



**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 (Planzeichenerverordnung) - 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 4. 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.Fl. vom 21.06.2005 wird neu gefasst: "9.1 Grundrissorientierung 1 (GO 1; Festsetzung Planzeichen 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, Rolllädenkästen 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
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze; die gesetzlichen Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten.
- maximal zulässige Wandhöhe gem. Art. 6 Abs. 3 BayBO; z.B. 5,90 m; Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens; Einzelheiten siehe Ziffer C.3.0
- Firstrichtung wechselnd zulässig
- offene Bauweise
- Umgrenzung d. Flächen für Stellplätze, Garagen+Nebenanl; Wandhöhe max.3,0 m
- 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.
- öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB): Zweckbestimmung: Gestaltungsgrün; Verkehrsgrün
- Baum zu pflanzen - mit bzw. ohne Standortfestlegung Mittel- bis großkronige Art aus der empfohlenen Artenliste A, (siehe textl. Festsetzungen Ziffer C.6.2) Pflanzgröße: Hochstamm STU 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 östlich der Kreisstraße und nördlich der Sammelzufahrt ist bisher eine Hausgruppe/ Doppelhäuser geplant mit einem gemeinsamen Garagenstandort angrenzend an die Kreisstraße/ Geh- und Radweg. Leider besteht hier keine Nachfrage, so dass die betreffenden Grundstücke nunmehr mit zwei Einzelhäusern umgeplant werden.  
 Zur Sicherstellung des Immissionsschutzes werden die Festsetzungen von GO 1 in den Änderungsbereich auch für die beiden Einzelhäuser übernommen.  
 Die textlichen Festsetzungen durch Text Ziff. 9.1 werden für den Änderungsbereich entsprechend angepasst („... Wohngebäude der Parzellen 1 und 2“) und im Bebauungsplan zu kennzeichnen.  
 Der Änderungsbereich umfasst 1.096 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 im wesentlichen unverändert. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass insbesondere die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten sind; bei den beiden im Änderungsbereich liegenden Hauptgebäuden wird wegen der knappen Baugrundstücke eine geringe Unterschreitung zugelassen mit mind. 2 x 3 m = 6 m.  
 Die Sichtdreiecke bleiben unverändert bestehen und liegen daher nicht im Geltungsbereich der Änderung. 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 BauBG), 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 03.07.2012 die 4. Änderung des Bebauungsplanes "An den Linden" für den Bereich östlich der Kreisstraße im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.
- Die Beteiligung der berührten Öffentlichkeit gemäß § 13 Nr. 2 BauGB für den Vorentwurf der 4. vereinfachten Änderung in der Fassung vom 28.06.2012 hat in der Zeit vom 09.07.2012 bis 30.07.2012 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 28.06.2012 hat mit Schreiben vom 09.07.2012 stattgefunden.
- Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 31.07.2012 die 4. Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.06.2012 als Satzung beschlossen.
- Ausfertigung der Satzung:

Denklingen den 01.08.12  
 Gemeinde  
 (Siegel) Horber, Erste Bürgermeisterin

Denklingen den 01.08.12  
 Gemeinde  
 (Siegel) Horber, Erste Bürgermeisterin

**Gemeinde Denklingen - Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "An den Linden" - 4. 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.Regbmrstr.  
 Aignerstraße 29 81541 München  
 Tel. 089/695590 • Fax. 089/6921541  
 E-mail: staedtebau.reiser@t-online.de

München, 28.06.2012