

Gemeinde **Denklingen**
Landkreis Landsberg am Lech

Bebauungsplan **Hirschvogel Automotive Group**

Planfertiger
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Amulstraße 60, 3. OG,
80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02-0
Fax +49 (0)89 53 28 389
www.pv-muenchen.de
Az.: 610-412-32
Bearb.: Schwunck, Prells, Planmiller

Plandatum **26.04.2017 (Vorentwurf)**
06.12.2017 (Entwurf)

Die Gemeinde Denklingen erlässt aufgrund § 1a, 2, 9 und 10 Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 81 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Hinweis: Inhaltliche Änderungen gegenüber dem **Vorentwurf des Bebauungsplans** in der Fassung vom 26.04.2017 sind grau hinterlegt. Die Kennzeichnung ist nicht inhaltlicher Bestandteil dieser Fassung, sondern dient lediglich als unebeneckliche Eintragung in Bestandsunterlagen.

Übersichtsplan M 1:5000



Verfahrensvermerke

- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 26.04.2017 gefasst und amortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 26.04.2017 hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 26.04.2017 hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat am gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Denklingen, den

(Siegel) (Michael Kießling, Erster Bürgermeister)

- Der Textteil und der zeichnerische Teil bilden eine Einheit und stimmen mit dem Inhalt des Satzungsbeschlusses überein.

Denklingen, den

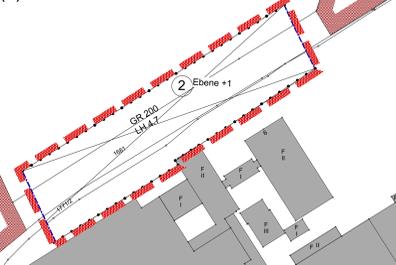
(Siegel) (Michael Kießling, Erster Bürgermeister)

- Die örtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am, dabei wurde auf die Rechtfertigung der §§ 44 und 216 BauGB sowie auf die Erneuerbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

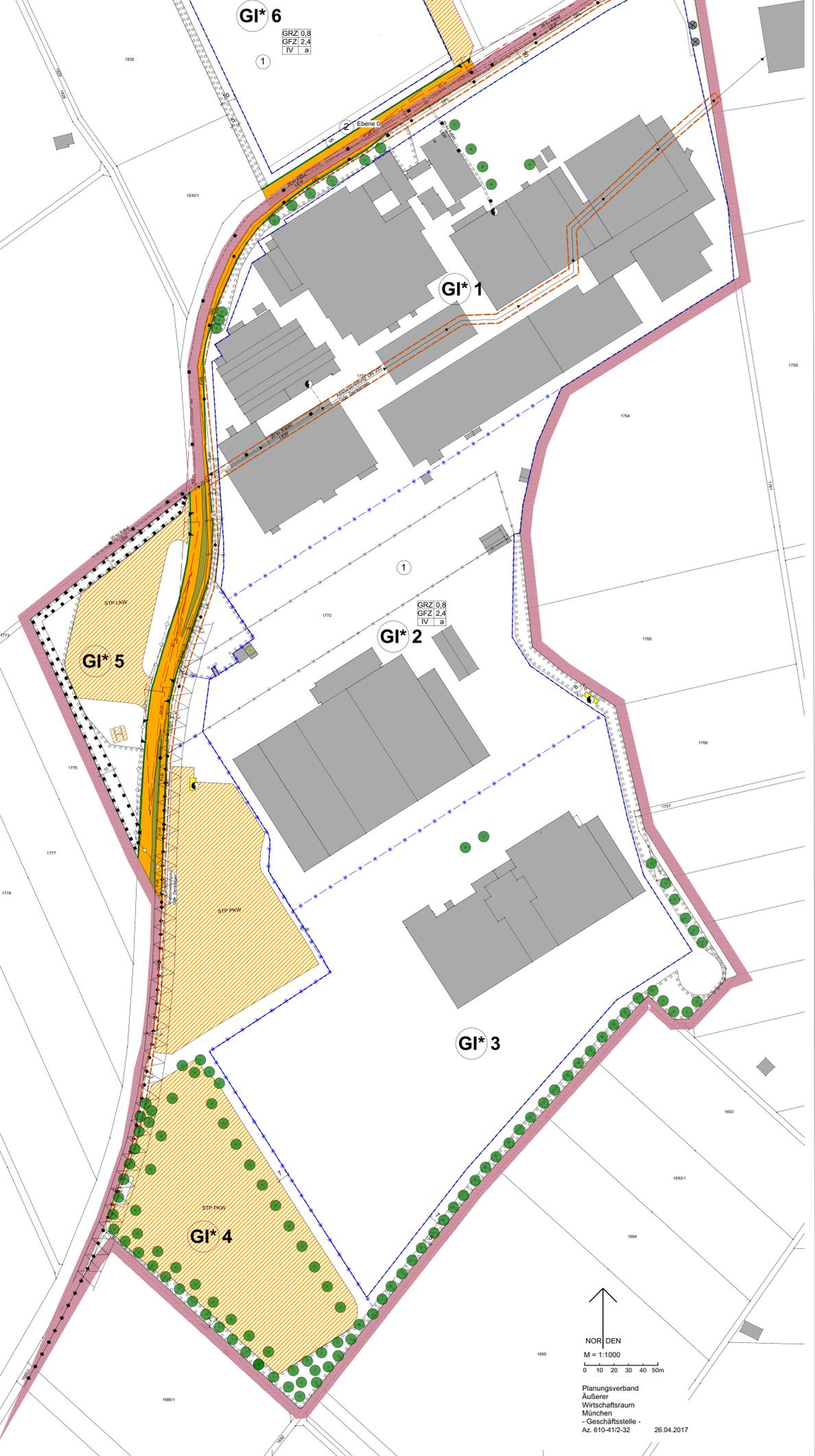
Denklingen, den

(Siegel) (Michael Kießling, Erster Bürgermeister)

Gesonderte Festsetzungen gem. § 9(3) BauGB für Teilfläche 2

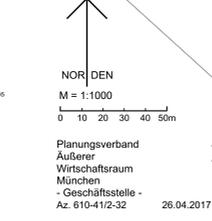


TEILBEREICH 1



- A Festsetzungen**
- 1 Geltungsbereich**
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - 1.2 Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher baulicher Nutzung
 - 1.3 Abgrenzung von Bereichen mit gesonderten Festsetzungen für übereinander liegende Ebenen gem. § 9 (3) BauGB, hier z.B. Festsetzungen für Ebene +1
 - 2 Art der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Industriegebiet gem. § 9 BauNVO mit Nutzungseinschränkungen, hier Emissionsbeschränkungen gem. **Festsetzung A.3**
 - 2.2 **GI*** Bezeichnung von Teilbereichen mit abgrenzten Emissionsbeschränkungen, hier z.B. Teilbereich 1
 - 2.3 In Geschossen außerhalb des Erdgeschosses sind die nach **Festsetzung A.2.1** regelmäßig zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig, und nur soweit die Nutzung mit der Nutzung im Erdgeschoss in einem einheitlichen Bereich verbunden ist.
 - 2.4 Ausnahme: zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 - 2.5 Tankstellen sind nicht zulässig.
 - 3 Maß der baulichen Nutzung**
 - 3.1 GRZ 0,8 Grundflächenzahl 0,8 als Höchstgrenze
 - 3.2 GFZ 2,4 Geschosflächenzahl 2,4 als Höchstgrenze
 - 3.3 IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier z.B. vier Vollgeschosse
 - 3.4 Die maximale Wandhöhe darf folgende Werte nicht übersteigen: bei den mit ① bezeichneten Teilflächen (Hallen, Vorräume) 15,0 m und bei der mit ② bezeichneten Teilfläche („Straßenquerung“) 8,6 m, die Wandhöhe kann ausnahmsweise um bis zu 4,0 m für Dachaufbauten, Dachkonstruktion und notwendige technische Anlagen von untergeordneter Größe überschritten werden. Die Wandhöhe bei den mit ① bezeichneten Teilflächen bezieht sich von der Oberkante EG-Rohrussboden bis zum Schnittpunkt Wand/ Dach, bei den mit ② bezeichneten Teilflächen bzw. bei Durchfahrten gem. Festsetzung A.3.6 von der Oberkante Fallhöhe bis zum Schnittpunkt Wand/ Dach.
 - 4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen**
 - 4.1 Baugrenze
 - 4.2 a abweichende Bauweise der Länge der innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichtenden Gebäude darf nicht mehr als 50 m betragen.
 - 4.3 Abstandsflächen: Die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 S. 1 und 2 BayBO wird angeordnet.
 - 5 Höhenlage baulicher Anlagen, Baugestaltung**
 - 5.1 Die Gesamthöhe baulicher Anlagen ist auf höchstens 18,0 m beschränkt.
 - 5.2 Bis 12 m Gebäudebreite sind flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 12° zulässig. Ab 12 m Gebäudebreite sind flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 5° zulässig.
 - 5.3 Die Dachdeckung hat in einem ziegelroten oder grauen Farbspektrum zu erfolgen. Reflektierende Materialien sind unzulässig.
 - 5.4 Für die Fassadengestaltung sind grelle und leuchtende Farben unzulässig.
 - 6 Verkehrsflächen, Stellplätze und Nebenanlagen, Versorgungsanlagen, Leitungsrecht**
 - 6.1.1 öffentliche Verkehrsfläche
 - 6.1.2 öffentlicher Fuß- und Radweg
 - 6.1.3 Straßenbegleitgrün
 - 6.1.4 Straßenbegrenzungslinie
 - 6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - 7 Grün- und Freiflächen**
 - 7.1 zu erhaltende Bäume
 - 7.2 zu pflanzende Bäume (Standortfestlegung - Lage geringfügig veränderbar)
 - 7.3 zu pflanzende Sträucher (Standortfestlegung - Lage geringfügig veränderbar)
 - 7.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken; Pflanzlinie und -qualität entsprechend Festsetzung A.2.3
 - 7.5 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Zweckbestimmung**
- 6.3.1 **STP PKW** Stellplätze PKW
 - 6.3.2 **STP LKW** Stellplätze LKW
 - 6.3.3 **HS** Hubschrauberlandeplatz
 - 6.4 Stellplätze sind innerhalb der dafür festgesetzten Verkehrsflächen und auf den Baugrundstücken allgemein zulässig, nicht jedoch innerhalb der Flächen, für die ein Pflanzgebot festgesetzt ist.
 - 6.5 Fläche für Versorgungsanlagen
 - 6.6 mit Leitungsrecht zu belastende Fläche; hier: zugunsten der Nutzungsberechtigten der bestehenden Leitungen
- 7 Grün- und Freiflächen**
- 7.1 zu erhaltende Bäume
 - 7.2 zu pflanzende Bäume (Standortfestlegung - Lage geringfügig veränderbar)
 - 7.3 zu pflanzende Sträucher (Standortfestlegung - Lage geringfügig veränderbar)
 - 7.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken; Pflanzlinie und -qualität entsprechend Festsetzung A.2.3
 - 7.5 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Der Ausgleich erfolgt extern auf den Grundstücken Fl.Nr. 2191/0 Gemarkung Denklingen mit 7.440 qm, Fl.Nr. 2191/10 Gemarkung Denklingen mit 5.350 qm und auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 3452 Gemarkung Denklingen mit 5.030 qm (s. Umweltbericht).
- Die Ausgleichflächen sind bis zum Satzungsbeschluss durch Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern zu sichern. Sofern sind sie dem Landesamt für Umwelt Außenstelle Nordbayern für das Ökofachkataster zu melden (Art. 9 Satz 4 Bay-NatSchG).
- Der Anteil der befestigten und versiegelten Flächen ist so gering und so wasserdurchlässig wie möglich zu halten. Die Lagerflächen des nicht überdachten Stahllagers sind wasserdurchlässig auszubilden.
- Die Fassaden von Gebäuden, soweit sie sich aufgrund ihrer Konstruktion und Struktur eignen, sind zu begrünen. Pflanzhöhe: pro 10 m Fassade 1 Pflanz. Soweit Selbstklimmer keinen Halt finden, sind Kletterhilfen anzubringen. Die Begrünung von Dachflächen ist zulässig.
- 7.7 Baumgräben, Baumscheiben und Randflächen der Stellplatzanlagen sind mit



- standortgerechten Laubbäumen und Bodendeckern zu bepflanzen; Pflanzqualität entsprechend **Festsetzung A.2.3**. Standflächen sind als Rasenpflaster, Schottersteinen oder wasserundurchlässige Flächen auszubilden oder Versickerungsstrassen/-mulden zu unterteilen.
- 7.8 Für die Bepflanzung anderer Flächen mit Pflanzgebot sind heimische Bäume und Sträucher (s. Artenliste B.17) zu verwenden
- 7.9 Pflanzdichte: Raster 1 x 1,5 m. Mindestanteil Bäume I. Ordnung 3 %; in der Pflanzzeichnung festgesetzte Bäume werden auf die Dichte angerechnet.
Pflanzgröße Bäume: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammhöhe 15 - 20 m, Stammhöhe 3,5 - 5,0 m
Pflanzgröße Sträucher: verpflanzte Sträucher Höhe 80 - 100 cm, 2 x verpflanzt
- 7.10 Als Einfriedungen sind nur transparent wirkende Zäune wie Maschendraht oder Metallgitterzäune ohne durchgehenden Sockel und bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig.
- 7.11 Bei der Befestigung der 20kV-Kabel ist ein jeweils 5,0 m breiter Streifen von einer Bepflanzung mit Bäumen freizuhalten.
- 7.12 Die Pflanzungen sind spätestens bis zur **Aufnahme der Nutzung** der Gebäude anzulegen.
Alle festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer in ihrem Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Beschädigte oder ausgefallene Pflanzen sind spätestens in der nächstfolgenden Vegetationsperiode in gleicher Art und Größe zu ersetzen.
Eine von der Pflanzzeichnung abweichende Lage der zu pflanzenden Bäume ist nach Maßgabe eines Freiflächenfeststellungsplans zulässig.

8 Immissionsschutz

8.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten:

Bezeichnung	Größe in g/m	L _{eq} Tag (06:00-22:00 Uhr)		L _{eq} Nacht (22:00-06:00 Uhr)	
		in dB(A)		in dB(A)	
GI 1	82,167	66	59		
GI 2	49,365	60	53		
GI 3	63,355	60	54		
GI 4	37,007	65	55		
GI 5	7,942	62	45		
GI 6	28,833	65	50		

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006 - 12, Abschnitt 5.
Sind in einer Anlage mehrere Teilflächen zuzuordnen, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d.h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen (Summation).
Ein Vorhaben ist auch dann schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_j den Immissionsrichtwerten an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze)!

8.2 Anlagen und Betriebe, welche unter die Gefahrenklasse IA und IIA der Feuerwiderstandsvorschrift 500 = FuW 500 „Erhalten im ABC-Einsatz“ Einteilung in Gefährdungsklassen in Strahlenschutz fallen (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 03.03.2005 AZ.1 D - 2/212-17-1) sind unzulässig.

- 9. Bemaßung**
- Bemaßung in Metern, z.B. 10 m
- B Hinweise**
- 1 65 bestehende Flurnummer, z.B. 65
 - 2 bestehende Grundstücksgrenze
 - 3 aufzulassende Grundstücksgrenze
 - 4 bestehendes Gebäude, mit Angabe der Geschosshöhe
 - 5 abzurechenes Gebäude
 - 6 Abwasserkanal
 - 7 Wasserleitung
 - 8 Elektrokabel
 - 9 Trafostation
 - 10 Sichtschutzwall
 - 11 Einfahrtbereich/ Anschlüsse an die öffentlichen Verkehrsflächen
 - 12 Anbauverbotszone
 - 13 Sichtdreieck gem. Art 26 BayStVO: Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bepflanzung und Begrünung über 0,8 m Höhe über Oberkante Erschließungsstraßenbreite unzulässig, ausgenommen einzeln stehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,5 m.

- 14 Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächenfeststellungsplan mit Bepflanzungsschema mindestens im Maßstab 1:200, welcher aus den planungsrechtlichen Festsetzungen erwächst, beizugeben. Über ihn wird in bauaufsichtlichen Verfahren mitentschieden.
- 15 Bodenschutz: Aufgrund von Verdachtsmomenten im Bereich mit der Fl.Nr. 1831 auf Altlasten durch Bodenverfälschungen, Abtragungen oder sonstigen Gefahrenpotenziale für die menschliche Gesundheit im Pflanzgebiet wurde eine bodenmechanische, bodenmechanische und analytische Untersuchung durchgeführt („Gutachtliche Stellungnahme BfB: Hirschvogel Automotive Group, Denklingen, Projekt-Nr. 00821/202-KC“, 15. November 2017, King Consult, Planung- und Ingenieurbüro für Bauwesen mbH, Krumbach). Das Gutachten ist als Anlage Bestandteil des Bebauungsplans.
Demnach sind insbesondere aufgrund leicht erhöhter Gehalte verschiedener vermischl. geogen bedingter Schwermetalle beim Aushub von Dickschichten bzw. anstreichenden, Auffüllungen, grundstücksspezifische abfallrechtliche Kriterien, zu berücksichtigen. Die abfallrechtliche Behandlung des Aushubs ist in Abhängigkeit von den Nutzungen mit dem Landratsamt Landsberg am Lech (Untere Abfallbehörde) abzustimmen bzw. in nachgeordneten Zulassungsverfahren festzulegen.
Für alle Teilbereiche des Geltungsbereichs wird auf die Messungspflicht gemäß Art. 11 BayBodSchG hingewiesen.
Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen.
- 16 Denkmalschutz: Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. zu Tage tretende archäologische Bodendenkmale gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde (Kreisverwaltung) unterliegen.
- 17 Grünordnung, Pflanzliste
- 17.1 Baumarten für zu beplanzende Flächen
- | | |
|------------------|--------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Betula pendula | Birke |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Populus tremula | Zitterpappel |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
- 17.2 Bäume zur Parkplatzbegrünung
- | | |
|----------------|-----------|
| Acer campestre | Feldahorn |
|----------------|-----------|
- 17.3 Sträucher
- | | |
|--------------------|-----------------|
| Cornus sanguinea | - Hartleibweide |
| Corylus avellana | - Walnuss |
| Crataegus monogyna | - Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | - Liguster |
- 17.4 Nicht überbaute Flächen sind nach Art. 5 Abs. 1 BayBO, soweit nicht für andere zulässige und geforderte Nutzungen benötigt, als Grundfläche zu nutzen.

