

Vereinfachte Änderung Bebauungsplan "An den Linden", im Bereich östlich der Leederer Straße (Kreisstraße LL 16), 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 (Planzeichenverordnung) - 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 **5. Änderung** wie folgt geändert:

- Die nebenstehende Planzeichnung ersetzt im Änderungsbereich die ursprünglichen Darstellungen.
- Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.
- 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, ebenso die bisherigen Regelungen der vereinfachten Änderungen.
- 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)
- offene Bauweise
- Grundflächenzahl als Höchstmaß, z. B. 0,25
- Zahl der Vollgeschosse bis zur Traufe als Höchstgrenze, hier 2 Vollgeschosse
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze; die gesetzlichen Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten.
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen; diese sind auch zulässig innerhalb der Baugrenzen.
- Garagen oder Stellplätze; bei Stellplätzen ist ein offenes Rankgerüst mit Berankung zulässig
- 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
- Satteldach, Dachneigung z.B. 18 - 22° zulässig. Für Garagen + Nebengebäude sind Satteldächer und Pultdächer auch mit geringerer Dachneigung bis 18 Grad zulässig.
- private Grünfläche mit Zweckbestimmung; Gestaltungsgrün bauliche Anlagen außer Einfriedungen sind unzulässig.

C. Hinweise durch Planzeichen und Text

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 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

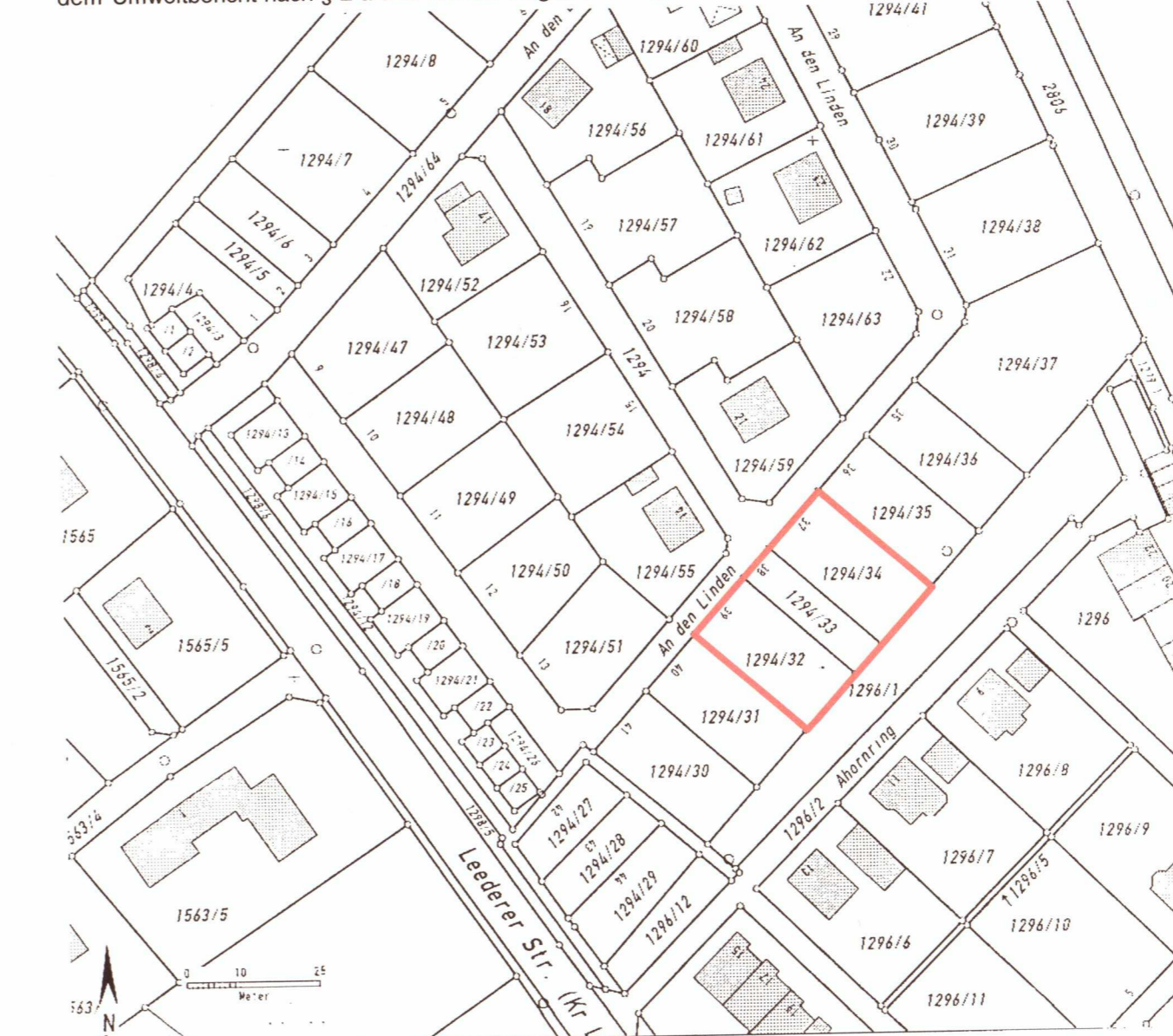
Der Bebauungsplan „An den Linden“ vom 21.06.2005 ist zwischenzeitlich erschlossen und teilweise bereits bebaut. Im Planbereich östlich der Kreisstraße und Südlich der Straße An den Linden ist bisher eine Hausgruppe mit einem Dreispänner vorgesehen. Bei der Umsetzung der Planung hat sich aber gezeigt, dass auch für diese maßvolle Verdichtung mit kleineren Grundstücken entsprechend der ländlichen Lebenswirklichkeit wenig Bedarf besteht.

Daher wird dieser Bereich nunmehr umgeplant mit zwei üblichen Einzelhäusern auf kleineren Grundstücken mit ca. 500 qm. Die Umplanung ist städtebaulich sinnvoll, da damit das bereits erschlossene Bauland nachfragegerecht aktiviert werden kann. Festsetzungen zum Immissionsschutz sind wegen der ruhigen Lage abseits der Kreisstraße nicht erforderlich. Der Änderungsbereich umfasst ca. 1.006 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. Der Bauraum wird aber zusammengefasst mit je 3 m Abstand zu den beiden benachbarten Grundstücken. In dem Abstandsbereich von je 3 m werden Stellplätze und Garagen zugelassen. Diese sind auch zulässig innerhalb der Baugrenzen, so dass für den Hochbauplaner auch eine gewisse Flexibilität besteht. Es wird wohl zweckmäßig sein, auf der jeweiligen Südwestseite ggf. keine Garage, sondern evtl. einen Stellplatz zu errichten, damit die Besonnung und Belichtung möglichst wenig eingeschränkt werden.

Die Anzahl der Wohneinheiten und der Stellplätze reduziert sich. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass insbesondere die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten sind. Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans und seiner Änderungen 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.



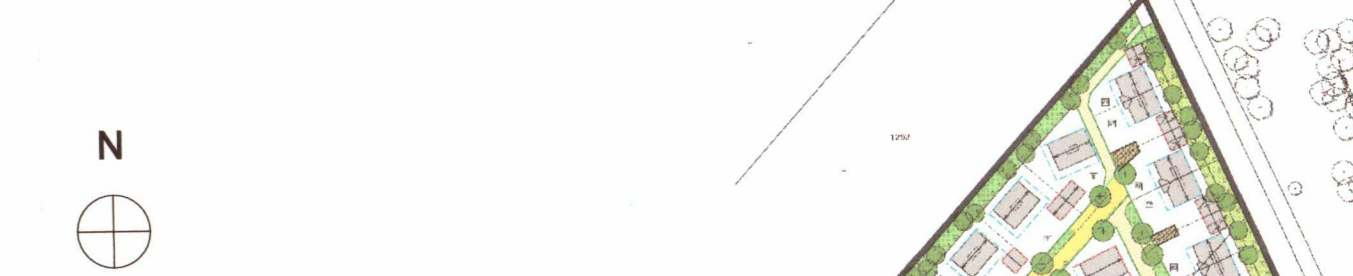
Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1250
Gemarkung: Denklingen Vermessungsamt Landsberg am Lech, 30.08.2010

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat Denklingen hat in der Sitzung vom 23.10.2012 die 5. Änderung des Bebauungsplanes "An den Linden" für den Bereich der Fl.Nrn. 1292/32, 1294/33 und 1294/34 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.
- Die Beteiligung der berührten Öffentlichkeit gemäß § 13 Nr. 2 BauGB für den Vorentwurf der 5. vereinfachten Änderung in der Fassung vom 25.09.2012 hat in der Zeit vom 25.10.2012 bis 19.11.2012 stattgefunden.
- Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB für den Vorentwurf der 4. vereinfachten Änderung in der Fassung vom 25.09.2012 hat mit Schreiben vom 25.10.2012 stattgefunden.
- Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 20.11.2012 die 5. Änderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.09.2012 als Satzung beschlossen.
- Ausfertigung der Satzung:
..... den 21.11.12
Gemeinde
(Siegel) Horber, Erste Bürgermeisterin
- Die Bebauungsplanänderung wurde am2012 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 5. 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 5. 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.
..... den 21.11.12
Gemeinde
(Siegel) Horber, Erste Bürgermeisterin

Gemeinde Denklingen - Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "An den Linden" - 5. Vereinfachte Änderung M: 1 : 500



Kartengrundlage:
Digitale Flurkarte Gemeinde Denklingen von 2004
Bebauungsplan von 2006
0 10 20 25m

Planfertiger:
Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Arch.Regmstr.
Aignerstraße 29 81541 München
Tel. 089/695590 • Fax. 089/6921541
E-mail: staedtebau.reiser@t-online.de

München, 25.09.2012
RUDOLF REISER
DIPLOM-INGENIEUR
DIPLOM-ARCHITECT
REGIERUNGSREGISTER
REG.-NR. 15353/0
TELEFON 089 6955 90
AIGNERSTRASSE 29
81541 MÜNCHEN