

Gemeinde Denklingen - Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

"An den Linden" - 1. Vereinfachte Änderung M: 1 : 500



Planfertiger:

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

München, den 03.05.2010
redakt. ergänzt: 17.06.2010

Rudolf Reiser

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 (Planzeichenverordnung) - jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung - diese vom Architekturbüro R. Reiser, München, gefertigte Bebauungsplanänderung als

SATZUNG

A. Änderung








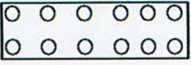

§ 1 Der Bebauungsplan „An den Linden“, Gemarkung Denklingen, vom 21.06.2005, wird im Geltungsbereich dieser 1. Änderung wie folgt geändert:

1. Die nebenstehende Planzeichnung ersetzt im Änderungsbereich die ursprünglichen Darstellungen.
2. Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.
3. Ziff. C.5.2 wird wie folgt neu gefasst:
"Für jede andere Nutzung gilt die Verordnung über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30. November 1993."
4. 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.
5. 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

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
2.  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO)
3. GRZ 0,25 Grundflächenzahl als Höchstmaß, z. B. 0,25
4. II Zahl der Vollgeschosse bis zur Traufe als Höchstgrenze, hier 2 Vollgeschosse
5.  Einzel- und Doppelhäuser zulässig
6.  Baugrenze; die gesetzlichen Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten. Die Regelung der Ziff. A.4.7 des Ausgangsbauungsplans i.d.F. vom 21.06.2005 findet keine Anwendung.
7.  Umgrenzung der Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen; diese sind auch zulässig innerhalb der Baugrenzen.
8. WH 6,0 m maximal zulässige Wandhöhe gem. Art. 6 Abs. 3 BayBO; z.B. 6,0 m; Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens; Einzelheiten siehe Ziffer C.3.0
9. SD/ DN 18-22° Satteldach, Dachneigung z.B. 18 - 22 °
9.  Firstrichtung wahlweise
10. o offene Bauweise
11. GO3 Grundrissorientierung 3; gem. textlicher Festsetzungen, Ziff. C.9.1 textlichen Festsetzungen
12.  Baum zu pflanzen - Klein- bis mittelkronige Art aus der empfohlenen Artenliste B, (siehe textl. Festsetzungen Ziffer C.6.2); Pflanzgröße: Hochstamm StU 16 - 18
13.  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrand) aus der empfohlenen Artenliste C. Es sind heimische und standortgerechte Arten sowie Obstbäume zu verwenden (siehe textl. Festsetzungen Ziffer C.6.2)
14.  private Grünfläche mit Zweckbestimmung Gestaltungsgrün; bauliche Anlagen außer Einfriedungen sind unzulässig (Diese Flächen zählen zum Bauland!).

C. Hinweise durch Planzeichen und Text

	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Bestehende Haupt- bzw. Nebengebäude
	vorgeschlagene Haupt- bzw. Nebengebäude
- 12 -	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 Bahnlinie, die nur gering belastet ist mit Güterverkehr, konnten bisher keine Baugrundstücke verkauft werden. Hier ist im bisherigen Bebauungsplan eine Einzel- und Doppelhausbebauung mit jeweils gekoppelten Garagen und Firstrichtung parallel zur Bahnlinie vorgesehen.

Dieser Änderungsbereich umfasst ca. 4.160 qm. Zur Mobilisierung dieses wertvollen 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.

Bisher sind in diesem Bereich z.B. 8 Doppelhaushälften und 1 Einzelhaus oder z.B. 5 Einzelhäuser mit Variationen möglich.

Nach der Änderung sind voraussichtlich 6 Einzelhäuser mit Grundstücksgrößen von ca. 620 - 720 qm möglich; allerdings werden auch Doppelhäuser zugelassen wie bisher.

Die Bebauung wird wahlweise mit ein- oder zwei Vollgeschossen geplant, die Firstrichtung wechselnd, um die Bauwünsche möglichst umfassend zu berücksichtigen. Die Wandhöhe wird noch geringfügig variiert mit bis zu 6 m gegenüber 5,90 m im bisherigen Plan.

Die bisher vorgesehenen gemeinsamen Zufahrtsflächen und die festgelegten Zufahrten entfallen, da von der Erschließungsstraße im Westen mit geringen Anpassungen im öffentlichen Straßenraum die Zufahrt grundsätzlich überall möglich sein wird.

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass insbesondere die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten sind.

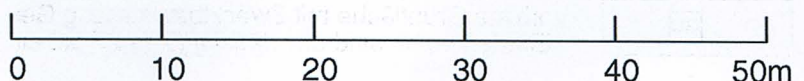
Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans gelten unverändert weiter, sofern durch diese Änderung keine anderweitigen Festlegungen getroffen sind.

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.



Kartengrundlage:
Digitale Flurkarte Gemeinde Denklingen von 2004
Bebauungsplan von 2006



Verfahrensvermerke

- 1.0 Der Gemeinderat Denklingen hat in der Sitzung vom 18.05.2010 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "An den Linden" für den Bereich direkt westlich der Bahnlinie im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.
- 2.0 Die Beteiligung der berührten Öffentlichkeit gemäß § 13 Nr. 2 BauGB für den Vorentwurf der 1. vereinfachten Änderung in der Fassung vom 03.05.2010 hat in der Zeit vom 14.03.2010 bis 16.06.2010 stattgefunden.
- 3.0 Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Nr. 3 BauGB für den Vorentwurf der 1. vereinfachten Änderung in der Fassung vom 03.05.2010 hat mit Schreiben vom 19.03.2010 stattgefunden.
- 4.0 Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 17.06.2010 die 1. Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.05.2010, redakt. ergänzt am 17.06.2010 als Satzung beschlossen.

- 5.0 Ausfertigung der Satzung:

Denklingen

den

18.06.10

Gemeinde



(Siegel)

Horber, 1. Bürgermeisterin

- 6.0 Die Bebauungsplanänderung wurde am 21.06.2010 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 1. 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.

Denklingen

den

21.06.10

Gemeinde



(Siegel)

Horber, 1. Bürgermeisterin