



1. Änderung des Bebauungsplans "Unter der Halde II", Gmkg. Denklingen, gem. § 13 a BauGB
Die Gemeinde Denklingen erlässt aufgrund der §§ 1, 2 Abs. 1 S. 1, 9, 10 Abs. 1 und 13 a 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. 454/7 werden folgende Änderungen getroffen:
- Der bisherige Planteil wird für den umgrenzten Änderungsbereich durch beiliegenden Planteil ersetzt.
 - Im Gesamtumfang 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."
 - Die übrigen Festsetzungen der Ziffer B. der Bebauungsplanänderung sind Bestandteil der Satzung.
 - Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Unter der Halde II" 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 20.03.2020)
- Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung
 - Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung - BauNVO -
 - Grundfläche als Höchstmaß, z.B. 110 qm; bei dieser GR/Grundfläche I sind Balkone und Terrassen mitzurechnen.
 - Die zulässige Grundfläche kann für Terrassen um bis zu 20 % und für Balkone um bis zu 10 % überschritten werden
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier 2 Vollgeschosse
 - max. zulässige Wandhöhe, z.B. 6,00 m; unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens, oberer Bezugspunkt ist dabei der Schnittpunkt der beiden Dachflächen an der höchsten Stelle
 - maximale Firsthöhe, z.B. 8,50 m; unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens, oberer Bezugspunkt ist dabei der Schnittpunkt der beiden Dachflächenoberkanten an der höchsten Stelle.
 - Baugrenze
 - Baulinie
 - Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen
 - Garagen, Nebenanlagen wie Gartengerätehäuschen, Schuppen etc.
 - Sattel- oder Walmdach; für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit geringerer Dachneigung von 18 - 27° zulässig.
 - private Eingrünungsfläche mit Zweckbestimmung "Orts- und Landschaftsbild"; bauliche Anlagen außer Einfriedungen sind unzulässig; gleichzeitig Versickerungs- und Pflanzfläche
 - Baumpflanzungen geplant; auf Ziff. A.6.3.1, 6.3.2, 6.3.3 und 6.4 und die textlichen Festsetzungen Ziff. D.9 des B-Plans i.d.F. v. 20.03.2020 wird verwiesen; ("Pflanzbindungen");
 - Vermaßung in Metern, z.B. 14,0 m

- Nachrichtliche Übernahmen** (Bebauungsplan "Unter der Halde II")
- Geltungsbereich Bebauungsplanes "Unter der Halde II" i.d.F.v. 20.03.2020
 - öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün und Muldenversickerung Oberflächenwasser
 - Grenze Wasserschutzgebiet, hier: weitere Schutzzone

- B. Hinweise durch Planzeichen und Text**
- Bestehende Grundstücksgrenze
 - aufzuhebende Grundstücksgrenze
 - vorgeschlagene Gebäude
 - Fl.Nr., z.B. 454/7
 - Gehölze, teils außerhalb Geltungsbereich 1. Bebauungsplanänderung
 - Höhenlinien in Metern, hier 700 m

Die Zeilen 1, 2 gelten insgesamt nur alternativ!			
	WA	E	SD/ WD
1.	GR 130	WH 4,50 FH 8,50	I 22-27°
2.	GR 110	WH 6,00 FH 8,50	II 18-22°

Versickerung des Niederschlagswassers
Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser muss vollständig versickert werden. Ausnahmen sind nur möglich, sofern der Untergrund dies nachweislich nicht zulässt.
Beim schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWVFreiV) und die dazu gehörigen technischen Regeln (TRENGW, TRENGO) zu beachten.
Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze und Lagerflächen sowie sonstige Bewegungsflächen sind als befestigte Vegetationsflächen Schotterrasen, 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).

Bodenschutz und Altlasten
Im Fall von Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung ist die Untere Abfall- / Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i. V. m. Art 12 BayDSchG zu informieren.

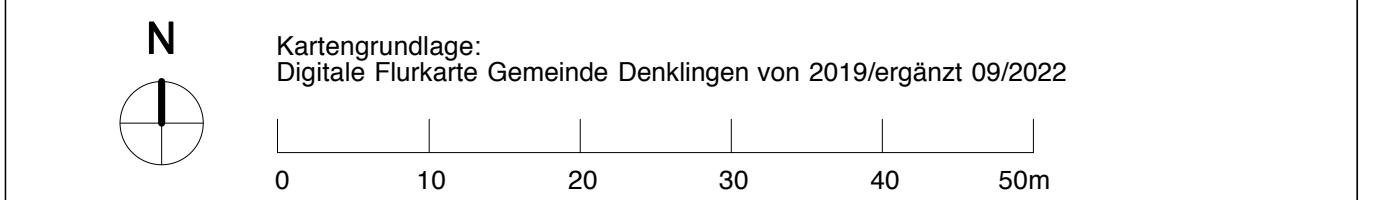
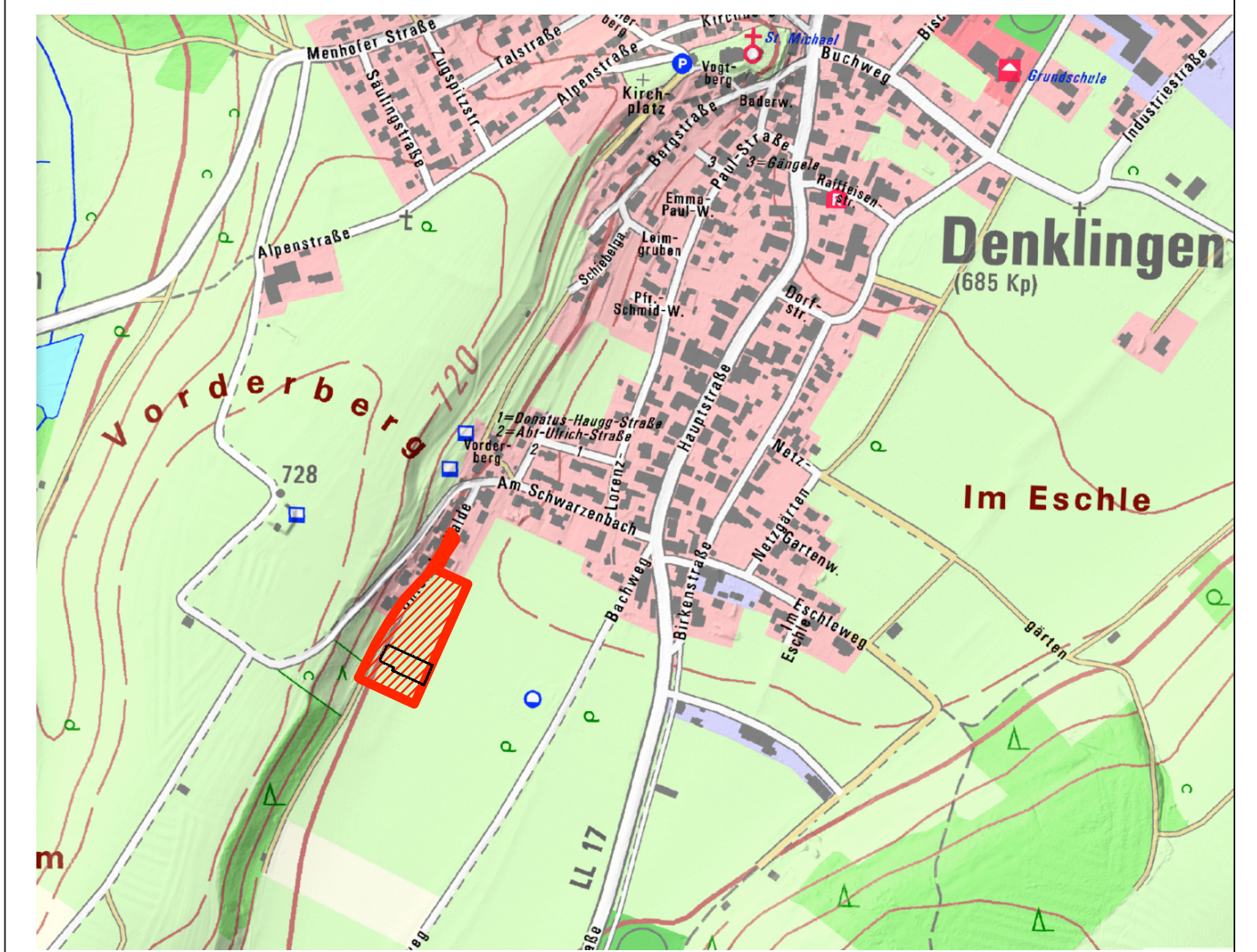
Landwirtschaftliche Immissionen
Die Erwerber, Besitzer und Bebauung der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubemissionen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem "ländlichen Wohnen" vereinbar.
Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelastung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelastungen während der Erntezeit auch nach 22 Uhr zu dulden.

Bodendenkmalpflegerische Belange
Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen (www.blfd.bayern.de).

Wasserwirtschaftliche Auflagen (Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten)
Wie die Ergebnisse der Baugrunderkundung gem. Geotechnikum Nr. 1233.19 v. 26.11.2019 zeigen, sind im Baugebiet Auffüllböden mit erhöhten Stoffgehalten zu erwarten. Aushubmaßnahmen in diesen Bereichen sind somit grundsätzlich einer Aushubüberwachung durch einen Sachverständigen ggfs. mit Beweissicherungsuntersuchungen zu unterziehen. Die Ergebnisse der Aushubüberwachung sind der Abfall-/Bodenschutzbehörde vorzulegen.
Sollten z.B. Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Bodenauffüllungen ableiten lassen oder die Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die Untere Abfall- / Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i. V. m. Art 12 Bay-BodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 30 BayAbfG i. V. m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach 10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

- Verfahrensvermerke**
- Die Gemeinde Denklingen hat am 28.09.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplans gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Nm. 2 und 3 i.V. mit § 13 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am2022 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 § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Vorentwurf der Änderung in der Fassung vom 28.09.2022 hat in der Zeit vom 09.11.2022 bis 09.12.2022 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 vom 27.10.2022 mit Frist bis zum 09.12.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
 - Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 18.01.2023 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 28.09.2022, redakt. ergänzt2023 als Satzung beschlossen.
 - Diese Satzung ist identisch mit der vom Gemeinderat als Satzung beschlossenen Fassung. Ausgefertigt am:
.....den
Gemeinde Braunegger, Erster Bürgermeister
(Siegel)
 - Der Beschluss der Bebauungsplanänderung durch die Gemeinde wurde am2023 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Die Satzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.
Die 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.
.....den
Gemeinde Braunegger, Erster Bürgermeister
(Siegel)

Gemeinde Denklingen - Änderung Bebauungsplan "Unter der Halde II" Maßstab: 1 : 500



Stand: 28.09.2022
Redakt. ergänzt: 18.01.2023

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