

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 D e n k l i n g e n
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 Bebau-
ungsplan als

S a t z u n g .

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

A) FESTSETZUNGEN durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Das mit WA gekennzeichnete Bauland ist nach § 4 Baunutzungsverordnung - BauNVO - als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das mit MD gekennzeichnete Bauland ist nach § 5 Baunutzungsverordnung -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 FlNr. 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 FlNr. 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, Pflasterrasen, Rasengittersteine oder durchlässiges Verbundpflaster.

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.








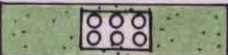


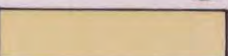

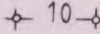


9. Grünordnung

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 Gesamtfläche 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

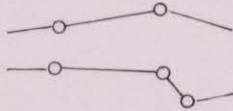
- | | | |
|----|---|---|
| 1. |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans |
| 2. | WA | allgemeines Wohngebiet |
| | MD | Dorfgebiet |
| 3. | z.B. GR160 | Grundfläche in qm als Höchstmaß |

- 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 (I+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
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Straßenbegleitgrün, Pflanzflächen
7.  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- Ga Garagen
8.  private Grünfläche; Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrandeingrünung)
-  private Grünfläche; Obstgarten
-  zu pflanzende Bäume
-  zu erhaltende Bäume
9.  Fläche für die Landwirtschaft
10.  Sichtfeld
11. z.B.  Maßzahl in Metern
12.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (MD/WA)
-  Abgrenzung des Maßes der Nutzung (Anzahl der Vollgeschosse)

C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

D Baudenkmal

D) HINWEISE



bestehende Grundstücksgrenze
aufzuhebende Grundstücksgrenze

z.B. 16

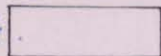
Flurstücksnummer



vorhandene Haupt- und Nebengebäude



abzubrechende Haupt- und Nebengebäude



Gebäudeschema, Vorschlag

Verwendete Planunterlagen:

Amtl. Katasterblätter M 1:1.000

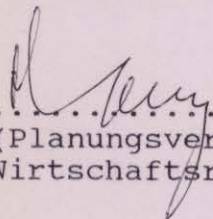
SW XII. 24.17

SW XII. 24.22

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

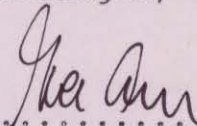
PLANFERTIGER:

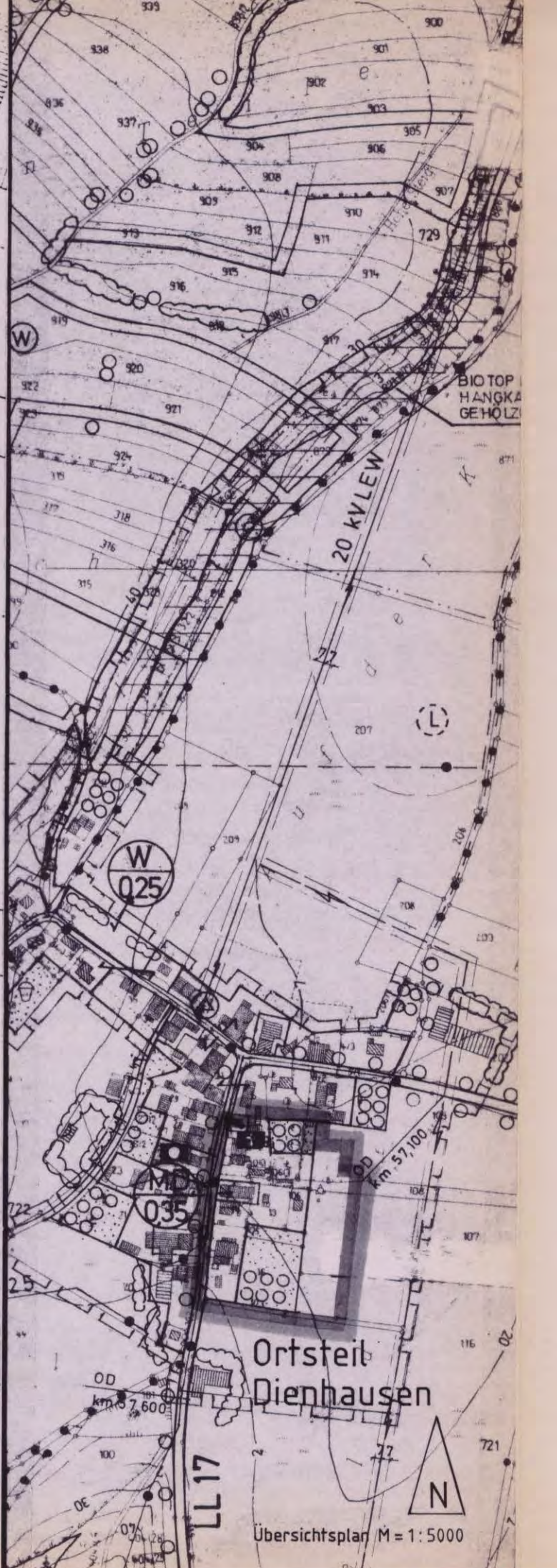
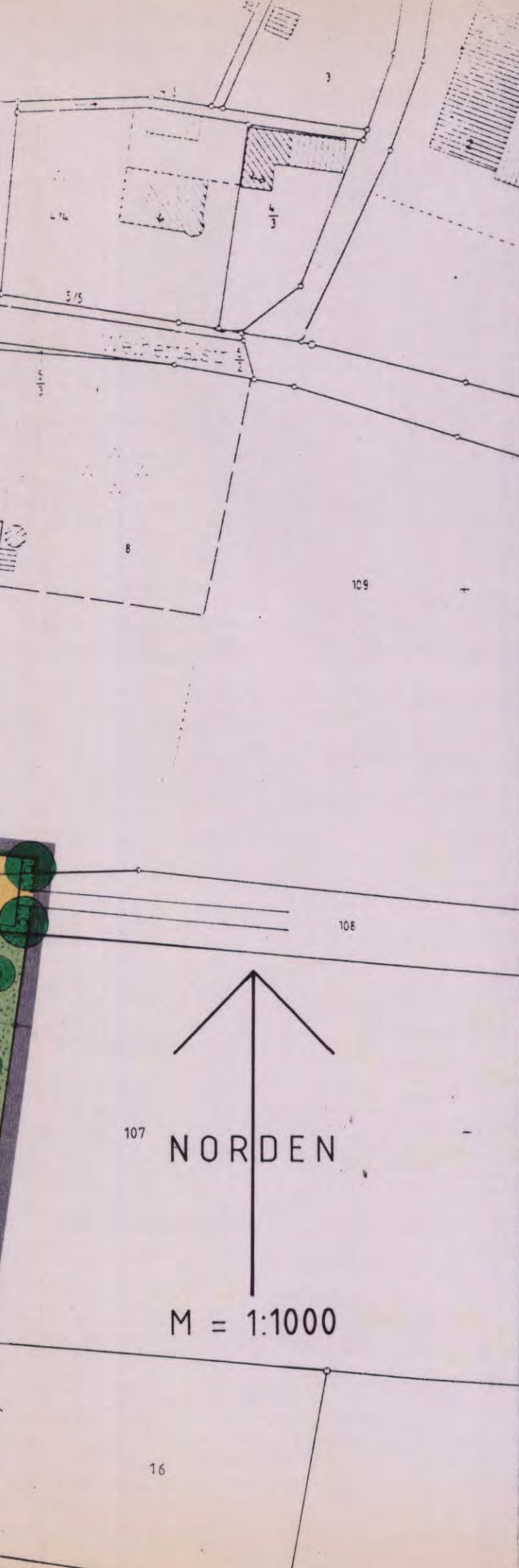
München, 18. März 1994


.....
(Planungsverband Äußerer
Wirtschaftsraum München)

GEMEINDE DENKLINGEN

Denklingen, 28. 4. 94


.....
(1. Bürgermeister)



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 08.06.1993 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 Neublingen vom 2.5.94 an das Landratsamt Starnberg eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 17.5.94, Az. Neupest-sb keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).



Denklingen, den 24.5.94
[Handwritten Signature]
.....
(1. Bürgermeister)

8. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 25.5.94; 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).

Neue PLZ
80336

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 darge-
stellt.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt Flächen
dieses Teilbereichs- Grundstücke beiderseits der Mol-
kereistraße - sowie eine im Südosten angrenzende unbe-
baute 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 Landkreises 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

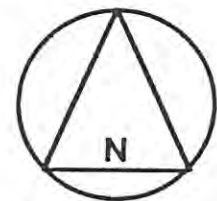
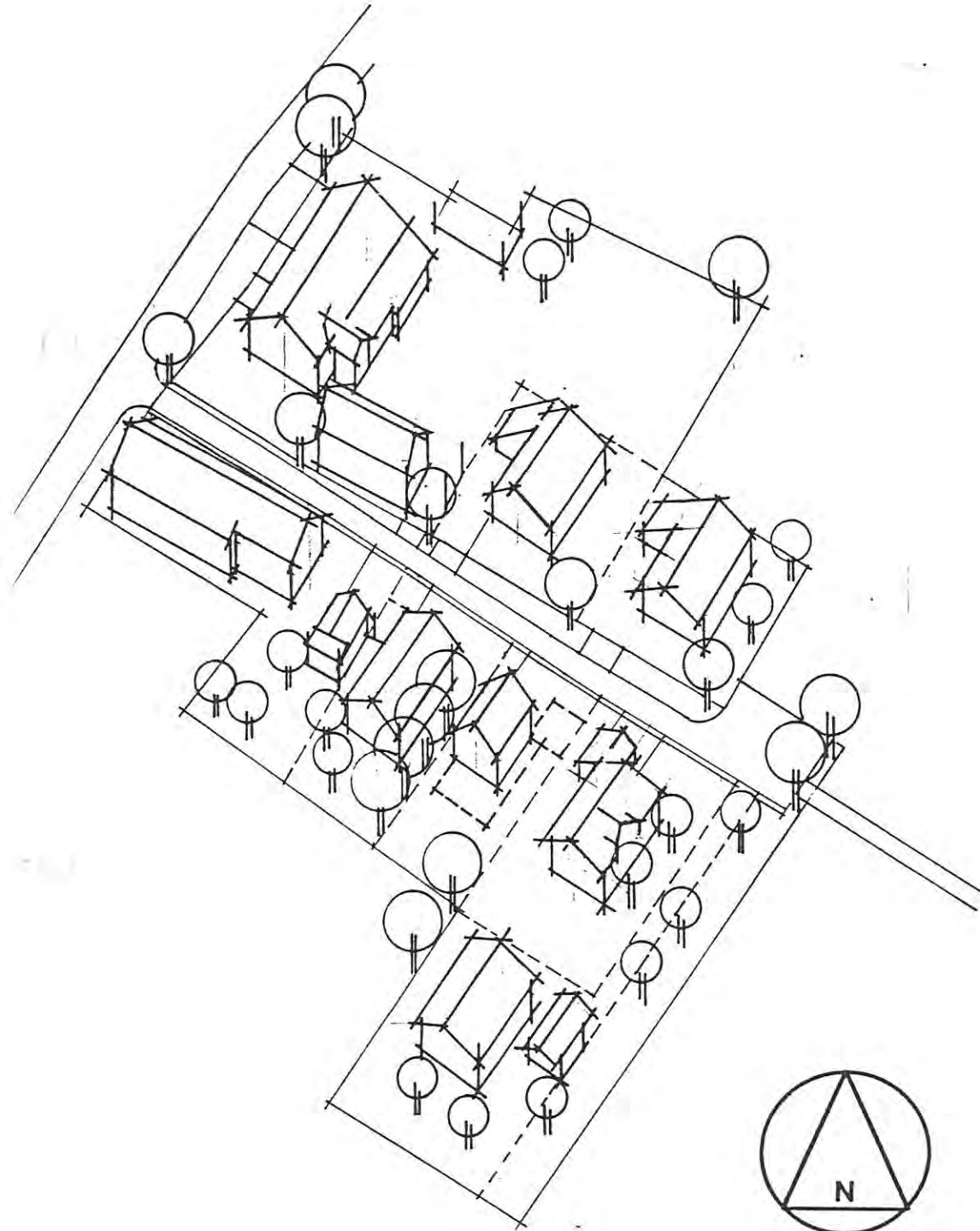
Fl.Nr.	Fläche	Zahl d. Vollgeschosse	Dachneigung in Grad	Grundfläche	Grundfl.zahl	Fläche f. Garagen, Stellpl. u. Zufahrten	Grundfläche gesamt § 19 (4)	Grundflächenzahl gesamt GRZ	Geschossfläche				Geschoßflächenzahl GFZ	
									I	II	DG	gesamt GF		
BESTAND														
12	2853	II	36	410	0,14	480	890	0,31	410	120	55	585	0,20	
10/3	211	II	40	115	0,55	55	170	0,80	115	115		230	1,10	
12/1	700	I	22	160	0,23	140	300	0,43	160		105	265	0,38	
109/1	690	I	22	160	0,23	115	275	0,40	160		105	265	0,38	
14	712	II	40	135	0,19	225	360	0,50	135	135	50	320	0,45	
13	1200	II	30	345	0,29	170	515	0,43	345	250	25	620	0,52	
13/1	720					50			80			80	0,13	
106	640	I	30	80	0,13	65	230	0,23	175	175		350	0,35	
107/1	1010	II (+D)	28	175	0,17	370	895	0,36	525	110	40	675	0,27	
16 T.	2500	II	30	525	0,21									
PLANUN														
13/1	720	II		140	0,19	65	205	0,28	140	140		280	0,38	
106	640	II		140	0,20	65	205	0,32	140	140		280	0,44	
107/2	1165	II (+D)		175	0,15	220	395	0,34	175	175		350	0,30	

FLÄCHENBILANZ 08.06.1993
(Flächenangaben in qm)

Gemeinde Denklingen
Bebauungsplan "Molkereistraße" Dienhausen

GEMEINDE DENKLINGEN
BEBAUUNGSPLAN "MOLKEREISTRASSE",
DIENHAUSEN

VORENTWURF



M. 1:1.000

PLANUNGSVERBAND
ÄUSSERER
WIRTSCHAFTSRAUM
MÜNCHEN
GESCHÄFTSSTELLE

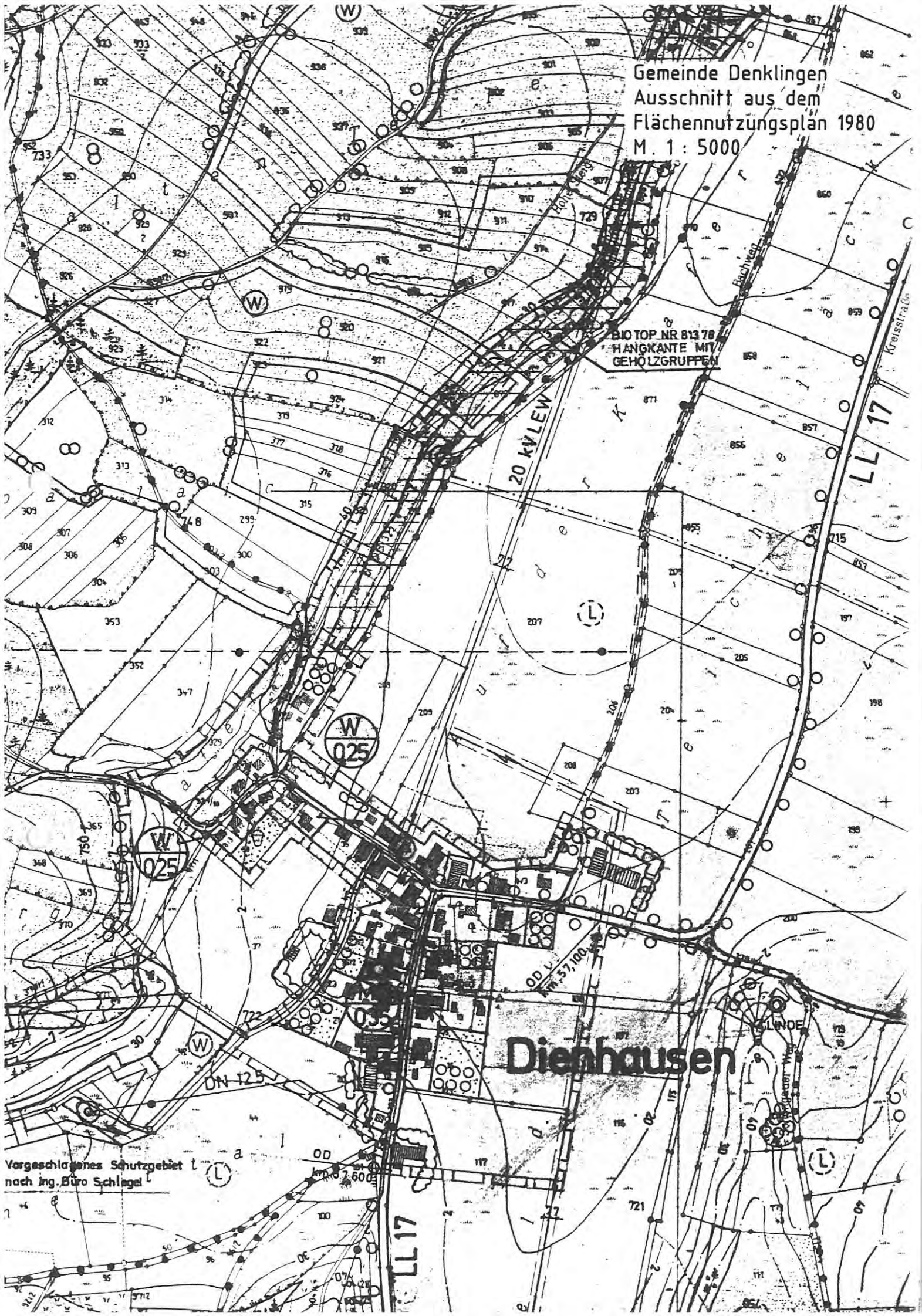
06.07.1992

Gemeinde Denklingen
Ausschnitt aus dem
Flächennutzungsplan 1980
M. 1 : 5000

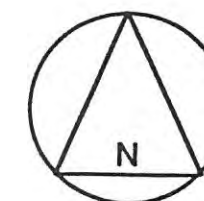
BIO TOP NR 813 78
HANGKANTE MIT
GEHÖLZGRUPPEN

Dienhausen

Vorgeschlagenes Schutzgebiet
nach Ing. Büro Schlager



GEMEINDE DENKLINGEN
BEBAUUNGSPLAN "MOLKEREISTRASSE",
DIENHAUSEN



M. 1 : 1.000

PLANUNGSVERBAND
ÄUSSERER
WIRTSCHAFTSRAUM
MÜNCHEN
GESCHÄFTSSTELLE

06.07.1992



BIOTOP NR 81378
HANGKANTE MIT
GEHÖLZGRUPPEN

20 KVLEW

LL 17

W
Q25

W
Q25

MD
035

MD
388

Dienhausen

DN-125

OD
km 57,100

OD
km 57,600

Vorgeschlagenes Schutzgebiet
nach Ing. Büro Schlegel

LINDE

LL 17