



Die Gemeinde Denklingen erlässt aufgrund der §§ 1, 1a, 2 Abs. 1, 9, 10, 13 b und 30 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3854), und aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (BayRS 2132-14), zuletzt geändert durch § 3 O der Änderung des BaukammermG, des O über das öffentliche Versorgungswesen und der Bayerischen Bauordnung vom 24.7.2015, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, (GVBl. S. 796), BayRS 2020-11-1, zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458), und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), diese vom Architekturbüro R. Reiser, München und Büro Dr. Blas - Dr. Overland, Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. D. Patalong, gefertigten Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**UNTER DER HALDE II**“ als

SATZUNG.

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

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Geltungsbereich und Abgrenzungen

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNutzungsverordnung - BauNVO - festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 GR 110 Grundfläche als Höchstmaß, z.B. 110 qm; bei dieser Grundfläche I sind Balkone und Terrassen mitzurechnen.
- 3.2 Die zulässige Grundfläche kann für Terrassen um bis zu 15 % und für Balkone um bis zu 7,5 % überschritten werden.
- 3.3 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier 2 Vollgeschosse
- 3.4 WH 6,00 max. zulässige Gebäudehöhe, z.B. 6,00 m; unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens; oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachtraufe.
- 3.5 FH 8,50 maximale Firsthöhe, z.B. 8,50 m; unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens, oberer Bezugspunkt ist dabei der Schnittpunkt der beiden Dachflächenoberkanten an der höchsten Stelle.

4. Bauweise

- 4.1 offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- 4.2 nur Einzelhäuser zulässig mit max. 2 WE
- 4.3 Baugrenze
- 4.4 Baulinie
- 4.5 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen
- 4.6 Ga Ng Garagen, Nebenanlagen wie Gartengerätehäuschen, Schuppen etc.
- 4.7 St Stellplätze; in wasserdurchlässiger Befestigung sind diese auch außerhalb der Flächen gem. Ziff. 4.5 zulässig
- 4.8 SD / WD Sattel- oder Walmdach; für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit geringerer Dachneigung von 18 - 27 ° zulässig.

5. Verkehrsfläche

- 5.1 Straßengrenzlinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen; Hinweis: Innerhalb dieser Linie ist die Aufteilung der Flächen im Rahmen der weiteren Planung veränderbar entsprechend technischer und gestalterischer Anforderungen!

- 5.2 öffentliche Verkehrsfläche

6. Grün- und Freiflächen

- 6.1 öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB) mit Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün und Muldenversickerung Oberflächenwasser
- 6.2 private Eingrünungsfläche mit Zweckbestimmung "Orts- und Landschaftsbild"; bauliche Anlagen außer Einfriedungen sind unzulässig.
- 6.3 Pflanzgebote
- 6.3.1 Baum zu pflanzen - großkronig (1. und 2. Ordnung) aus der empfohlenen Artenliste A (siehe textl. Festsetzungen Ziffer D.9.4). Pflanzgröße: Hochstamm, StU 18 - 20, als Straßenbaum StU 20 - 25
- 6.3.2 Baum zu pflanzen - kleinkronig (3. Ordnung) aus der empfohlenen Artenliste B (siehe textl. Festsetzungen Ziffer D.9.4). Pflanzgröße: Hochstamm, StU 16 - 18
- 6.3.3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrandgestaltung) aus der empfohlenen Artenliste A bis C (siehe textl. Festsetzungen Ziffer D.9.4). Es sind heimische und standorttypische Arten und insbesondere Obstbäume zu verwenden.

- 6.4 Bei Baumpflanzungen ist Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.09.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten. Abstand von Bäumen zu Privatgrundstücken mind. 2 m und zu landwirtschaftlichen Flächen mind. 4 m. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bäume, die wegen Krankheit oder aus Sicherheitsgründen entfernt werden müssen, sind durch entsprechende Nachpflanzungen mindestens gleicher Wuchsordnung zu ersetzen.

7. Sonstige Festsetzungen

- 7.1 Festgelegte Zufahrt; geringe Verschiebungen bis zu 1,5 m zulässig
- 7.2 Versickerungsflächen für unverschmutztes Oberflächenwasser
- 7.3 festgelegte max. Höhereinstellung Oberkante Erdgeschossfertigfußboden in Metern über Normal Null, z.B. 699,50 m üNN
- 7.4 Maße in Metern, z.B. 6 m, 5 m

B. Nachrichtliche Übernahmen

1. Grenze Wasserschutzgebiet, hier: weitere Schutzzone

C. Hinweise durch Planzeichen und Text

1. vorhandene Grundstücksgrenze
2. aufzuhebende Grundstücksgrenze
3. vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze
4. vorgeschlagene neue Gebäude
5. vorhandene Gebäude
6. Flur-Nr., z.B. 454/1
7. Parzellen-Nummer, z.B. 2
8. Unterteilung der Straßenverkehrsfläche, z.B. in Fahrbahn, Grünstreifen, ...
9. vorgeschlagene heimische Laubhecken
10. vorgeschlagene Bäume, Standort frei wählbar
11. Sträucher (Pflanzgröße Str. 2xv, 60-100); (siehe textl. Festsetzungen Ziffer D.9.4)
12. Höhenlinien in Metern
13. vorgeschlagene ca.-Höhereinstellung der Garagen (auch abhängig von Lage der Zufahrt)
14. 20-kV-Elektro-Kabelleitung

15. Hinweise zur Anwendung der Nutzungsstablonen:

Die Ziffern 1, 2 gelten insgesamt nur über Null!	WA	E	SD/WD
1. GR 130	WH 4,50 FH 8,50	I	22-27°
2. GR 110	WH 6,00 FH 8,50	II	18-22°

Diejenigen Festsetzungen, wo wahlweise Regelungen einzuhalten sind, sind wie folgt anzuwenden: Es sind entweder insgesamt die Festsetzungen der 1. Zeile (GR 130, WH 4,50, 22-27°) anzuwenden, oder aber insgesamt (GR 110, WH 6,00, 18-22°) die Festsetzungen der 2. Zeile. Eine Kombination der 1. und 2. Zeile ist unzulässig.

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. **Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Das Bauland innerhalb des Geltungsbereichs wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (WA) festgesetzt.
- 1.2 Die Ausnahmen nach Abs. 3 sind nicht zulässig (gem. §§ 1 Abs. 9 i.V. mit § 4 BauNVO; § 13 b BauGB).
2. **Maß der baulichen Nutzung, Mindestgrundstücksgrößen**
- 2.1 Im Geltungsbereich sind entweder 2 Vollgeschosse bis zur Traufe zulässig, oder aber Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss.
- 2.2 Durch die Grundflächen gem. § 19 (4) BauNVO wie Garagen, Nebenanlagen, offene Stellplätze sowie deren Zufahrten darf eine GRZ von 0,50 nicht überschritten werden.
- 2.3 § 19 Abs. 4 Satz 2, zweiter Halbsatz, nachdem weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden können, bleibt davon unberührt. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 500 qm.
3. **Bauweise, Grenzabstände, Abstandsflächen**
- 3.1 Hauptgebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür festgelegten Flächen zulässig, Stellplätze auch außerhalb, nicht jedoch in den Eingrünungsflächen gem. A.6.1 und A.6.2.
- 3.2 Nebengebäude und Gartengerätehäuschen sind bis zu 20 qm Grundfläche und bis zu 3,50 m Firsthöhe auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch in den privaten Eingrünungsflächen; die max. Gebäudehöhe darf 5 m dabei nicht überschreiten, von den Nachbargrenzen ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten. Trotz Abstrichen von 1,50 m zur Grenze handelt es sich um Grenzgebäude. Im Vorgartenbereich des ist der Raum zwischen Straße und straßenseitiger Baugrenze, sind Nebengebäude und Gartengerätehäuschen, ausgenommen Fahrradstellplätze, unzulässig.

- 3.3 Bei Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans kann an die Baugrenzen gebaut werden. Die gesetzlichen Grenzabstände nördlich der Parzelle 1 und südlich der Parzelle 6 sind jedoch einzuhalten, ggf. sind hier z.B. die max. zulässigen Wandhöhen zu reduzieren.

4. Gestaltung der Gebäude (Hauptgebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude)

- 4.1 Dächer
- 4.1.1 Die Gebäude bei eingeschossiger bis zur Traufe sind mit symmetrischen Sattel- oder Walmdächern und einer Dachneigung von 22° - 27° zu bauen; Garagen und Nebengebäude dürfen von der Dachform und Dachneigung abweichend zum Hauptgebäude, jedoch nicht steiler, errichtet werden. Zwerchgiebel sind allgemein zulässig. Dachgauben sind erst ab 27° zulässig.
- 4.1.2 Der Verlauf des Gebäudes freies muss über die Gebäudeängstse erfolgen.
- 4.1.3 Die Gebäude bei eingeschossiger bis zur Traufe sind mit symmetrischen Sattel- oder Walmdächern mit einer Dachneigung von 18-22° zu bauen; Zwerchgiebel und Dachgauben (Dachgauben) sind unzulässig. Dachüberstände sind bis zu 110 cm zulässig; soweit sie jedoch ortsunüblich über 80 cm hinausgehen, sind sie insgesamt mit bis zu 10% zu berücksichtigen. Garagen und Nebengebäude dürfen von der Dachform und Dachneigung abweichend zum Hauptgebäude, jedoch nicht steiler, errichtet werden.
- 4.1.4 Die Dachneigung wird mit natürlichen, rothbraunen, grauen und anthraziten Dachziegeln oder Dachsteinen festgesetzt. Für Nebengebäude und Garagen und erdgeschossige Anbauten sind Abweichungen vom Dachneigungsmaß zulässig.
- 4.1.5 Nicht zulässig sowohl bei Sattel- und Walmdächern sind Dachneigungen (negative Dachgauben) und schräg laufende Ort- und Traufgänge.
- 4.1.6 Flachdächer und Puttdächer werden auch für erdgeschossige Eingangsbereiche, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und untergeordnete Anbauten wie Erker zugelassen. Ansonsten sind Flachdächer und Puttdächer unzulässig.
- 4.1.7 Aus gestalterischen Gründen sind aufgeständerte Anlagen für Sonnenkollektoren/Photovoltaik unzulässig.
- 4.2 Außenwände in Holz-Blockbauweise mit runden Stämmen sind unzulässig.

5. Höhereinstellung Erdgeschoss

- 5.1 Auch aus Gründen des Hochwasserschutzes soll der Erdgeschossfertigfußboden mindestens 0,30 m über dem anschließenden natürlichen Gelände liegen. Ausnahmen davon können im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.

6. Geländeänderungen

- 6.1 Das natürliche Gelände ist zu erhalten. Geländeänderungen sind nur in dem unbedingten Umfang bis zu 1,00 m zulässig, wobei dann der Geländeauflauf großflächig dem natürlichen Gelände anzupassen ist. Stützmauern sind zulässig bis zu 0,75 m, jedoch nicht an der Grundstücksgrenze. Die Oberkante Gelände darf nicht tiefer als 100 cm unter OK Rohfußboden liegen. Abgrabungen, die ein sichtbares Untergeschoss ermöglichen, sind unzulässig.
- 6.2 An den Grundstücksgrenzen sind Auffüllungen 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 Absinken des Bodens oder abfließendem Wasser geschützt werden.

7. Stellplätze für Pkw, Zufahrten, befestigte Grundstücksflächen

- 7.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Denklingen vom 27.03.2019.
- 7.2 Garagen und Carports müssen mit ihrer Einfahrtseite mindestens 5,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt angeordnet werden. Der Zufahrtsbereich darf nicht eingefriedet werden. Zufahrten dürfen max. 6 m breit sein. Garagen müssen in erdgeschossiger Bauweise errichtet werden.
- 7.3 Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Regenwasser dem Untergrund zugeführt wird. Asphaltierte Flächen auf den Grundstücken sind nicht zulässig. Flächen von mehr als 30 qm sind in begrünter Form zu gestalten (Schotterterrassen, Rasenpflaster und Rasensteine).

8. Einfriedungen und Versorgungsleitungen

- 8.1 Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind als Holz- oder Metallzäune zu errichten.
- 8.2 Für die Grenzen zwischen den Grundstücken und zum Außenbereich sind neben den in Nr. 8.1 genannten Zäunen auch Maschendrahtzäune zulässig.
- 8.3 Die Oberkante des Zaunes darf eine Höhe von 1,2 m über Gelände nicht überschreiten.
- 8.4 Zäune sind zur Sicherung der Durchgängigkeit für Kleintiere so zu gestalten, dass sie eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu errichten.
- 8.5 Soweit erforderlich ist durch die Grundstückseigentümer auf den Baugrundstücken das Aufstellen von Stromverleierschränken mit den Abmessungen L/B/H 1,0 / 0,35 / 1,20 m zu gestalten.
- 8.6 Alle Ver- und Versorgungsleitungen einschl. Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen; diese dürfen bis zu einem Achsabstand von 1,5 m nicht überbaut werden.
- 8.7 Sendemasten für Mobilfunkanlagen sind nicht zulässig.

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

- 9.1 Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, müssen Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterterrassen, Plasterterrassen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden.
- 9.2 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 auf Dachflächen in den straßenbegleitenden Vorflut 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 cbm nachzuweisen. Der Ablauf des gesammelten Niederschlagswassers muss über eine entleerbare Schwimmerdose und einen Notüberlauf erfolgen.
- b) Das Niederschlagswasser ist nach der Rückhalteeinrichtung in eine Muldenversickerung bzw. einer Rigolenversickerung mit Sickerrohren und Rückstauleitungen in den Reinigungsschacht und von dort in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.
- c) 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.
- d) Das Entwässerungskonzept ist in den Bauplanungsunterlagen darzustellen und einzureichen.

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

9.4 Pflanzgebote und Pflanzliste

- a) Pro 250 qm privater Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die nachstehend genannten Arten sind verbindlich.
- b) Artenlisten zu Festsetzungen durch Planzeichen, Ziffer A.6.
- a) Artenliste Baum 1. Ordnung (großkronig)
- | | |
|---------------------|--------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Betula pendula | Hänge-Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Juglans regia | Walnuss |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |
- b) Artenliste Baum 2. Ordnung (kleinkronig)
- | | |
|--|------------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Crataegus laevigata | Weißdorn |
| Prunus i.s. | Wild- und Zierkirschen |
| Sorbus aria | Mehlbere |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Obstbäume i.S. (Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume etc.) | |
- c) Artenliste Sträucher
- | | |
|-----------------------------------|---------------------|
| Amygdalus laevis oder lamarckii | Felsenbirne |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus laevigata oder monogyna | Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pflaumenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Heckenkirsche |
| Lonicera xylosteum | Kreuzdorn |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Ribes i.s. | Obststräucher i.S. |
| Rosa i.s. | Wild- und Zierrosen |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Taxus baccata | Gemeine Eibe |

10. Immissionschutz

- Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung 50 dB(A) nicht überschreitet. Luftwärmepumpen, die diesen Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Es wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tiefrequent Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“ vom Februar 2011 verwiesen (http://www.lfu.bayern.de/laem/luftwaermepumpen/doc/tiefrequent_gerauesche_tell3luftwaermepumpen.pdf)

E. HINWEISE DURCH TEXT

1. Die Abwasserbeseitigung der häuslichen Abwässer der einzelnen Bauvorhaben ist dem gemeindlichen Abwasserkanal zuzuführen, wobei die einschlägigen Satzungen und Vorschriften zu beachten sind. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug jeweils an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen. Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung ist zwingend.
- Das Niederschlagswasser von den Baugrundstücken (Dach und Hof) ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Das Niederschlagswasser wird ebenfalls in eine ordnungsgemäße Sickeranlage eingeleitet, wobei hier ein Überlauf in den Regenwasserkanal angebracht wird.
2. Denkmalschutz: Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Die archaische Denkmälerpflicht kann darauf aufmerksam, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Kisterberg 8, 86672 Triaunhausen, Tel.: 08271/8157/157-0, zur Verfügung bekannt gemacht werden müssen.
3. Die zusätzlichen landwirtschaftlichen Betriebe haben in ihrer aktuellen Form Bestands- und Nutzungsschutz, Lärm, Staub- und Geruchsemissionen aus landwirtschaftlicher Tätigkeit sind auch außerhalb des Zeitrahmens von 6 - 22 Uhr und am Wochenende nicht zu betreiben. Ansonsten werden landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Belange nicht berührt.
4. Wasserrichtliche Auflagen (Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten)
- Wie die Ergebnisse der Baugrunderkundung gem. Geotechnikum Nr. 1233/19 v. 26.11.2019 zeigen, sind im Baugebiet Auffüllböden mit erhöhten Stoffgehalten zu erwarten. Aushubmaßnahmen in diesen Bereichen sind somit zu vermeiden. Eine Aushubüberwachung durch einen Sachverständigen ggfs. mit Beweisicherungsuntersuchungen zu unterziehen. Die Ergebnisse der Aushubüberwachung sind der Altall-Bodenschutzbehörde vorzulegen.

- Sollten z.B. Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vermutung des Geländes oder aus Bodenauffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu beanstanden. In diesem Fall ist die Untere Altall-Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrVwG und Art. 1 Satz 1 und 2 i. V. m. Art. 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 KrWG und Art. 30 BayABG i. V. m. § 10 Abs. 2 Nr. 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung, und ggfs. nachfolgende Beweisicherungsuntersuchungen nach 10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BbodSchG sind mit der unteren Altall-Bodenschutzbehörde abzustimmen.
5. Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABl. Nr. 10/1985 S. 279 "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" soweit wie möglich zu vermeiden. Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist. Das auf Nachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Einer Linienform (Rigole) oder punktförmigen (Sickerschacht) Versickerung kann grundsätzlich nicht zugestimmt werden. Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Fahr- und Park/Stellflächen ist unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 möglichst über belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung) möglichst breitflächig zu versickern. Für das Dachwasser sind auch Rigolen zulässig. Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen. Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung vom 11.09.2008 und die aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW, TRENGOG) dazu, wird hingewiesen. - Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen. Hausdrainagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.

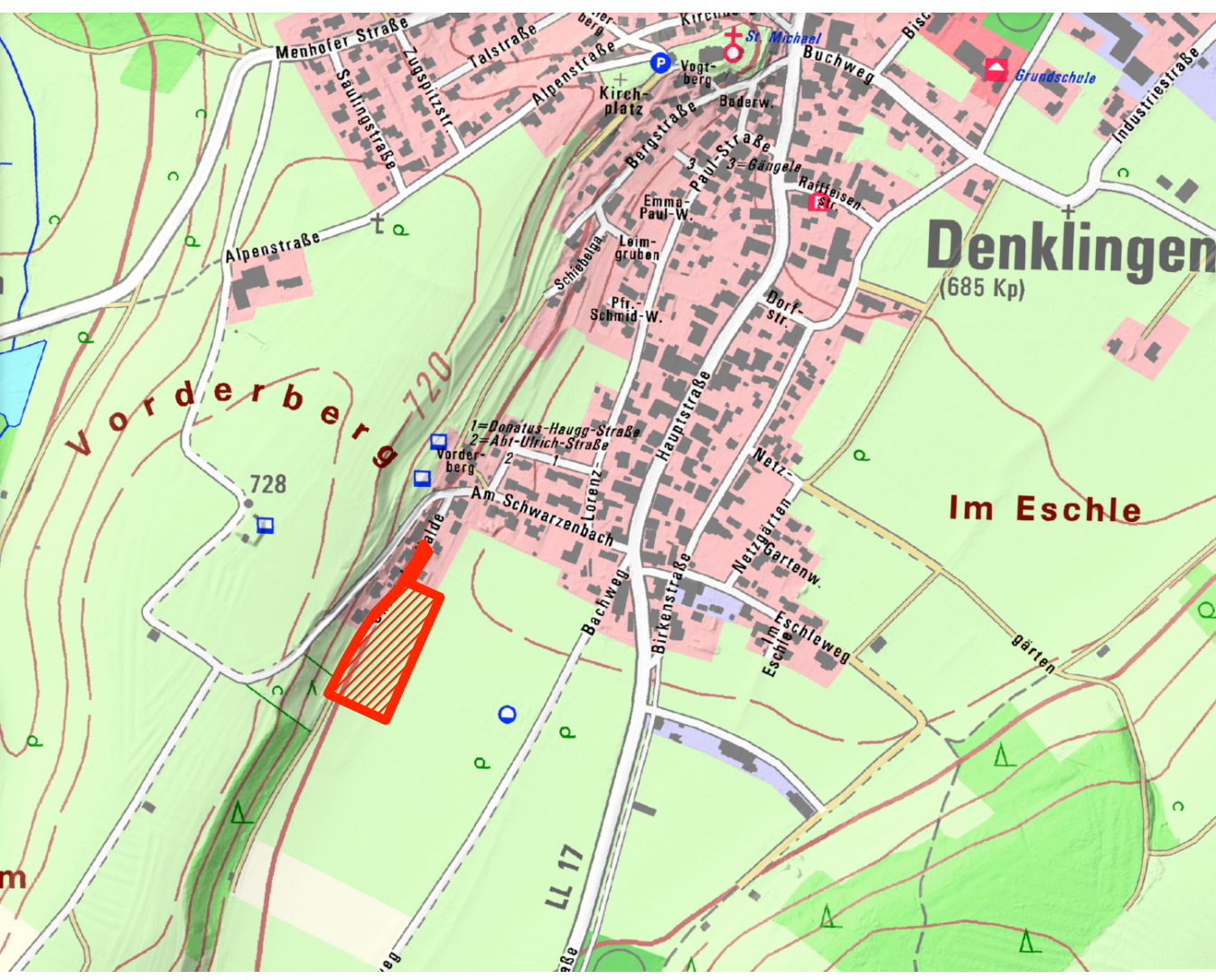
6. Belange des abwehrenden Brandschutzes: Von Seiten des abwehrenden Brandschutzes ist für die Löschwasser-versorgung Sorge zu tragen. Der Zugang, sowie die Zufahrt für die Feuerwehren, ist nach DIN 14 090 bzw. nach den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken“ zu berücksichtigen. Auf die Verpflichtung der Gemeinde zur Herstellung der Löschwasserversorgung (Mindestwasserlieferung gemäß DVGW Merkblatt W 405 von 48 m3/Minute) für das betroffene Gebiet wird hingewiesen (Art. 1 Abs. 2 BayFWG).
7. Freiflächengestaltungspläne: Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind Freiflächengestaltungs-pläne beizufügen mit folgenden Inhalten: Erschließung mit Materialangaben, Ausmaß und Höhe zulässiger Abgrabungen oder Aufschüttungen, Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Bepflanzung.
8. Die Gemeinde Denklingen beabsichtigt, für eine zügige Bebauung des Bebauungsplangebietes „Unter der Halde II“ den Er-lass von Baugeboten, sofern die Grundstücke nicht innerhalb von 5 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bebaut werden. § 176 BauGB.
- (7) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann die Gemeinde den Eigentümer durch Beschied verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist
1. sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen oder
2. ein vorhandenes Gebäude oder eine vorhandene bauliche Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen. (.....)
- Mit dem Baugebot kann die Verpflichtung verbunden werden, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist den für eine bauliche Nutzung des Grundstücks erforderlichen Antrag auf Erteilung einer bauaufsichtlichen Genehmigung zu stellen."

Verfahrensmerkmale

1. Die Gemeinde Denklingen hat am 16.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom 10.07.2019 hat in der Zeit vom 15.07.2019 bis 20.09.2019 stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat mit E-Mail vom 15.07.2019 bis zum 27.09.2019 stattgefunden.
3. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom 09.12.2019 hat in der Zeit vom 20.01.2020 bis 20.02.2020 stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat mit E-Mail vom 09.01.2020 bis zum 20.02.2020 stattgefunden.
4. Der Gemeinderat von Denklingen hat laut Beschluss vom2020 den Bebauungsplan in der Fassung vom 20.03.2020 und die Begründung in der Fassung vom 20.03.2020, als Satzung beschlossen.
5. Dieser Bebauungsplan ist identisch mit dem vom Gemeinderat als Satzung beschlossenen Fassung. Ausgefertigt am:
-Gemeinde.....den.....
- (Siegel) Braunegger, Erster Bürgermeister
6. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde wurde am2020 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Denklingen zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt Auskunft erteilt.
-Gemeinde.....den.....
- (Siegel) Braunegger, Erster Bürgermeister



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "UNTER DER HALDE II" Maßstab 1 : 500



Übersichtsplan; Quelle: Bayern Atlas

Stand: 10.07.2019
geändert: 09.12.2019
redakt. ergänzt: 20.03.2020

Kartengrundlage:
Digitale Flurkarte Gemeinde Denklingen von 2019

STÄDTEBAU:
Dipl.-Ing. Rudolf Reiser, Architekt
Regierungsbaumeister
Algenstraße 29
Moosstraße 3 82279 Eching am Ammersee
Tel. 08143 / 997 - 100 • Fax 08143 / 997 - 150
E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de

GRÜNDORDNUNG:
Büro Dr. Blas - Dr. Overland
Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG
Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. D. Patalong
Moosstraße 3 82279 Eching am Ammersee
Tel. 08143 / 997 - 100 • Fax 08143 / 997 - 150
E-Mail: info@blas-overland.de