

Bebauungsplan „Unter der Halde II“; Erste Änderung
Begründung

Stand: 28.09.2022

Redakt. Ergänzt: 18.01.2023

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. 454/6, 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 TREN OG) 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

6.1 Lechwerke AG, Augsburg, E-Mail vom 29.11.2022

Bestehende 1-kV-Kabelleitung

Vorsorglich weisen wir auf die verlaufende 1-kV-Kabelleitung unserer Gesellschaft im Geltungsbereich hin.

Der Verlauf dieser Kabelleitung kann dem beiliegenden Kabellageplan entnommen werden. Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Wir bitten um Beachtung des beigelegten Kabelmerkblattes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“.

Allgemeiner Hinweis

Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten. Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden.

Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Buchloe Kontakt aufzunehmen.

Betriebsstelle Buchloe

Bahnhofstraße 13

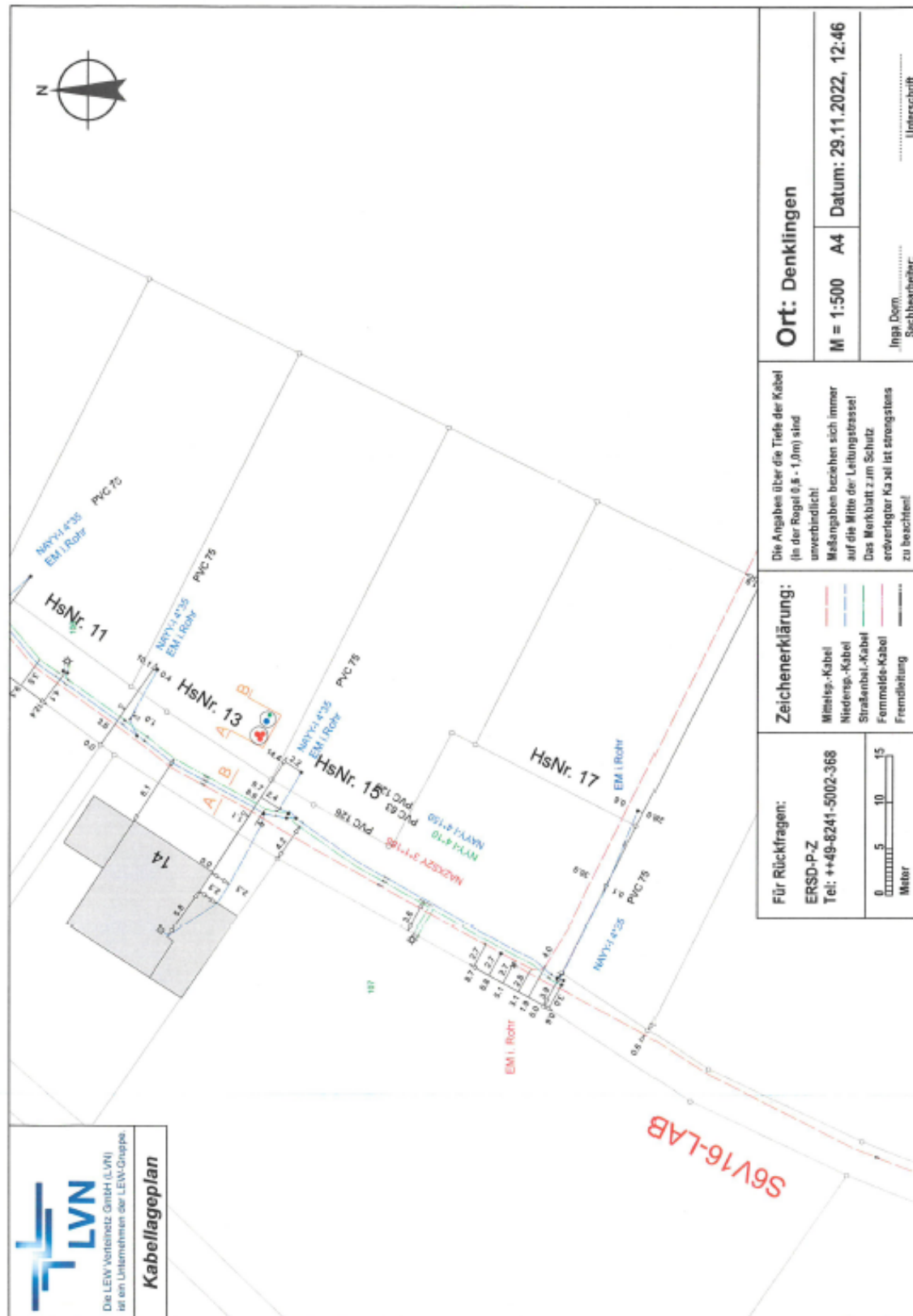
86807 Buchloe

Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Sebastian Holzer

Tel.: 08241/5002-386

E-Mail: Buchloes@lew-verteilnetz.de

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.





MERKBLATT ZUM SCHUTZ ERDVERLEGTER KABEL

Allgemeines

Sie haben bei der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) Leitungspläne eingeholt.
Sind im Baubereich Versorgungsanlagen vorhanden, ist nachfolgendes zu beachten.

Aktualität

Die aktuelle Planauskunft darf nicht älter als 5 Tage sein.

Lage und Legetiefe der Erdkabel

Die Legetiefe von Kabeln beträgt in der Regel 60 - 100 cm. Abweichungen hiervon sind jedoch möglich. Kabel können ungeschützt im Erdreich liegen oder abgedeckt sein. Oberhalb der Kabel ist meist ein Warnband ausgelegt, wodurch die Kabel frühzeitig erkennbar sind. Oftmals befinden sich in der Nähe von Kabeln auch Erdungsleitungen (verzinkte Bandseile oder Kupferseile). Diese dürfen aufgrund ihrer Schutzfunktionen auch nicht unterbrochen werden. Lage und Tiefe der Leitungen lassen sich durch Suchschlitze in Handschachtung feststellen. Sollte sich im Arbeitsbereich ein Mittelspannungskabel befinden, sind Sie verpflichtet, rechtzeitig vor Baubeginn die zuständige Betriebsstelle zu informieren. Die Telefonnummer hierzu finden Sie rechts oben im Anschreiben, das Sie mit dieser Kabellauskunft erhalten haben.

Keine spitzen oder scharfen Werkzeuge in Leitungsnähe verwenden!

Erdarbeiten in der Nähe von Leitungen dürfen nur in Handschachtung ausgeführt werden. In Kabelnähe ist der Einsatz von spitzen oder scharfen Werkzeugen grundsätzlich verboten. Um Beschädigungen auszuschließen, können maschinelle Baugeräte nur in entsprechenden Abstand zu den Leitungen eingesetzt werden.

Was tun, wenn's doch passiert?

Werden Kabel unbeabsichtigt freigelegt oder beschädigt, halten Sie sich an folgende Schritte:

1. Stellen Sie die Erdarbeiten sofort ein.
2. Vermeiden Sie direkte oder indirekte Berührungen der Kabel. Von den Kabeln geht Lebensgefahr aus!
3. Sichern Sie die Schadenstelle vor dem Zutritt Unbefugter und halten Sie Abstand.
4. Verständigen Sie umgehend LVN unter der Störungs-Telefonnummer 0800-5396380.

Melden Sie auch unbedeutende Kabelmantelschäden (wie z. B. geringfügige Druckstellen, Beschädigungen des Außenmantels), denn dadurch kann LVN verhindern, dass schwerwiegende Folgeschäden auftreten.

Freilegen und Wiederverlegen nur nach LVN-Anweisung

Sichern Sie freigelegte Schutzrohre und Kabelformzüge in ihrer ursprünglichen Lage. Müssen Kabel oder Muffen freigelegt werden, so muss ebenfalls die zuständige Betriebsstelle unter der Störungs-Telefonnummer 0800-5396380 informiert und die Sicherungsmaßnahme abgestimmt werden.

Die Anwesenheit eines LVN-Beauftragten an der Baustelle entbindet das ausführende Unternehmen nicht von seiner Verantwortung und von der Haftung bei auftretenden Schäden.

Die für die Durchführung der Arbeiten bestehenden einschlägigen Vorschriften und Regeln werden durch diese Hinweise nicht berührt.

Die LEW Verteilnetz GmbH (LVN)
ist ein Unternehmen der LEW-Gruppe.