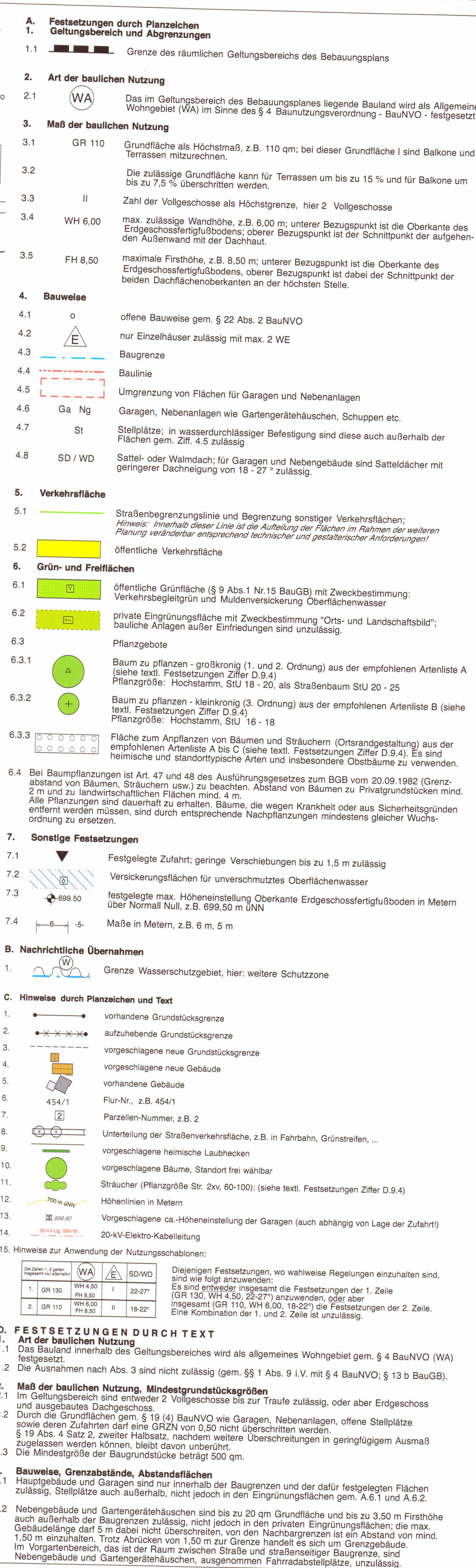




3.3 Bei Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans kann an die Baugrenzen gebaut werden. Die gesetzlichen Grenzabstände nördlich der Parzelle 1 und südlich der Parzelle 6 sind jedoch einzuhalten, ggf. sind hier z.B. die max. zulässigen Windhöhen zu reduzieren.

4. Gestaltung der Gebäude (Hauptgebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude)

4.1 Dächer

4.1.1 Die Gebäude bis zur Erreichungssicherheit bis zur Traufe sind mit symmetrischen Sattel- oder Walmdächern und einer Dachneigung von 22°-27° zu bauen. Garagen und Nebengebäude dürfen vom Dachform und Dachneigung abweichend zum Hauptgebäude, jedoch nicht steiler, errichtet werden. Zwerchgiebel sind allgemein zulässig; Dachgauben sind erst ab 27° zulässig.

4.1.2 Die Gebäude mit Erreichungssicherheit bis zur Traufe sind mit symmetrischen Sattel- oder Walmdächern mit einer Dachneigung von 18-22° zu bauen.

Zwerchgiebel und Dachaufbauten (Dachgauben) sind unzulässig.

Dachüberstände sind bis zu 110 cm zulässig; soweit sie jedoch ortsnäher über 80 cm hinausgehen ist Stützkonstruktion für den Bereich der Dachfläche und erdgeschossige Anbauten sind zulässig. Garagen und Nebengebäude dürfen von der Dachform und Dachneigung abweichend zum Hauptgebäude, jedoch nicht steiler, errichtet werden.

4.1.3 An den Gebäuden sind mit natürlichen, rotbraunen, grauen und anthraziten Dacheziegeln oder Dachsteinen festgelegte Oberflächenmaterialien zulässig. Garagen und erdgeschossige Anbauten sind Abweichungen vom Dacheindeckungsmaterial zulässig.

4.1.4 Nicht zulässig sowohl bei Sattel- und Walmdächern sind Dacheinschnitte (negative Dachgauben).

4.1.5 Flachdächer sind an Ort- und Traufgänge.

4.1.6 Flachdächer und Putzdächer werden auch für erdgeschossige Eingangsbereiche, Wintergärten, Ansonsten sind Flachdächer und Putzdächer unzulässig.

4.1.7 Auf verfestigten Gründünden sind aufgeständerte Anlagen für Sonnenkollektoren/Photovoltaik unzulässig.

4.2 Außenwände in Holz-Balkenweise mit runden Stämmen sind unzulässig.

5. Höheneinstellung Errechosch

5.1 Auch aus Gründen des Hochwasserschutzes soll der Erdgeschossfertigfußboden mindestens 0,30 m über dem anschließenden natürlichen Gelände liegen. Ausnahmen davon können im Baueingehmungsverfahren zugelassen werden.

6. Geländeveränderungen

6.1 Das natürliche Gelände ist zu erhalten. Geländeveränderungen sind nur in dem unbedingten Umfang bis zu 1,00 m zulässig, wobei dann der Geländelaufverlauf großflächig dem natürlichen Gelände anzupassen ist. Oberkante Gelände darf nicht tiefer als 100 cm unter OK Rohfußboden liegen.

6.2 Abgrabungen, die ein sichtbares Untergeschoss ermöglichen, sind unzulässig.

Geländeanschnitte, wie z.B. Garagenzufahrten ins Kellergeschoss, sind ausgeschlossen.

An den Grundstücksgrenzen sind Auffüllungen bzw. Abgrabungen über bzw. unter die natürlichen und im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen festgelegten Geländeebenen unzulässig. Die Höhen der angrenzenden Geländeoberflächen sind in den Baulanplanunterlagen darzustellen. Nachbargrundsstücke müssen vor Absturz oder Abschwemmen des Bodens oder abfließendem Wasser geschützt werden.

7. Stellplätze für Pkw, Zufahrten, befestigte Grundstücksflächen

7.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Denklingen vom 27.03.2019.

7.2 Garagen und Carports müssen mit ihrer Einfahrtseiste mindestens 5,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt angeordnet werden. Der Zufahrtsbereich darf nicht eingefriedet werden. Zufahrten dürfen max. 6 m breit sein. Garagen müssen in erdgeschossiger Bauweise errichtet werden.

7.3 Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Regenwasser dem Untergrund zugeführt wird. Asphaltierte Flächen auf den Grundstücken sind nicht zulässig.

Flächen mehr als 30 qm sind nur in begrünter Form zu gestalten (Schotterrasen, Rasenplatten und Rasensteine).

8. Einfridungen und Versorgungsleitungen

8.1 Einfridungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind als Holz- oder Metallzaune zu errichten.

8.2 Für die Grenzen zwischen den Grundstücken und zum Außenbereich sind neben den in Nr. 8.1 genannten Zaunen auch Maschendrahtzaune zulässig.

8.3 Die Oberkante des Zaunes darf eine Höhe von 1,2 m über Gelände nicht überschreiten.

8.4 Zaune sind zur Sicherung der Durchgängigkeit für Kleintiere so konzipiert, dass sie einen Bodeneinfriedung mindestens 10 cm zu errichten.

8.5 Soweit erforderlich ist durch die Grundstückseigentümer auf den Baugrundstücken das Aufstellen von Stromverteilschränken mit den Abmessungen LxB/H 1,0 / 0,35 / 1,20 m zu gestalten.

8.6 Alle Ver- und Entsorgungsleitungen einschl. Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen; diese dürfen bis zu einem Abstand von 1,5 m nicht überbaut werden.

Sendemasten für Mobilfunkanlagen sind nicht zulässig.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünordnung

9.1 Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, müssen Garagenanfahrungen, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Plasterassen, Rasengittersteine oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden).

9.2 Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Für die Versickerungsverordnung (NWfVE) und Versickerungsvorgänge gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreisetzungsvorschriften. Niederschlagswasser in das Grundwasser (TNGW). Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist die Einleitung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser in Dachflächen in den Straßen zu vermeiden.

Das anfallende Niederschlagswasser ist in einer geeigneten Rückhalteeinrichtung (naturnah gestalteter Teich oder unterirdischer Wasserbehälter) zu sammeln und zu reinigen. Je Grundstück ist ein Speichervolumen von mindestens 5 cbm nachzuweisen. Der Ablauf des gesammelten Niederschlags in die Fließgewässer oberhalb einer entleerbaren Schwimmerdrossel und einen Notüberlauf erfolgen.

b) Das Fließen des Regenwassers ist nach der Rückhalteanlage in eine Muldenversickerung bzw. einer Rigolenversickerung mit Sickerröhren und Rückstauplänen in die Reinigungsschacht und von dort in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

Die Fläche der Rigolenversickerungsanlage muss 20% der angeschlossenen Dachpfadfläche betragen. Das gesammelte Niederschlagswasser ist einer Wiederverwertung und Nutzung (z. B. Gartenbewässerung Toilettenspülung etc.) zuzuführen.

Das Entwässerungskonzept ist in den Baulanplanunterlagen darzustellen und einzubringen.

9.3 Die nicht bebauten Flächen sind innerhalb von 2 Jahren nach Baufertigstellung gärtnerisch zu gestalten.

10. Pflanzenbote und Pflanzliste

a) Pro 250 qm privater Grundstücksfäche ist ein standortgerechter Laubbau zu pflanzen.

Die nachstehend genannten Arten sind verbindlich.

b) Artenlisten zu Festsetzungen durch Planzeichen, Ziffer A.6.

A) Artenliste Baum 1. Ordnung (großblüht)

Acer platanoides Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Betula pendula Hänge-Birke
Carpinus betulus Hartriebe
Juliana regia Weibnuss
Prunus avium Vogelkirche
Quercus robur Steil-Eiche
Tilia cordata Winter-Linde
Tilia platyphyllos Sommer-Linde

B) Artenliste Baum 2. Ordnung (kleinblüht)

Acer campestre Feld-Ahorn
Crataegus laevigata Weißdorn
Prunus i.s. Wild- und Zierkirschen
Sobus aria Mehlbeere
Sorbus aucuparia Vogelbeere
Obstbaum(e) i.S. Apfel, Birne, Kirsche, Pfaffume etc.)

C) Artenliste Straucher

Amelanchier laevis oder lamorackii Felsenbirne
Cornus sanguinea Roter Hartiegele
Forsythia viridis Hasel
Crataegus laevigata oder monogyna Weißdorn
Eucalyptus europaeus Pflanzhutchen
Ligustrum vulgare Liguster
Lonocera xylosteum Heckenkirsche
Rhamnus cathartica Kreuzdorn
Ribes i.s. Schlingbeere
Rosla i.s. Wild- und Zierrosen
Sambucus nigra Holunder
Viburnum lantana Gemeiner Schneeball
Taxus baccata Gemeine Eibe

11. Immissionschutz

Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung 50 dB(A) nicht überschreitet. Luftwärmepumpen, die diesen Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Es wird auf den Leitfad des Teil III vom Februar 2021 verwiesen (http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tiefrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf)

HINWEISE DURCHTEXT

Die Abwasserbeseitigung der häuslichen Abwässer der einzelnen Bauvorhaben ist dem gemeindlichen Abwasserkanal zugewiesen, wobei die einschlägigen Satzungen und Vorschriften zu beachten sind. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Beginn der Arbeiten mit der zentralen Abwasseranlage anzuschließen. Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung ist zweigeteilt.

Das Niederschlagswasser von den Baugrundstücken (Dach und Hof) ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Das Niederschlagswasser ist in der ordnungsgemäße Sickeranlage eingeleitet, wobei hier ein Überlauf in den Regenwasserkanal angebraucht wird.

Denkmalschutz: Bodendenkmale, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zufolge kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 desG (Denkmalschutzgesetz). Die archaischen Denkmalschutzpflicht macht daran aufmerksam, dass Bodendenkmale, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zufolge kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 desG unterliegen. Eine Ausnahme bilden die archaischen Denkmalschutzpflicht. Die archaischen Denkmalschutzpflicht ist im Art. 8 desG unterzogen. Die archaischen Denkmalschutzpflicht ist im Art. 8 desG unterzogen.

Die ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe haben in ihrer aktuellen Form Bestands- und Nutzungsstatus. Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus landwirtschaftlichen Tätigkeiten sind außerhalb des Zeitrahmens von 6 - 22 Uhr und am Wochenende hinzunehmen. Ansonsten werden landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Belange nicht berührt.

Wasserwirtschaftliche Auflagen (Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten)

Wie die Ergebnisse der Standorterkundung gem. Geotechnikum Nr. 1233/19 v. 26.11.2019 zeigen, sind im Baugebiet Aufschüttungen mit erhöhten Stoffgehalten zu erwarten. Ausnahmemaßnahmen in diesem Bereich sind somit grundsätzlich erforderlich. Die Ergebnisse der Aushubüberwachung sind der Abfall- und Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Sollten z.B. Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Grundstückes oder aus Bodenauffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. Der Planungsträger ist die Untere Abfall-/Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KWVG und Art. 1 Satz 1 und 2 i. V. m. Art. 30 BayAbfG i. V. m. § 10 Abs. 2 Nr. 5-8 KWVG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BbodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

5. Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABl. Nr. 10/1965 S. 279 "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" soweit wie möglich zu vermeiden. Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist. Auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf Grundstücken freiflächig zu versickern. Einer Innenrinne (Rigole) oder punktförmigen (Rigolschacht) auf Grundstücken auf dem Niederschlagswasser von den öffentlichen Fahr- und Park/Steiflächen ist unter Beachtung des DWA-Merkblatts M 153 möglichst unter belebte Bodenzone(n) (z. B. Muldenversickerung) möglichst freiflächig zu versickern. Grundsätzlich sind auch Rigolen zulässig.

6. Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblatt M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen. Des Weiteren sind gegebenenfalls nach die ATV-DIN-Schleierblätter A 117, A 118 und A 186 zu berücksichtigen.

7. Auf die Niederschlagswassererstellungsverordnung (NWVG) bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die aktualisierten Technischen Regeln (TRENWG, TRENÖG dazu, wird hingewiesen.

8. Hausdrainagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.

6. Belange des abweichenden Brandschutzes: Von Seiten des abweichenden Brandschutzes ist für die Löschwasser-versorgung Sorge zu tragen. Der Zugang, sowie die Zufahrt für die Feuerwehren, ist nach DIN 14 090 bzw. nach den Richtlinien "Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken" zu berücksichtigen. Auf die Verpflichtung der Gemeinde zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Mindestwasserlieferung gemäß DVGW Merkblatt W 405 von 48 m3/Stunde) für das betroffene Gebiet wird hingewiesen (Art. 1 Abs. 2 BayWG).

7. Freiflächengestaltungspläne: Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen mit folgenden Angaben: Lage und Umfang der Vegetationsflächen, Ausmaß und Höhe zulässiger Abgräbe oder Ausschüttungen, Lage und Umfang der Vegetationsflächen, Standort, Art und Größen der Pflanzung.

8. Die Gemeinde Denkingen beabsichtigt, für eine zügige Bebauung des Bebauungsplangesbietes „Unter der Halde II“ werden: § 176 BauGBot.

(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes kann die Gemeinde den Eigentümer durch Beschied verpflichten, in einer zu bestimmenden angemessenen Frist

(2) sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen oder

(3) ein vorhandenes Gebäude oder eine vorhandene sonstige bauliche Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen. (.....)

(7) Mit dem Baugebot kann die Verpflichtung verbunden werden, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist eine Versicherung des Grundstücks erforderlichen Antrag auf Erteilung einer bauaufsichtlichen Genehmigung zu stellen."

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Denkingen hat am 16.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom 10.07.2019 hat in der Zeit vom 15.07.2019 bis zum 27.07.2019 stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat mit E-Mail vom 15.07.2019 bis zum 27.07.2019 stattgefunden.

3. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom 09.12.2020 hat in der Zeit vom 20.01.2020 bis zum 20.02.2020 stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat mit E-Mail vom 09.01.2020 bis zum 20.02.2020 stattgefunden.

4. Der Gemeinderat von Denkingen hat laut Beschluss vom 22.04.2020 den Bebauungsplan in der Fassung vom 20.03.2020 und die Begründung in der Fassung vom 20.03.2020, als Satzung beschlossen.

5. Dieser Bebauungsplan ist identisch mit dem vom Gemeinderat als Satzung beschlossenen Fassung. Ausgefertigt am:

Denkingen, den 16.05.2020

Gemeinde (Siegel) Braunegger, Erster Bürgermeister

6. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde wurde am 16.05.2020 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 i. V. m. § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen. Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Denkingen zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und ist auskunft erteilt.

Denkingen, den 16.05.2020

Gemeinde (Siegel) Braunegger, Erster Bürgermeister

Gemeinde DENKLINGEN
Denkingen | Epfach | Dienhausen

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplan "UNTER DER HALDE II" Maßstab 1 : 500

Übersichtsplan; Quelle: Bayern At

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte Gemeinde Denkingen von 2019

Stand: 10.07.2019
geändert: 09.12.2019
redakt. ergänzt: 20.03.2020

STÄDTTEBAU:
Dipl.-Ing. Rudolf Reiser, Architekt
Regierungsbaumeister
Alpenstraße 29 81541 München
Tel. 089/695590 • Fax. 089/ 6921541

GRÜNDORDNUNG:
Büro Dr. Blaszyk & Partner
Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG
Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Dr. Patzold,
Mossstraße 3 82279 Eching am Ammersee
Tel. 08143 4001