



4. Änderung des Bebauungsplans "Lorenz-Paul-Straße", Gmkg. Denklingen, gem. § 13a BauGB
 Die Gemeinde Denklingen erlässt aufgrund der §§ 1, 2 Abs. 1 S. 1, 9, 10 Abs. 1 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung, folgende Bebauungsplanänderung als

SATZUNG.

- § 1** Im Bereich der Fl.Nr. 319/3 Tl., 321/9 Tl. werden folgende Änderungen getroffen:
- Der bisherige Planteil wird für den umgrenzten Änderungsbereich durch beiliegenden Planteil ersetzt.
 - Die Festsetzungen Ziff. 6.1 ("Ausführung Sockel") und 6.3 ("Fenster und Tore") werden gestrichen. Ebenso gestrichen wird in Festsetzung Ziff. 8.1 bei "Einfriedungen" der 2. Satz "Entlang öffentlicher Flächen sind nur Holzlatenzäune mit senkrechten Staketen zulässig".
 - Die übrigen Festsetzungen der Ziffer B. der Bebauungsplanänderung sind Bestandteil der Satzung.
 - Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Lorenz-Paul-Straße" und seiner Änderungen gelten weiter, sofern durch diese Änderung keine andere Regelung getroffen ist.

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

A. Festsetzungen durch Planzeichen (Nummerierung analog B-Plan i.d.F. vom 09.12.1997)

- Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung
- 160**
Höchstzulässige bauliche Grundfläche in Quadratmetern, z.B. 160 qm;
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.
- Zahl der Vollgeschosse
Im Baugebiet sind höchstens zwei Vollgeschosse in folgender Weise zulässig:
- Zwei Vollgeschosse ohne Kniestock mit Dachneigung von 25 - 35° und Wandhöhe von mindestens 4,75 m und höchstens 6,20 m
- Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss und Kniestock - gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren am Wandeneintritt - höchstens 1,10 m und Dachneigung von 30° - 40°. Eine Wandhöhe ist nicht festgesetzt.
- Baugrenze
- Für freistehende Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer von 20° - 30° Dachneigung zulässig.
Garagen und Nebengebäude, welche in baulichem Zusammenhang mit den Hauptgebäuden errichtet werden, sind mit Satteldach oder zum Haus ansteigenden Pultdach von 20° - 40° zulässig.
- Hauptfährtrichtung
- private Verkehrsfläche
- Bäume vorhanden und zu erhalten
- Baumpflanzungen geplant; auf Ziff. 10.5 des B-Plans i.d.F. v. 09.12.1997 wird verwiesen; ("Pflanzbindungen")
Wegen des Entfalls der öffentlichen Grünfläche Tl.Fl.Nr. 321/9 mit ca. 241 qm ist auf den Parzellen 3 und 4 jeweils ein großkroniger heimischer Laubbaum zusätzlich zu pflanzen.
- Vermaßung in Metern, z.B. 15,5 m

B. Nachrichtliche Übernahmen (Bebauungsplan "Paul-Lorenz-Straße")

- Geltungsbereich Bebauungsplanes "Paul-Lorenz-Straße" i.d.F.v. 09.12.1997
- Geltungsbereich 3. Änderung des Bebauungsplanes "Paul-Lorenz-Straße" i.d.F. v. 10.09.2012
- öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz und Fußweg (F)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier MD (= Dorfgebiet)/ WA (= Allgemeines Wohngebiet)

B. Hinweise durch Planzeichen und Text

- Bestehende Grundstücksgrenze
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - aufzuhebende Grundstücksgrenze
 - Fl.Nr., z.B. 319/3 (Tl.)
 - Vorschlag Garagenstandort
 - bestehende Gehölze
 - Höhenlinien in Metern, hier 692 m

Beim schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazu gehörigen technischen Regeln (TRENGW, TRENGO) zu beachten.
 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze und Lagerflächen sowie sonstige Bewegungsfelder sind als befestigte Vegetationsflächen Schotterterrassen, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.
 Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang- oder Oberflächenwasser sind die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu erstellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB).

C. Begründung zur 4. Bebauungsplanänderung gem. § 9 Abs. 8 BauGB i.V. mit § 13a Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan "Lorenz-Paul-Straße", Gmkg. Denklingen, ist durch Bekanntmachung in der Fassung vom 09.12.1997 in Kraft getreten. Er wurde dreimal im vereinfachten Verfahren geändert.

Der Umgriff der Änderung umfasst 1.534 qm. Im Bereich der Fl.Nr. 319/3/3 Tl. sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan zwei Baufenster mit einer höchstzulässigen Grundfläche von je 140 qm festgesetzt.

Der Grundeigentümer hat eine Änderung des Bebauungsplanes beantragt. Eine bisher auf der Nordseite liegende öffentliche Grünfläche Fl.Nr. 321/9 Tl. mit einer Größe von ca. 241 qm soll in das Bauland einbezogen werden. Sodann soll ganz im Süden eine 4 m breite Zuwegung für die rückliegende Fläche Fl.Nr. 319/3 Tl. eingeplant werden. Die sich dann nördlich ergebende Gesamtfläche wird in etwa zwei gleich große Baugrundstücke von je ca. 703 qm aufgeteilt.

Die Grundfläche wird mit 160 qm gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan erhöht, da bei der Grundfläche Terrassen und Balkone mitzurechnen sind. Das Baufenster wird geringfügig vergrößert auf je 18,50 m x ca. 26 m, damit wegen der knappen Grundstücksbreite an der Straße Garagen direkt an die Grundstücksgrenze gebaut werden können. Ansonsten ist der Grenzabstand Hauptgebäude mit mind. 3 m aber einzuhalten. Damit verbleibt für den Bauwerber etwas mehr Spielraum für die Situierung seiner Gebäude und Garagen.

Das zu ändernde Baufenster liegt direkt an der Lorenz-Paul-Straße im festgesetzten Dorfgebiet (MD). Es ergibt sich ausgehend von der GR 160 eine vergleichbare Grundflächenzahl von 0,23. Die Änderung auf Fl.Nr. 319/3 Tl. mit einer GR von 160 qm und einer daraus resultierenden GRZ von 0,23 liegt für ein Dorfgebiet im üblichen Rahmen. Die Änderung wird daher als städtebaulich vertretbar eingestuft.

Die Dachneigungen von bisher 25 - 35° bei zweigeschossiger bzw. 30 - 40° bei eingeschossiger Bebauung werden aus dem Ausgangsbauungsplan übernommen bzw. beibehalten. Für freistehende Garagen und Nebengebäude werden Satteldächer von 20° - 30° (neu) zugelassen. Garagen und Nebengebäude, welche in baulichem Zusammenhang mit den Hauptgebäuden errichtet werden, sind mit Satteldach oder zum Haus ansteigenden Pultdach von 20° - 40° zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. der Festsetzung Ziff. A.4.3 des Ausgangsbauungsplanes die Abstandsflächen des Art. 6 BayBO einzuhalten sind. Nach der Novelle der BayBO, in Kraft getreten am 01.02.2021, sind dies 0,4 H, mindestens jedoch 3 m. Grenzgaragen müssen hier traufständig sein, da ansonsten auch hier die Abstandsflächen einzuhalten sind.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Denklingen ist einzuhalten.

Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist insbesondere bei Errichtung der Gebäude auf Parzelle 4, aber auch bei Lagerung von Baumaterial während der Bauzeit einzuhalten.

Die Einzelheiten der Bebauung richten sich nach dieser Bebauungsplanänderung und nach dem nach wie vor geltenden Bebauungsplan "Lorenz-Paul-Straße" einschließlich der bisherigen Änderungen.

Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser
 Eine Versiegelung der Geländeoberflächen ist soweit möglich zu vermeiden. Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist. Sollten die Grenzen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TRENGO) dazu, nicht eingehalten werden können, so ist für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.

Es wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen. Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Lorenz-Paul-Straße" gelten weiter, sofern durch diese Änderung keine anderweitigen Festlegungen getroffen sind.

Die Grundzüge des früheren, nach wie vor geltenden Bebauungsplanes sind nicht betroffen. Die Änderung wird auf Grundlage des § 13 BauGB als vereinfachte Änderung durchgeführt. 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 § 13 Abs. 3 wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB abgesehen.

Artenschutz
 Die vorhandenen Gehölze müssen erhalten werden. Brachflächen oder extensiv genutztes Grünland sind ggf. hier noch vorhanden. Allerdings ist das Gebiet selbst wegen der geringen Flächengröße wohl kein Lebensraum für besondere empfindliche Tiergruppen. Baumfällungen während der Brutzeit von Vögeln (01. März bis 30. September) sind unzulässig. Vor Baubeginn ist der Bau- und Grünbestand auf das Vorhandensein etwaiger geschützter Tierarten zu untersuchen.

Verfahrensvermerke

- Die Gemeinde Denklingen hat am 20.01.2021 die 4. Änderung des Bebauungsplans gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Nrn. 2 und 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am2020 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.
- Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Vorentwurf der Änderung in der Fassung vom 01.02.2021 hat in der Zeit vom2021 bis2021 stattgefunden.
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit E-Mail vom2021 mit Frist vom2021 bis zum2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom2021 die Satzung gem. §10 BauGB in der Fassung vom 01.02.2021, redakt. ergänzt2021 als Satzung beschlossen.
- Diese Satzung ist identisch mit der vom Gemeinderat als Satzung beschlossenen Fassung. Ausgefertigt am:

..... den

Gemeinde

(Siegel)

..... Braunnegger, Erster Bürgermeister

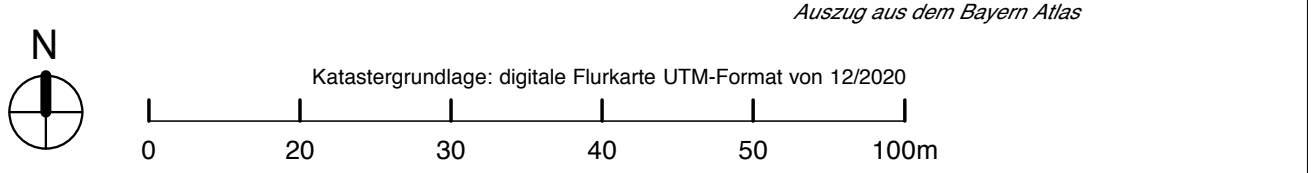
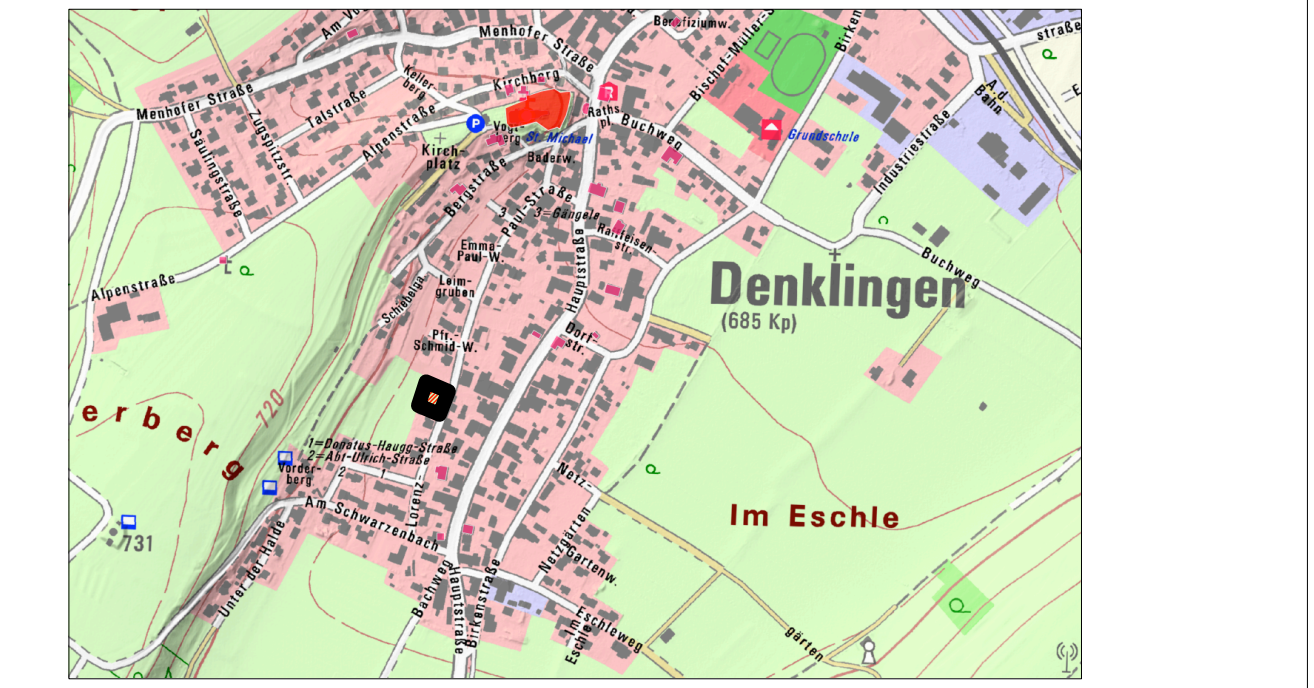
..... den

Gemeinde

(Siegel)

..... Braunnegger, Erster Bürgermeister

Gemeinde Denklingen - 4. Vereinfachte Änderung Bebauungsplan "An der Lorenz-Paul-Straße" Maßstab: 1 : 1000



Stand: 01.02.2021

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

Rudolf Reiser