

Gemeinde

Denklingen

Lkr. Landsberg a. Lech

Bebauungsplan

Eichat

2. Änderung

für den Bereich Fl.-Nr. 196/20 und 196/49

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Kneucker

QS: Breitenbach

Aktenzeichen

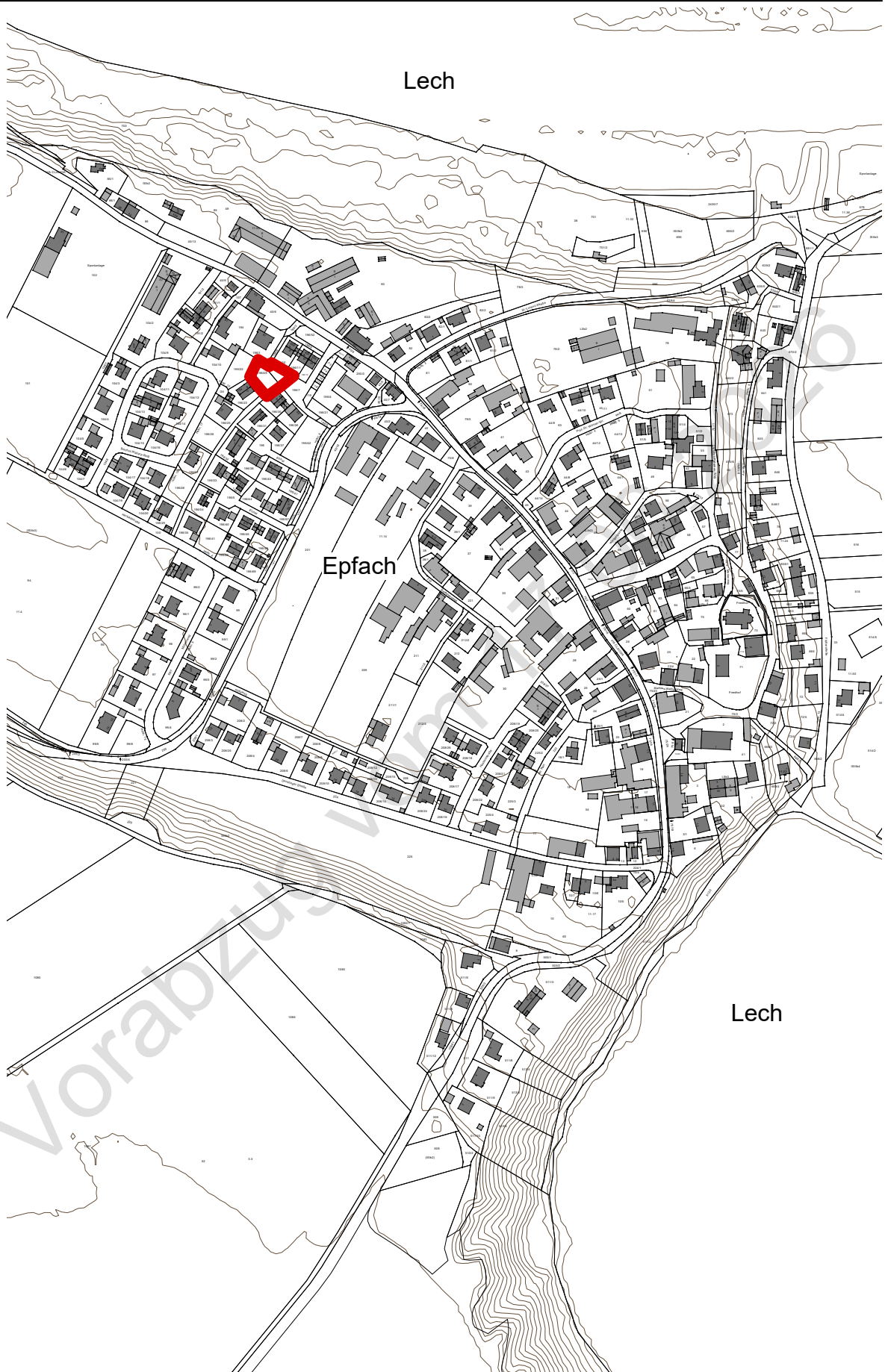
DEN 2-40

Plandatum

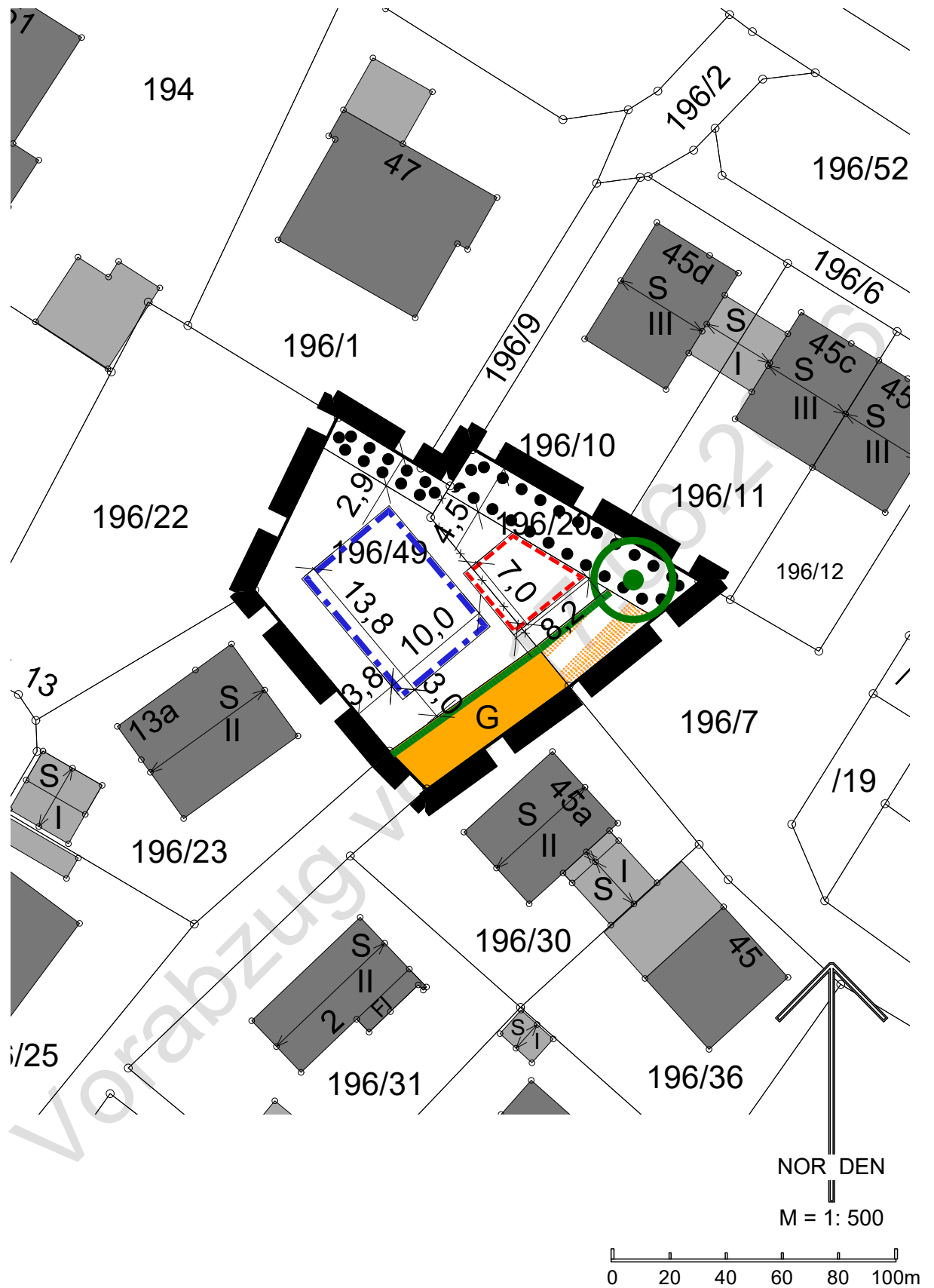
07.07.2026 (Entwurf)

Satzung

Die Gemeinde Denklingen erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2026.



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2026
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

PV | Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Eichat“ i.d.F. vom 30.09.2005.

1 Festsetzungen

1.1 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Die Nutzungen gem. Abs. 3 Nrn. 1, 2 und 3 sind ausnahmsweise zulässig. Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

1.3.1 Grundfläche

Zulässig ist eine Grundflächenzahl von max. 0,25.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nrn. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen) um 70% überschritten werden.

1.3.2 Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 5,9 m.

Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf im Mittel max. 0,30 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (= Mittel) liegen.

1.3.3 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind unzulässig; Abgrabungen zur Belichtung einzelner Kellerräume sind ansonsten zulässig. Sonstige Geländeänderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

1.4 überbaubare Grundstücksfläche

1.4.1 Überbaubare Grundstücksflächen



Baugrenze

Erker, Loggien, Balkone, Terrassen und Vorbauten können bis zu 2,5 m vortreten, jedoch sind die Abstandsflächen der BayBO einzuhalten

1.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

1.5.1 Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen



Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgelegten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Eine geringfügige Überschreitung der

Flächen ist zulässig.

Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 6 m² und einer Wandhöhe bis 2,3 m sind auch außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen zulässig.

Das unter 1.3.2 festgesetzte Nutzungsmaß ist zu beachten.

1.6 Bauliche Gestaltung

1.6.1 Dachform

Für Hauptgebäude sind ausschließlich symmetrische Satteldächer zulässig.

Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer und Pultdächer zulässig.

1.6.2 Dachneigung

Bei Hauptgebäuden beträgt die zulässige Dachneigung 18° bis 22°.

Bei Garagen und Nebenanlagen sind flachere Dachneigungen zulässig.

1.6.3 Dachüberstand

Bei allen Gebäuden ist ein Dachüberstand von max. 0,80 m zulässig.

1.6.4 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur rote bis rotbraune Dachziegel oder Dachsteine zulässig; Abweichungen sind für untergeordnete Teile wie z.B. Firstoberlichter und kleinflächige Dachfenster zulässig. In die Dacheindeckung integrierte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind hiervon ausgenommen.

1.6.5 Dachaufbauten

Pro Wohngebäude ist ein aus der Wandfläche zu entwickelnder Zwerchgiebel mit einer Breite von max. 1/3 der Hauptgebäudelänge zulässig. Der Zwerchgiebel einschließlich Balkone etc. darf bis zu 75 cm vor die Fassade treten. Die Wandhöhe der Zwerchgiebel darf bis zu 75 cm die traufseitige Wandhöhe des Hauptgebäudes überschreiten. Der Zwerchgiebelfirst muss mindesten 1 m unter dem Hauptfirst bleiben. Der Abstand Zwerchgiebel - Ortgang muss ½ Zwerchgiebelbreite oder mind. 1,50 m betragen.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

1.6.6 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach und an der Fassade bzw. Brüstungselementen zulässig. Auf geneigten Dächern sind sie nur mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig. Die Modulteile sind in rechteckigen, nicht abgestuften Flächen anzuordnen.

1.6.7 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur max. 1,20 m hohe, sockellose Holzzäune zulässig.

An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind sockellose Holzzäune und hinterpflanzte Maschendrahtzäune mit max. 1,20 m Höhe zulässig.

Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm auszuführen.

1.7 Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Verkehrsfläche: Gehweg



öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Wohnstraße

Flächen für den ruhenden Verkehr sowie Fuß- und Radwege, Zufahrten, Abstellflächen und weitere befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässig Belägen auszubilden (z.B. mit wasserdurchlässigem Pflaster, durch Rasenfugenpflaster, Pflaster mit offenen Fugen - Fugenanteil >10% - Rasengittersteinen oder Schotterrasen).

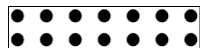
Zufahrten, die länger als 8 m sind, dürfen max. 3 m breit sein.

1.8 Grünordnung

1.8.1 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen



zu erhaltender Baum



Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen. Es sind Arten aus folgender Liste zu verwenden:

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche

Bäume 3. Ordnung

Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme	

Sträucher

Cornus mas	Kornellkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Rhamnus carthaticus	Echter Kreuzdorn

Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

1.8.2 Mindestpflanzqualitäten

Für Pflanzungen von Sträuchern sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.

Bäume sind als standortgerechte heimische Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm oder als Obstbäume regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen.

Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Mindestpflanzqualität entsprechen, sind anzurechnen.

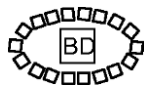
Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der gleichen Wuchsordnung und der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

1.9 Bemaßung



Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

2 Nachrichtliche Übernahmen



Bodendenkmal D-1-8031-0005

3 Hinweise

3.1 Flurstücke, Grundstücke



bestehende Grundstücksgrenze



zu entfernende Grundstücksgrenze

196/49

Flurstücksnummer, z.B. 196/49

3.2 Bebauung



bestehende Bebauung

3.3 Satzungen

Auf die Beachtung folgender Satzungen der Gemeinde Denklingen in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:

- Stellplatzsatzung

3.4 Abstandsflächen

Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 BayBO.

3.5 Grünordnung

Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu bepflanzen.

Bei baulichen Maßnahmen und Maßnahmen der Freiflächengestaltung im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

Der durchwurzelbare Raum für Neupflanzungen bei jeweils mind. 1,5 m Tiefe der Baumgrube soll wie folgt bemessen werden:

- Bäume 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): mind. 36 m³
- Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 24 - 36 m³
- Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 20 - 24 m³

Bei Baumneupflanzungen sind die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, die Bestandteil der VOB sind, die DIN 18916 sowie die Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) zu beachten.

3.6 Artenschutz

3.6.1 Gehölzrodungen und -fällungen

Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Vor Rodung ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.

3.6.2 Schutz von Insekten und Fledermäusen

Für die Außenbeleuchtung sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

3.7 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Kartengrundlage

Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2026. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

4 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern zugänglich gemacht.
3. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom und zur Begründung wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis eingeholt.
6. Die Gemeinde Denklingen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Denklingen, den.....

(Siegel)

Andreas Braunegger, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Denklingen, den.....

(Siegel)

Andreas Braunegger, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Denklingen, den.....

(Siegel)

Andreas Braunegger, Erster Bürgermeister