



Vereinfachte Änderung Bebauungsplan "Eichat", im Bereich Fl.Nr. 196/32, im Ort Epfach, 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 (Planzeichenverordnung) - jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung - diese vom Architekturbüro R. Reiser, München, gefertigte Bebauungsplanänderung als

A. Änderung

§ 1 Der Bebauungsplan „Eichat“, Gemarkung Denklingen, vom 18.01.2005, geändert 30.05.2005 und 30.09.2005, wird im Geltungsbereich dieser **1. Änderung** wie folgt geändert:

- Die nebenstehende Planzeichnung ersetzt im Änderungsbereich die ursprünglichen Darstellungen.
- Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.
- Soweit keine anderen Regelungen getroffen sind, sind die Festsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.09.2005 einschließlich der dortigen textlichen Festsetzungen Ziff. C. einzuhalten.
- 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. mit § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO)
- offene Bauweise
- Grundflächenzahl als Höchstmaß, z. B. 0,25
- Zahl der Vollgeschosse bis zur Traufe als Höchstgrenze, hier 2 Vollgeschosse
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze; die gesetzlichen Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten.
- Anbauzone; zulässig sind nur erdgeschossige Wintergärten; diese Flächen sind auf die Grundfläche anzurechnen.
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen; diese sind auch innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- maximal zulässige Wandhöhe gem. Art. 6 Abs. 3 BayBO; z.B. 5,90 m; Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens; Einzelheiten siehe Ziffer C.3.0 der Bebauungsplansatzung i.d.F. v. 30.09.2005.
- Firstrichtung bindend
- Satteldach, Dachneigung z.B. 18 - 22° zulässig. Für Garagen + Nebengebäude sind Satteldächer und Pultdächer auch mit geringerer Dachneigung bis 18 Grad zulässig.
- private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Gestaltungsgrün bauliche Anlagen außer Einfriedungen sind unzulässig.

C. Hinweise durch Planzeichen und Text

- Geltungsbereich des Bebauungsplans "Eichat" (nachrichtliche Übernahme!)
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Haupt- bzw. Nebengebäude
- Maße in Metern
- aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

D. Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan „Eichat“ vom 18.01.2005, geändert 30.05.2005 und 30.09.2005 ist zwischenzeitlich erschlossen und weitgehend bereits bebaut.

Im Planbereich Fl.Nr. 196/32 besteht von Seiten des Bauherrn der Wunsch, auf der Südseite einen größeren Wintergarten mit ca. 5 m x 3,50 m anzubauen. Dieser befindet sich derzeit außerhalb der Baugrenzen, so dass in diesem Bereich eine zusätzliche Anbauzone festgelegt wird. Um eine Gleichbehandlung der Grundeigentümer sicherzustellen hinsichtlich der Ausnutzung des Grundstückes, bleiben die max. zulässigen Grundflächen und Bauhöhen unverändert. Der Wintergarten wird daher nur in erdgeschossiger Bauweise zugelassen. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass insbesondere die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten sind.

Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans und seiner Änderungen gelten unverändert weiter, sofern durch diese Änderung keine anderweitigen Festlegungen getroffen sind.

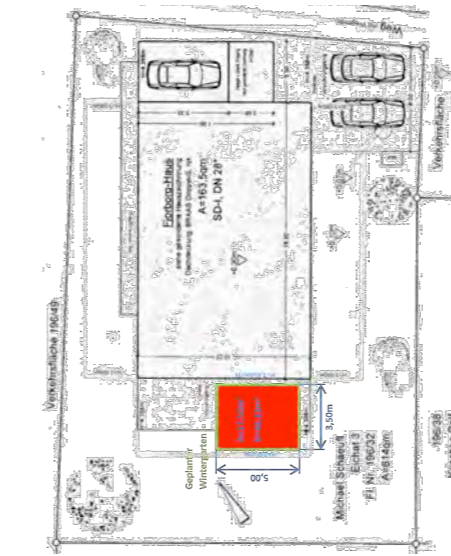
Schutzgebiete oder geschützte Biotop sind im Geltungsbereich der Änderung oder in dem direkt angrenzenden Umfeld nicht vorhanden. Brachflächen oder extensiv genutztes Grünland sind nicht vorhanden. Deshalb ist das Gebiet selbst kein Lebensraum für besondere empfindliche Tiergruppen. Im Bereich der baulichen Erweiterungsflächen kommen keine nach europäischen oder deutschen Artenschutzrecht besonders gefährdeten oder streng geschützten Arten vor. Durch eine spätere Bebauung ist eine Gefährdung solcher Arten hinsichtlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten weder mittel- noch unmittelbar gegeben. Dennoch sollte sich der Bauherr vor Beginn der Baufeldfreimachung vergewissern, dass keine besonders geschützten Arten zu Schaden kommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten ist, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen vorzunehmen.

Die Grundzüge des früheren, nach wie vor rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 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 aktuelle Katasterkarte (Bauplätze verkauft / frei)



Entwurf_Bauwerber



Bebauungsplan "Eichat"

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat Denklingen hat in der Sitzung vom 26.02.2013 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Eichat" für den Bereich der Fl.Nr. 196/32 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.
- Die Beteiligung der berührten Öffentlichkeit gemäß § 13 Nr. 2 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung in der Fassung vom 01.03.2013 hat in der Zeit vom 01.03.2013 bis 19.03.2013 stattgefunden.
- Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung in der Fassung vom 12.02.2013 hat mit Schreiben vom 01.03.2013 stattgefunden.
- Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 09.04.2013 die 1. Änderung gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 12.02.2013 als Satzung beschlossen.
- Ausfertigung der Satzung:

..... den

Gemeinde

(Siegel) Horber, Erste Bürgermeisterin

- Die Bebauungsplanänderung wurde am2013 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

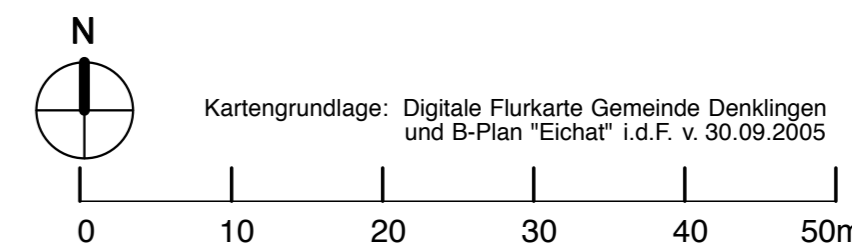
Die 1. Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. Satz 1 und 2, sowie Abs.4 und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen, ebenso auf § 47 VWGO. Die 1. Bebauungsplanänderung einschließlich Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde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

..... den

Gemeinde

(Siegel) Horber, Erste Bürgermeisterin

Gemeinde Denklingen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Eichat" - 1. Änderung Bereich Fl.Nr. 196/32



Planfertiger:

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

München, 12.02.2013

