



Vereinfachte Änderung Bebauungsplan "An den Linden", im Bereich zwischen Erschließungsstraße und Bahnlinie, Gemarkung Denklingen, gem. § 13 BauGB
 Die Gemeinde Denklingen erlässt aufgrund der §§ 1a, 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung) - jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung - diese vom Architekturbüro R. Reiser, München, gefertigte Bebauungsplanänderung als

SATZUNG

A. Änderung
 § 1 Der Bebauungsplan „An den Linden“, Gemarkung Denklingen, vom 21.06.2005, wird im Geltungsbereich dieser 2. Änderung wie folgt geändert:

- Die nebenstehende Planzeichnung ersetzt im Änderungsbereich die ursprünglichen Darstellungen.
- Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.
- Ziffer 9.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans i.d.F. vom 21.06.2005 wird neu gefasst: "9.1 Grundrissorientierung 1 (GO 1: Festsetzung Planzeichen A.14 bzw. A.4.17 im B-Plan i.d.F. vom 21.06.2005): Entlang der Kreisstraße LL 16 sind bei allen Fassaden von Wohngebäuden der Parzellen Nrn. 42, 43 und 44 und Parzellen 1, 2, 3 sowie Parzellen 9, 10, 11, 12 und 13) mit Sichtverbindung zur Kreisstraße LL 16 sämtliche Schlaf- und Kinderzimmer so zu planen, dass die notwendigen Fenster für Belüftungszwecke zur lärmabgewandten Seite orientiert sind. Sind dennoch nach Abwägung aller Möglichkeiten Fenster für Belüftungszwecke von Schlaf- und Kinderzimmern in den West-, Süd- und Nordfassaden notwendig, so sind diese Fenster mit integrierten Lüftungseinrichtungen zu versehen oder es sind sog. Wandlüftungsgeräte einzubauen. Beide Möglichkeiten müssen ausreichende Belüftung bei gleichzeitig ausreichendem Schallschutz gewährleisten. Eine ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Außenwänden, Fenster, Türen, Rolladenkästen und Dachhaut der Wohngebäude) ist zu gewährleisten. Hierfür ist ein Nachweis gemäß der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (neueste Ausgabe) erforderlich."
- Soweit keine anderen Regelungen getroffen sind, sind die Festsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.06.2005 einschließlich der dortigen textlichen Festsetzungen Ziff. C. einzuhalten.
- Die in der Planzeichenerklärung enthaltenen Festsetzungen sind Bestandteil der Änderung.

§ 2 In Kraft treten
 Nach § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. Satz 4 BauGB tritt die Satzungsänderung mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

B. Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO)
- Grundflächenzahl als Höchstmaß, z. B. 0,25
- Zahl der Vollgeschosse bis zur Traufe als Höchstgrenze, hier 2 Vollgeschosse
- Zahl der Vollgeschosse bis zur Traufe zwingend, hier 2 Vollgeschosse
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze; die gesetzlichen Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten.
- Baulinie; geringfügige Rücksprünge bis 1 m zur Fassadengliederung zulässig (Garagen/ Nebengebäude können zurücktreten)
- maximal zulässige Wandhöhe gem. Art. 6 Abs. 3 BayBO; z.B. 5,90 m; Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens; Einzelheiten siehe Ziffer C.3.0
- Firstrichtung bindend
- offene Bauweise
- Umgrenzung d. Flächen für Stellplätze, Garagen+Nebenanl; Wandhöhe max.3,75 m
- Abgrenzung der Gebäude mit unterschiedlichen Wandhöhen
- Grundrissorientierung 1; gem. Änderung Ziff. A. § 1 Nr. 3.
- Satteldach, Dachneigung z.B. 18 - 22 ° zulässig. Für Garagen + Nebengebäude sind Satteldächer und Pultdächer auch mit geringerer Dachneigung bis 18 Grad zulässig.
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen öffentlich; Verkehrsflächen besond. Zweckbestimmung: Wohnstraße
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit (Gemeinde Denklingen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB)

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der jeweiligen Miteigentümer (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB). Bei den Parzellen 1-3 kann bei Errichtung eines Doppelhauses auf das Geh- und Fahrrecht verzichtet werden.
- Parkplatz öffentlich
- Stellplatzflächen versickerungsfähig
- öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB); Zweckbestimmung: Gestaltungsgrün; Verkehrsgrün
- Baum zu pflanzen - großkronig
Pflanzgröße: Hochstamm, SIU 20-25
- Baum zu pflanzen - Mittel- bis großkronige Art aus der empfohlenen Artenliste A, (siehe textl. Festsetzungen Ziffer C.6.2) Je Straßenzug ist durchgehend eine Art zu verwenden. Pflanzgröße: Hochstamm SIU 18 - 20
- Kletterpflanzen zur wirksamen Begrünung von Garagenwänden und Carports

C. Hinweise durch Planzeichen und Text

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Bestehende Haupt- bzw. Nebengebäude
- vorgeschlagene Haupt- bzw. Nebengebäude
- Maße in Metern
- aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

D. Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan „An den Linden“ vom 21.06.2005 ist zwischenzeitlich erschlossen und teilweise bebaut. Im Planbereich zwischen Erschließungsstraße und der Kreisstraße sind bisher Garagenstandorte für die östlich gelegenen Wohnhäuser und dazwischen Lärmschutzwände vorgesehen. Bei der Umsetzung der Planung ergeben sich hinsichtlich der Akzeptanz bei den Bauwerbern Probleme dahingehend, dass die zusammenhängende Schallschutteinrichtung, bestehend aus Garagen und Lärmschutzwänden ohne Lücken nicht oder nur schwer zu vermitteln und umzusetzen ist. Grund hierfür ist auch, dass die südlich angrenzenden bereits errichteten Wohngebäude noch wesentlich näher an der Kreisstraße stehen, ohne eine aktive Schallschutteinrichtung zu besitzen.

Nach Vorabstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde kann hinsichtlich Immissionsschutz folgendes festgehalten werden:

Die Errichtung der Garagenzeile mit Lärmschutzwänden ist nicht zwingend erforderlich, da die Wohnhäuser einen Abstand von der Mitte der Kreisstraße LL 16 von ca. 36 m aufweisen und an den straßenzugewandten Fassaden der Wohnhäuser gemäß einer überschlägigen Lärmprognose der Orientierungswert von 45 dB(A) zur Nachtzeit nur um ca. 3 dB(A) aufgrund der Verkehrslärmimmissionen überschritten wird. Zur Tagzeit wird der Orientierungswert von 55 dB(A) eingehalten. Bei Verzicht auf die Garagenzeile mit Lärmschutzwänden sind jedoch statt dessen passive Schallschutzmaßnahmen an den Wohnhäusern zwingend erforderlich. Hierzu sind die Festsetzungen von GO 1 in den Änderungsbereich zu übernehmen.

Die textlichen Festsetzungen durch Text Ziff. 9.1 sind für den Änderungsbereich entsprechend anzupassen (... Wohngebäude der Parzellen 42, 43, 44 und Parzellen 1, 2, 3 sowie Parzellen 9, 10, 11, 12 und 13) und im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

Der Änderungsbereich umfasst 5.557 qm. Zur Mobilisierung dieses wertvollen, bereits erschlossenen Baulandes und zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird der Planbereich im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB nunmehr geändert mit dem Ziel, durch eine weitergehende Baufreiheit die Umsetzung der geänderten Planung zu erreichen.

Die Anzahl der Wohneinheiten und der Stellplätze bleibt unverändert. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass insbesondere die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten sind. Die Sichtdreiecke sind im bisherigen Bebauungsplan festgesetzt und bleiben unverändert bestehen. Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans gelten unverändert weiter, sofern durch diese Änderung keine anderweitigen Festlegungen getroffen sind.

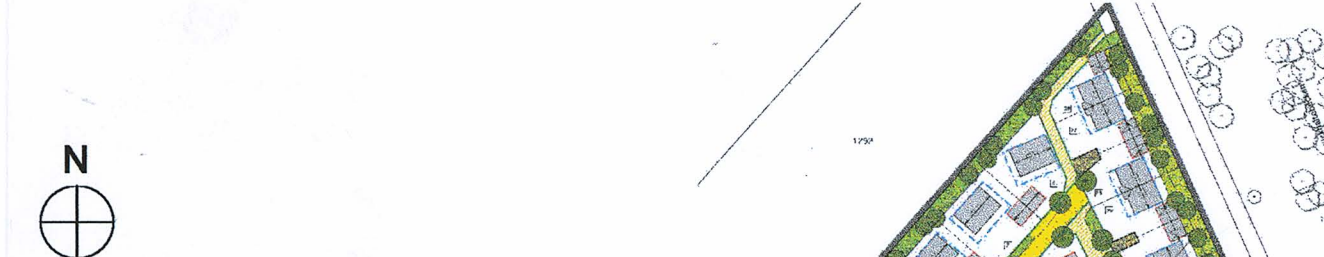
Die Grundzüge des früheren, nach wie vor rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind nicht betroffen. Daher kann diese Änderung als vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, wird nicht begründet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor. Nach Abs. 3 wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2 a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen.

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat Denklingen hat in der Sitzung vom 05.07.2010 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "An den Linden" für den Bereich östlich der Leederer Straße im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.
- Die Beteiligung der berührten Öffentlichkeit gemäß § 13 Nr. 2 BauGB für den Vorentwurf der 2. vereinfachten Änderung in der Fassung vom 12.07.2010 hat in der Zeit vom 21.07.2010 bis 04.08.2010 stattgefunden.
- Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB für den Vorentwurf der 2. vereinfachten Änderung in der Fassung vom 21.07.2010 hat mit Schreiben vom 04.08.2010 stattgefunden.
- Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 07.09.2010 die 2. Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.07.2010, redakt. ergänzt am 07.09.2010 als Satzung beschlossen.
- Ausfertigung der Satzung: **- 8. 09. 10**
 ... den ...
 ... den ...
 ... den ...
- Die Bebauungsplanänderung wurde am 08.09.2010 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 1. Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. Satz 1 und 2, sowie Abs.4 und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen, ebenso auf § 47 VWGO.
 Die 2. Bebauungsplanänderung 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.
- 8. 09. 10
 ... den ...
 ... den ...
 ... den ...

Gemeinde Denklingen - Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "An den Linden" - 2. Vereinfachte Änderung M: 1 : 500



Kartengrundlage:
 Digitale Flurkarte Gemeinde Denklingen von 2004
 Bebauungsplan von 2006

Planfertiger:
 Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Arch.Regbmr.
 Aignerstraße 29 81541 München
 Tel. 089/695590 • Fax. 089/6921541
 E-mail: staedtbeau.reiser@t-online.de
 München, 12.07.2010/ redakt. erg.: 07.09.2010

