



- SATZUNG**
- A. Festsetzungen durch Planzeichen**
- 1.0 Geltungsbereich und Abgrenzungen**
- 1.1 Geltungsbereich
- 1.2 Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen, Maß der Nutzung, Wandhöhen
- 2.0 Art der baulichen Nutzung und Gebietsgliederung**
- 2.1 Dorfgebiet 1 (§ 5 i.V. mit § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO):  
ausgeschlossen sind die in Nr. 8 und 9 genannten Betriebe (= Gartenbaubetriebe und Tankstellen; Hinweis: Gewerbebetriebe gem. Nr. 6 dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören). Vergnügungsstätten sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- 2.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO)  
Die Ausnahmen gem. Abs. 3 Nrn. 1, 2, und 3 sind ausnahmsweise zulässig. Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- 2.3 Besonderer Nutzungszweck von Flächen, z.B. Quartiersplatz (Ziff. 15.4 PlanzV)
- 2.4 "Landwirtschaftliches Betriebsgebäude", zugehörig zur Landwirtschaft Fl.Nr. 196/4; Auf Fl.Nr. 196/4 ist in dem neu festgesetzten Bauraum südlich des landwirtschaftlichen Betriebes sind nur untergeordnete Nutzungen wie Maschinenhalle, Scheune, Lager u. dgl. zulässig, jedoch keine Stallnutzungen (keine Rinder, Jungvieh, Schweine u. dgl.). Ausgenommen davon ist die Wohnnutzung für Betriebsinhaber und/oder Betriebsleiter.
- 3.0 Maß der baulichen Nutzung**
- 3.1 GRZ 0,25 Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,25  
Hinweis: Im bauaufsichtlichen Verfahren ist eine Ermittlung der GRZ beizufügen. Im WA darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 die zulässige Grundfläche durch die Grundflächenzahl in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 70 % überschritten werden.
- 3.2 I-II Zahl der Vollgeschosse bis zur Traufe als Mindest- und Höchstgrenze, z.B. 1 bzw. 2 Vollgeschosse
- 3.3 II Zahl der Vollgeschosse bis zur Traufe zwingend, z.B. 2 Vollgeschosse; Ausnahmen sind zulässig bei den Parzellen 1, 2 und 3 für die Gebäude oder Bauteile mit gewerblicher Nutzung.
- 3.4 WH 6,40 maximal zulässige Wandhöhe gem. Art. 6 Abs. 3 BayBO; z.B. 6,40 m; Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Einzelheiten siehe Ziffer C.3.0 (Festsetzungen durch Text)
- 4.0 Bauweise**
- 4.1 offene Bauweise
- 4.2 nur Einzelhäuser zulässig
- 4.3 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4.4 Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude wird nach folgender Verhältniszahl festgesetzt: Pro vollendeter 350 qm Grundstücksfläche ist 1 Wohneinheit zulässig (Urt. BVerwG v. 8.10.1998 - 4 C 1.97).
- 4.5 Baugrenze: Erker, Loggien, Balkone und Vorbauten können bis 2,50 m vortreten, jedoch sind die Abstandsflächen der BayBO einzuhalten.
- 4.6 Baulinie: geringfügige Rücksprünge zur Fassadengliederung zulässig (Garagen/ Nebengebäude können zurücktreten)
- 4.7 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
- 4.8 Garagen oder Stellplätze: bei Stellplätzen ist ein offenes Rankengerüst mit Berankung zulässig
- 4.9 Satteldach nach Maßgabe Planeintrag. Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer und Pultdächer mit geringere Dachneigung zulässig.
- 4.10 Firstrichtung bindend
- 4.11 Firstrichtung wahlweise
- 4.12 Grundrissorientierung: Entlang der Kreisstraße LL 16 sind bis zu einem Abstand von 25m zur Straßenmitte bei allen Wohngebäuden sämtliche Schlaf- und Kinderzimmer so zu planen, dass die notwendigen Fenster für Belüftungszwecke zur lüftungsgewandten Seite orientiert sind. Sind dennoch nach Abwägung aller Möglichkeiten Fenster für Belüftungszwecke von Schlaf- und Kinderzimmer mit Sichtverbindung zur Kreisstraße LL 16 notwendig, so sind diese mit integrierter Lüftungseinheit zu versehen oder es sind sogenannte Wandlüftungseinheiten einzubauen. Alternativ dazu können Wintergärten bzw. verglaste Loggien vorgesehen werden. Beide Möglichkeiten müssen ausreichende Belüftung bei gleichzeitigem Schallschutz gewährleisten (Kennzeichnung gem. Planzeichen A 7.5).
- 5.0 Verkehrsfläche**
- 5.1 Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- 5.2 öffentliche Verkehrsfläche
- 5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wohnstraße
- 5.4 Gehweg in Grünfläche, Lage verschieblich!
- 5.5 Gehweg, Geh- und Radweg
- 5.6 Parkplatz öffentlich
- 6.0 Grün- und Freiflächen**
- 6.1 öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).
- Parkanlage
- Verkehrsgrün
- 6.2 private Grünfläche (Art. 91 Abs 3 i.V.m. Abs. 1 Nr.3 BayBO) mit Zweckbestimmung: Gestaltungsrün, bauliche Anlagen und Stellplätze sind außer der festgesetzten Stellplätze/ Garagen unzulässig.
- 6.3 Stellplatzfläche bzw. Parkplatzfläche: nur versickerungsfreundlich zulässig
- 6.4 Pflanzgebote
- zu pflanzender großkroniger Baum gemäß Artenlisten A und B der textlichen Festsetzungen, Pflanzgröße H, SIU 16-18
- zu pflanzender klein- bis mittelkroniger Baum gemäß Artenliste C der textlichen Festsetzungen, Pflanzgröße H, SIU 14-16
- zu erhaltende Bäume bzw. Gehölze mit Hfd.Nr., z.B. 7 (s.a. Begründung, Ziff. 10.4.4)
- 6.5 Kletterpflanzen zur wirksamen Begrünung von Garagenwänden, Carports und Einfriedungen
- 7.0 Sonstige Festsetzungen**
- 7.1 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (Kreisstraße LL 16)
- 7.2 Festgelegte Zufahrt; geringe Verschiebungen zulässig
- 7.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit (= Gemeinde Denklingen) und der jeweiligen Miteigentümer (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- 7.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der jeweiligen Miteigentümer (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- 7.5 Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes: Siehe Festsetzungen Ziffer A.4.11
- 7.6 Fläche für Versorgungsanlage, hier: Zweckbestimmung Elektro (=Trafostation LEW)

**B. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen**

1. vorhandene Grundstücksgrenze

2. aufzuhebende Grundstücksgrenze

3. vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze

4. vorgeschlagene neue Gebäude

5. vorhandene Gebäude

6. abzubrechende Gebäude

7. Flur-Nr., z.B. 196

8. Parzellen-Nummer, z.B. 2

9. Unterteilung der Straßenverkehrsfläche, z.B. in Fahrbahn, Grünstreifen, Parkplatz

10. Maße in Metern, z.B. 8 m

11. Nebengebäude

12. Hinweis auf derzeit ausgeübte Nutzungen (keine Festsetzung!)

13. Vorschlag zur Situierung von Anlagen, z.B. Garagen

14. Flächen für Versickerung von Regenwasser (z.B. Schotterterrassen)

15. Umgrenzung von Emittenten aus der Landwirtschaft mit Geruchsbelastung  
Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass landwirtschaftliche Betriebe im Dorfgebiet Vorrang haben (§ 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO)!

**16. Hinweise zur Anwendung der Nutzungsschablonen:**

Die Zellen 1, 2 gelten insgesamt nur alternativ!

	WA	o	SD
1.	GRZ 0,30	WH 4,25	28-32°
2.	GRZ 0,25	WH 5,90	18-22°

Die Festsetzungen z.B. zu WA und SD sind zwingend anzuwenden. Sodann sind entweder insgesamt die Festsetzungen der 1. Zeile (GRZ 0,30, WH 4,25, 28-32°) anzuwenden, oder aber insgesamt (GRZ 0,25, WH 5,90, 18-22°) die Festsetzungen der 2. Zeile. Eine Kombination der 1. und 2. Zeile ist unzulässig.

17. Kanal unterirdisch

18. Wasserleitung unterirdisch

19. 20-kV-Freileitung S 6 mit zugehörigem Schutzbereich von jeweils 7,5 m beidseits der Leitungsgasse; Hinweis hierzu siehe Textinhalt Ziffer D.11 der Bebauungsplanzeichnung

Hinweis: Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen (= Ziffer A), den Hinweisen durch Planzeichen (= Ziffer B), den textlichen Festsetzungen (= Ziffer C; separat), den Hinweisen durch Text (= Ziffer D; separat), den Verfahrensmerkmalen und der Begründung.

**Verfahrensmerkmale**

1.0 Die Gemeinde Denklingen hat am 28.02.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.03.2005 öffentlich bekannt gemacht.

2.0 Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Vorentwurf der Fassung vom 18.01.2005 hat in der Zeit vom 19.01.2005 bis 28.02.2005 stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 hat mit Schreiben vom 18.01.2005 stattgefunden.

3.0 Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 30.05.2005 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.06.2005 bis 20.07.2005 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 hat mit Schreiben vom 08.06.2005 stattgefunden.

4.0 Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 30.09.2005 wurde mit Begründung gem. § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 26.10.2005 bis 05.11.2005 öffentlich ausgelegt.

5.0 Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 21.11.2005 den Bebauungsplan in der zuletzt geänderten Fassung jeweils vom 30.09.2005, die Textfestsetzungen und Hinweise als Satzung beschlossen und die Begründung nebst Umweltbericht hierzu.

6.0 Dieser Bebauungsplan ist identisch mit der vom Gemeinderat als Satzung beschlossenen Fassung. Ausgefertigt am:

den 22.11.2005  
 Horber, Erste Bürgermeisterin

den 27.12.2005  
 Horber, Erste Bürgermeisterin

**Gemeinde Denklingen**  
 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Eichat"  
 Maßstab 1 : 500

Epfach

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte Gemeinde Denklingen von 2004

Stand: 18.01.2005  
 geändert: 30.05.2005  
 geändert: 30.09.2005

Dipl.-Ing. Rudolf Reiser, Architekt  
 Regierungsbaumeister  
 Algenstraße 29 81541 München  
 Tel. 089/695590 • Fax: 089/ 6921541  
 e-mail: staedtebau.reiser@t-online.de

Vogl & Kloyer  
 Landschaftsarchitekten  
 Putzstraße 21 Rgb. 82362 Weilheim i. OB  
 Tel. 089/19010074 • Fax: 089/19010076  
 e-mail: mail@vogl-kloyer.de