

Gemeinde

Denklingen

Lkr. Landsberg a. Lech

Bebauungsplan

1. Änderung und Ergänzung
Nr. B 31 »Molkereistraße«
in Dienhausen

Planfertiger

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

Az.: 610-41/2-14a Bearb.: Wie/He

Plandatum

20.02.1995
28.06.1995

Die Gemeinde Denklingen erläßt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, § 1 und § 2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch –BauGB-MaßnahmenG–, Art. 98 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

1 Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. B 31 "Molkereistraße" in Dienhausen ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans i.d.F. vom 18.03.1994.

2 Die Festsetzungen durch Text und Planzeichen, sowie die Hinweise gelten uneingeschränkt weiter.

3 Die Festsetzungen durch Planzeichen werden wie folgt ergänzt:

- Pkt. B 6



Parkbucht



landwirtschaftlicher Weg
- Feldweg -

- Pkt. B 7

DGa

Doppelgaragen

4

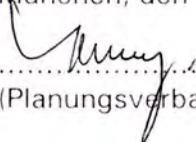


Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans

12. Sep. 1995

Planfertiger:

München, den


.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Denklingen, den 26. 9. 95


.....
(Erste Bürgermeisterin)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Denklingen am 20.06.1994 gefaßt und am **22. 6. 94** ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Denklingen am **20. 3. 95** gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom **20. 2. 95** hat gemeinsam in der Zeit vom **18. 4. 95** bis **18. 5. 95** stattgefunden.

Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom **28. 6. 95** wurde vom Gemeinderat Denklingen am **24. 7. 95** gefaßt (§ 10 BauGB).



Denklingen, den **26. 9. 95**
.....
(Erste Bürgermeisterin) *Ja Au*

2. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom **28. 6. 95** wurde mit Schreiben der Gemeinde Denklingen vom **25. 7. 95** an das Landratsamt Landsberg a. Lech eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom **7. 8. 95** Az.: **610-40** keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).



Denklingen, den **26. 9. 95**
.....
(Erste Bürgermeisterin) *Ja Au*

3. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am **23. 8. 95**; 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 **28. 6. 95** in Kraft (§ 12 BauGB).



Denklingen, den **26. 9. 95**
.....
(Erste Bürgermeisterin) *Ja Au*

Gemeinde Denklingen, Landkreis Landsberg a. Lech

Angaben zur Begründung

1. Änderung und Ergänzung des
Bebauungsplanes Nr. B 31 für das Gebiet »Molkereistraße« in Dienhausen

Entwurf i.d.F. vom 28.06.1995

Planfertiger: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Das Planungsgebiet umfaßt die Grundstücke Flurnummern 109 Teil und 108 Teil.

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Flächennutzungsplan i.d.F. vom 11.09.1980 der Gemeinde Denklingen ist das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Aufgrund § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG ist für die Änderung und Ergänzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes i.d.F. vom 18.03.1994 zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung keine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes veranlaßt.

Der Gemeinderat Denklingen hat am 20.06.1994 die 1. Änderung und Ergänzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes beschlossen. Da sich die Änderung nur unwesentlich auf das Planungsgebiet und die Nachbargemeinde auswirkt, wird gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB vom Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Für den Entwurf i.d.F. vom 20.02.1995 werden die Verfahren gemäß § 4 (1) und § 3 (2) BauGB gemeinsam durchgeführt.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde hat die Möglichkeit, den Grund für die beiden Parzellen zu erwerben, um diese an bauwillige, ortsansässige Bürger zum Kauf anzubieten. Die Gestaltung orientiert sich an der bisherigen Entwicklung. Besondere Bedeutung kommt dabei der guten Einbindung der Baukörper in die Landschaft und der damit verbundenen Ortsrandgestaltung zu. Der Bebauungsplan setzt deshalb eine Ortsrandeingrünung in Form eines bepflanzten privaten Grünstreifens fest.

Die Begründung zum Bebauungsplan "Molkereistraße" i.d.F. vom 08.06.1993 ist in der Anlage beigefügt und gilt auch für die 1. Änderung und Ergänzung.

Punkt 5 - Ver- und Entsorgung - wird durch folgenden Text neu gefaßt:

"5. Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die zentrale Wasserversorgungsanlage. Die Anlage entspricht dem heutigen Stand der Technik.

Die Gemeinde ist Mitglied des Zweckverbands zur Abwasserentsorgung der Fuchstalgemeinden. Der Ortsteil Dienhausen ist zwischenzeitlich an die öffentliche Abwasseranlage des Zweckverbands angeschlossen.

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebiets ist somit gesichert.

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

Das anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit an Ort und Stelle versickern.

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

- a) In die Regenwasserkanalisation dürfen keine häuslichen und gewerblichen Abwässer, sowie allgemein wassergefährdete Stoffe und Flüssigkeiten eingeleitet werden.
- b) Die Einleitung des Regenwassers in die Sickerschächte darf nur so erfolgen, daß Schäden durch Ausspülung oder Unterhöhungen nicht auftreten.
- c) Die Sickerschächte sind gem. DIN 4261 Teil 1 bzw. ATV-Arbeitsblatt A 138 auszubilden, zu betreiben und zu unterhalten. Zwischen dem höchstens Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ist der Abstand von 1,5 m einzuhalten.
- d) Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes sollte durch einen Sickerversuch nachgewiesen werden.

Die Kellergeschosse sind gegen hohe Grundwasserstände zu sichern.

Die Erdgeschoßfußbodenoberkante der im Osten des Planungsgebiets geplanten Gebäude werden mit 0,5 m Höhe über OK gewachsenem Gelände festgelegt, um vor Überflutungen durch wild abfließendes Wasser aus dem Weihertal gesichert zu sein."

3. Flächenbilanz

Geltungsbereich			<u>2030 m² 100 %</u>
WA Nettofläche	1360 m ²	67 %	
Private Grünfläche	110 m ²	6 %	
innere Erschließung (mit Parkbucht, Feldweg und Straßenbegleitgrün)	560 m ²	27 %	

München, 28.06.1995

Gemeinde Denklingen, Landkreis Landsberg a. Lech

Begründung

Bebauungsplan für das Gebiet "Molkereistraße"
in Dienhausen

Entwurf i.d.F.vom 08.06.1993

Planfertiger: PLANUNGSVERBAND ÄUSSERER
WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN
- Geschäftsstelle -
Uhlandstraße 5
80336 München

Das Planungsgebiet umfaßt die Flurstücksnummern 10/3,
12, 14, 16 Teil, 12/1, 109/1, 13, 13/1, 105, 106,
107/1, 107/2 und 107/Teil, 108/Teil und 109/Teil.

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Flächennutzungsplan i.d.F.v. 11.09.1980 der Gemeinde Denklingen ist das Planungsgebiet als Dorfgebiet dargestellt.

Die Gemeinde Denklingen hat am 28. Januar 1991 für den Teilbereich "Östlich der Weihertalstraße" des Gemeindeteils Dienhausen eine Ortsabrundungssatzung erlassen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt Flächen dieses Teilbereichs- Grundstücke beiderseits der Molkereistraße - sowie eine im Südosten angrenzende unbebaute Fläche.

Der Gemeinderat Denklingen hat am 09.09.1991 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans gem. § 30 BauGB beschlossen.

Für den Entwurf i.d.F.v. 01.03.1993 wurden die Verfahren gem. § 4 (1) und § 3 (1) BauGB durchgeführt.

Aufgrund der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurde der Entwurf überarbeitet, sowie der Geltungsbereich nach Süden erweitert.

Der Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung i.d.F. vom 08.06.1993 war Grundlage für das Verfahren gemäß § 3 (2) BauGB, das in der Zeit vom 03.01.1994 bis 03.02.1994 durchgeführt wurde. Eine ergänzte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.03.1994 bis 18.03.1994.

2. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebiets

Das ca. 1 ha große Planungsgebiet liegt im Südosten des Ortes Dienhausen, östlich der Kreisstraße LL 17, der Weihertalstraße.

Das Gebiet ist überwiegend bebaut. Die beiden nördlichen landwirtschaftlichen Anwesen an der Weihertalstraße haben sich umstrukturiert. Die Gaststätte auf dem Grundstück Fl. Nr. 12 ist nicht mehr in Betrieb.

Das ehemalige Bauernhaus Fl. Nr. 13 wurde umgebaut - Wohnhaus an der Weihertalstraße - bzw. an die Ostseite ein zweigeschossiges Wohnhaus angebaut. Das Anwesen ist als Baudenkmal in die Denkmalliste des Landreises Landsberg a. Lech aufgenommen ("Weihertalstraße 21. Am Stallteil Köpfbänder und Andreas-Kreuz, Ende 18. Jh. [Fl. Nr. 13]").

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 16 am südlichen Ortsrand befindet sich ein landwirtschaftliches Anwesen mit ortsbildprägendem Obstgarten.

Nördlich der Molkereistraße stehen zwei Wohngebäude, eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß.

Mit der Bebauung des Ortsrandgrundstücks Fl. Nr. 107/1 wurde 1992 begonnen. Das Gebäude enthält 2 Vollgeschosse, das 2. Vollgeschosß ist als Dachgeschosß ausgebaut.

Das Gelände fällt geringfügig von West nach Ost.

3. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die Fortführung der mit der Ortsabrundungssatzung begonnenen Entwicklung und die Sicherung der Erschließung des Baugebiets.

4. Planung

Das Gebiet wird entsprechend § 4 der Baunutzungsverordnung als allgemeines Wohngebiet (9900 qm) und § 5 der Baunutzungsverordnung als Dorfgebiet (2500 qm) festgesetzt.

Der Bestand wird im Wesentlichen festgeschrieben. Die Baugrenzen werden enggefaßt, damit die Baukörperkonturen erhalten bleiben. Die Planung der neuen Wohngebäude berücksichtigt die umliegende Bebauung.

Das festgesetzte Maß der Nutzung orientiert sich am Bestand. Je Grundstück werden die max. zulässige Grundfläche (GR) und Geschoßfläche (GF) als absoluter Wert in Quadratmetern festgesetzt.

Bei der Berechnung der Geschoßfläche zählt auch die in den Dachgeschossen vorhandene bzw. geplante Geschoßfläche mit.

Damit sich die Siedlungserweiterung in die Ortsstruktur einfügt, wird für den geplanten Neubau am Ortsrand die Höhenentwicklung begrenzt. Der Ausschluß von Dachgauben bei den Gebäuden am Ortsrand soll sicherstellen, daß das typische Orts- und Landschaftsbild mit großen langgestreckten Dachflächen, die den Übergang zur freien Landschaft bilden, erhalten bleibt.

Um das dörfliche Erscheinungsbild zu bewahren, werden Mindestfestsetzungen zur Grünordnung sowie ein ca. 525 qm große Grünfläche für eine wirksame Ortsrandgestaltung bzw. -eingrünung festgesetzt, sowie der bestehende Obstgarten als private Grünfläche und die landwirtschaftliche Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 16 festgeschrieben.

Die bestehende Molkereistraße (ca. 1075 qm) erhält im Osten eine knapp, aber ausreichend bemessene Wendefläche.

5. Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die zentrale Wasserversorgungsanlage. Die Anlage entspricht dem heutigen Stand der Technik.

Die Gemeinde ist Mitglied des Zweckverbands zur Abwasserentsorgung der Fuchstalgemeinden. Die Entwässerungsanlagen sind im Bau. Ein Anschluß des Ortsteils Dienhausen an die öffentliche Abwasseranlage des Zweckverbands ist in absehbarer Zeit möglich. Im Hinblick auf den Gewässerschutz kann bis zum Anschluß eine behelfsmäßige Abwasserentsorgung hingenommen werden, wenn die im Baugebiet anfallenden häuslichen Abwässer

vor Einleitung in den Untergrund in Kleinkläranlagen gemäß DIN 4261 mechanisch und biologisch behandelt werden.

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebiets ist somit gesichert.

Oberflächenwässer werden auf den Einzelgrundstücken versickert. Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze sind nach Möglichkeit als befestigte Vegetationsflächen oder im durchlässigen Verbundpflaster auszuführen, um einer Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken.

Die Kellergeschosse sind gegen hohe Grundwasserstände zu sichern.

Die Erdgeschoßfußbodenoberkante der im Osten des Planungsgebiets geplanten Gebäude werden mit 0,5 m Höhe über OK gewachsenem Gelände festgelegt, um vor Überflutungen durch wild abfließendes Wasser aus dem Weihertal gesichert zu sein.

6. Flächenbilanz

Geltungsbereich		<u>1,84 ha 100 %</u>
WA Nettofläche	0,99 ha	53,8%
MD Nettofläche	0,25 ha	13,6%
Private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)	0,05 ha	2,7%
Private Grünfläche (Obstgarten)	0,31 ha	16,9%
Fläche f.d. Land- wirtschaft	0,14 ha	7,6%
innere Erschließung (Molkereistraße)	0,10 ha	5,4%

München, den 08.06.1993