

GEMEINDE DENKLINGEN

Bebauungsplan "Netzgärten"



Brigitte Konrad, Sandra Urbaniak, Dipl.Ing. Architektinnen, Stadtplanerinnen
Zur Weiherschenke 14b, 82211 Herrsching a. A., Tel.: 08152-5091204, Mobil: 0176-83038769, E-Mail: surbania@web.de

Grünordnung: Vogl+Kloyer Landschaftsarchitekten, Sportplatzweg 2, 82362 Weilheim,
Tel. 0881-9010074, Fax 0881-9010076, E-Mail: mail@vogl-kloyer.de

Herrsching a. A., 05.05.2009
geändert am 29.09.2009

Denklingen,
Viktoria Horber 1. Bürgermeisterin



Die Gemeinde Denklingen erlässt gemäß

- § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen von der Architektinnen B. Konrad und S. Urbaniak in Herrsching a.A. gefertigten Bebauungsplan "Netzgärten" als

S a t z u n g .

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

GR 160 qm max. zulässige Grundfläche

WH 5,90 m max. zulässige Wandhöhe in Meter

3. Bauweise, Baugrenzen

 Baugrenze

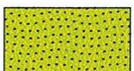
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

SD 25-35° Satteldach mit Mindest- und Höchstneigung (25 - 35°)

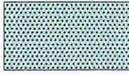
4. Verkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

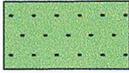
 öffentliche Verkehrsfläche

 Straßenbegleitgrün

5. Grünflächen



privater Vorgartenbereich mit Festsetzungen gem. C.6.2



private Grünfläche mit Festsetzungen gem. C.6.3



bestehender Baum zu erhalten,
Beschreibung siehe Baumbestandsliste im Umweltbericht



Kleinbaum zu pflanzen,
Baumart: Kornelkirsche als Hochstamm,
Pflanzgröße mind. H 3xv, StU 14-16

4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



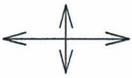
Fläche für Garagen und überdachte Stellplätze

Ga

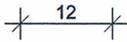
Garagen oder überdachte Stellplätze



Hauptfirsrichtung



Firsrichtung frei wählbar in den vorgegebenen Richtungen



Maßangabe in Metern

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenze

74

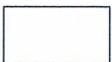
Flurstücksnummer



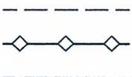
vorgeschlagene Grundstücksgrenze



bestehende Gebäude



vorgeschlagener Baukörper



20 kV Leitung unterirdisch mit Schutzzone

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäss § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Grundfläche der baulichen Anlagen als Höchstgrenze. Für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundfläche um mehr als 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,50.

2.2 Es gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

2.3 Pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig, pro Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

3. Höhenlage der Gebäude

3.1 Als maximale Wandhöhe gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte (gemessen von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß bis Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut).

Die Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden wird an der Traufseite auf maximal 3,00 m festgesetzt, gemessen von Oberkante der nächstliegenden Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

3.2 Die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoß darf maximal 20 cm über der Oberkante der nächstliegenden Erschließungsstraße liegen.

3.3 Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

4. Gestaltung

4.1 Die Baukörper sind auf einem Rechteckgrundriss zu entwickeln. Das Verhältnis 1 zu 1,2 (Breite zu Länge) darf dabei nicht unterschritten werden.

4.2 Dächer

Hauptgebäude:	Dachform:	Satteldach
	Dachneigung:	25° - 35°

Garagen und Nebengebäude:	Dachform:	Satteldach, bei Garagen oder Nebengebäuden, die an das Hauptgebäude angebaut werden sind auch Pultdächer zulässig.
	Dachneigung:	10° - 35°

Für die Dacheindeckung sind ausschließlich nicht glänzende Dachziegel oder -steine in naturroter bis mittelbrauner Farbe oder in anthrazit zu verwenden. Bei erdgeschossigen Anbauten und Nebengebäuden sind ausnahmsweise Glas- oder Blecheindeckungen zulässig. Solaranlagen sind generell zulässig.

Bei allen Gebäuden mit Satteldach muß der First in der Mitte des Gebäudes in Längsrichtung verlaufen.

Die Satteldächer der Nebengebäude bzw. der Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben, wenn sie die gleiche Firstrichtung haben.

4.3 Dachaufbauten

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Pro Hauptgebäude mit einer Wandhöhe von max. 4,50 m ist ein Zwerchgiebel zulässig. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,50 m, der Abstand zum First mindestens 1 m betragen. Die Breite wird auf max. 1/3 der Fassadenbreite beschränkt. Der Vorsprung der Zwerchgiebel vor die Hausfassade wird auf max. 1,50 m beschränkt.

Bei Hauptgebäuden mit einer Wandhöhe von max. 4,50 m sind außerdem stehende Dachgauben (Höhe > Breite) in Form von Spitz- bzw. Schleppegauben mit einer Ansichtsfläche (parallel zur Außenwand) von max. 2 qm zulässig.

Verschieden große Gauben auf einer Dachhälfte sind unzulässig. Eine Ausnahme bildet dabei die Mischung von Zwerchgiebel und aufgesetzten Gauben. Hier darf auch pro Gaubentyp nur eine Größe verwendet werden.

Die Summe der Breiten dieser Gauben darf maximal bis zu einem Drittel der davorliegenden Trauflänge betragen.

Bei Gebäuden mit einer Wandhöhe über 4,50 m sind Dachaufbauten nicht zulässig.

4.4 Nebengebäude

Nebengebäude (nicht Garagen) sind nur in Holzbauweise mit Holzverschalung oder als Stahl / Glaskonstruktion zulässig.

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie der besonders festgesetzten Flächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der besonders festgesetzten Flächen und der überbaubaren Flächen zulässig.

5.2 Garagen, die aneinandergesetzt werden, müssen profilgleich errichtet werden.

5.3 Je Wohneinheit > 80 qm Wohnfläche sind 2 Stellplätze, je Wohneinheit < 80 qm ist 1 Stellplatz nachzuweisen.

5.4 Mülltonnenbehälter sind in die Einfriedung oder am Haupt- bzw. Nebengebäude zu integrieren.

6. Freiflächen

6.1 Zufahrten und Stellplätze sowie Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (wassergebundene Decke, Schotterrasen oder Rasenpflaster aus Natur- oder Betonstein).

6.2 Die besonders gekennzeichneten privaten Vorgartenbereiche sind in einer Tiefe von 2,50 m ab Straßenbegrenzungslinie von Einfriedungen freizuhalten. Sie sind als begrünte, befestigte Fläche zu gestalten (Schotterrasen oder Rasenpflaster aus Natur- oder Betonstein).

6.3 Die besonders gekennzeichneten privaten Grünflächen dürfen durch Nebenanlagen nicht überbaut werden. Sie dienen der Ortsrandeingrünung und sind mit freiwachsenden, heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern bzw. mit Obstbäumen zu bepflanzen (siehe Artenlisten unter "Hinweise"). Je 5 qm muß mind. ein Gehölz gepflanzt werden. Der Anteil an Bäumen muß mind. 10% betragen.

- 6.4 Begrünung der privaten Gartenflächen mit Bäumen und Sträuchern:
Je 300 qm angefangene Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen. Festgesetzte zu erhaltende oder zu pflanzende Bäume im Bereich der Vorgartenbereiche können darauf angerechnet werden.
Es sind vorwiegend einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.
- 6.5 Baumschutz:
Zu erhaltende Bäume im Einflußbereich künftiger Eingriffe sind gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind nicht zulässig.

7. Einfriedungen

Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen als sockellose, senkrecht gegliederte Holzzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

8. Leitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

9. Ökologischer Ausgleich

Für die vorgesehenen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind unter Anwendung des Leitfadens zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums 3.240 qm Ausgleichsfläche notwendig. Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf Flur-Nr. 670/6, Gemarkung Epfach (anrechenbare Fläche 792 qm) und Flur-Nr. 3024 und 3026/2, Gemarkung Denklingen (anrechenbare Fläche 2.656 qm). Beide Flächen unterliegen der natürlichen Sukzession mit Entwicklung von Gehölzen. Die Flächen sind im Eigentum der Gemeinde Denklingen und im Ökokonto geführt. Beigefügter Plan im Umweltbericht zeigt die relevanten Flächen.

D. HINWEISE DURCH TEXT

Wasserwirtschaft

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Den Entwässerungskanälen darf nur Schmutzwasser zugeleitet werden. Unverschmutzte Niederschlagswässer von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen sind oberflächlich und möglichst breitflächig in den Gärten zu versickern. Für die Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 01.10.2008) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW).

Umweltschutz

Die Nutzung von Regenwasser zur Gartenbewässerung, Brauchwasser für die Toilettenspülung und Waschmaschine ist anzustreben.

Anlagen zur Sonnenenergienutzung werden empfohlen.

Fassadenbegrünung an Wohnhäusern, Garagen und Nebenanlagen ist erwünscht und sollte angestrebt werden.

Bodendenkmalpflege

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und müssen dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gegeben werden.

Altlasten

Sollten Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).

Landwirtschaftliche Emissionen

Landwirtschaftliche Emissionen in Form von Lärm-, Geruchs-, und Staubeinwirkungen, die durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung auftreten, sind unentgeltlich zu dulden.

Empfohlene Arten für Gehölzpflanzungen

Bäume 2. Ordnung (Mittelgroße Bäume)

Birke	<i>Betula pendula</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Walnuß	<i>Juglans regia</i>

Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume)

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>

Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme

Sträucher:

Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Gewöhnliche	
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna, laevigata</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.04.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.05.2009 hat in der Zeit vom 28.05.2009 bis 20.07.2009 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.05.2009 hat in der Zeit vom 28.05.2009 bis 20.07.2009 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.09.2009 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.10.2009 bis 20.11.2009 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.09.2009 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.10.2009 bis 20.11.2009 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Denklingen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 15.12.2009 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.09.2009 als Satzung beschlossen.

Denklingen, den 16.12.2009


.....
Erste Bürgermeisterin



7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 16.12.2009 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Denklingen, den 16.12.2009


.....
Erste Bürgermeisterin

