

# Beschlussvorlage

01/014/0091

Federführung: Hauptamt	Datum: 22.05.2014
Bearbeiter: Johann Hartmann	AZ: 6102-J14-5D67

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	28.05.2014	öffentlich

## Sechste Änderung des Bebauungsplans "An den Linden"

### Sachverhalt:

Mit Beschluss vom 08.04.2014 hat der Gemeinderat sein Wohlwollen zur sechsten Änderung des Bebauungsplans „An den Linden „ signalisiert und den Entwurf des Architekturbüros vom 14.03.2014 gebilligt. Das Anhörungsverfahren im Rahmen dieses vereinfachten Änderungsverfahrens gemäß § 13 Baugesetzbuch wurde durchgeführt. Es ging nur eine Äußerung des Landratsamtes Landsberg am Lech, Untere Bauaufsichtsbehörde, ein. Bedenken oder Anregungen wurden nicht erhoben.

### Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches – BauGB – und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – die Ausfertigung der sechsten Änderung des Bebauungsplans „An den Linden“ einschließlich Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 14.03.2014 als Satzung.



**Vereinfachte Änderung Bebauungsplan "An den Linden", im Bereich östlich der Leederer Straße (Kreisstraße LL 16), Gemarkung Denklingen, gem. § 13 BauGB**

Die Gemeinde Denklingen 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. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Platzzeichenverordnung) - jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung - diese vom Architekturbüro R. Reiser, München, gefertigte Bebauungsplanänderung als

**SATZUNG**

**A. Änderung**

- Der Bebauungsplan "An den Linden", Gemarkung Denklingen, 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 dazugehörigen textlichen Festsetzungen Ziff. C, einzuhalten, ebenso die bisherigen Regelungen der vereinfachten Änderungen.
- Die in der Planzeichenerklärung 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**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO)
- offene Bauweise
- GRZ 0,30
- Grundflächenzahl als Höchstmaß, z. B. 0,30
- Zahl der Vollgeschosse bis zur Traufe als Höchstgrenze, hier 2 Vollgeschosse nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze; die gesetzlichen Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten.
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen; diese sind auch zulässig innerhalb der Baugrenzen.
- Garagen oder Stellplätze; bei Stellplätzen ist ein offenes Rankengerüst mit Berankung zulässig; Für Garagen/Nebengebäude ist bei Wahl eines Pultdaches eine Firsthöhe von 5,25m zulässig, wobei der First auf der Ostseite verbindlich ist; bei Einhaltung dieser Festsetzungen kann an die gem. B.8. festgelegten Linien angebaut werden.
- maximale zulässige Wandhöhe gem. Art. 6 Abs. 3 BayBO; z.B. 5,0 m; Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens; Einzelheiten siehe Ziffer C.3.0
- Firstrichtung bindend
- Satteldach, Dachneigung z.B. 28-32° zulässig; Für Garagen + Nebengebäude sind Satteldächer und Pultdächer auch mit geringerer Dachneigung von 7-15 Grad zulässig; Als Dachendeckung ist zusätzlich Trapezdeckung zulässig, jedoch nur nicht glänzend.
- Abweichend 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. 6 BauGB i.V.m. § 13 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. 884 qm.

Zwischenzeitlich liegt aber eine Vorplanung für ein übliches Einzelhaus vor, das eine etwas geänderte Situierung mit Ausrichtung nach Südwesten vorsieht. Städtebaulich 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 Bebauungsplangebiet und dem nördlichen Baugelände An den Linden die Folge ist.

Die Garagen werden nördlich des Fußweges - wie auch schon bisher - situert. Hier wird abweichend ein Pultdach mit geringerer Dachneigung festgelegt, wobei auch aus städtebaulichen Gründen die höhere Wandhöhe des Pultdachfirstes 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 nunmehr geändert mit dem Ziel, durch eine weitergehende Baufreiheit die Umsetzung der geänderten Planung zu erreichen.

Die Anzahl der Wohneinheiten reduziert sich etwas (von 3 WE auf ca. 1-2 WE). Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass insbesondere die gesetzlichen Abstandsflächen für die Baugrenzen (= 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 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 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 Denklingen Vermessungsamt Lüneburg v.v. 10/14 30 64 5018

**Verfahrensvermerk**

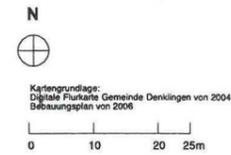
- Der Gemeinderat Denklingen hat in der Sitzung vom .....2014 die 6. Änderung des Bebauungsplans "An den Linden" für den Bereich der Parzellen 42, 43 und 44 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.
- Die Beteiligung der berührten Öffentlichkeit gemäß § 13 Nr. 2 BauGB für den Vorentwurf der 6. vereinfachten Änderung in der Fassung vom 14.03.2014 hat in der Zeit vom .....2014 bis .....2014 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 vom .....2014 hat mit Schreiben vom .....2014 stattgefunden.
- Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom .....2014 die 6. Änderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .....2014 als Satzung beschlossen.
- Ausfertigung der Satzung:
  - Gemeinde .....
  - (Siegel) Horber, Erste Bürgermeisterin
- Die Bebauungsplanänderung wurde am .....2014 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 5. 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 5. 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.

Gemeinde .....

(Siegel) Horber, Erste Bürgermeisterin

**Gemeinde Denklingen - Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "An den Linden" - 6. Vereinfachte Änderung M: 1 : 500**



Kartengrundlage: Digitale Flurkarte Gemeinde Denklingen von 2004  
Bebauungsplan von 2006

Planfertiger:  
Dipl.-Ing. Rudolf Reiser, Arch.RegbMstr.  
Aignerstraße 29 81541 München  
Tel. 089/695590 - Fax. 089/6921541  
E-mail: staedtebau.reiser@t-online.de  
München, 14.03.2014

*Rudolf Reiser*

