

**Bebauungsplan „Unter der Halde II“; Erste Änderung
Begründung**

Stand: 28.09.2022

Gemeinde Denklingen, den

.....
Braunegger, Erster Bürgermeister

Planfertiger:



Dipl.-Ing. Rudolf Reiser, Architekt Regierungsbmstr.
Aignerstraße 29 81541 München
Telefon 089/695590 Fax 089/6921541
E-mail: staedtebau.reiser@t-online.de

im Auftrag der Gemeinde Denklingen

Begründung zur Ersten Änderung des Bebauungsplans „Unter der Halde II“ im Bereich der Fl.Nr. 454/7 gem. § 9 Abs. 8 BauGB i.V. mit § 13 a BauGB

1. Anlass der Ersten Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan "Unter der Halde II", Gmkg. Denklingen, ist durch Bekanntmachung in der Fassung vom 20.03.2020 in Kraft getreten. Er wurde bisher nicht geändert.

Der Umgriff der 1. Änderung umfasst ca. 729 qm (= Bauparzelle 5, Fl.Nr. 454/7). Im Bereich der Fl.Nr. 454/7 ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ein Baufenster in den Maßen 8,50 m x 16,0 m und mit einer entweder eingeschossige Bauweise und Dachausbau mit 130 qm Grundfläche zulässig, oder alternativ eine zweigeschossige Bebauung mit einer zulässigen Grundfläche von 110 qm Grundfläche festgesetzt. Bei beiden Lösungen sind jeweils 2 WE zulässig. Wohngebäude und Garagen sind nur jeweils in den festgesetzten Baugrenzen oder innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig, Stellplätze sind allgemein auf dem Baugrundstück zulässig, jedoch nicht in den Eingrünungsflächen. Der vor Garagen freizuhaltende Abstand zur öffentlichen Straßenbegrenzungslinie beträgt 5 m.

2. Änderungen

Der Grundeigentümer hat, nachdem das zuständige Landratsamt Landsberg am Lech die erforderlichen Befreiungen abgelehnt, da diese die Grundzüge des Bebauungsplans tangieren, insbesondere die Abweichungen bezüglich Baulinie und Baugrenze, die Änderung des Bebauungsplans beantragt.

Die gegenständliche 1. Änderung des Bebauungsplanes verschiebt das Baufenster nach Osten, so dass der erforderliche Stauraum zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage von 5 m eingehalten wird. Diese wird entsprechend dem Antrag als Doppelgarage festgesetzt, so dass das südliche Baufenster für Garage entfällt. Damit verbleibt für den Bauwerber etwas mehr Spielraum für die Situierung seiner Gebäude und Garagen. Ansonsten ist der Grenzabstand für das Hauptgebäude u.a. an der nördlichen Grundstücksgrenze mit mind. 3 m aber einzuhalten.

Das anschließende Baufenster – bestehend aus einer Baulinie an der Nord- und Westseite - und einer Baugrenze an der Süd- und Ostseite ist nach Osten etwas verschoben. Das neue Baufenster beträgt in der Änderung 8,50 m x 14,0 m. Dabei rückt die Ostwand des Wohngebäudes um ca. 1,50 m nach Osten, zusätzlich der Balkon. Dieser muss innerhalb der Baugrenzen liegen, da er wegen seiner Länge, die über 1/3 der Gebäudebreite beträgt, nicht untergeordnet ist.

Um Beeinträchtigungen insbesondere des nördlichen Baugrundstück, Parzelle 4, Fl.Nr. 455/4, möglichst zu vermeiden, wird statt 16 m Baufensterlänge nur noch 14 m zugelassen. Das geplante Hauptgebäude wird dabei lediglich ca. 12,50 m betragen, dafür wird die Gebäudebreite von 8,50 m lt. Hochbauplanung ausgenutzt.

Für den Gesamtumgriff wird noch eine textliche Änderung vorgenommen:

„2. Im Gesamtumgriff des Bebauungsplans "Unter der Halde II", Fassung 20.03.2020, gilt:

"Ziff. A.3.2: Die zulässige Grundfläche kann für Terrassen um bis zu 20 % und für Balkone um bis zu 10 % überschritten werden."

Hintergrund dieser etwas erweiterten Regelung hinsichtlich der Überschreitung der Balkone und Terrassen ist, dass die Flächen hierfür tatsächlich notwendig sein dürften.

Weitere Änderungen werden nicht vorgenommen. Die Einzelheiten der Bebauung richten sich nach dieser Bebauungsplanänderung und nach dem nach wie vor geltenden Bebauungsplan "Unter der Halde II" einschließlich der gegenständliche Änderung.

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.

3. 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 TRENOG) 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 rechtverbindlichen Bebauungsplans "Unter der Halde" 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 BauGB), 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.

4. Artenschutz

Brachflächen oder extensiv genutztes Grünland sind nicht vorhanden. Das Gebiet ist 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 Grünbestand auf das Vorhandensein etwaiger geschützter Tierarten zu untersuchen.

5. Verfahren

Durch diese Bebauungsplanänderung wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen. Die Vierte Änderung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Hier gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann demnach abgesehen werden. Eine Umweltprüfung wurde nicht durchgeführt.

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. Anforderungen aufgrund der Eingriffsregelung ergeben sich nicht. 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.

6. Anregungen aus dem Änderungsverfahren