

Bebauungsplan Denklingen

An der Obstwiese

Gemeinde Denklingen
vertreten durch den Ersten Bürgermeister Kießling
Hauptstraße 23
86920 Denklingen
Tel: 08243 / 96010
Fax: 08243 / 960110

Inhaltsverzeichnis

- 1. Bebauungsplan**
- 2. Festsetzungen durch Text**
- 3. Begründung**
- 4. Übersichtsplan**

PRÄAMBEL:

Die Gemeinde Denklingen erlässt, aufgrund des §1 bis §4 sowie §8 ff Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), sowie der Baunutzungsverordnung BauNVO, diesen Bebauungsplan als SATZUNG.

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

WA	E+1	Allgemeines Wohngebiet	Erdgeschoss und Obergeschoss
E; GR 145 m ² bei Grundstücksfl. bis 600 m ² E; GR 160 m ² bei Grundstücksfl. bis 700 m ² E; GR 170 m ² bei Grundstücksfl. bis 800 m ² E; GR 185 m ² bei Grundstücksfl. bis 900 m ² E; GR 200 m ² bei Grundstücksfl. bis 1.000 m ² E; GR 210 m ² bei Grundstücksfl. über 1.000 m ²	WH, a.d. Traufe, mind. 2,5 m und max. 6,5 m	Max. zulässige überbaubare Grundfläche je Einzelhaus	Mindesttraufhöhe und max. zulässige Wandhöhe an der Traufe über Oberkante fertiger Fussboden EG
D; GR 150 m ² bei Grundstücksfl. bis 600 m ² D; GR 165 m ² bei Grundstücksfl. bis 700 m ² D; GR 180 m ² bei Grundstücksfl. bis 800 m ² D; GR 195 m ² bei Grundstücksfl. bis 900 m ² D; GR 210 m ² bei Grundstücksfl. bis 1.000 m ² D; GR 220 m ² bei Grundstücksfl. über 1.000 m ²	FH max. 9,5 m	Max. zulässige überbaubare Grundfläche je Doppelhaus	Max. zulässige Firsthöhe über Oberkante fertiger Fussboden EG
ED	o	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	offene Bauweise
II		max. 2 Vollgeschosse	

3. Bauweise, überbaubare Flächen

- Hauptfirstrichtung wahlweise, Vorschlag Gebäudestellung
- Vorschlag Garagenstellung
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

5. Grünflächen, Planungen zur Entwicklung der Landschaft

- Neu zu pflanzende Bäume (Bepflanzung gemäss 10.3 der Festsetzungen durch Text)
- Öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Umgrenzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind. Anbauverbotszone nach Art 23. und 24 BayStrWG
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß "11. Schallschutzmaßnahmen" der Festsetzungen durch Text
- Hauptabwasserkanal

Hinweise und Nachrichtliche Übernahme

Sichtfeld
Im Bereich der Sichtfelder darf die Höhe der Einfriedungen und der Bepflanzungen die Fahrbahnoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebensowenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten.

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücknummer
- Bestehende Wohngebäude bzw. Nebengebäude
- z.B. Verbindliche Massangabe in Metern



WA	E+1
E; GR 145 m ² bei Grundstücksfl. bis 600 m ² E; GR 160 m ² bei Grundstücksfl. bis 700 m ² E; GR 170 m ² bei Grundstücksfl. bis 800 m ² E; GR 185 m ² bei Grundstücksfl. bis 900 m ² E; GR 200 m ² bei Grundstücksfl. bis 1.000 m ² E; GR 210 m ² bei Grundstücksfl. über 1.000 m ²	WH, a.d. Traufe, mind. 2,5 m und max. 6,5 m
D; GR 150 m ² bei Grundstücksfl. bis 600 m ² D; GR 165 m ² bei Grundstücksfl. bis 700 m ² D; GR 180 m ² bei Grundstücksfl. bis 800 m ² D; GR 195 m ² bei Grundstücksfl. bis 900 m ² D; GR 210 m ² bei Grundstücksfl. bis 1.000 m ² D; GR 220 m ² bei Grundstücksfl. über 1.000 m ²	FH max. 9,5 m
ED	o
II	

WA	E+1
E; GR 145 m ² bei Grundstücksfl. bis 600 m ² E; GR 160 m ² bei Grundstücksfl. bis 700 m ² E; GR 170 m ² bei Grundstücksfl. bis 800 m ² E; GR 185 m ² bei Grundstücksfl. bis 900 m ² E; GR 200 m ² bei Grundstücksfl. bis 1.000 m ² E; GR 210 m ² bei Grundstücksfl. über 1.000 m ²	WH, a.d. Traufe, mind. 2,5 m und max. 6,5 m
D; GR 150 m ² bei Grundstücksfl. bis 600 m ² D; GR 165 m ² bei Grundstücksfl. bis 700 m ² D; GR 180 m ² bei Grundstücksfl. bis 800 m ² D; GR 195 m ² bei Grundstücksfl. bis 900 m ² D; GR 210 m ² bei Grundstücksfl. bis 1.000 m ² D; GR 220 m ² bei Grundstücksfl. über 1.000 m ²	FH max. 9,5 m
ED	o
II	

Der Bebauungsplan basiert auf der digitalen Flurkartengrundlage

Gemeinde **DENKLINGEN** "An der Obstwiese"
Denklingen | Epfach | Dienhausen
1. Bebauungsplan M 1:1000

VERFAHRENSVERMERKE:

- 1. Aufstellung**
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.01.15 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.03.16 in ortsüblicher Weise bekannt gemacht.
- 2. Die frühe Behördenbeteiligung (Anhörung Träger öffentlicher Belange) zum Bebauungsplan in der Fassung vom 24.03.16 hat in der Zeit vom 12.04.16 bis 22.07.16 stattgefunden (§4 Abs.1 BauGB)**
- 3. Die frühe Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 03.05.16 bis 21.07.16. Auf die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 14.03.16 hingewiesen (§3 Abs. 1 BauGB).**
- 4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 08.04.16 gefasst.**
- 5. Die Beteiligung der Behörden (§4 Abs.2) erfolgte in der Zeit vom 23.01.16 bis 02.02.16 und die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 28.04.16 bis 29.07.16**

6. Beschluss
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.01.16 den Bebauungsplan gemäß BauGB § 10 in der Fassung vom 02.01.16 als Satzung beschlossen.

Denklingen, den 30.01.2017
Kießling, [Signature] Bürgermeister

7. Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 30.01.2017 gemäß BauGB § 10 Abs. 3 BauGB in ortsüblicher Weise bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen §§ 44 und § 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 02.01.16 ist damit in Kraft getreten.

Denklingen, den 30.01.2017
Kießling, [Signature] Bürgermeister

aufgestellt am 24.05.2016 geändert am 09.11.2016
Planfassung vom 09.11.2016
Architektur- und Ingenieurbüro:
DIPL.ING.FH ROBERT SCHENK
DIPL.ING.TU MAX LANG
Am Gewerbering 12, 86932 Pürgen-Lengenfeld
Tel: 08196 / 99897-50, Fax: 08196 / 99897-55



Bebauungsplan Denklingen

An der Obstwiese

Gemeinde Denklingen
vertreten durch den Ersten Bürgermeister Kießling
Hauptstraße 23
86920 Denklingen
Tel: 08243 / 96010
Fax: 08243 / 960110

2. Festsetzungen durch Text

in der Fassung vom 09.11.2016

Präambel:

Die Gemeinde Denklingen erlässt, aufgrund des §1 bis §4 sowie §8 f f Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), sowie der Baunutzungsverordnung BauNVO, folgende SATZUNG

1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)

1.1. Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der Baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

2.1. Die maximal zulässige Grundfläche der Einzelhäuser ohne Nebenanlagen, Garagen und Carports wird bei einer Grundstücksfläche bis 600 m² auf max. 145 m², bei einer Grundstücksfläche bis 700 m² auf max. 160 m², bei einer Grundstücksfläche bis 800 m² auf max. 170 m², bei einer Grundstücksfläche bis 900 m² auf max. 185 m², bei einer Grundstücksfläche bis 1.000 m² auf max. 200 m² und bei Grundstücksflächen über 1.000 m² auf max. 210 m² festgesetzt (Nebengebäude werden nicht angerechnet).

2.2. Die maximal zulässige Grundfläche der Doppelhäuser ohne Nebenanlagen, Garagen und Carports wird bei einer Grundstücksfläche bis 600 m² auf max. 150 m², bei einer Grundstücksfläche bis 700 m² auf max. 165 m², bei einer Grundstücksfläche bis 800 m² auf max. 180 m², bei einer Grundstücksfläche bis 900 m² auf max. 195 m², bei einer Grundstücksfläche bis 1.000 m² auf max. 210 m² und bei Grundstücksflächen über 1.000 m² auf max. 220 m² festgesetzt. (Nebengebäude werden nicht angerechnet).

2.2. Es sind max. 2 Vollgeschosse zugelassen.

2.3. Die Wandhöhe an der Traufe der baulichen Anlage, bzw. bei Gebäuden mit Flachdächern, muss mindestens 2,5 m und darf höchstens 6,5 m, die Firsthöhe bei Gebäuden mit geneigten Dächern darf höchstens 9,5 m betragen, gemessen von der Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss.

2.4. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Baugebietes entsprechen, sind nur bis zu einer Grundfläche von 25 m² und nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.5. Die Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bis zu einer Gesamtfläche von 120 m² zulässig.

2.6. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO müssen eingehalten werden.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

3.1. Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

4.1. Für das Baugebiet wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.

4.2. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5. Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB)

5.1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 500 m² bei Einzelhäusern und bei Doppelhäusern auf 250 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt.

6. Flächen und Anzahl von Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken (§9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB)

6.1. Es müssen folgende Stellplätze nachgewiesen werden:

a) 2 Stellplätze für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften mit 1 Wohnung

b) 1,5 Stellplätze je Wohneinheit bis 80 m² Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden

c) 2 Stellplätze pro Wohneinheit ab 80 m² Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden

6.2. Für andere Nutzungen gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) Anh. 85 BayBO.

6.3. Garagen und Carports müssen mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt errichtet werden. Der Zufahrtsbereich darf nicht eingefriedet werden. Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen unter Beachtung der Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) errichtet werden. Der Zufahrtsbereich kann nicht als Stellplatz angerechnet werden.

6.4. Garagen und Carports müssen entweder als Grenzbebauung oder mit einem Mindestabstand von 1,0 m von Grundstücksgrenzen entfernt errichtet werden. Garagen und Carports mit einem geringeren Abstand als 1,0 m von Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig. Grenzgaragen und Carports, die an einer gemeinsamen Grenze errichtet werden, müssen zusammengebaut werden. Zusammengebaute Garagen mit Satteldächern müssen bei gleicher Firstrichtung mit gleicher Dachneigung und an der Straßenseite mit gleicher Traufhöhe ausgebildet werden. Die Fassaden müssen einheitlich gestaltet werden.

6.5. Garagen müssen in erdgeschossiger Bauweise errichtet werden.

7. Bauliche Gestaltung

7.1. Aus Hochwasserschutzgründen soll der Erdgeschossfußboden (OKFFB-EG) mindestens 0,20 m und darf max. 0,30 m über der jeweiligen Erschließungsstrasse, gemessen am Fahrbahnrand im Bereich der Gebäudemitte, liegen. Ausnahmen davon können im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.

7.2. Die Firstrichtung bei geneigten Dächern darf nur parallel zur längeren Gebäudeseite ausgebildet werden.

7.3. Doppelhäuser müssen in Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und Wandhöhen einheitlich gestaltet werden.

8. Einfriedungen

8.1. Zäune dürfen nur mit einer maximalen Höhe von 1,2 m über Oberkante Gelände ausgeführt werden. Nicht zugelassen sind geschlossene Holzzäune bzw. massive Gartenmauern.

8.2 Massive Zaunsockel sind bis zu einer Höhe von 0,25 m, gemessen von Oberkante Fahrbahn- bzw. Gehwegbelag bis Oberkante Sockel, zulässig.

9. Versorgungsanlagen und Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)

9.1. Strom- und Telefonleitungen sind als Erdkabel auszuführen, diese dürfen bis zu einem Achsabstand von 1,5 m nicht überbaut werden, in diesen Bereichen können die Grundstücke mit Leitungsrechten belastet werden. Wegen der von den Wurzeln ausgehenden Beschädigungsgefahr ist der Kabelbereich von einem Besatz mit Bäumen auszusparen.

9.2 Soweit erforderlich ist durch die Grundstückseigentümer auf den Baugrundstücken das Aufstellen von Stromverteilerschränken mit den Abmaßen: L/B/H 1,0 / 0,35 / 1,20 m zu gestatten.

9.3 Sendemasten für Mobilfunkanlagen sind nicht zulässig.

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

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

10.2. Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Für die Versickerung nicht verunreinigtem Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRNGW). Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so wird die Einleitung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser von Dachflächen in den straßenbegleitenden Vorfluter unter Beachtung folgender Auflagen genehmigt:

a) 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 m³ nachzuweisen. Der Ablauf des gesammelten Niederschlagswassers muss über eine entleerbare Schwimmerdrossel und einen Notüberlauf erfolgen.

b) Das Niederschlagswasser ist nach der Rückhalteeinrichtung in eine Muldenversickerung bzw. einer Rigolenversickerung mit Sickerrohren und Rückstauklappe in den Reinigungsschacht und von dort in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Die Fläche der Rigolenversickerungsanlage muss 20% der angeschlossenen Dachgrundfläche betragen. Die unterhalb der Sickerrohre eingebrachte Kiesschicht muss eine Mindestdicke von 0,60 m aufweisen.

Das gesammelte Niederschlagswasser ist einer Wiederverwertung und Nutzung (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.) zuzuführen.

Das Entwässerungskonzept ist in den Bauplanungsunterlagen darzustellen und einzureichen.

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

a) Pro 300 m² privater Grundstücksfläche ist in dem durch Planzeichen gekennzeichneten Bereich ein standortgerechter Laubbaum folgender heimischer Arten als Hochstamm:

Feldahorn	Acer campestre und die Sorte „Elsrijk“
Spitzahorn	Acer platanoides und die Sorte „Olmsted“
Hainbuche	Carpinus betulus
Walnuss	Juglans regia
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia und die Sorte „Edulis“
Winterlinde	Tilia cordata und die Sorte „Rancho“
Sandbirke	Betula pendula
Kornelkirsche	Cornus mas

oder ein Obstbaum einer standortgerechten Apfel-, Birne oder Zwetschgensorte als Hochstamm zu pflanzen.

b) Entlang der öffentlichen Flächen sind für Hecken möglichst heimische, standortgerechte Laubsträucher oder Beerensträucher zu verwenden.

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

11. Schallschutzmaßnahmen im gekennzeichneten Bereich:

11.1. Sämtliche Wohngebäude entlang der Kreisstraße LL 16 sind so zu planen, dass die notwendigen Fenster für Belüftungszwecke von Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Ostfassade orientiert sind.

11.2. Sind dennoch nach Abwägung aller Möglichkeiten Fenster für Belüftungszwecke von Schlaf- und Kinderzimmern in der West-, Nord-, Südfassade notwendig, so sind diese Fenster mit integrierten Lüftungseinrichtungen zu versehen oder es sind schallgedämmte Lüftungsanlagen einzubauen. Alternativ dazu können Wintergärten bzw. verglaste Loggien vorgesehen werden. Beide Möglichkeiten müssen eine ausreichende Belüftung bei gleichzeitig ausreichendem Schallschutz gewährleisten.

11.3 Eine ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Außenwände, Fenster, Türen, Rollladenkästen und Dachhaut der Wohngebäude) ist zu gewährleisten.

Hierfür ist ein Nachweis gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (neueste Ausgabe) erforderlich.

12. Hinweise:

Hinweise zur Landwirtschaft :

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen Emissionen auftreten können, die im Wohngebiet zu Geruchs-, Staub- und Lärmbelastigungen führen können. Die ortsüblichen Immissionen sind zu dulden, insbesondere auch dann, wenn sie nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten und die Wetterlage während der Erntezeit sie erzwingt.

Hinweise zu Bodendenkmälern:

Soweit bei Bauarbeiten Bodendenkmäler zutage kommen, ist dies unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Bodendenkmäler) bzw. dem Landratsamt Landsberg am Lech bekannt zu machen.

Restrisikohinweis:

Aufgrund der Untergrundverhältnisse und von evtl. auftretender Staunässe wird empfohlen, Kellergeschosse, Kellerlichtschächte und sonstige tiefliegende Bauteile wasserundurchlässig auszubilden. Die mitgeteilten Hinweise und Auflagen sollen sicherstellen, dass bei fachgerechter Bauausführung keine erkennbaren Schäden oder vermeidbare Beeinträchtigungen durch Hochwasser und Grundwasser drohen. Wegen der Lage des Baugebietes erlauben jedoch die fachlich gesicherten Beurteilungsmaßnahmen keine volle Vorhersehbarkeit aller Schadensmöglichkeiten und Zufälle, so dass ein potentielles Restrisiko besteht, dem nicht mit Auflagen begegnet werden kann. Wir weisen darauf hin, dass dieses Risiko von den Bauherren zu tragen ist.

Hinweise zur Kanalisation:

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigung nach § 58 WHG besteht. Auf die Notwendigkeit von Vorkehrungen durch Rückstau aus dem gemeindlichen Kanal wird hingewiesen. Der Bauherr ist für diese Maßnahmen selbst verantwortlich. Die Gemeinde schließt hierfür jegliche Haftung aus.

Hinweise zum Erschütterungsschutz:

Aufgrund der von der Bahnlinie abgerückten Wohngebäude von mindestens 15 m bis zur Bahnachse sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen keine erschütterungstechnischen Maßnahmen erforderlich.

Falls ein erhöhter Erschütterungsschutz gewünscht wird, wird empfohlen, für das jeweilige Grundstück zusätzliche Erschütterungsmessungen durchzuführen und gegebenenfalls eine erschütterungsmindernde Baugrundisolierung einzubauen.

Hinweise aus dem Erschütterungsgutachten Ing.büro Möhler + Partner, München, vom Mai 2004, Bericht-Nr. 800-1809:

Folgende erschütterungsmindernde Maßnahmen werden an den Gebäuden entlang der Bahntrasse vorgeschlagen:

- a) **Konstruktive Maßnahmen am Fußbodenaufbau:**
Bei Ausführung von schwimmenden Estrichen sollten diese mit Estrichfrequenzen < 70 Hz ausgeführt werden. Auf eine Verschlechterung des Trittschallschutzes durch die erforderlichen höheren dynamischen Steifigkeiten des Dämmmaterials, um die Anforderungen von Estrichfrequenzen < 70 Hz einzuhalten, wird hingewiesen. Eine genaue Abstimmung sollte mit dem planenden Bauphysiker getroffen werden.
- b) Aufgrund der geringen Dämpfung der Schwingungen beim Übergang vom Erdreich in das Gebäude bei Gebäuden in Leichtbauweise sowie höheren Vergrößerungsfaktoren bei Holzbalkendecken sollten die jeweiligen Gebäude entlang der Bahnlinie möglichst in Massivbauweise mit Stahlbetondecken ausgeführt werden.
- c) Sofern trotzdem ein Gebäude in Leichtbauweise ausgeführt wird, ist im bauaufsichtlichen Verfahren vom Bauherrn der Erschütterungsschutz im Einzelfall durch die Einschaltung eines qualifizierten Büros nachzuweisen.

Hinweise für Bauten nahe der Bahn:

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten nahe der Bahn dienen als Hinweis.

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerken zu erfolgen.

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Der Bauherr / Planungsträger ist angehalten, den Geltungsbereich im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der in dem Geltungsbereich verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedung ist vom Bauherrn / Planungsträger bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn / Planungsträger bzw. seinen Rechtsnachfolgern.

Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 – 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich der DB Liegenschaften jederzeit mit Vorhandensein betriebsnotwendiger Anlagen (Kabel, Leitungen,

Verrohrungen etc.) gerechnet werden muss.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Alle angeführten gesetzlichen und technischen Regelungen sowie Richtlinien gelten nebst den dazu ergangenen oder noch ergehenden ergänzenden und abändernden Bestimmungen.

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Vor Bauarbeiten in Bahnnähe sollte deshalb grundsätzlich eine Stellungnahme der DB AG (Eingangsstelle: DB Immobilien) eingeholt werden.

Hinweise zu Drainagen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können sich Drainageleitungen zur Entwässerung der Fläche befinden. Sollten im Zuge von Tiefbauarbeiten Drainageleitungen freigelegt oder beschädigt werden, müssen diese umgelegt bzw. wieder instandgesetzt werden.

Hinweise zum abwehrenden Brandschutz:

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegender Geschosse muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen notwendige Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellung

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ^{14.10.15 die Aufstellung} ~~.....~~ die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ^{11.09.16} ~~.....~~ in ortsüblicher Weise bekannt gemacht.

2. Die frühe Behördenbeteiligung (Anhörung der Träger öffentlicher Belange) zum Bebauungsplan in der Fassung vom ^{24.05.16} ~~.....~~ hat in der Zeit vom ^{13.06.16} ~~.....~~ bis ^{27.07.16} ~~.....~~ stattgefunden (§4 Abs. 1 BauGB).

3. Die frühe Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom ^{18.06.16} ~~.....~~ bis ^{27.07.16} ~~.....~~
Auf die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am ^{14.06.16} ~~.....~~ hingewiesen (§ 3 Abs. 1 BauGB).

4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am ^{09.11.16} ~~.....~~ gefasst.

5. Die Beteiligung der Behörden (§4 Abs. 2) erfolgte in der Zeit vom ^{29.11.16} ~~.....~~ bis ^{29.12.16} ~~.....~~ und die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom ^{29.11.16} ~~.....~~ bis ^{29.12.16} ~~.....~~.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ^{18.01.17} ~~.....~~ den Bebauungsplan gemäß BauGB §10 in der Fassung vom ^{09.11.16} ~~.....~~ als Satzung beschlossen.

Denklingen, den ^{30.01.2017} ~~.....~~


~~.....~~
(Kießling, Erster Bürgermeister)



7. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ^{30.01.17} ~~.....~~ gemäß BauGB § 10 Abs. 3 BauGB in ortsüblicher Weise bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen §§ 44 und § 215 Bau GB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.
Der Bebauungsplan in der Fassung vom ^{09.11.16} ~~.....~~ ist damit in Kraft getreten.

Denklingen, den ^{30.01.2017} ~~.....~~


~~.....~~
(Kießling, Erster Bürgermeister)



aufgestellt:

Architektur- und Ingenieurbüro Schenk & Lang
Am Gewerbering 12
86932 Pürgen-Lengenfeld
Tel: 08196 / 99897-50, Fax: 08196 / 99897-55

~~.....~~
Dipl. Ing. (FH) Robert Schenk (Stadtplaner)



Bebauungsplan Denklingen

An der Obstwiese

Gemeinde Denklingen
vertreten durch den Ersten Bürgermeister Kießling
Hauptstraße 23
86920 Denklingen
Tel: 08243 / 96010
Fax: 08243 / 960110

B E G R Ü N D U N G

in der Fassung vom 09.11.2016

INHALTSVERZEICHNIS

1.0. Anlass und Grundzüge der Planung

2.0. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- 2.1. Lage und Größe des Baugebietes
- 2.2. Geltungsbereich
- 2.3. Art der baulichen Nutzung
- 2.4. Maß der baulichen Nutzung
- 2.5. Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke
- 2.6. Erschließung

3.0. Städtebauliche Einordnung, Planungsziele

4.0. Umweltbericht

- 4.1. Ermittlung und Bewertung der Belange für die Umweltprüfung
- 4.2. Umweltschützende Belange- Eingriffsregelung
- 4.3. Monitoring- Überwachung der Umweltauswirkungen

5.0. Kostenschätzung

6.0. Immissionen, Hinweise, Schutzmaßnahmen

7.0. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

1.0 Anlass und Grundzüge der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Denklingen hat am die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans "An der Obstwiese" beschlossen.

Nachdem in der Gemeinde Denklingen ein dringender Bedarf an Wohnbauflächen für ortsansässige Familien besteht, wurde entschieden, diesen Bereich für ein neues Wohnbaugebiet zu überplanen. Die Grundsätze des LEP 3.2 (Z) und RP 14 B II G 5.1.1 bis G 5.1.3 werden demnach mit dieser Siedlungsentwicklung erfüllt. Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünland- und Ackerflächen befinden sich im Besitz der Gemeinde.

Die 49 Bauparzellen werden durch eine Hauptstichstraße und mehrere Nebenstichstraßen von der Hauptstraße aus erschlossen. Die bereits bestehende Ortsrandeingrünung am Baugebiet "An den Linden" wird den neuen Bauparzellen zugerechnet. Eine neue Ortsrandeingrünung entsteht am künftigen Ortsrand des neuen Baugebietes. Durch die intensive Eingrünung der privaten Grundstücke und der öffentlichen Grünflächen wird eine schonende Einbindung des Baugebietes gemäß LEP B VI 1.5 sichergestellt.

Die Anbindung der ausgewiesenen Flächen an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist über die bestehende Bushaltestelle (Entfernung ca. 300 m) gewährleistet.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes ergeben sich aus den Erfordernissen der Bauwerber.

Denklingen befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum und wird naturräumlich der Lech- Wertach-Ebene zugeordnet.

Aufgrund der direkten Anbindung an die bestehenden Siedlungs- und Erschließungsstrukturen und der Kreisstraße LL 16 (Leederer Straße) ist zum einen der vom LEP B VI 1.1 (Z) geforderte städtebaulich integrierte Standort gewährleistet und zum anderen stellen die neuen Bauflächen eine überaus flächensparende und kostengünstige Lösung gemäß LEP 3.1 (G) und LEP A I 2.4 (Z) i.V. m. B VI 1.1 dar.

Im Rahmen einer Voruntersuchung zur Flächennutzungsplanänderung wurde festgestellt, dass derzeit keine besser geeigneten Alternativstandorte unter Berücksichtigung der ortsplanerischen Gesamtentwicklung zur Verfügung stehen. (LEP 3.2 (Z))

Die vorgesehene Planung steht grundsätzlich im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und basiert auf der bereits vollzogenen 27. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Denklingen.

Die Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

2.0. Festsetzung des Bebauungsplanes

2.1. Lage und Größe des Baugebietes

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand von Denklingen.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 4,5171 ha.
Das Gelände neigt sich von Nord nach Süd um ca. 1,0 m und von Ost nach West um ca. 1,0 m.

2.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemeinde Denklingen:

Flur Denklingen:

**Flurstück-Nrn.: 1290, 1291, 1291/1, 1292, 1293 und
Teilflächen aus 1298, 1279.**

Die Grenze des Baugebietes ist im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

2.3. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** ausgewiesen.

Es werden **49 neue Grundstücke** mit Grundflächen zwischen **ca. 500 m²** und **1.172 m²** ausgewiesen.

Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von 10 bis 15 Jahren, ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes, bebaut wird.

2.4. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässigen Grundflächen der Einzel- und Doppelhäuser werden nach den Größen der Grundstücksflächen gestaffelt festgesetzt.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Geschosshöhe von 2 Vollgeschossen gilt als Obergrenze. Entsprechend einer modernen und liberalen Gestaltungssatzung werden keine Dachformen, oder Gestaltungsrestriktionen festgesetzt.

Mit den Festsetzungen der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen wird zum einen eine optimale Grundstücksausnutzung angestrebt und zum anderen eine städtebauliche Gliederung bzw. Raumbildung erreicht.

Baulandberechnung:

Summe Nettobauland	3,3533 ha	74,23 %
Summe neue Straßenflächen	0,4644 ha	10,28 %
Summe bestehende Verkehrsflächen (kein Ausgleich)	0,2001 ha	4,42 %
Summe neue Geh- und Radwegeflächen	0,0743 ha	1,64 %
Summe Öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen	0,4250 ha	9,43 %
<hr/>		
Bruttobaufläche (Geltungsbereich)	4.5171 ha	100.0 %
<hr/>		

2.5. Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke

Die vorgegebene offene Bauweise entspricht dem vorhandenen Gebietscharakter und lässt Wohngebäude in offener Bauweise mit max. 2 Wohnungen je Wohngebäude bei Einzelhäusern und Doppelhaushälften zu. Damit sind Mehrgenerationenhäuser möglich.

2.6. Erschließung

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden in einem Zug hergestellt. Die Anbauverbotszone zur Leederer Straße (Kr. LL 16) ist in der Planzeichnung eingetragen und über die ausgewiesenen Baugrenzen festgesetzt. Der vorhandene Geh- und Radweg entlang der Hauptstraße wird bis zum Feldweg fortgeführt.

Äußere Erschließung

Das Baugebiet wird an die Ortslage von Denklingen über die Leederer Straße erschlossen. Zufahrten zu privaten Grundstücken von der Hauptstraße aus sind nicht zugelassen.

Innere Erschließung

Kern der inneren Erschließung bildet aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens eine Hauptstichstraße und vier Nebenstichstraßen die an den jeweiligen Enden mit Wendepunkten versehen sind. Geh- und Radwege verbinden die Wendepunkte untereinander und führen zum Baugebiet "An den Linden" mit dem dort bestehenden Spielplatz (Quartiersplatz) und dem Ortskern von Denklingen.

Stellplatzbedarf

Die Bedarfswerte für Stellplätze sind in den Festsetzungen durch Text im Bebauungsplan festgelegt.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an die vorhandene Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Denklingen sichergestellt.

Abwasserentsorgung

Die anfallenden Abwässer werden in den öffentlichen Mischwasserkanal der Gemeinde Denklingen eingeleitet, der im Zuge des Straßenbaus verlegt wird.

Oberflächenentwässerung

Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, müssen Garagenflächen, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (z.B. aus Schotterterrassen, Pflasterrassen, Rasengittersteine etc.) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden. Die Niederschlagswasserableitung der öffentlichen Straßenflächen erfolgt über Absetzschächte und in eine Rigolenversickerung in den Untergrund. Das Niederschlagswasser aus den privaten Bereichen muss in den Untergrund versickert werden. Das gesammelte Niederschlagswasser ist einer Wiederverwertung und Nutzung zuzuführen. Die notwendigen Maßnahmen sind in den Festsetzungen durch Text aufgeführt. Derzeit werden Sickertests durchgeführt.

Stromversorgung

Die Belieferung des ausgewiesenen Gebietes mit elektrischer Energie ist aus dem Netz der Lech-Elektrizitätswerke AG, Augsburg, gesichert.

Sämtliche Neubauten, die einen Stromanschluss benötigen, werden mittels Erdkabel angeschlossen.

Zur Schaffung von Schaltmöglichkeiten im künftigen Niederspannungs-Kabelnetz wird der Einbau von Kabelverteilerschränken notwendig. Damit eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsflächen unterbleibt, sollen die Schränke unter Berücksichtigung von Sichtdreiecken so montiert werden, dass die jeweilige Schrankvorderseite mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmt und die LEW-Anlagen ggf. auch in betroffene Privatgrundstücke hineinragen. Die Festsetzung der genauen Standorte ergibt sich erst im Rahmen der Netzprojektierung.

Energieversorgung

Aufgrund der in diesem Fall vorliegenden bestehenden Erschließungsstrukturen erscheint eine Gesamtlösung in Bezug auf erneuerbare Energien (Biomasse, etc.) als nicht sinnvoll. Dennoch ermöglichen und fördern die textlichen Festsetzungen der Bauherrschaft alle Möglichkeiten umweltfreundliche und erneuerbare Formen der Energieversorgung (Photovoltaik und solarthermische Anlagen auf Dächern, Wärmepumpenheizung, etc.) zu nutzen. Die Gebäudeausrichtungen und die Dachneigungen ermöglichen eine optimale Nutzung von regenerativen Energiequellen. Die LEP-Grundsätze 6.2.1 (G), LEP 1.31 (G), B V 3.6 und B V 3.1.3. werden somit erfüllt.

3.0. Städtebauliche Einordnung, Planungsziele

Die Gemeinde Denklingen gehört zur Planungsregion München (14) und liegt im ländlichen Teilraum des großen Verdichtungsraums München. Es ist Ziel der Gemeinde, Wohn- und Gewerbegebiete zu fördern, die langfristig den Bedarf und die Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung decken. Durch die Nutzung der vorhandenen Straßen ist eine flächensparende Erschließungsstruktur gewährleistet.

4.0 Umweltbericht

(Quellenverweis: Auszüge aus dem Umweltbericht der 27. Flächennutzungsplanänderung der Büros Dipl. Ing. Reiser und Dipl. Ing. Goslich)

Mit der Einführung einer generellen Umweltprüfung als Bestandteil des Aufstellungsverfahrens werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und nach § 1a die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Nach der Durchführung der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

4.1. Ermittlung und Bewertung der Belange für die Umweltprüfung

a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, die Landschaft und die biologische Vielfalt:

Das Planungsgebiet liegt in der Niederterrasse des Lechs. Es wird der Lech-Wertach-Ebene zugeordnet. Das derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Grün- und Ackerland weist keine Anpflanzungen auf. Die Baumallee an der Hauptstraße bleibt erhalten. In den für die Gliederung des zukünftigen Baugebietes notwendigen Grünzug auf den öffentlichen und privaten Grünflächen werden Obstbaumbestände und standortgerechte Gehölz- und Baumgruppen geschaffen.

Einzelbäume und Baumgruppen tragen innerhalb des bebauten Gebietes und am Ortsrand erheblich zur Bereicherung des Landschafts- und Siedlungsbildes bei. Hinzu kommt auch in bebauten Gebieten ihre Funktion für den Naturhaushalt als Lebensraum für Vögel und Insekten.

Eine ausreichende Oberbodenversorgung ist vor allem für die Anpflanzung entlang der Straßen, sowie für die intensiven Pflanzflächen am Ortsrand und an den Gebäuden sicherzustellen. Für die Haupteerschließungsachsen sind intensive Begrünungsmaßnahmen vorgesehen.

Verwendung finden als Straßenbegleitgrün hochstämmige und großkronige Laubbäume. Eine Unterpflanzung mit standortgerechten Gehölzen ist erforderlich. Hauptvorfluter des Planungsraumes ist der Lech, im Gebiet befinden sich keine Still- oder Fließgewässer. Das Grundwasser steht in einer Tiefe von ca. 20 m an.

b) Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden FFH- und Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt.

c) Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, sowie die Bevölkerung insgesamt:

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

d) Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Die angrenzenden Bebauungen werden durch die Baulandausweisung nicht beeinträchtigt. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ist mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen.

e) Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen, sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes, der damit verbundenen Schaffung von Wohnraum und durch die gesetzlichen Regelungen der EnEV werden nur geringfügig höhere Emissionen frei. Die LEP-Grundsätze B V 3.6 und B V 3.1.3. werden somit erfüllt. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen ist durch die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Landsberg am Lech und die Abwasserbeseitigung durch die Kanalisation und der Kläranlage sichergestellt.

f) Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien, sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie:

Aufgrund der gesetzlichen Regelungen der EnEV werden die Nutzungen von erneuerbaren Energien, sowie der sparsame Umgang damit geregelt. Die LEP-Grundsätze B V 3.6 und B V 3.1.3. werden somit erfüllt. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sind somit keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

g) Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Pläne:

Der Bebauungsplan hat keine wesentlichen Auswirkungen auf umweltbezogene Pläne.

h) Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität:

Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Erhaltung der Luftqualität.

i) Umweltschützende Belange- Eingriffsregelung:

Die geplanten Grünstrukturen auf den öffentlichen und privaten Grundstücken werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt. Diese stellen sicher, dass die Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft gering ausfallen werden. Die Eingriffe werden durch die Ausweisung von Ausgleichsflächen im Baugebiet und durch externe Ausgleichsflächen ausgeglichen.

4.2. Umweltschützende Belange- Eingriffsregelung

4.2.1. Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Eine qualifizierende Bestandsaufnahme ist eine wesentliche Voraussetzung für eine sachgerechte und fehlerfreie Abwägung.

Teil A Bewertung des Ausgangszustandes

Einstufung des Zustands des Plangebietes nach den **Bedeutungen der Schutzgüter**.

Die ausgewiesenen Flächen stellen intensiv genutzte landwirtschaftliche Grün- und Ackerflächen dar. Die für die Eingriffsbewertung heranzuziehende Grünlandfläche wird als **Gebiet mit geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (**Kategorie 1**) mit **oberem Wert** eingestuft.

4.2.2. Erfassen der Auswirkung des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Die **Ausgestaltung der geplanten Bebauung** (insbesondere Anordnung und Dichte) beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet. Im Wesentlichen dient dazu die **Grundflächenzahl (GRZ)** oder die **Grundfläche**.

4.2.3. Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Ausgeglichen werden die künftig für Wohnbauflächen und Straßenflächen überplanten landwirtschaftlich genutzten Flächen. Diese Flächen werden im Bestand der Kategorie I als Gebiet mit geringer Bedeutung und in der Planung als Gebiet mit einem niedrigem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B, GRZ < 0,35) zugewiesen.

Aufgrund der „Eingriffsschwere“ und der intensiven Eingrünung innerhalb des Baugebiets und am Ortsrand wird ein Ausgleich von 0,2 ermittelt.

Ausgeglichen werden müssen die für das Baugebiet überplanten Flächen, ohne öffentliche Grünflächen und ohne den bestehenden Verkehrsflächen mit $38.920 \text{ m}^2 * 0,2 = 7.784 \text{ m}^2$, abzüglich der im Baugebiet ausgewiesenen Grünflächen in der Größe von $4.250 \text{ m}^2 = 3.534 \text{ m}^2$.

Der Eingriff in die derzeit intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche wird durch Ausgleichsmaßnahmen auf der Flur-Nummer 247/2 Gemarkung Epfach ausgeglichen. Demnach wird eine Fläche von 3.534 m^2 aus dem Ökokonto der Gemeinde Denklingen ausgebucht.

Die ausgewiesene Grünfläche ist bereits seit 2002 mit dem Entwicklungsziel als artenreiche Wiese angelegt. Die Fläche wird zweimal jährlich gemäht. Das Mähgut wird, um eine Gründüngung zu vermeiden, abgefahren. Die erste Mahd darf nicht vor dem 15.07. stattfinden. Außerdem darf die Fläche nicht mehr gedüngt werden.

Nach der Durchführung der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes und der festgelegten Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

4.3. Monitoring- Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Gemeinde Denklingen beabsichtigt die Umweltauswirkungen ihrer Planungen regelmäßig zu überprüfen. Sollten sich unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen aus der Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben, wird die Gemeinde geeignete Abhilfemaßnahmen einleiten.

Grünflächen

Durch die Eingrünung des Wohngebietes auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sollen die Eingriffe in Natur- und Landschaft zusätzlich reduziert werden. Der Bebauungsplan sieht auf den öffentlichen und privaten Grundstücken einen **Laubbaum je 300 m² Grundstücksfläche** vor.

Auswahl von Bäumen und Gehölzen

=====

Bäume

Feldahorn	Acer campestre und die Sorte „Elsrijk“
Spitzahorn	Acer platanoides und die Sorte „Olmsted“
Hainbuche	Carpinus betulus
Walnuss	Juglans regia
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuaria und die Sorte „Edulis“
Winterlinde	Tilia cordata und die Sorte „Rancho“
Sandbirke	Betula pendula
Kornelkirsche	Cornus mas

Mindestpflanzgröße: 1. Baum: Hochstamm 3xv.mDb 12-14 cm, 2. und 3. Baum: Heister 2xv.oB 150 – 175 cm

Obstbäume: Hochstamm 2xv.oB 6-8 cm

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn (eingriffelig)
Ligustrum vulgare	gem. Liguster
Lonicera xylosteum	gem. Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn
Rosa arvensis	Felsrose
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Wilde Brombeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

5.0. Kostenschätzung

Die Kostenermittlung für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erfolgt nach derzeitigen Preisen

Menge ca.	Einheit	Bezeichnung	EH-Preis ca.	Kosten ca.	Einnahmen ca.
5.1. Wasserversorgung					
a)	700 lfm	Hauptstrang	150,00	105.000,00	
b)	49 Stck	Hausanschlüsse privat	500,00	24.500,00	
c)	5 Stck	Hydrant	3.000,00	15.000,00	
Summe Wasserversorgung				144.500,00	

5.2. Abwasserentsorgung					
a)	700 lfm	Hauptsammler	250,00	175.000,00	
b)	49 Stck	Hausanschlüsse privat	2.700,00	132.300,00	
c)	49 Stck	Hausanschlüsse öffentlich	500,00	24.500,00	
Summe Abwasserentsorgung				331.800,00	

5.3. Strassen, Wege, öffentliche Grünflächen					
a)	4644 m ²	Fahrbahnen	140,00	650.160,00	
b)	700 m	Entwässerung	50,00	35.000,00	
c)	18 Stck	Beleuchtungen	5.000,00	90.000,00	
d)	4250 m ²	Grünflächen	5,00	21.250,00	
e)	1 psch.	Bepflanzung	20.000,00	20.000,00	
Summe Strassen, Wege, öff. Grünflächen				816.410,00	

Summe Kosten				1.292.710,00	
---------------------	--	--	--	---------------------	--

Die Ausgaben für die Erschließungsmaßnahme werden über einen Ablösevertrag abgerechnet.

5.5. Jährliche Unterhaltungskosten					
a)	1 psch.	Wasserversorgung	1.000,00	1.000,00	
b)	1 psch.	Abwasserentsorgung	1.200,00	1.200,00	
c)	1 psch.	Straßen	2.000,00	2.000,00	
Summe Unterhaltungskosten				4.200,00	

Der Gemeinde entstehen durch die städtebauliche Maßnahme jährliche Unterhaltungskosten in Höhe von ca.

4.200,00

Die Finanzierung der Kosten wird durch den Haushalt der Gemeinde Denklingen gewährleistet. Die genaue Kostenermittlung erfolgt mit der baureifen Planung der Erschließungsmaßnahme. Die Kosten werden entsprechend nachgetragen.

6.0 Immissionen, Hinweise, Schutzmaßnahmen

6.1. Schallschutzmaßnahmen vor Verkehrslärm

Durch die Lärmimmissionen der Kreisstraße LL16 ergeben sich gemäß einer überschlägigen Lärmprognose nach der RLS-90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) in einem Abstand von 19 m zur Straßenmitte (entspricht 15 m zum Fahrbahnrand) an den Westfassaden der geplanten Wohngebäude Außenlärmpegel von tags ca. 58 dB(A) und nachts um ca. 50 dB(A). Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 betragen bei einem allgemeinen Wohngebiets tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) und werden tags um ca. 3 dB(A) und nachts um ca. 5 dB(A) überschritten.

Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12.06.1990 von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A), die nur bei Neuerrichtung oder wesentlicher Änderung bestehender Verkehrswege relevant sind, die aber aus der Sicht des Immissionssschutzes als Obergrenze angesehen werden können, werden nachts überschritten.

Erst bei einem Abstand von 25 m zur Straßenmitte (entspricht 21 m zum Fahrbahnrand) ergeben sich an den Westfassaden der geplanten Wohngebäude Außenlärmpegel von tags ca. 57 dB(A) und nachts ca. 49 dB(A) und wenigstens die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden eingehalten. Die Überschreitungen der Orientierungswerte können durch passive, d.h. bauliche Schallschutzmaßnahmen am Wohngebäude, ausgeglichen werden und sind in den Festsetzungen durch Text unter "11. Schallschutzmaßnahmen im gekennzeichneten Bereich" festgelegt.

6.2. Hinweise

Die im Bebauungsplan vermerkten Hinweise zur Landwirtschaft, zur Geländegestaltung, zu Bodendenkmäler, der Restrisikohinweis zu den Untergrundverhältnissen, zur Rückstauenebene, zum Erschütterungsschutz, zu Bauten nahe der Bahn und dem Hinweis auf Drainagen sollen Schäden von den Bauwerbern, der Bahn und der Gemeinde fernhalten und auf alle Besonderheiten des Baugebietes hinweisen.

7.0. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Der Bebauungsplanentwurf basiert auf der amtlichen digitalen Flurkarte der Gemeinde Denklingen.

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes vom mit in der Gemeinde Denklingen öffentlich ausgelegt.

Denklingen, den

.....
Kießling, Erster Bürgermeister

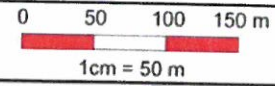
Aufgestellt am 24.05.2016
geändert am 09.11.2016

Architektur-und Ingenieurbüro Schenk & Lang
Am Gewerbering 12
86932 Pürgen-Lengenfeld
Tel: 08196-998975-1, Fax: -5

.....
Dipl. Ing. (FH) Robert Schenk (Stadtplaner)

zur Verfügung gestellt:
Zweckverband zur Abwasserbeseitigung der Fuchstalgemeinden
Datum vom 17.05.2016
Bearbeiter: groeger

Massstab 1 : 5.000



Thema:

4. Übersichtsplan

Maßangaben sind unverbindlich und vor Ort zu überprüfen!
Abzweighöhe = nur berechneter Wert

