

# DENKLINGEN

Gemeinde: **DENKLINGEN**  
 Bebauungsplan: Nr. B 31 "Molkereistraße" in Dienhausen  
 Planfertiger: PLANUNGSVERBAND ÄUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN  
 Körperschaft des öffentlichen Rechts  
 - Geschäftsstelle -  
 Uhlandstraße 5, 80336 München  
 Az.: 610-41/2-14 Bearb.: Wieser  
 Plandatum: 01.03.1993  
 08.06.1993  
**18. 3. 94**

Die Gemeinde Denklingen erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch - BauGB -, Art. 91 Bayerische Bauordnung - BayBO - und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

## Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus zwei Teilen: 1. Festsetzungen  
 2. Planzeichnung

- 5.6 Aus wasserwirtschaftlichen Gründen ist bei Neubauten im Osten des Geltungsbereichs die Erdgeschoßfußbodenoberkante mit 0,5 m über OK gewachsenes Gelände festgesetzt.
6. Einfriedungen  
 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und im Bereich des Ortsrandes sind nur senkrechte Holzstaketenzäune in einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
7. Stellplätze und Garagen  
 7.1 Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen. Im übrigen gelten die Stellplatzrichtlinien in der jeweils gültigen Fassung.  
 7.2 Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen mit ihrer Einfahrtseite mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.
8. Sichtfelder sind freizuhalten von baulichen Anlagen, Anpflanzungen und Ablagerungen von Gegenständen über 0,8 m Höhe, gemessen von Fahrbahnmitte; ausgenommen sind einzelstehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,5 m Höhe.
9. Grünordnung  
 Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge benötigt werden, mit Rasen, Sträuchern und Bäumen der heimischen und potentiell natürlichen Vegetation zu begrünen.  
 Je 300 qm Gesamfläche ist ein standortgemäßer Baum, Wuchsklasse I, Hochstamm, 3 x verpflanzt; 18 - 22 cm Stammumfang, 350 - 400 cm Höhe zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäume werden hierbei angerechnet.

### B) FESTSETZUNGEN durch Planzeichen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
2. **WA** allgemeines Wohngebiet  
**MD** Dorfgebiet
3. z.B. **GR160** Grundfläche in qm als Höchstmaß

- z.B. **GF 265** Geschoßfläche in qm als Höchstmaß; Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände werden gem. § 20 Abs. 2 BauNVO auf die Geschoßfläche angerechnet.
- I 1 Vollgeschoß als Höchstgrenze; max. zulässige Wandhöhe 4,5 m über Gelände
- II (II-D) 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Vollgeschoß als Dachgeschoß auszubilden ist; max. zulässige Wandhöhe 4,7 m über Gelände
- II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze; Kniestock über der Rohdecke des zweiten Vollgeschosses ist nur in der konstruktiv erforderlichen Höhe von max. 20 cm zulässig
4. Baugrenze
5. einzuhaltende Firstrichtung
6. Straßenverkehrsfläche
7. Straßenbegrenzungslinie
8. Straßenbegleitgrün, Pflanzflächen
9. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- Ga Garagen
10. private Grünfläche; Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrandeingrünung)
11. private Grünfläche; Obstgarten
12. zu pflanzende Bäume
13. zu erhaltende Bäume
14. Fläche für die Landwirtschaft
15. Sichtfeld
16. z.B. Maßzahl in Metern
17. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (MD/WA)
18. Abgrenzung des Maßes der Nutzung (Anzahl der Vollgeschosse)

### C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Baudenkmal

### D) HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzulebende Grundstücksgrenze
- z.B. Flurstücksnummer
- vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- abzubrechende Haupt- und Nebengebäude
- Gebäudeschema, Vorschlag

Verwendete Planunterlagen:

Amtl. Katasterblätter M 1:1.000  
 SW XII. 24.17  
 SW XII. 24.22  
 Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

PLANFERTIGER:

München, **18. März 1994**

(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

GEMEINDE DENKLINGEN

Denklingen, **28. 4. 94**

(1. Bürgermeister)

### A) FESTSETZUNGEN durch Text

1. Art der baulichen Nutzung  
 Das mit WA gekennzeichnete Bauland ist nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.  
 Das mit MD gekennzeichnete Bauland ist nach § 5 BauNVO als Dorfgebiet festgesetzt.
2. Nebenanlagen  
 2.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig.  
 2.2 Freistehende Anlagen für bewegliche Abfallbehälter sind nicht zulässig. Diese sind mit den baulichen Anlagen (Hauptgebäude, Garage, Mauer) zu verbinden.
3. Maß der baulichen Nutzung  
 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 100 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5. Für das Grundstück Fl.Nr. 10/3 ist eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.
4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche  
 Im Planungsgebiet wird offene Bauweise festgesetzt. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 10/3 ist einseitiger Grenzsanbau zulässig.
5. Bauliche Gestaltung  
 5.1 Sämtliche Gebäude sind in Höhe, Außengestaltung und Material auf die Umgebung abzustimmen. Bei der Gestaltung der Fassaden sind grelle und verunstaltend wirkende Materialien und Farben unzulässig.  
 5.2 Zulässig sind nur Satteldächer. Dachgauben bei Gebäuden in Ortsrandlage sind nicht zulässig.  
 5.3 Anbauten und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen.  
 5.4 Anlagen zur Energiegewinnung und Energiespeicherung z.B. Sonnenkollektoren sind in Absprache mit der Kreisverwaltungsbehörde nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie sich auf das Orts- und Straßenbild nicht nachteilig auswirken.  
 5.5 Die Oberflächen der Garagenzufahrt und der Garagenvorplätze dürfen nicht versiegelt werden; zulässig sind nur wasserdurchlässige Beläge, wie Schotterrasen, Pflastersteinen, Rasengittersteine oder durchlässiges Verbundpflaster.



### Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Denklingen am 09.09.1991 gefaßt und am **12.9.91** ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 01.03.1993 hat in der Zeit vom **14.4.93 bis 1.6.93** stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 01.03.1993 hat in der Zeit vom 08.04.1993 bis 01.06.1993 stattgefunden (§ 4 BauGB).
4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 03.01.1994 hat in der Zeit vom 03.01.1994 bis 03.02.1994 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
5. Die ergänzte öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 08.06.1993 hat in der Zeit vom 04.03.1994 bis 18.03.1994 stattgefunden (§ 3 Abs. 3 BauGB).
6. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 08.06.1993 wurde vom Gemeinderat von Denklingen **25. 4. 94** gefaßt (§ 10 BauGB).
7. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom **18.3.94** wurde mit Schreiben der Stadt **Denklingen** vom **2.5.94** an das Landratsamt **Starnberg** eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom **17.5.94** Az. **Neupf. 50** keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).
8. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am **24.5.94**; 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 **18.3.94** in Kraft (§ 12 BauGB).



Denklingen, den **24.5.94**  
  
 (1. Bürgermeister)