

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich / Abgrenzung



Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung



Industriegebiet gem. §9 BauNVO, mit Emissionsbeschränkungen gem. Festsetzung A 8.1 und 8.2

2.2 Tankstellen sind unzulässig

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Die zulässige Grundflächenzahl beträgt als Höchstmaß 0,8
- 3.2 Die zulässige Geschossflächenzahl beträgt als Höchstmaß 2,4
- 3.3 Die Zahl der Vollgeschosse beträgt als Höchstmaß 1

3.4 Als Ausnahme kann die Zahl der Vollgeschosse bis zu einem Höchstwert von 4 zugelassen werden, soweit die Nutzung in allen weiteren Geschossen mit der Nutzung im Erdgeschoss in einem einheitlichen Betrieb verbunden ist. Die Festsetzung A 3.5 bleibt unberührt

3.5.1 Bezugspunkt für die Wandhöhe (677,20 m ü.NN.)

3.5.2 Die zulässige Wandhöhe beträgt als Höchstmaß 15,0 m. Die Wandhöhe darf ausnahmsweise um bis zu 3,0 m für Dachaufbauten, Dachkonstruktionen und technische Anlagen untergeordneter Größe überschritten werden, sofern diese mindestens um das doppelte ihrer Höhe von der Außenwand zurückversetzt errichtet werden. Die Wandhöhe bemisst sich vom Bezugspunkt für die Wandhöhe bei 677,20 m ü.NN. bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

4. Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise / Abstandsflächen

4.1 Baugrenze

4.2 abweichende Bauweise: die Länge der innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichtenden Gebäude darf mehr als 50 m betragen.

4.3 Außerhalb der in Festsetzung 4.1 festgelegten Baugrenze sind Abgrabungen von maximal 100 cm Tiefe sowie Aufschüttungen von maximal 50 cm Höhe, gemessen von der Geländeoberkante im Bestand, zulässig. Davon ausgenommen sind jegliche Maßnahmen der Baugrunduntersuchung (z.B. Schürfe, Rammsondierungen).

5. Bauliche Gestaltung

- 5.1 Die Gesamthöhe baulicher Anlagen inklusive Dachaufbauten, gemessen vom Höhenbezugspunkt gem. Festsetzung A 3.5.1, ist auf 18 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 Flachdächer sind mit einer Photovoltaikanlage auszustatten oder alternativ durch eine mit Gräsern und Wildkräutern bepflanzte Substratschicht mit mind. 10 cm Stärke zu begrünen.
- 5.4 Die Dacheindeckung ist als begrüntes Flachdach oder mit grünlich geschieferten Dachbahnen auszuführen. Alternativ ist ein ziegelrotes oder graues Farbspektrum zu verwenden. Reflektierende Materialien sind unzulässig.
- 5.5 Für die Fassadengestaltung sind grelle und leuchtende Farben unzulässig.

6. Verkehrsflächen, Stellplätze, Versorgungsanlagen

- 6.1.1 öffentliche Verkehrsfläche
- 6.1.2 öffentlicher Fuß- und Radweg
- 6.1.3 Straßenbegleitgrün
- 6.2 Straßenbegrenzungslinie
- 6.3 Stellplätze (PKW)
- 6.4 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 einzelstehende, hochstämmige Bäume mit einem Anstanz nicht unter 2,5 m. Bestehende Bäume sind dementsprechend aufzuasten, diese Pflicht obliegt dem kreislegenden Tiefbau Landsberg am Lech.

6.5 Stellplätze sind innerhalb der dafür festgesetzten Verkehrsflächen und auf den Baugrundstücken allgemein zulässig, nicht jedoch innerhalb der Flächen, für die ein Pflanzgebot vorgesehen ist (siehe Festsetzung A 7.3).

6.6 Tiefgaragen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

- 6.7.1 Schutzzone / mit Leitungsrecht zugunsten der Nutzungsberechtigten der bestehenden Leitungen (Erdgas Schwaben GmbH, Gemeinde Denklingen, Lechwerke AG) belastete Fläche
- 6.7.2 8 m Schutzzone / mit Leitungsrecht zugunsten der Lechwerke AG belastete Fläche: Vor einer Bebauung bzw. Bepflanzung im Bereich dieser Schutzzone ist mit der LEW eine Verlegung der Leitung abzustimmen.

7. Grünordnung und Freiflächengestaltung

- 7.1.1 zu erhaltende, bestehende Bäume
- 7.1.2 zu erhaltende, bestehende Gehölzstruktur: Das Anliegen von bis zu 2 Durchfahrten mit einer Breite von max. je 12 m durch das Gehölz ist zulässig.
- 7.2 zu pflanzende Bäume, Pflanzstandort innerhalb der entsprechenden Umgrenzung (siehe Festsetzung A 7.3) veränderbar
- 7.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken; Pflanzdichte und -qualität entsprechend Festsetzung A 7.8 ggf. unter Auswahl von heimischen, standortgerechten Arten (siehe B 13 und 14). Die Pflanzflächen dienen als Versickerungsflächen (siehe A 7.12).
- 7.4 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)

7.5 Auf der Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1755 (gem. A 7.4) ist durch Ansaat oder Mahdgutübertragung eine heimische, standortgerechte Blühweise als extensiv genutztes, artenreiches Grünland zu entwickeln. Es darf nur Saatgut autochtoner Herkunft aus der Herkunftsregion 8 AV verwendet werden, die Herkunft ist durch ein geeignetes Zertifikat zu garantieren. In den ersten 3 bis 5 Jahren (Aushagerungsperiode) ist eine dreischürige, danach eine zweischürige Mahd vorzusehen. Der erste Schnitt erfolgt ab dem 15.6. jeden Jahres. Das Schnittgut ist abzuführen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen. Eine Behandlung mit Spritzmitteln oder Dünger ist unzulässig. Ggf. ist nach der Aushagerungsperiode der Artenreichtum durch eine Nachsaat zu verbessern. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu erbringen, gem. § 4c BauGB ist die Gemeinde für die Überwachung der Umsetzung verantwortlich.

Auf den Ausgleichsflächen Fl.Nrn. 612/1 und 3482 werden die Pflegeregime der angrenzenden Ausgleichsflächen fortgeführt.

7.6 Der Anteil der befestigten und versiegelten Flächen ist so gering und wo wasserdurchlässig wie möglich zu halten.

7.7 Baumgräben, Baumscheiben und Randflächen der Stellplatzanlagen sind mit standortgerechten Laubbäumen und Bodendeckern zu bepflanzen; Pflanzqualität entsprechend Festsetzung A 7.8. Standflächen sind als Rasenpflaster, Schotterterrassen oder Wassergebundene Fläche auszubilden oder durch Versickerungstreifen/-mulden zu unterteilen

7.8 Pflanzdichte: in Flächen gemäß A 7.3: 2 x 2 m, Mindestanteil Bäume 1. Ordnung 5%, in der Planzeichnung festgesetzte Bäume werden auf die Dichte angerechnet
 Pflanzqualität Bäume: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm, Stammhöhe 3,5 - 5,0 m, autochtone Herkunft (Produktionsraum 6.1 'Alpenvorland')
 Pflanzqualität Sträucher: Höhe 100 - 150 cm, 2 x verpflanzt, min. 5 Triebe

7.9 Als bauliche Einfriedungen sind nur transparent wirkende Zäune wie Maschendraht oder Metallgitterzäune ohne durchgehenden Sockel und bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig.

7.10 Beiderseits der Wasser- und Gasleitung ist ein jeweils 5,0 m breiter Streifen von einer Bepflanzung mit Bäumen freizuhalten

7.11 Die Pflanzungen sind spätestens in der der Aufnahme der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode anzulegen. Alle festgelegten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer in ihrem Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Schäden und Ausfälle sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode in gleicher Art und Größe zu ersetzen. Eine von der Planzeichnung abweichende Lage der zu pflanzenden Bäume ist nach Maßgabe eines Freiflächengestaltungsplans zulässig.

7.12 Die Versickerung erfolgt über die Anlage von min. 40 cm tiefen Mulden in den Eingrünungsflächen (A 7.3)

7.13 Flächen für die Landwirtschaft

8. Immissionschutz

8.1 Grenze der schallemittlernden Fläche

8.2 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die Emissionskontingete L_{eq} nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingent L_{eq} nach DIN 45691:
 L_{eq} Tag (6:00 bis 22:00): 60 dB(A)/m²
 L_{eq} Nacht (22:00 bis 6:00): 52 dB(A)/m²

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006 - 12, Abschnitt 5. Ein Vorhaben ist auch dann schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_n den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

8.3 Anlagen und Betriebe, welche unter die Gefahrenklasse IIA und IIIA der Feuerwehrrichtvorschrift 500 FwDV 500 "Einheiten im ABC-Einsatz", Einteilung in Gefahrengruppen im Strahlenschutz fallen (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 03.03.2005 AZ.: I D 2-2212.17-1) sind unzulässig.

8.4 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen Für Anlagen und Handlungen, welche mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, sind besondere Vorkehrungen zu treffen, so dass Gewässerunreinigungen nicht zu besorgen sind (vgl. § 19 g WHG ff). Die VAWStF in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten, dies gilt auch für den Brandfall; Einzelheiten sind im jeweiligen Bauantrag darzustellen.

9. Bemaßung [m]

B. HINWEISE

- 1. Flurstücksgrenze im Bestand
- 2. Flurstücksnummern der Gemarkung Denklingen
- 3. erdverlegte Versorgungsleitungen (Wasser- und Gasleitung, 1 kV Stromleitung)
- 4. Freileitung (LEW)
- 5. Kanalschacht
- 6. Leitungsast
- 7. Anbauverbotszone, Breite 15 m
- 8. Einfahrtbereich / Anschluss an den öffentlichen Verkehrsraum
- 9. amtlich kartierte Biotope

10. Denkmalschutz Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. 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.

11. Bodenschutz Für alle Teilgebiete des Geltungsbereich wird auf die Mitteilungspflicht gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i.V. m. Art. 12 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 sowie die untere Abfall-/Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen. Die weiteren Maßnahmen wie die Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 KrWG und Art. 30 BayAbfG i. V. m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach 10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen. Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Der belebte oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen. Überschüssiger Mutterboden oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

12. Einbeziehung von Normen Die DIN-Normen, auf welchen 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-Ausgestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form zugänglich. Dies sind: DIN 45691: 2006 - 12, Abschnitt 5

13. Artenliste Bäume
 Acer campestre Feld-Ahorn
 Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
 Hänge-Birke
 Betula pendula Hänge-Birke
 Fagus sylvatica Rot-Buche
 Populus tremula Zitterpappel
 Quercus robur Stiel-Eiche
 Sorbus aucuparia Eberesche

14. Artenliste Sträucher
 Cornus mas Kornelkirsche
 Cornus sanguinea Roter Hahnriegel
 Corylus avellana Hasel
 Crataegus monogyna Weiß-Dorn
 Ligustrum vulgare Liguster
 Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche
 Prunus spinosa Schlehdorn
 Rosa carolina Hundst-Rose
 Rhamnus catharticus Kreuzdorn
 Ribus fruticosus Brombeere
 Sambucus nigra Holunder
 Viburnum opulus Schneeball

- 15. Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsschema mindestens im Maßstab 1:200, welcher aus den grünordnerischen Festsetzungen entwickelt ist, beizugeben. Über diesen wird im bauaufsichtlichen Verfahren mitentschieden.
- 16. Die Überwachung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen obliegt gem § 4c BauGB der Gemeinde. Die Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu erbringen.
- 17. Immissionschutz Für jedes Bauvorhaben im Geltungsbereich wird empfohlen, den Schallschutz durch ein schalltechnisches Gutachten gesondert nachzuweisen und mit dem Baugesuch einzureichen. Die Genehmigungsbehörde kann von der Vorlage eines Gutachtens absehen, wenn die Schallsituation auch ohne Gutachten ausreichend beurteilt werden kann.
- 18. Wasserschutz Das auf befestigten Flächen anfallende, geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Aufgrund der hohen Durchlässigkeit und damit geringen Schutzfunktion des Baugrunds ist die Erfordernis einer wasserrechtlichen Genehmigung für die Versickerung zu prüfen.
- 19. Brandschutz Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln der Arbeitsblätter W331 und W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) auszubauen. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzeichnen.

C. VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 17.02.2021 gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- 2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans fand vom 18.02.2021 bis 16.04.2021 statt (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und weiterer Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans fand vom 18.02.2021 bis 01.04.2021 statt (§ 4 Abs. 1 BauGB).
- 4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 02.06.2021 fand vom 21.06.2021 bis 21.07.2021 statt. (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- 4. Die Beteiligung der Behörden und weiterer Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 02.06.2021 erfolgte mit Schreiben vom 10.06.2021 mit Frist bis zum 21.07.2021. (§ 4 Abs. 2 BauGB).
- 5. Der Gemeinderat hat den Inhalt des Bebauungsplans in der Sitzung am 08.09.2021 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Denklingen, den

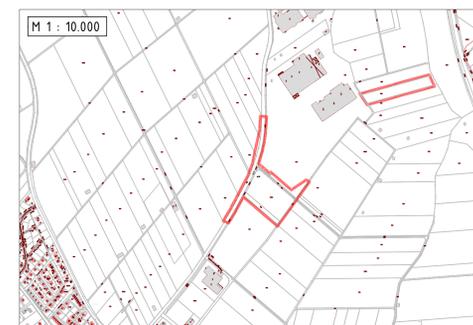
(Siegel)
 (1. Bürgermeister Andreas Braunegger)

6. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan zum in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan kann ab dem Tag der Bekanntmachung im Rathaus der Gemeinde Denklingen auf Dauer eingesehen werden.

Denklingen, den

(Siegel)
 (1. Bürgermeister Andreas Braunegger)

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung © LBDV Bayern



PROJEKT		INDEX
Bebauungsplan Hirschvogel Automotive Group II Industriegebiet Baumfal		00
Dr.-Manfred-Hirschvogel-Straße 6 86920 Denklingen		
PLANDARSTELLUNG		MAßSTAB
Bebauungsplan Hirschvogel Automotive Group II		1 : 1.000 1 : 10.000
AUFTRAG		PLANDRUCK
Gemeinde DENKLINGEN 1. Bürgermeister Andreas Braunegger Rathausplatz 1 86920 Denklingen		841 x 971 mm
PLANUNG		BEREITUNG
Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH		GEZEICHNET MIB 08.09.2021
Kaiser-Wilhelm-Straße 13a 82319 Starnberg Tel.: 08151-97 999 30 Fax: 08151-97 999 49 info@terrabiota.de		
12908-Bebauungsplan-Hirschvogel_II_Auslegung.dwg		