

**Gemeinde Denklingen - Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
"Eichat" in Epfach**

Festsetzungen - **Textteil Ziffer C**
zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Eichat“

Stand: 18.01.2005
Geändert: 30.05.2005
Geändert: 30.09.2005

Städtebau:
Dipl.Ing. Rudolf Reiser
Architekt Regierungsbaumeister
Aignerstraße 29 81541 München
Telefon 089/695590 • Fax 089/6921541
e-mail: staedtebau.reiser@t-online.de

Grünordnung:
Vogl & Kloyer
Dipl. Ing, Landschaftsarchitekten
Pütrichstraße 21 Rgb. 82363 Weilheim
Telefon 0881/9010074 • Fax 0881/9010076
e-mail: mail@vogel-kloyer.de

.....
im Auftrag der Gemeinde Denklingen

.....

C. Festsetzungen durch Text

1.0 Art der baulichen Nutzung und planungsrechtliche Zulässigkeit

- 1.1 Dorfgebiet (MD § 5 i.V. mit § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO) nach Maßgabe der Planzeichnung Ziffer A.2.1.
- 1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA; § 4 i.V. mit § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO) nach Maßgabe der Planzeichnung Ziffer A.2.2.
- 1.3 Mindestgrundstücksgrößen
Die Mindestgrundstücksgrößen im Dorfgebiet westlich der Kreisstraße (= Parzellen-Nrn. 1, 2 und 3 betragen 750 qm. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass auf den dann geteilten Grundstücken mindestens eine gemischte Nutzung realisiert wird.
- 1.4 Geruchsmissionen
Zur Vermeidung von schädlichen Geruchsbelästigungen (§§ 3 und 22 BImSchG) ist in den beiden landwirtschaftlichen Betrieben Tierhaltung mit Rindern nur bis zu der Zahl GV RINDER (Großvieheinheiten Rinder) zulässig, die sich aus den für die einzelnen Standortfestsetzungen maximalen Emissionsabständen von 20 bzw. 25 m unter Beziehung der Abstandsregelung Rinderhaltung des Bayer. Landesamtes für Umweltschutz mit dem dazugehörigen Abstandsdiagramm ergeben („Anforderungen der TA-Luft zum Halten oder zur Aufzucht von Nutztieren“ vom 10. Juli 2003 auf den Seiten 12 und 13; Anlage zur Begründung Bebauungsplan).
Die Emissionsabstände zwischen der westlichen bzw. südlichen Baugrenze des Stalls der Fl.Nr. 200/2 (derzeit: Viktoria Geiger) und den Baulinien/ Baugrenzen der Parzellen 1, 19, 18 und 27 betragen ca. 20 m. Die Immissionsabstände zwischen dem geplanten neuen Stall auf Fl.Nr. 201 und den Baulinien Parzellen 1, 2 und 3 betragen ca. 25 m (gem. Planeintrag). Geringe Unterschreitungen der Abstände bis zu 1 m sind zulässig. (Rechtsgrundlage der Festsetzung: § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO).

2.0 Abstandsflächen

- 2.1 Soweit keine Baulinien festgelegt sind, sind die Abstandsflächen der bayerischen Bauordnung einzuhalten, sofern nachfolgend nichts anderes bestimmt ist.
- 2.2 Die festgesetzte Garagenzeile östlich der Parzelle 27/ Zufahrt kann an die östliche Grenze gebaut werden; insofern ist eine Überschreitung der 50 qm-Flächen bzw. der Länge von Grenzgaragen mit 8 m gem. Art. 7 Abs. 4 BayBO zulässig.
- 2.3 Am südlichen Ende der Garagenzeile aus Ziffer C.2.2 ist eine lückenlose Lärmschutzwand oder ein Nebengebäude dann nachträglich zur Lärmabschirmung Landwirtschaft – Wohnbebauung zu errichten, wenn sich erhebliche Störungen zwischen den benachbarten Nutzungen ergeben (§ 9 Abs. 2 BauGB).

3.0 Höhenlage und Wandhöhen

- 3.1 Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf im Mittel max. 0,30 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (= Mittel) liegen; bei 2 Zufahrten wird die Höhe gemittelt.
- 3.2 Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind Abgrabungen zur Freilegung der Kellergeschosse unzulässig.
- 3.3 Die Wandhöhen gem. Art 6 Abs. 3 BayBO sind in der Planzeichnung festgelegt. Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens Ziff. 3.1.
- 3.4 Abgrabungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind unzulässig; Abgrabungen zur Belichtung einzelner Kellerräume sind ansonsten zulässig. Sonstige Geländeänderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

4.0 Äußere Gestaltung

- 4.1 Die Baukörper sind auf einem Rechteckgrundriss zu entwickeln.
- 4.2 Zusammenzubauende Gebäude sind in Dachform profilgleich und im Dachmaterial ohne störenden Absatz einheitlich zu gestalten. Holzhäuser sind zulässig, Holzblockhäuser aus sichtbaren Rundstämmen sind unzulässig.
Für die Fassadenflächen sind nur helle Pastellfarben oder Weiß zu verwenden. Wenn Holzoberflächen behandelt werden, sind ebenfalls nur helle Farbtöne (Lasuren) zulässig.
- 4.3 Dächer
Als Dacheindeckung sind nur rote bis rotbraune Dachziegel oder Dachsteine zulässig; Abweichungen sind für untergeordnete Teile wie Firstoberlichter, kleinflächige Dachfenster und Solaranlagen zulässig.
- 4.4 Bei allen Gebäuden ist ein maximaler Dachüberstand von 80 cm zulässig.
- 4.5 Zwerchgiebel und Dachaufbauten
Zwerchgiebel bei eingeschossigen Gebäuden
Pro Wohngebäude ist ein aus der Wandfläche zu entwickelnder Zwerchgiebel mit einer Breite von max. 1/3 der Hauptgebäuelänge 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 Wandhöhe des Hauptgebäudes (an der Traufseite) überschreiten; der Zwerchgiebelfirst muss mindestens 1m unter dem Hauptfirst bleiben. Der Abstand Zwerchgiebel - Ortgang muss 1/2 Zwerchgiebelbreite oder mind. 1,50 m betragen.

Bei zweigeschossigen Gebäuden sind keine Zwerchgiebel zulässig.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden unzulässig.

- 4.6 Alle der Versorgung der Grundstücke dienenden Zu- und Ableitungen sind unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

5.0 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Nebenanlagen

- 5.1 Je Wohneinheit < 80 qm Wohnfläche sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.
Bei Wohnungen < 80 qm Wohnfläche kann der Stauraum vor der Garage als 0,5 Stellplatz angerechnet werden, wenn er die notwendige Tiefe aufweist.
Je Wohneinheit > 80 qm Wohnfläche sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 5.2 Für jede andere Nutzung gelten die mittleren Richtzahlen des Bayer. Innenministeriums in der bekannt gemachten Fassung vom 12.02.1978, Nr. II B4-8134-79, MABl. Seite 181.
- 5.3 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgelegten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig; eine geringfügige Überschreitung der Flächen ist zulässig. Zufahrten, die länger als 8 m sind, dürfen maximal 3 m breit sein.
- 5.4 Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen die Zu- und Abfahrten eine Mindestlänge von 5 m haben, soweit es sich um geschlossene Garagen handelt.
- 5.5 Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Grundfläche von 6 qm pro Parzelle bei Grundstücksgrößen bis 500 qm, und von 10 qm bei Grundstücken größer 500 qm, und einer Wandhöhe bis 2,3 m mit Satteldach oder Pultdach zulässig, nicht jedoch in den festgelegten privaten Grünflächen.

6.0 Bodenschutz und Grünordnung

- 6.1 Die durch Planzeichen oder Textfestsetzungen vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen und zu erhalten.
- 6.2 Die Gehölze sind aus folgenden Artenlisten zu wählen:
- A Pflanzung von großkronigen Bäumen entlang der Kreisstraße LL 16 und im Bereich der Wendeplätze im Baugebiet:
- | | |
|-------------|--------------------|
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Winterlinde | Tilia cordata |
| Esche | Fraxinus excelsior |
- B Pflanzung von mittel- bis großkronigen Bäumen entlang des Grünzuges auf privatem Grund, sowie in der öffentlichen Grünfläche:

Hainbuche	Carpinus betulus
Sandbirke	Betula pendula
Vogelkirsche	Prunus avium
Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Winterlinde	Tilia cordata

- C Pflanzung von klein- bis mittelkronigen Bäumen entlang der Ost-West-Erschließungsstraßen (Verwendung durchgängig einer Art), an Einfahrten und zur Gliederung von Parkplätzen:

Feldahorn	Acer campestre
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Kornelkirsche	Cornus mas (als Hochstamm)

- 6.3 Begrünung der privaten Gartenflächen mit Bäumen und Sträuchern: Je 300 qm angefangene Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen. Es sind vorwiegend einheimische Bäume und Sträucher aus folgender empfehlener Auswahl zu verwenden:

Bäume 2. Ordnung (Mittelgroße Bäume)

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

Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume)

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

Sträucher

Echter Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Faulbaum	Rhamnus frangula
Gewöhnliche	
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa

Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus monogyna, laevigata
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

- 6.4 Zu erhaltende Bäume im Einzugsbereich künftiger Eingriffe sind gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind nicht zulässig.
- 6.5 Einfriedungen: Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur max. 1,20 m hohe, sockellose Holzzäune zulässig. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune mit max. 1,20 m Höhe zulässig.
- 6.6 Versiegelung: Flächen für den ruhenden Verkehr sowie Fuß- und Radwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen etc.).
Insgesamt ist die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

7.0 Ausgleichsfläche

Für die vorgesehenen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind unter Anwendung des Leitfadens zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums 6.075 qm Ausgleichsfläche notwendig).

Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf Flur-Nr. 247/2, Gemarkung Epfach durch Entwicklung einer extensiven Wiese. Hierfür ist zweimal jährlich zu mähen unter Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pestiziden.

8.0 Wasserwirtschaft

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist flächig auf dem Grundstück zu versickern.

9.0 Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro kann nach Art. 89 Abs.1 Nr. 17 BayBO belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften verstößt.

D. Hinweise durch Text**1. Wasserwirtschaftliche Hinweise**

Die Anwesen sind im Trennsystem an die bestehende Kanalisation anzuschließen. Das vorhandene Regenüberlaufbecken (RÜB) ist nach einer überschlägigen Berechnung des WWA Weilheim ausreichend. Beim Anschluss des Baugebietes an die Kanalisation ist jedoch der Nachweis für eine ausreichende Dimensionierung des RÜB (A 128) zu erbringen.

Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

Sofern die Errichtung von Betrieben, die wassergefährdende Stoffe lagern, herstellen oder verwenden, vorgesehen ist, ist diese in einem gesonderten Verfahren zu beantragen. Genaue Unterlagen über Art, Menge, Verwendung und Lagerung dieser Stoffe sind dem Wasserwirtschaftsamt zur Stellungnahme vorzulegen.

Für die Versickerung nicht verunreinigten, gesammelten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).

Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung in Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Eine punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt 153 zu beachten.

2. Wo immer sinnvoll möglich, sollen Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie eingebaut werden (Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Wintergärten als Wärmefallen etc).

3. Elektrische Energie

Die elektrische Energie wird über Kabelanschlüsse den Neubauten zugeführt. Zur ordnungsgemäßen Versorgung ist im Baugebiet die Aufstellung von Kabelverteilungsschränken mit Sockel vorgesehen. Die Größe der Kabelverteilungsschränke beträgt ca. L = 1,0 m, B = 0,35 m, H = 1,20 m. Die Standorte der Kabelverteilungsschränke sowie Trafostationen richten sich nach dem örtlichen Bedarf und sind im öffentlichen Verkehrsraum vorzusehen.

4. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Zufahrtsstraßen sind nach den einschlägigen DIN-Normen zu errichten (Feuerwehr: Tragfähigkeit mind. für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t)). In Abständen bis zu 100 m sind Unter- oder Überflurhydranten mit einer Wasserleistung von 600 Liter/ min und 2 bar Ausgangsdruck zu errichten.

5. Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgungsanlage nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicher zu stellen. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Darüber hinausgehende Brandschutzaufgaben und Löschwasserbedarf sind im Zuge der Baumaßnahme vom Bauherrn zu erbringen.

Die Zufahrtsstraßen, privaten Grundstückszufahrten und notwendige Rettungswege sind nach den einschlägigen DIN-Normen, Brandschutzaufgaben und Richtlinien zu errichten.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

6. Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Hierüber ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, Referat B I Oberbayern/ München, Hofgraben 4, 80539 München, sofort zu informieren.

7. Pflanzabstände

Sofern Nachbarn der anderen Baugrundstücke sich einigen, können die gesetzlichen Mindestabstände unterschritten werden. Dadurch können unmittelbar an den Grundstücksgrenzen Bäume gepflanzt werden.

8. Freiflächengestaltungspläne

Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind Freiflächengestaltungspläne mit folgenden Inhalten beizufügen: Erschließung mit Materialangaben, Ausmaß und Höhe zulässiger Abgrabungen oder Aufschüttungen, Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Bepflanzung.

9. Landwirtschaftliche Immissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauung der Grundstücke haben landwirtschaftliche Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung auftreten, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass gerade während der Erntearbeit (Mais- und Grassilage, Getreideernte, Rübenroden, u.a. Ernte- und Feldarbeiten) Lärmbeeinträchtigungen für die Anwohner sowie die Erwerber / Besitzer / Bebauung auch nach 22.00 Uhr entstehen können und zu dulden sind. Ggf. ist auch landwirtschaftlicher Verkehrslärm schon vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu dulden.

10. Dienstbarkeiten

Darüber hinaus wird angeregt, außerhalb des öffentlichen Immissionsschutzrechts bei allen Parzellen, die im Immissionseinflussbereich der benachbarten Landwirtschaften stehen, entsprechende Hinweise und Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen (und zwar vor Verkauf der Grundstücke durch die Gemeinde Denklingen).

11. Schutzbereich der 20-kV-Leitung

Der Schutzbereich der 20-kV-Leitung beträgt beidseits der Leitungssachse jeweils 7,50 m. Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe der Leitung müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel BGV A 2 der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik sowie der einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften erfolgen. Ausdrücklich weist die LEW auf die Gefahr hin, die bei Arbeiten in der Nähe elektrischer Freileitungen gegeben ist. Der vorgeschriebene Mindestabstand von 3 m zu den Leiterseilen ist bei allen Arbeiten, unter Berücksichtigung des Ausschlagens bei Wind und der Durchhangvergrößerung bei höheren Temperaturen einzuhalten. Bei Verwendung eines Baukrans außerhalb des Schutzbereiches der 20-kV-Leitung muss durch geeignete, von der Baufirma zu treffende Maßnahmen sichergestellt werden, dass ein Einschlagen des Kranseils in den Schutzbereich der Leitung unter allen Umständen unterbleibt.

Bei hochwüchsigen Büschen und Bäumen beträgt der laut DIN VDE geforderte Sicherheitsabstand mindestens 2,50 m.

Entlang der Landsberger- und Herlukastraße verlaufen baugebietsseitig mehrere 1-kV-Kabelleitungen. Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt beiderseits der Leitungstrasse 1,0 m; es muss deshalb auf eine tief wurzelnde Bepflanzung hier verzichtet werden (Lechwerke AG Buchloe, Bahnhofstraße 13, 86807 Buchloe, Tel. 08241/5002-318).

12. Abstandsregelung Rinderhaltung“

Zur Ermittlung der max. zulässigen GV RINDER (Großvieheinheiten Rinder) kann als neuere Erkenntnisquelle die Abstandsregelung Rinderhaltung des Bayer. Landesamtes für Umweltschutz mit dem dazugehörigen Abstandsdiagramm angewendet werden (Vortragsskript der Fachtagung „Anforderungen der TA-Luft zum Halten oder zur Aufzucht von Nutztieren“ vom 10. Juli 2003 auf den Seiten 12 und 13 (Anlage zur Begründung Bebauungsplan)).

Eine überschlägige Ermittlung der Unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Landsberg am Lech im Rahmen der Stellungnahme vom 13.06.2005 hat ergeben, dass dies für den Betrieb Geiger (Fl.Nr. 202) ca. 36 GV RINDER sind (Gesamtpotential), für den Betrieb Schelkle (Fl.Nr. 201) 69 GV RINDER (nur neuer Stall) sind.

Anforderung der Tagungsmaterialien über das Internet:

http://www.bayern.de/lfu/publikationen/lfu_luft_00099.htm

Gemeinde Denklingen, den

.....

Horber, Erste Bürgermeisterin

Stand: 18.01.2005

Geändert: 30.05.2005

Geändert: 30.09.2005