebäudegröße zwei Vollgeschosse z. T. mit ausgebautem Dach.
- Ältere Gebäude mit Wohnnutzung und Kleingewerbe.
Gebäudegröße 1-2 Vollgeschosse (I + D/II) meist Dachneigung 40-45°.
- Neuere Wohngebäude der Nachkriegszeit in überregionalen Bauformen und Baudetails.
Gebäudegröße ein Vollgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß. Dachneigung ca. 30-35° I + D zwei Vollgeschosse.

Die Fläche selbst wird als Wiese genutzt. Derzeit steht eine hölzerne Feldscheune im Nordosten des Grundstücks, südlich davon hat der Grundeigentümer vor kurzem ein Einfamilienhaus I + D errichtet.

3.2 Weitere planungsrelevante Strukturen

Im Norden des Baugebietes verläuft ein schöner, dörflich geprägter Fußweg, mit wichtiger innerörtlicher Erschließungsfunktion. Dieser soll bei der Planung weitgehend erhalten werden.

An der nordwestlichen Grundstücksgrenze außerhalb des Geltungsbereiches ist ein alter Obstgarten mit Streuobstbestand prägend. In der Planung sollte dies bei der Anordnung der Gebäude entsprechend berücksichtigt werden.

Die angrenzenden Wohngebäude im Südwesten des Baugrundstücks stehen auf ca. 2.00 m mit Betonmauern gesicherten Böschungen. Dieser Umstand ist bei der Höhenentwicklung der zu planenden Gebäude zu berücksichtigen.

Durch die weitgehende Aufgabe der landwirtschaftlichen Produktion in der unmittelbaren Nachbarschaft sind störende Immissionsbelastungen nicht zu erwarten.

Es besteht kein Altlastenverdacht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

4 Planung

4.1 Planungskonzept

Bedingt durch die zentrale Lage im Ortsgrundriß, die topographische Begebenheiten, sowie durch die angrenzende, überwiegend durch 2-3 Vollgeschosse geprägte Baustruktur, sieht das Konzept entlang der Lorenz-Paul-Straße eine giebelständige Straßenrandbebauung vor, mit möglichst großen Hauptbaukörpern und weitgehend freistehenden Garagen.

Außerdem ist eine zweite Häuserzeile im westlichen Bereich vorgesehen, die z. T. über vorhandene Wege im Norden und Süden und über einen Stichweg mit Wendemöglichkeit von der Lorenz-Paul-Straße aus erschlossen wird.

Diese Gebäude sind überwiegend parallel zu den Höhenlinien angeordnet mit separaten Garagengebäuden.

Aus städtebaulichen Gründen sollen deshalb die Gebäude entlang der Lorenz-Paul-Straße zwei Vollgeschosse (evtl. mit ausgebautem Dachgeschoß) aufweisen, während die zwei nordwestlichen Grundstücke aufgrund der topographischen Gegebenheiten lediglich ein Vollgeschoß und ein ausgebautes Dachgeschoß aufweisen sollen.

Die Bauformen nehmen die örtliche Situation auf. Die verhältnismäßig großen Baukörper sollen neben einer Bezugnahme auf die umgebende Bebauung auch familiengerechtes Wohnen mit entsprechenden Ausbaumöglichkeiten und Raumreserven ermöglichen.

Dem entsprechen auch die zulässigen Geschoßflächen. Damit sollen die Häuser den Charakter von Mehrfamilienhäusern (für mehrere Generationen) erhalten. Wohnhäuser für mehrere Kleinstwohnungen sind dagegen nicht vorgesehen.

Ziel der Planung ist es auch durch Festsetzungen im Bereich der Grünordnung mit einer höherwertigen Bepflanzung der Grundstücke einen Ausgleich für Bebauung und Versiegelung des Bodens zu schaffen. Wenn möglich sollen daher auch die Stichwege in wassergebundener Bauweise errichtet werden.

4.2 Art der Nutzung

Ziel der Planung ist eine Fortführung der im dörflichen Umfeld vorhandenen typischen Mischung aus Wohnen und Arbeiten.

Zwar bleibt in erster Linie das Anliegen, Wohnraum für ortsansässige zu schaffen und damit das Wohnungsangebot zu steigern. In diesem zentralen Bereich sollen aber auch Dienstleistungsbetriebe und nicht störendes Kleinhandwerk bzw. Kleingewerbe zugelassen werden.

Das Planungsgebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Ausnahmsweise zugelassen werden können sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

Da in unmittelbarer Nähe des Planungsgebiets keine landwirtschaftlichen Betriebe und anderes störendes Gewerbe mehr vorhanden sind, sind Immissionsbelastungen nicht zu erwarten bzw. müssen keine besonderen Flächen dafür ausgewiesen werden.

4.3 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist der umgebenden Bebauung angepaßt. Die bebaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine max. zulässige GRZ von 0,20 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf um die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden bis zu einer GRZ von 0,35.

Im Baugebiet sind 7 Bauparzellen vorgesehen, wovon eine (Parzelle 5) bereits bebaut ist.

6 Parzellen sind für Einzelhausbebauung vorgesehen, auf einer Parzelle ist Doppelhausbebauung möglich.

Im Planungsgebiet können max. zwischen 14 und 16 Wohnungen errichtet werden. Es werden dann zwischen 40 und 50 Einwohner in diesem Gebiet wohnen.

Die im WA festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ergibt eine Fläche von ca. 1.500 m² die bebaut werden darf. Die Geschößflächenzahl (GFZ) liegt durchschnittlich bei 0,47 (abhängig von der Anzahl der Vollgeschosse I + D bzw. II + D).

4.4 Baugestaltung

Die Neubebauung soll sich in den Ortszusammenhang einfügen und orts- bzw. landschaftstypische Elemente aufnehmen. Planungsziel sind einfache Baukörper über rechteckigem Grundriß mit First über der Längsseite des Gebäudes und Steildach zwischen 40° und 45° mit möglichst wenigen Dachaufbauten.

Es wird offene Bauweise festgesetzt mit zwei- und dreigeschossigen Einzelhäusern (mit Dachausbau). Bei der südlichen Parzelle besteht die Möglichkeit einer Nord-Süd-Teilung des Grundstücks in zwei Parzellen mit Doppelhausbebauung.

Bei Haustyp II (I + D) wird die Wandhöhe mit max. 4,50 m über Oberkante Erdgeschoß-Fußbodenkante festgesetzt. Bei Haustyp III (II + D) wird die max. Wandhöhe mit 5,70 m festgesetzt.

Die Belichtung von Aufenthaltsflächen im Dachgeschoß erfolgt über die Giebelseite. Zwerchgiebel und Dachgauben sind zulässig.

4.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über bestehende Gemeindestraßen (Lorenz-Paul-Straße, Leimgruben) über Stichwege im Norden gem. Bestand zur Hoferschließung und in Grundstücksmittle. Die Stiche sind als verkehrsberuhigte Bereiche, ohne abgesetzte Gehflächen, in wassergebundener Bauweise auszubilden. Das Straßenbegleitgrün soll befahrbar (Schotterrasen) sein.

4.6 Stellplätze

Stellplätze sind in der erforderlichen Anzahl auf den jeweiligen Privatgrundstücken unterzubringen, gemäß Stellplatzrichtlinien in der jeweils gültigen Fassung.

4.7 Grünordnung

Die unmittelbare Umgebung weist mehrere gutgestaltete Gärten auf, mit zum Teil altem Streuobstbestand, wobei die Grundstücke (mit Ausnahme der großen Bauernhöfe) eher klein sind.

Die Struktur soll im Planungsgebiet aufgenommen, womöglich ergänzt werden. Grundstücksgrößen um 720 m² erlauben eine angemessene Gartengestaltung mit Grünflächen und mehreren Hochstammbäumen. Erschließungsflächen und Fahrbahnen sind so dimensioniert, daß straßenbegleitende Grünflächen mit Baumstandorten möglich sind.

Der bestehende Fußweg im Norden soll soweit möglich im Bestand (unbefestigt) erhalten werden.

Die bestehende Topografie soll soweit als möglich erhalten bleiben.

Grünordnerische Festsetzungen werden im Bebauungsplan für die einzelnen Parzellen bzw. den öffentlichen Raum getroffen.

4.8 Bodenordnung

Eine Umlegung ist nicht erforderlich. Die Flächen verbleiben im Besitz des bisherigen Grundeigentümers. Die Parzellen werden - durch vertragliche Regelungen gesichert - Ortsansässigen zum Kauf angeboten. Die Gemeinde hat sich im anderen Fall ein Vorkaufsrecht gesichert.

4.9 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung kann durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgung erfolgen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das öffentliche Kanalnetz (Trennsystem).

Die Stromversorgung wird durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke AG sichergestellt. Die Anlagen der LEW werden im Bebauungsplan als Hinweis berücksichtigt.

Vorhandenes Stromversorgungsnetz

Der südöstliche Bereich des neu ausgewiesenen Baugebietes wird derzeit von einer 1-kV-Freileitung überspannt. Zu gegebener Zeit kann die Demontage des betreffenden Freileitungsnetzes erfolgen.

Entlang der südlichen Grenze der Leimgrubenstraße verläuft außerdem ein 1-kV-Ortsnetz-kabel sowie ein Straßenbeleuchtungskabel. An der nördlichen Grundstücksgrenze des Anwesens Leimgruben Haus Nr. 1 befindet sich ein Kabelverteilerschrank.

Bei einer Unterschreitung des Sicherheitsabstandes zur Ortsnetzfreileitung sowie bei der Beschädigung dieser Anlage besteht Lebensgefahr und es kann zu umfangreichen Unterbrechungen der Stromversorgung kommen.

Tiefbauarbeiten sind so auszuführen, daß eine Gefährdung der Standsicherheit von Leitungsstützpunkten ausgeschlossen ist. Bei dem Einsatz von Baugerüsten, Baumaschinen, Krananlagen und dgl. sowie der Ablagerung von Erdaushub bzw. Änderung des Geländeprofiles im Freileitungsbereich müssen die erforderlichen Schutz- und Bodenabstände (lt. DIN VDE) eingehalten werden.

Zusätzlich sind bei Arbeiten in Leitungsnähe die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VGB 4) - Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik - zu beachten.

Die angeführten Sicherheitsforderungen gelten für die zum Abbau vorgesehene Ortsnetzfreileitung und zwar bis zur Außerbetriebnahme bzw. Demontage.

Elektrifizierungskonzept für das Baugebiet

Für eine gesicherte Versorgung des geplanten Baugebietes ist die Errichtung einer neuen Transformatorenstation mit 20-kV-Kabelzuleitung notwendig. Auf der Nordseite des Anwesens Leimgruben Haus Nr. 1 bzw. südlich der Grenze des Geltungsbereichs ist die Aufstellung einer Compact-Station Typ NCV 500 (Länge/Breite/Höhe über Erde ca. 2,84/1,37/1,55 m) vorgesehen. Nachdem hierfür sowohl Straßengrund als auch Privatgrund beansprucht wird, wurde dies bereits im Vorfeld mit der Gemeinde Denklingen und mit dem betroffenen Grundstückseigentümer abgesprochen. Weiter Einzelheiten in Bezug auf die genaue Platzierung ergeben sich erst im Rahmen der Projektierung. Mit der Aufstellung der geplanten Transformatorenstation erfolgt die Demontage des erwähnten Kabelverteilerschranks.

Der benötigte Platz für die Trafostation ist lt. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, als Versorgungsfläche festzusetzen. Sie befindet sich jedoch außerhalb des beschlossenen Geltungsbereichs. Unter Zugrundelegung des ortsüblichen Preises für vergleichbare Grundstücke wird die benötigte LEW-Anlage durch eine entsprechende Dienstbarkeit gesichert.

Für sämtliche Neubauten sind Kabelanschlüsse geplant.

Zur Durchführung von Schaltmaßnahmen im zukünftigen Kabelnetz wird die Aufstellung eines zusätzlichen Kabelverteilerschranks erforderlich, dessen genauer Standort erst in Verbindung mit der Netzplanung festgelegt werden kann. Um eine Beeinträchtigung der öffentlichen Flächen möglichst gering zu halten, erfolgt die Platzierung dieses Verteilerschranks so, daß die Schrankvorderseite mit der Begrenzungslinie der öffentlichen Fläche übereinstimmt und der Schrank somit in das betreffende Privatgrundstück hineinragt.

Die Beseitigung des privaten Hausmülls geschieht durch die öffentliche Abfallentsorgung.

4.10 Wasserwirtschaft

Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, sollen - soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen - die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als wasserdurchlässige Flächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden.

Das anfallende Niederschlagswasser ist an Ort und Stelle zu versickern, soweit dies von der Gemeinde Denklingen satzungsgemäß gestattet wird.

Ist eine Versickerung nicht möglich, sind auf den Baugrundstücken ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen zu schaffen, um den zulässigen Abfluß in die Regenwasserkanalisation nicht zu überschreiten.

Die Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund wird unter folgenden Auflagen und Bedingungen erlaubt:

In die Regenwasserkanalisation dürfen keine häuslichen und gewerblichen Abwässer, sowie allgemein wassergefährdende Stoffe und Flüssigkeiten eingeleitet werden.

Die Einleitung des Regenwassers in die Sickerschächte darf nur so erfolgen, daß Schäden durch Ausspülung oder Unterhöhungen nicht auftreten.

Die Sickerschächte sind gemäß DIN 4261 Teil 1 bzw. ATV-Arbeitsblatt A 138 auszubilden, zu betreiben und zu unterhalten. Zwischen dem höchsten Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ist ein Abstand von 1,5 m einzuhalten.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes muß durch einen Sickerversuch nachgewiesen werden.

Auf die Möglichkeiten zur Wiederverwendung und Nutzung von gesammeltem Niederschlagswasser wird hingewiesen.

Bei ungünstigen Untergrundverhältnissen bzw. auftretendem Hangwasser wird der Bau von wasserundurchlässigen Kellergeschossen empfohlen.

Amtliche Beobachtungen von Grundwasserständen liegen nicht vor.

5	Flächenbilanz		
	Gesamtfläche (Geltungsbereich)	7.100 m ²	
	Nettobauland WA	5.303 m ²	74,7 %
	Öffentliche Verkehrsfläche gesamt	1.796 m ²	25,3 %
	- Verkehrsberuhigter Bereich	624 m ²	
	- Leimgruben / Lorenz-Paul-Straße	1.172 m ²	

Planfertiger: München, den

.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:  Denklingen, den 21.11.96

Wendelin Scheuring
.....
(Erster Bürgermeister)