



5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Molkereistraße", Gemeinde Denklingen, GmkG. Dienhausen

Die Gemeinde Denklingen erlässt aufgrund der §§ 1a, 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Bayer. Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung) - jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung - diese vom Architekturbüro R. Reiser, München, und LA Goslich, Diessen, gefertigte 5. Bebauungsplanänderung als

A. Änderung SATZUNG

- § 1**
- Eine Teilfläche der TI.FI.Nr. 117 wird in die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans einbezogen.
 - Die nebenstehende Planzeichnung ergänzt im Änderungsbereich den bisherigen Bebauungsplan bzw. dessen Änderungen.
 - Die in der Planzeichenerklärung enthaltenen Festsetzungen sind Bestandteil der Änderung.
 - Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Molkereistraße“ vom 18.03.1994, und die der 1., 2., 3. und 4. Änderung gelten weiter, sofern durch diese 5. Änderung keine anderen Regelungen getroffen sind.
- § 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 und Text

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Baugrenze; die Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten; auf Ziff. B.22 wird hingewiesen.
- Umgrenzung der Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen; s.a. Ziff. B.22
- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen; nur Stellplätze zulässig
Diese sind nur innerhalb der Flächen gem. B.3 und B.4 zulässig;
- höchstzulässige Grundfläche, hier max. 130 qm
- höchstzulässige Geschossfläche, hier max. 260 qm
- öffentliche Verkehrsgrünfläche zur Erweiterung des öffentlichen Straßenraums, gleichzeitig Teil der öffentlichen Verkehrsfläche
- private Grünflächen, hier Eingrünungsflächen an der Weihertalstraße 3 m breit (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Hinweis: Diese Flächen zählen nicht zum Bauland)
- Pro angefangener 300 qm Baugrundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Lage verschieblich.
Zusätzlich sind die in der Planzeichnung dargestellten hochstämmigen Obstbäume in der ökologischen Ausgleichsfläche zu pflanzen.
Mindestpflanzgröße Laubbäume: STU 16-18; Mindestpflanzgröße Obstbaum: STU 14-16
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (= Ausgleichsfläche)
Durch Eingriffe aus diesem Bebauungsplan sind Ausgleichsflächen in der Größe von 1.170 qm erforderlich (s. Umweltbericht).
- Firstrichtung festgelegt; ansonsten frei
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier 2 Vollgeschosse; ebenso zulässig sind hier E+D-Häuser, wobei das Dachgeschoss hier ein Vollgeschoss sein darf (E+D=II).
- Satteldach, Dachneigung 22 - 35°;
Für untergeordnete Bauteile sind auch geringere Dachneigungen von 15 - 22° zulässig, ebenso sind hierfür Pultdächer zulässig.
- max. Wandhöhe 5,75 m, gemessen über Erdgeschossrofußboden - Außenwand/Dachhaut;
Die Oberkante des Fertigfußboden-Erdgeschosses darf max. 0,30 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (= Zufahrtsseite) liegen.
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche; Hinweis: Unterteilung der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb der Straßenbegrenzungslinie veränderbar
- Flächen für die breitflächige Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser
- Einfahrtbereich im Bereich der Kreisstraße; andere Zufahrten sind unzulässig; im übrigen Geltungsbereich ansonsten frei;
- Einfahrtsverbot, Verbot der Zufahrt außerhalb der dargestellten Zufahrt
- Zulässige Einfriedungen müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 1 m haben (Lichträume großer landwirtschaftlicher Fahrzeuge etc.); Garagenzufahrten müssen in einer Tiefe von 5 m frei von Einfriedungen bleiben.
- Das Niederschlagswasser ist vorrangig breitflächig zu versickern; entsprechende Sickerflächen sind in der Planzeichnung dargestellt. Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen.
- Außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen und Stellplätze ist eine bauliche Nebenanlage mit einer Grundfläche von max. 10 qm und bis zu 2,30 m Wandhöhe und max. 4 m Länge zulässig (z.B. Gastank, Holzlege, Gartengerätehäuschen).
- Versorgungsleitungen sind aus Gründen des Ortsbildes unterirdisch zu führen.
- Standort Versorgung Abwasser, hier "Steuerschrank" Hebeanlage
- Abwasserdruckleitung; mit Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Denklingen; beiseits mit mind. 1 m freizuhalten

C. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise durch Text

- Einzel-Baudenkmal (lt. Denkmalliste)
- Bodendenkmal lt. Mitteilung Landesamt für Denkmalpflege-Abt. Bodendenkmalpflege
(Darstellung aus Bayern viewer)
- Bauverbotszone Kreisstraße, 15 m beidseits Fahrbahnbegrenzung (Bereich öff. Verkehrsfl.)

D. Hinweise durch Planzeichen und Text

- bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücks-Nummer 16 (Fl.Nr.)
- vorhandene Gebäude mit Hausnummer (Hauptgebäude; Nebengebäude)
- vorgeschlagene Gebäude
- Maße in Metern, z.B. 7 m
- private Grünfläche (bestehende B-Pläne bzw. Änderungen)
- Fläche für die Landwirtschaft (bestehende B-Pläne bzw. Änderungen)
- Baumpflanzungen (bestehende B-Pläne bzw. Änderungen)
- Umgrenzungen von bestehenden Bebauungsplänen/Änderungen
- Dorfgebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet (bestehende B-Pläne bzw. Änderungen)
- öffentlicher Feld und Waldweg; Unterteilung nur als Hinweis!
- unverbindlicher Hinweis für Garagen- bzw. Stellplatzsituation
- Die ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe haben in ihrer aktuellen Form Bestands- und Nutzungsschutz. Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus landwirtschaftlicher Tätigkeit sind auch außerhalb des Zeitrahmens von 6 - 22 Uhr und am Wochenende hinzunehmen.
Ansonsten werden landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Belange nicht berührt.
- Sollte sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ein Altlastenverdacht ableiten lassen, so sind die weiteren Maßnahmen entspr. § 21 Abs.1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 und 2 BayBodSchG mit der Unteren Abfall-, Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).

Verfahrensvermerke

- Die Gemeinde Denklingen hat am 25.02.2015 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 30.01.2015 hat in der Zeit vom 09.03.2015 bis 20.04.2015 stattgefunden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 30.01.2015 hat mit E-Mail vom 05.03.2015 bis 20.04.2015 stattgefunden
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.07.2015 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.10.2015 bis 09.11.2015 öffentlich ausgelegt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 18.02.2016 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.04.2016 bis 04.05.2016 erneut öffentlich ausgelegt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.06.2016 wurde mit Begründung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom2016 bis2016 erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom2016 die Bebauungsplanänderung mit Begründung jeweils in der Fassung vom2016, als Satzung beschlossen.
- Diese Bebauungsplanänderung ist identisch mit der vom Gemeinderat als Satzung beschlossenen Fassung. Ausgefertigt am:
..... den

Gemeinde Denklingen - 5. Änderung und Erweiterung
Bebauungsplan "Molkereistraße" in Dienhausen M: 1:1000

Stand: 30.01.2015
geändert: 15.07.2015
geändert: 18.02.2016
geändert: 20.06.2016

Planfertiger:
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
Dipl.Ing. Christoph Goslich
Landschaftsarchitekt
Wolfsgasse 20 86911 Diessen-St. Georgen
Tel. 08807/6956 • Fax. 08807/1473
E-Mail: goslich@web.de

Christoph Goslich

Hinweis zu Altablagerung Nr. 18100008:
Lageplan Untersuchungsplan
der Fa. Kling Consult, Krummbach,
Bericht Nr. 10111 02 v. 17.02.2016
(= Anlage zur Begründung)