



Veränderte Änderung Bebauungsplan "An den Linden", im Bereich östlich der Leander Straße (Wohnfläche L 16), Gemarkung Denkingen, gem. § 13 BauGB

Die Gemeinde Denkingen 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. 20 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die Ausweisung der Baupläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung) - jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung - dieses vom Architekturbüro R. Reiser, München, gefertigte Bebauungsplanänderung als

A. Änderung

§1 Der Bebauungsplan „An den Linden“, Gemarkung Denkingen, vom 21.06.2005, wird im Geltungsbereich dieser **6. Änderung** wie folgt geändert:

- Die nebenstehende Planzeichnung ersetzt im Änderungsbereich die ursprünglichen Darstellungen.
- 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, ebenso die bisherigen Regelungen der vereinfachten Änderungen.
- Die in der Planzeichnerklärung 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

- WA** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
- o** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO)
- GRZ 0,30** offene Bauweise
- II** Grundflächenzahl als Höchstmaß, z. B. 0,30
- E** Zahl der Vollgeschosse bis zur Traufhöhe, hier 2 Vollgeschosse
- Einzelhäuser** nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze** die gesetzlichen Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten.
- GaSt/ing** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen; diese sind auch zulässig innerhalb der Baugrenzen.
- GaSt** Garagen oder Stellplätze; bei Stellplätzen ist ein offenes Rankengerüst mit Benennung zulässig; Für Garagen Nebengebäude ist bei Wahl eines Putzbaus eine Firsthöhe von 5,25m zulässig, wobei der First auf der Ostseite verbindlich ist; bei Einhaltung dieser Festlegungen kann an die gem. B.5. festgelegten Linien angebaut werden.
- WH 5,0 m** maximal zulässige Wandhöhe gem. Art. 6 Abs. 3 BayBO; z.B. 5,0 m; Baupunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens; Einzelheiten siehe Ziffer C.3.0
- SD/ON 28-32°** Firstrichtung bindend
- SD/ON 28-32°** Satteldach, Dachneigung z.B. 28-32° zulässig. Für Garagen + Nebengebäude sind Satteldächer und Putzbaus mit geringerer Dachneigung von 7-15 Grad zulässig. Als Dachdeckung ist zusätzlich Trapezdeckung zulässig, jedoch nur nicht glänzend.
- Abweichung von Ziff. 4.4 der textlichen Festsetzungen des B-Plans i.d.F. vom 21.06.2005** sind für Pergolen und Anbauten auch Glasdächer zulässig, wobei die Länge dieser Bauteile max. 1/2 der Hauslänge betragen darf.
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes** Siehe Festsetzungen Ziffer A.4.16 in der Fassung vom 21.06.2005. Eine Lärmschutzwand ist nicht zu errichten.
- +** zu pflanzender heimischer Laubbaum nach der Satzung i.d.F. vom 21.06.2005.
- Als Einfriedung** ist auch ein Maschendrahtzaun zulässig.

C. Hinweise durch Planzeichen und Text

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Haupt- bzw. Nebengebäude
- Maße in Metern
- aufzuhebende Grundstücksgrenzen

D. Begründung gem. § 9 Abs. 9 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan „An den Linden“ vom 21.06.2005 ist zwischenzeitlich erschlossen und bereits weitgehend bebaut. Im Planbereich direkt östlich der Kreisstraße konnten mehrere kleinere Bauparzellen für eine Hausgruppe bisher nicht veräußert werden. Der Änderungsbereich umfasst ca. 894 qm.

Zwischenzeitlich liegt aber eine Vorplanung für ein übliches Einzelhaus vor, das eine etwas geänderte Steuerung mit Ausrichtung nach Südwesten vorsieht. Stillschubend ist die Änderung des Bebauungsplans vertretbar, da damit eine der letzten Bauparzellen bebaut und so wertvolles Bauland aktiviert werden kann.

Einige kleinere abweichende Wünsche des potentiellen Bauherrn und seiner Architektin sind kleinere Vorbauten und insbesondere die schräge, nach Südwesten gewählte Orientierung der Hauptwohnseite. Dies ist im Hinblick auf die im Süden folgende Grünzäsur gut vertretbar, da damit eine Auflockerung der Bebauung zwischen dem südlich angrenzenden Bebauungsgebiet und dem nördlichen Baugebiet An den Linden die Folge ist.

Die Garagen werden nördlich des Fußweges - wie auch schon bisher - situiert. Hier wird abweichend ein Putzbau mit geringer Dachneigung festgelegt, wobei auch aus städtebaulichen Gründen die höhere Wandhöhe des Putzbauhauses unbedingt auf der Ostseite zum Wohngebiet liegen muss. Damit ist gewährleistet, dass die Garagenreihe direkt an der Kreisstraße nur maßvolle Höhenunterschiede aufweist. Für die Garage wird - da die Wandhöhe mit 5,25 m davon der Regelhöhe der BayBO von 3 m abweicht, eine Abweichung von den Abstandsflächen bzw. der zulässigen Garagenhöhe festgelegt. Diese Abweichung ist städtebaulich auch vertretbar, da im Norden kein Wohngebäude, sondern ebenfalls Garagen und Parkplätze anschließen, und benachbarte Wohnhäuser erst östlich der Erschließungsstraße stehen.

Zur Mobilisierung dieses wertvollen, bereits erschlossenen Baulandes und zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird der Planbereich im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB nuremehr geändert mit dem Ziel, durch eine weitergehende Baufreiheit die Umsetzung der geänderten Planung zu erleichtern.

Die Anzahl der Wohnheiten wird reduziert sich etwas (von 3 WE auf ca. 1-2 WE). Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass insbesondere die gesetzlichen Abstandsflächen für die Baugruben (in Hauptgebäude) einzuhalten sind. 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 Bebauungsplans sind nicht betroffen. Daher kann diese Änderung als vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Prüfung 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 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.



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1250

Gemarkung Denkingen

Verwaltungsplan Denkingen 1:1250 30.04.2014

Verfahrensvermerk

- Der Gemeinderat Denkingen hat in der Sitzung vom2014 die 6. Änderung des Bebauungsplans „An den Linden“ für den Bereich der Parzellen 42, 43 und 44 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.
- Die Beteiligung der berührten Öffentlichkeit gemäß § 13 Nr. 2 BauGB für den Vorentwurf der 6. vereinfachten Änderung in der Fassung vom 14.03.2014 hat in der Zeit vom2014 bis2014 stattgefunden.
- Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB für den Vorentwurf der 6. vereinfachten Änderung in der Fassung vom2014 hat mit Schreiben vom2014 stattgefunden.
- Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom2014 die 6. Änderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom2014 als Satzung beschlossen.
- Ausfertigung der Satzung:

.....den

(Siegel) Horber, Erste Bürgermeisterin

- Die Bebauungsplanänderung wurde am2014 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 6. Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen, ebenso auf § 47 VwGO. Die 6. Bebauungsplanänderung einschließlich Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Denkingen zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt Auskunft erteilt.

.....den

(Siegel) Horber, Erste Bürgermeisterin

Gemeinde Denkingen - Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "An den Linden" - 6. Vereinfachte Änderung



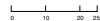
M 1 : 500

N



Kartengrundlage: 2005: Denkingen, Gemeinde Denkingen von 2004

Bebauungsplan von 2005



Planfertig:

Dipl.-Ing. Rudolf Reiser, Arch.Reg.Mstr.
Agnerstraße 29 81541 München
Tel. 089/602590 • Fax. 089/6021541
E-mail: alischbau.reiser@t-online.de

München, 14.03.2014

Rudolf Reiser

