Gemeinde: **Denklingen**
Landkreis Landsberg am Lech

Bebauungsplan: **Hirschvogel Automotive Group**

Planfertiger:
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 3. OG,
80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02-0
Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Az.: 610-41/2-32
Bearb.: Schwunck, Prells, Pfannmüller

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 vom26.04.2017 sind grau hinterlegt. Die Kennzeichnung ist nicht inhaltlicher Bestandteil dieser Fassung, sondern dient lediglich als unverbindliche Erleichterung im Beteiligungsverfahren.

Übersichtsplan M 1:5000

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 26.04.2017 gefasst und am ……..ortsüblich 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)

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

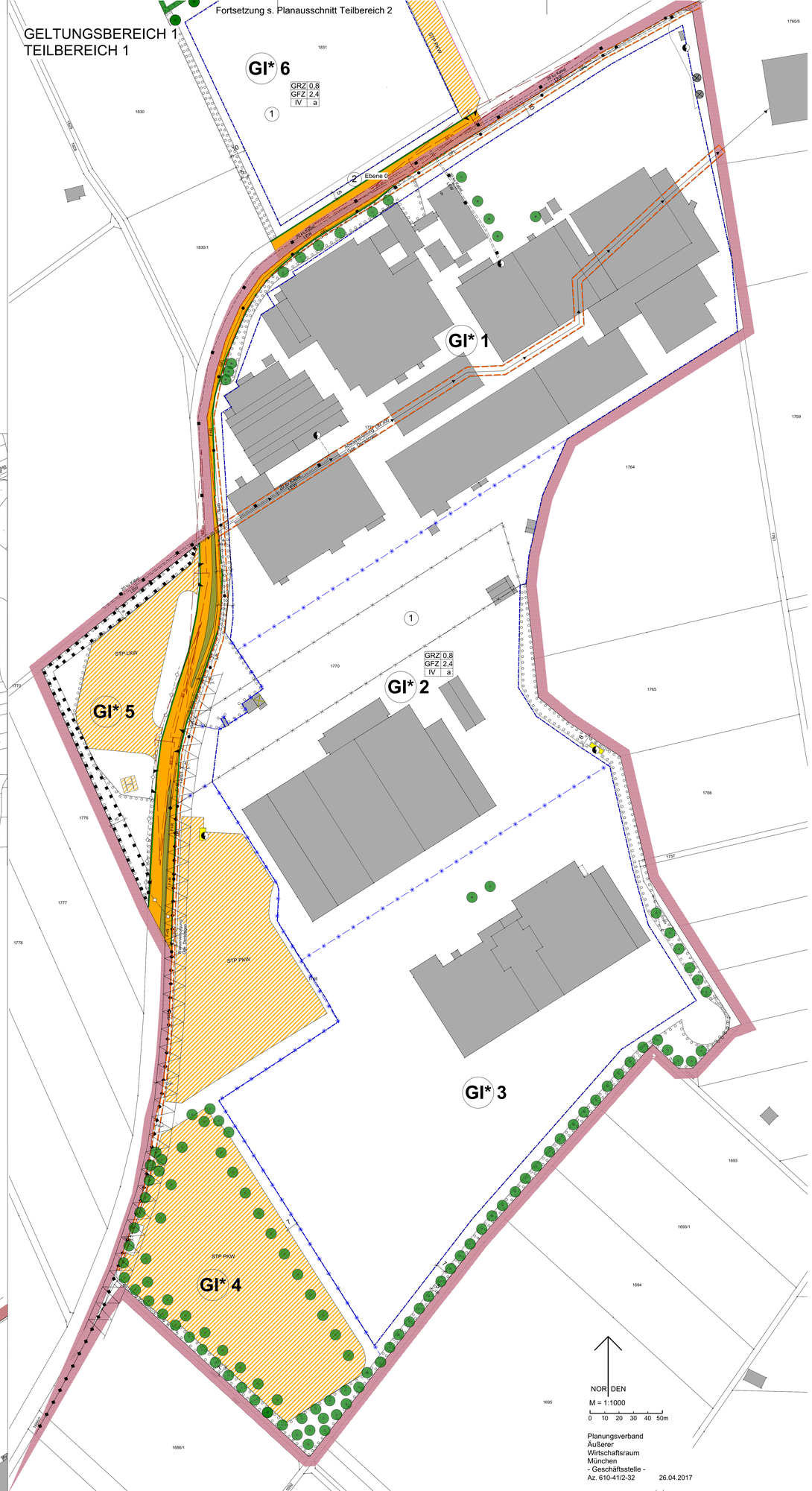
   Denklingen, den ……

   ……
   (Siegel) (Michael Kießling, Erster Bürgermeister)

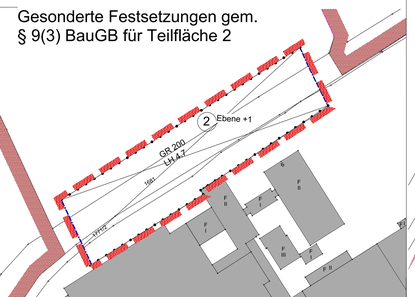
3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am ……; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom …… in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

   Denklingen, den ……

   ……
   (Siegel) (Michael Kießling, Erster Bürgermeister)



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



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 GI* Industriegebiet gem. § 9 BauNVO mit Nutzungseinschränkungen, hier Emissionsbeschränkungen gem. Festsetzung A 8

GI*1 Bezeichnung von Teilbereichen mit differenzierten Emissionsbeschränkungen, hier z.B. Teilbereich 1

2.2 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 Betrieb verbunden ist.

2.3 Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

2.4 Tankstellen sind nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GRZ 0,8 Grundflächenzahl 0,8 als Höchstgrenze

3.2 GFZ 2,4 Geschossflächenzahl 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, Verwaltung) 15,0 m und
bei der mit ② bezeichneten Teilfläche („Straßenqeuerung") 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 bemisst sich von der Oberkante EG-Rohfussboden bis zum Schnittpunkt Wand/ Dach, bei den mit ② bezeichneten Teilflächen bzw. bei Durchfahrten gem. Festsetzung A 3.6 von der Oberkante Fahrbahn bis zum Schnittpunkt Wand/ Dach.

3.5 Die Oberkante EG-Rohfussboden darf höchstens 0,3 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen oder internen Straßen liegen. Ausnahmen können bei Gebäuden über 50 m Länge zugelassen werden, wenn sie sich aufgrund des bestehenden Geländeverlaufes ergeben, oder wenn funktionelle Gründe, z.B. Erstellung einer Laderampe eine andere Höheneinstellung erfordern.

3.6 LH 4,7 lichte Höhe (Durchfahrt) über Straßenoberfläche als Minimum in Metern;
hier mind. 4,7 m

3.7 GR 200 Grundfläche in Quadratmetern für Teilbereiche der mit Planzeichen A 1.2 abgegrenzten überbaubaren Grundstücksfläche, z.B. 200 qm

4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen

4.1 Baugrenze

4.2 a abweichende Bauweise:
die Länge der innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichtenden Gebäude darf 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 Dacheindeckung 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 FuR öffentlicher Fuß- und Radweg

6.1.3 Straßenbegleitgrün

6.2 Straßenbegrenzungslinie

6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

6.3.1 STP PKW Stellplätze PKW

6.3.2 STP LKW Stellplätze LKW

6.3.3 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 GFL 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)

zu pflanzende Sträucher (Standortfestlegung - Lage geringfügig veränderbar)

7.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken; Pflanzdichte und –qualität entsprechend Festsetzung A 7.9.

7.4 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. 2190/0 Gemarkung Denklingen mit 7.440 qm, Fl.Nr. 2191/0 Gemarkung Denklingen mit 5.350 qm und auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 3482 Gemarkung Denklingen mit 5.030 qm (s. Umweltbericht). Die Ausgleichsflächen sind bis zum Satzungsbeschluss durch Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern zu sichern. Sodann sind sie dem Landesamt für Umwelt Außenstelle Nordbayern für das Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG).

7.5 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.

7.6 Die Fassaden von Gebäuden, soweit sie sich aufgrund ihrer Konstruktion und Struktur eignen, sind zu begrünen. Pflanzdichte: pro 10 lfm. Fassade 1 Pflanze. 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 7.9. Standflächen sind als Rasenpflaster, Schotterrasen oder wassergebundene Fläche auszubilden oder durch Versickerungsstreifen/ -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 Planzeichnung festgesetzte Bäume werden auf die Dichte angerechnet.
Pflanzgröße Bäume: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm, Stammhöhe 3,5 - 5,0 m

Pflanzgröße Sträucher: versetzte Sträucher Höhe 60 - 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 Beiderseits 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 Planzeichnung abweichende Lage der zu pflanzenden Bäume ist nach Maßgabe eines Freiflächengestaltungsplans zulässig.

7.13 Fläche für die Landwirtschaft

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:

Emissionskontingente LEK nach DIN 45691

Bezeichnung	Größe in qm	L_{EK} Tag (06:00 – 22:00 Uhr) in dB(A)	L_{EK} Nacht (22:00 – 06:00Uhr) in dB(A)
GI 1	82.167	65	59
GI 2	49.366	60	53
GI 3	63.356	60	54
GI 4	37.007	55	55
GI 5	7.842	62	45
GI 6	28.833	65	56

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, wen der Beurteilungspegel Lrj den Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze)."

8.2 Anlagen und Betriebe, welche unter die Gefahrenklasse IIA und IIIA der Feuerwehrdienstvorschrift 500 – FwDV 500 „Einheiten im ABC-Einsatz"; Einteilung in Gefahrengruppen im Strahlenschutz fallen (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministerium des Inneren vom 03.03.2005 AZ.: I D 2-2212.17-1) sind unzulässig.

9. Bemaßung

10 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 Geschossigkeit

5 abzubrechendes 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 BayStrWG
Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung über 0,8 m Höhe über Oberkante Erschließungsstraßenmitte unzulässig, ausgenommen einzeln stehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,5 m.

14 Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsschema mindestens im Maßstab 1:200, welcher aus den grünordnerischen Festsetzungen entwickelt ist, beizugeben. Über ihn wird im bauaufsichtlichen Verfahren mitentschieden.

15 Bodenschutz
Aufgrund von Verdachtsmomenten im Bereich mit der Fl.Nr. 1831 auf Altlasten durch Bodenverfüllungen, Ablagerungen oder sonstigen Gefahrenpotenziale für die menschliche Gesundheit im Plangebiet wurde eine feldtechnische, bodenmechanische und analytische Untersuchung durchgeführt („Gutachtliche Stellungnahme BBP ‚Hirschvogel Automotive Group' Denklingen, Projekt-Nr. 00821-202-KOK", 15. November 2017, Küng Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach). Das Gutachten ist als Anlage Bestandteil des Bebauungsplans.
Demnach sind insbesondere aufgrund leicht erhöhter Gehalte verschiedener, vermutlich geogen bedingter Schwermetalle beim Aushub von Deckschichten bzw. anthropogenen Auffüllungen grundsätzlich abfallrechtliche Kriterien zu berücksichtigen. Die abfallrechtliche Behandlung des Aushubs ist in Abhängigkeit von den Nutzungen mit dem Landratsamt Landsber am Lech (Untere Abfallbehörde) abzustimmen bzw. in nachgeordneten Zulassungsverfahren festzulegen.
Für alle Teilgebiete des Geltungsbereichs wird auf die Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 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 evt. zu Tage tretende archäologische Bodenfunde 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 bepflanzende Flächen

Acer campestre	- Feldahorn
Betula pendula	- Birke
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Populus tremula	- Zitterpappel
Quercur robur	- Stieleiche
Sorbus aucuaria	- Eberesche

17.2 Bäume zur Parkplatzeingrünung

Acer campestre	- Feldahorn

17.3 Sträucher

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Lingustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Rubus fruticosus	- Brombeere
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum opulus	- Schneeball
Rhamnus carthariticus	- Kreuzdorn

17.4 Nicht überbaute Flächen sind nach Art. 5 Abs. 1 BayBO, soweit nicht für andere zulässige und geforderte Nutzungen benötigt, als Grünfläche zu nutzen.

18 Immissionsschutz

Die schalltechnische Verträglichkeit wurde entsprechend den Anforderungen der TA Lärm in einem Fachbeitrag nachgewiesen, der als Anlage Bestandteil des Bebauungsplans ist („Bebauungsplan Industriegebiet Firma Hirschvogel Automotive Group Denklingen, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. M135623/01", 18.09.17, Müller-BBM, Planegg, basierend auf einer „Schalltechnische[n] Werksanalyse zur Ermittlung der hervorgerufenen Schallemissionen und anteiligen Schallimmissionen in der Nachbarschaft", Bericht Nr. M137167/01").

19 Einbeziehung von Normen

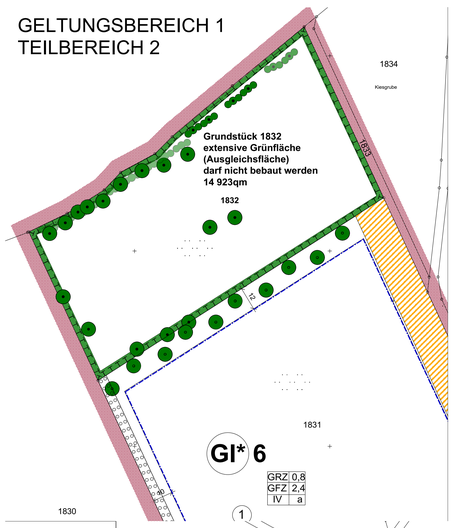
Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen,
a) werden bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit gehalten
b) sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und in allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich;
Dies sind:
- DIN 45691 „Geräuschkontingentierung"; Dezember 2006

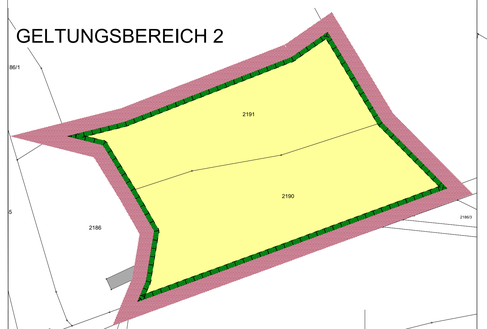
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung
© LBDV Bayern
M 1 : 1000

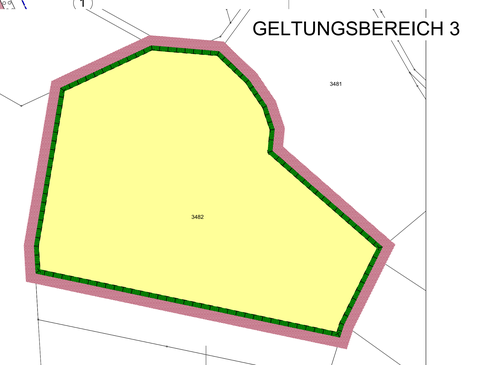
Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Gemeinde: Denklingen, den ……

……
(……, Erster Bürgermeister)







NOR DEN
M = 1:1000
0 10 20 30 40 50m

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München
- Geschäftsstelle -
Az. 610-41/2-32 26.04.2017