Teil Süd: Zu Ziff. D.13. Ausgleichsfläche A 3 mit dem Geltungsbereich C, Tl.Fl.Nr. 2469, Gmkg. Denklingen (M. 1 : 2000)

Festsetzungen durch Planzeichen

- Geltungsbereich A3 (Umgrenzung; Fläche: 7.370 m²)
- Fläche für Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Umgrenzung)
- Ackerbrache
- Blühstreifen

A3CEF Ackerbrache auf Flur-Nr. 2469

Ausgleichsfläche zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, insbesondere als vorgezogene funktionserhaltende Kompensationsmaßnahme für Feldbrüter (7.370 m²)

Ziel ist die Entwicklung einer niedrigwüchsigen bzw. lückigen Grasnarbe als Brutplatz für Feldlerche und Wiesenschafstelze sowie die Entwicklung eines blütenreichen Lebensraums als gutes Nahrungshabitat für Feldbrüter für die Jungenaufzucht. Gleichzeitig dient die Fläche als naturbetonter Lebensraum für Pflanzen und Tiere zwischen landwirtschaftlichen Nutzflächen und als Trittsteinbiotop.

Maßnahme:

Entwicklung von Ackerbrache und Blühstreifen.

Textliche Festsetzungen:

Auf der Maßnahmenfläche wird eine mehrjährige Brachfläche mit begleitenden Blühstreifen auf der Südwestseite angelegt. Acker als Brachfläche belassen und alle 2 Jahre die Hälfte der Fläche im Wechsel im Spätwinter bis Ende Februar umbrechen mit Egge.

Auf der Südwestseite des schmalen Flurstücks ist ein 10 m breiter Blühstreifen durch Ansaat einer mehrjährigen, autochthonen Wildblumenblühmischung mit langanhaltendem Blühzeitraum anzusäen. Der Blühstreifen ist alle 5 Jahre neu anzusäen.

Kein Einsatz von Düngern und Pestiziden.

Pflege: Keine Pflegemahd, Flächen als Brachflächen belassen.
Brachfläche auf der Hälfte der Fläche alle 2 Jahre im Spätwinter bis Ende Februar umbrechen mit Egge.
Blühstreifen alle 5 Jahre nach Bodenbearbeitung (Fräsen/Eggen) im August neu ansäen.

Maßstab 1:1 000 — 0 25 50 100 Meter

Auftraggeber: Gemeinde Denklingen	Lageplan Ausgleich A3 — Bebauungsplan „Egart" Gewerbegebiet südlich der Epfacher Straße	Dr. Blasy - Dr. Øverland, Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG, Moosstraße 3, 82279 Eching am Ammersee

Teil Süd: Zu Ziff. D.13. Ausgleichsfläche A 2 mit dem Geltungsbereich B, Fl.Nr. 482, Gmkg. Denklingen (M. 1 : 2000)

Pflanzliste A2

Soweit vorhanden autochthones Pflanzgut aus Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland verwenden.

Artname botanisch	Artname deutsch	Anzahl
Baumarten, Hochstamm, 3 xv mit Ballen, STU 10-12 cm		
Acer campestre	Feldahorn	1
Juglans regia	Walnuss	2
Malus sylvestris	Wildapfel	2
Prunus avium	Vogel-Kirsche	1
Pyrus pyraster	Wildbirne	2
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	2
im Naturraum bewährte	alte Obstsorten	7
Summe		**17**
Straucharten, v. Str. 100-150 cm		
Corylus avellana	Hasel	2
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	2
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	4
Rosa arvensis	Feld-Rose	6
Rosa canina	Hunds-Rose	6
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	2
Summe		**22**

Pflanzabstand der Sträucher 1,5 m x 2,0 m

Festsetzungen durch Planzeichen

- Geltungsbereich A2 (Umgrenzung; Fläche: 3.274 m²)
- Fläche für Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Umgrenzung)
- Pflanzgebot Baum gem. Pflanzenliste
- Pflanzgebot Strauch gem. Pflanzenliste
- Extensiv gepflegtes Grünland

A2 Extensivwiese mit einzelnen Obstgehölzen auf Flur-Nr. 482

Ausgleichsfläche zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (3.274 m²)

Ziel ist die Aufwertung einer Wiese mit Entwicklung von naturbetontem Lebensraum für Pflanzen und Tiere zwischen landwirtschaftlichen Nutzflächen und als Trittsteinbiotop.

Maßnahme:

Entwicklung von Extensivwiese und Pflanzung von einzelnen Obst- und Laubgehölzen.

Textliche Festsetzungen:

Auf der Maßnahmenfläche ist eine Extensivwiese anzulegen. Fräsen der bestehenden Wiese und Ansaat mit einer RSM Regio 17 Grundmischung für Extensivwiese gemäß der FLL "Empfehlungen für Begrünungen mit gebietsheimischem Saatgut", 2014 für UG 17 „südliches Alpenvorland" sowie RegioZert (R) als Trockensaat.

Randlich entlang der beidseitigen Wege und in kleinen Gruppen auf der Fläche sind 17 Obst- und Laubgehölze gemäß der Pflanzliste A2 im Lageplan als Hochstämme zu pflanzen (autochthones Pflanzgut Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland gemäß Bay StMUG). Weiterhin sind zwei Strauchgruppen zu je 11 Sträuchern am nördlichen Rand zu pflanzen. Die Pflanzmaßnahmen sind in den ersten 10 Jahren vor Wildverbiss zu schützen.

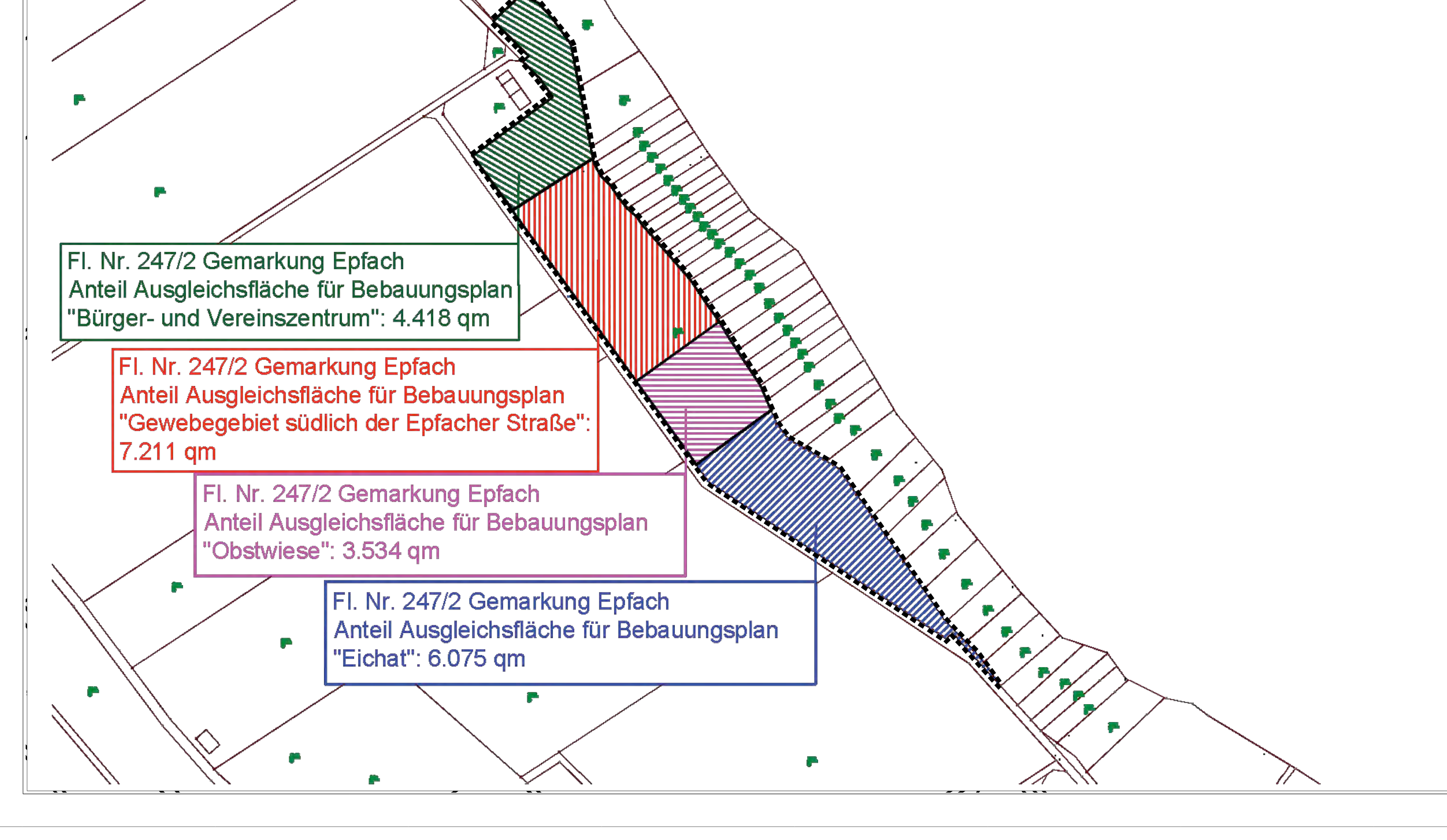
Alle Maßnahmen sind so auszuführen, dass keine Beeinträchtigung umliegender Grundstücke erfolgt. Bei Gehölzpflanzungen sind die für Grenzabstände geltenden Regelungen zu beachten d.h. Mindestabstand von 4 m für Bäume und von 2 m für Sträucher zu landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Pflege: Mahd der Extensivwiesenflächen über 10 Jahre 2 x jährlich mit Mähgutabfuhr;
erste Mahd nicht vor dem 15. Juni, zweite Mahd im August.
Kein Einsatz von Düngern und Pestiziden.
Pflege der Bäume und der Strauchpflanzung in den ersten 5 Jahren durch Mulchen und Ausmahd der Pflanzfläche.

Maßstab 1:1 000 — 0 25 50 100 Meter

Auftraggeber: Gemeinde Denklingen	Lageplan Ausgleich A2 — Bebauungsplan „Egart" Gewerbegebiet südlich der Epfacher Straße	Dr. Blasy - Dr. Øverland, Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG, Moosstraße 3, 82279 Eching am Ammersee

Teil Nord, zu Ziff. D.12: zugeordnete Ausgleichsfläche Fl.Nr.247/2, Gmkg. Epfach



Teil Süd: Zu Ziff. D.13. Ausgleichsfläche A 4 mit dem Geltungsbereich D, Fl.Nr. 612/1 (Tl.), Gmkg. Denklingen (M. 1 : 2000)

Festsetzungen durch Planzeichen

- Geltungsbereich A4 (Umgrenzung; Fläche: 770 m²)
- Fläche für Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Umgrenzung)
- Extensiv gepflegtes Grünland

A4 Extensivwiese auf Flur-Nr. 612/1

Ausgleichsfläche zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (770 m²)

Ziel ist die Aufwertung der Wiese mit Entwicklung von naturbetontem Lebensraum für Pflanzen und Tiere angrenzend an eine Gehölzhecke (Ausgleich Gehölzentwicklung für die Neuanlage des Brunnens Stubental) sowie weitere Ausgleichsflächen auf diesem Flurstück für die Eingriffe in das Vereinszentrum.

Maßnahme:

Entwicklung von Extensivwiese im Verbund mit Gehölzhecke.

Textliche Festsetzungen:

Auf der Maßnahmenfläche ist eine Extensivwiese anzulegen. Fräsen der bestehenden Wiese und Ansaat mit einer RSM Regio 17 Grundmischung für Extensivwiese gemäß der FLL "Empfehlungen für Begrünungen mit gebietsheimischem Saatgut", 2014 für UG 17 „südliches Alpenvorland" sowie RegioZert (R) als Trockensaat.

Pflege: Mahd der Extensivwiesenflächen über 10 Jahre 2 x jährlich mit Mähgutabfuhr;
erste Mahd nicht vor dem 15. Juni, zweite Mahd im August.
Kein Einsatz von Düngern und Pestiziden.

Maßstab 1:1 000 — 0 25 50 100 Meter

Auftraggeber: Gemeinde Denklingen	Lageplan Ausgleich A4 — Bebauungsplan „Egart" Gewerbegebiet südlich der Epfacher Straße	Dr. Blasy - Dr. Øverland, Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG, Moosstraße 3, 82279 Eching am Ammersee

Die Gemeinde DENKLINGEN erlässt aufgrund §§ 1a, 2, 9, 10 und 13 a Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV), der Bayer. Bauordnung (BayBO) - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese vom Architekturbüro R. Reiser, München und Dr. Blasy - Dr. Øverland, Ingenieure GmbH, Landschaftsarchitekt Dipl.Ing. D. Patalong, Eching am Ammersee, gefertigte 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „EGART-SÜDLICH DER EPFACHER STRASSE", als

SATZUNG

Hinweis: Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (= Ziffer A), den Festsetzungen durch Planzeichen (= Ziffer B), den Hinweisen durch Planzeichen (= Ziffer C), Textliche Festsetzungen (= Ziff. D), den Hinweisen durch Text (= Ziff E), durch Kennzeichnungen (= Ziff. F) und den zugeordneten Ausgleichsflächen (= Ziffer D.12), den Verfahrensvermerken und der Begründung mit den Umweltberichten mit Anlage 1 "Artenschutzbeitrag" mit Anhang.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

B. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes(Teile A, D.12 und 13.)
2. GE — Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
3. o — offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
   a — abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO; es sind Gebäude auch länger als 50 m zulässig;
4. GRZ 0,60 — Grundflächenzahl 0,60
5. WH 9,0 — Wandhöhe max. 9,0 m
6. FH 12,0 — Firsthöhe max. 12,0 m
7. Baugrenze
8. Straßenbegrenzungslinie / Begrenzung von sonstigen Verkehrsflächen
9. öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Versickerungsbereiche; *Hinweis: Unterteilung innerhalb Straßenbegrenzungslinie bzw.Gesamtfläche veränderbar!*
10. öffentliche Verkehrsflächen im Bedarfsfall: der Ausbau richtet sich nach Erschließungserfordernissen und Grundstücksteilung; nähere Regelungen in den Grundstücksverträgen!
    öffentlicher Feld- und Waldweg
11. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt; ebenfalls unzulässig sind Zugänge!
12. OL — öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Gestaltung Orts- und Landschaftsbild, wo durch Planzeichen B.11 nicht ausgeschlossen, für Zufahrten überfahrbar.
13. OL — Private Eingrünflächen; wo durch Planzeichen B.11 nicht ausgeschlossen, für Zufahrten in einer Breite von max. 8,50 m überfahrbar.
14. Regenwasserrückhaltemulden und Retentionsbereiche; gleichzeitig Versickerungsflächen für unverschmutztes Oberflächenwasser; Lage veränderbar!
15. a) Baum zu pflanzen - großkronig (1. und 2. Ordnung) aus der empfohlenen Artenliste A (siehe textl. Festsetzungen Ziffer D.8.8) Pflanzgröße: Hochstamm, StU 18 - 20, als Straßenbaum StU 20 - 25
15. b) Baum zu pflanzen - kleinkronig (3. Ordnung) aus der empfohlenen Artenliste B (siehe textl. Festsetzungen Ziffer D.8.8) Pflanzgröße: Hochstamm, StU 16 - 18
16. a) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Gehölzhecke (Ortsrandgestaltung) aus der empfohlenen Artenliste D.8.8 (siehe textl. Festsetzungen Ziffer D.8.4 und 8.5). Es sind heimische und standorttypische Arten und insbesondere Obstbäume zu verwenden.
16. b) W — Fläche zur Ansaat als artenreiche Wiese (anderes Symbol)
17. A1 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche A1
18. Sichtdreieck 90 m x 3 m (ortseinwärts) und 200 m x 3 m (ortsauswärts); Jede Art von Bepflanzung sowie Ablagerung von Gegenständen über 1,0 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte, ist unzulässig.
    Sicherheits-Sichtdreiecke der Bahnlinie, hier 200 m x 16 m und 265 x 6 m; Bauliche Anlagen und Bepflanzungen sind hier erst dann zulässig, wenn das Bahnübergangskonzept der Deutschen Bahn AG verbindlich abgeschlossen ist; Bepflanzungen sind hier mit der DB abzustimmen!
19. 15m — Anbauverbotszone (15 m)vom Fahrbahnrand Kreisstraße; Bauverbot 15 m, hier südseitig reduziert auf 10 m; (nachrichtliche Übernahme Bayer.StrWG)
20. Einfahrtsbereich
21. Geplante Transformatorenstation (Bayernwerk AG; ca. 3,50 m x 5,0 m)
22. 60/45 dB(A)/ qm — immissionswirksamer, flächenbezogener Schallleistungspegel LEK tags/nachts in dB(A)/qm, hier 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts
23. Abgrenzung der Teilflächen mit Emissionskontingenten, auch: zwischen Teilgebiet Süd (= Bebauungsplan "Egart" / Q 1 und Teilgebiet Nord (= Bebauungsplan "südlich der Epfacher Straße", und Q 2 und Q 3) (Berechnungsgrundlage DIN 45691)
24. -5- ←10→ — Maßzahlen in Metern, hier 5 m, 10 m
25. OK FFB 683.60 — festgelegte maximale Höheneinstellung Oberkante Erdgeschossfertigfußboden in Metern über Normall null, hier max. 683,60 m üNN; eine tiefere Höheneinstellung ist zulässig. (Höhen nach UTM System mit NHN-Höhen)
26. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier Teil Süd und Nord (bisher Einzel-B-Pläne)

C.1 FÜR DIE HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1. 2527 — bestehende Flurstücksnummern, hier Fl.Nr. 2527, Gemarkung Denklingen
2. bestehende Flurstücksgrenzen
3. Vorschlag für Grundstücksteilungen
5. Linienverlauf der Bahnlinie (Güterverkehr)
6. IO 3 — Immissionsort lt. Schalltechnische Untersuchung emplan, vom 16.09.2016, Projekt-Nr. 2015 935 und vom 05/2020, Projekt-Nr. 2020 1296
7. vorgeschlagene Bäume, Standort frei wählbar
8. Bäume und Sträucher, zu erhalten
9. Geruchsimmissionen aus der westlich gelegenen Biogasanlage; hier Bereich mit Geruchshäufigkeiten von ≥ 15 % im Jahresmittel; s.a. Begründung und Lufthygienische Untersuchung emplan, 05/2020, Projekt-Nr. 2020 1296, Westheimer Str. 22, 86356 Neusäß

C.2 FÜR DIE NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHMEN

1. BD — Nachrichtliche Übernahme (BayDSchG): Umgrenzung Bodendenkmal D-1-8031-0010 „Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Gauting-Kempten)": Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das mit GE gekennzeichnete Bauland wird gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig (§ 8 Abs. 3 i.V. mit § 1 Abs. 5-9 BauNVO).

1.2 Einzelhandelsagglomerationen von jeweils für sich betrachtet nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben in räumlich-funktionalem Zusammenhang und mit überörtlich raumbedeutsamen Auswirkungen sind als Einzelhandelsgroßprojekte zu bewerten und daher im Gewerbegebiet unzulässig. *Hinweis: Nach dem Urteil des BayVGH vom 14.12.2016 (Az. 15 N 15. 1201) dürfen auch keine Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen werden, wenn sie der Nahversorgung dienen und eine Verkaufsfläche von 1.200 qm überschreiten.*

1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 und § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nur ausnahmsweise zulässig.

1.4 Lagerplätze und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5 Abwasserintensive Betriebe sind nicht zulässig.

1.6 Für gewerbliche Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist vom Bauwerber ein Nachweis zur Einhaltung der festgesetzten Schallleistungspegel im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens vorzulegen (siehe auch Ziff. D.7.2).

2. Maß der baulichen Nutzung und Grundstücksgrößen

2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden.

2.2 Die Mindestgröße für die einzelnen Gewerbegrundstücke wird gemäß § 9 Abs. 1 BauGB mit 1.500 m2 festgesetzt.

3. Bauweise

3.1 Es wird je nach Planeintrag gemäß § 22 BauNVO die offene bzw. die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen größer und kleiner 50 m zulässig. Die gesetzlichen Grenzabstände der BayBO (Abstandsflächen) für Gewerbegebiete sind einzuhalten.

3.2 Die Höhen der Grenzbebauung werden abweichend von Art. 6 Abs. 7 BayBO mit einer max. Wandhöhe von 3,75 m und einer max. Firsthöhe von 7,0 m festgesetzt.

3.3 Die Bestimmungen des Art. 6 BayBO gelten weiterhin.

4. Höhen der Gebäude

4.1 Wand- und Firsthöhen
Als maximale Höhen über dem Bezugspunkt werden je nach Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt:
Wandhöhe (WH) 9,0 m
Firsthöhe (FH) 12,0 m
Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens; oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens, oberer Bezugspunkt ist dabei der Schnittpunkt der beiden Dachflächenoberkanten an der höchsten Stelle, bei Flachdächern die Oberkante der Attika.
Auf Fl.Nr. 2524, Egart Hs.Nr. 6 ist ein Funkmast (FM) mit einer Höhe bis max. 28 m Höhe zulässig.

4.2 Die zulässigen Höhen dürfen in begründeten Fällen durch untergeordnete Gebäudeteile überschritten werden (z. B. durch Treppenhäuser, Aufzüge, Lüftungsschächte um max. 3,0 m, durch Kamine um max. 5,0 m).
Bei Errichtung von Laderampen kann die Oberkante Fußboden um bis zu 1,20 m überschritten werden,

4.3 Mit den Bauanträgen ist ein Höhenplan vorzulegen, in dem die genaue Höhenlage der Gebäude, das bisherige und das zukünftige Gelände sowie die anliegende Erschließungsstraße dargestellt sind; die Höhenangaben sind auf NN zu beziehen.

5. Bauliche Gestaltung und Werbeanlagen

5.1 Es sind geneigte Dächer zwischen 12 und 25° als Pult- und Satteldach zulässig, ebenso Flachdächer. Beim Satteldach als Dachform muss die Firstrichtung parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen. *Hinweis: Für Flachdächer werden eine extensive Dachbegrünung und Solarenergiegewinnungsanlagen empfohlen.*

5.2 Für Außenwände und Dächer sind gedeckte Farbtöne zu verwenden. Grelle, leuchtende oder glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

5.3 Die gewachsene Geländeoberfläche ist zu erhalten. Der Geländeanschluss an das jeweilige Nachbargrundstück oder an öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen muss ohne Stützmauern erfolgen. Böschungen dürfen ein Steigungsverhältnis von 1 zu 3 (Höhe zu Breite) nicht überschreiten.
Es sind nur Abgrabungen oder Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Böschungen sind naturnah auszubilden und zu bepflanzen. Sind Befestigungen erforderlich, so sind hierfür Natursteine zu verwenden. Die Errichtung von Betonmauern oder die Böschungsausbildung mit Betonfertigteilen ist nicht gestattet. Zwischen den Baugrundstücken, den angrenzenden Ausgleichsflächen und dem landwirtschaftlichen Gelände sind keine Absätze und Stützmauern zulässig.

5.4 Werbeanlagen sind nur an Hauptgebäuden bis Unterkante Fenster des 1. Obergeschosses bis zu einer maximalen Höhe von 0,40 m zulässig.
Bewegliche Werbeanlagen und wechselnde optische Zeichen sind unzulässig. Leuchtreklamen sind nur ausnahmsweise zulässig in der Zeit von 7.00 - 22.00 Uhr. An den Zufahrtsstraßen in das Gewerbegebiet ist eine Übersichtstafel (max. Größe 2 x 2 m) zulässig.

6. Stellplätze

6.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Denklingen vom 27.03.2019.

6.2 Es dürfen nur versickerungsfähige Beläge zur Ausführung kommen (z.B. Rasensteine, Schotterrasen u.ä.). Die Stellplatzflächen sind auf die angrenzenden Grünflächen zu entwässern, eine Entwässerung über öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

6.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

6.4 Tiefgaragen sind zulässig innerhalb der Baugrenzen. Die Dachfläche von Tiefgaragen ist, soweit sie nicht mit Gebäuden überbaut wird, als Flachdach auszubilden und zu begrünen. Die Überdeckung mit Oberboden muss geländebündig sein und dabei mindestens 0,50 m betragen.

7. Immissionsschutz

7.1 Für die im Lageplan gekennzeichnete Flächen südlich der Epfacher Straße (= Nordteil) und "Egart" (= Südteil) werden Emissionskontingente nach DIN 45691 wie folgt festgesetzt:
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche ein Emissionskontingent LEK nach DIN 45691: 2006-12 entsprechend nachfolgender Tabelle aufweisen:
Tabelle: Emissionskontingente LEK nach DIN 45691; tags=(6.00 h - 22:00 h); nachts= (22:00 h - 6.00 h)

Quartier	Fläche in ha	LEK in dB(A) / m2	
		tags	nachts
Teil Nord: südlich der Epfacher Straße	2,70	60	45
Egart, Quartier Q 1	1,21	62	47
Egart, Quartier Q 2	0,85	63	48
Egart, Quartier Q 3	0,09	65	50

Die festgesetzten Emissionskontingente gelten für Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.
Ein Vorhaben, dem eine ganze Teilfläche i zuzuordnen ist, erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach DIN ISO 9613-2 zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel Lr,j der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten j die Bedingung

$$L_{r,j} <= L_{EK,i} - \Delta L_{i,j} \text{ (dB(A))}$$

erfüllt. Die Berechnung von $\Delta L_{i,j}$ erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 4.5. Die Lage der Quartiere ist der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Die Kontingente sind im Bebauungsplan durch Planzeichnung eindeutig festgelegt. Im Übrigen gelten die Anforderungen der DIN 45691:2006.

Die festgesetzten Emissionskontingente dienen insbesondere dazu, die schalltechnische Verträglichkeit eines Betriebes mit benachbarten, schutzbedürftigen Gebieten überprüfen zu können. Sie stellen den Betrieb jedoch nicht davon frei, insbesondere an Immissionsorten innerhalb des Gewerbegebietes, die direkt an sein Baugrundstück grenzen, die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten.

Mit Vorlage des jeweiligen Bauantrags ist unaufgefordert ein Nachweis vorzulegen, aus dem die Einhaltung der o. a. Anforderungen hervorgeht. Ausnahmen sind hiervon im Einzelfall mit Zustimmen der Unteren Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich (z.B. lärmarme Nutzungen).

Für Betriebsleiterwohnungen, Wohnungen für Bereitschaftspersonal und Büronutzungen sind mit dem Bauantrag geeignete Nachweise vorzulegen, dass die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabedatum 2018-01, an den baulichen Schallschutz eingehalten werden.

Die schalltechnische Untersuchung des Büros emplan, Augsburg, Prinzregentenstr. 5, vom 16.09.2016, Projekt-Nr. 2015 935 ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Die schalltechnische Untersuchung des Büros emplan, 86356 Neusäß, Westheimer Straße 22, v. 05/2020 Projekt-Nr. 2020 1296 ist Bestandteil des Bebauungsplans.
(Die genannten DIN 45691: Fassung 2006-12, und DIN 4109: Fassung 2018-01, können in der Gemeinde Denklingen eingesehen werden.)

7.2 Anlagen und Betriebe, welche unter die Gefahrenklasse IIA oder 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.

8. Grünordnung

8.1 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

8.2 Bei der Teilung von Grundstücken ist an den neu geschaffenen Grundstücksgrenzen beiderseits ein je 2,5 m breiter privater Grünstreifen mit Bäumen und Sträuchern zu gestalten. In gegenseitigem Einvernehmen können Bäume und Sträucher auch näher als 2 m an die Grenze gepflanzt werden.

8.3 Die unbebauten Grundstücksflächen, auch innerhalb der Baugrenzen, soweit sie nicht für Geh- oder Fahrflächen, Stellplätze oder Lagerflächen vorgesehen sind, sind gärtnerisch mit Wiesenflächen, Bäumen und Sträuchern zu gestalten.

8.4 Die öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen in den nördlichen, westlichen, südlichen und östlichen Randbereichen sind mit Ausnahme kleinerer Teilflächen als Gehölzhecken anzulegen und mit heimischen, standorttypischen Baum- und Straucharten zu bepflanzen (gemäß Artenliste in Ziff. 8.8).
Die in der Planzeichnung eingetragenen zu pflanzenden Bäume dürfen in ihrer Lage soweit verändert werden, dass sie zu keiner Beeinträchtigung der in diesem Bereich befindlichen Leitungen (Wasser, Abwasser) führen.
Hecken sind grundsätzlich dreireihig mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zu allen Seiten zu pflanzen, um eine gewisse Mächtigkeit mit wirksamem Rückzugsort für Wildtiere zu erhalten.
Auf allen Ausgleichsflächen ist standortgerechtes, autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden.

8.5 Teilflächen der öffentlichen Grünflächen in der Hecke sowie Flächen randlich der Straßen und Wege sind als magere Extensivwiesen mit eingestreuten Einzelbäumen zu entwickeln. Die in der Planzeichnung eingetragenen zu pflanzenden Bäume dürfen in ihrer Lage soweit verändert werden, dass sie zu keiner Beeinträchtigung der in diesem Bereich befindlichen Leitungen (Wasser, Abwasser) führen.

8.6 Entlang der Erschließungsstraße ist eine beidseitige Baumreihe aus Großbäumen auf den begleitenden privaten Grünflächen zu pflanzen (Baumarten gemäß Ziff. 8.8). Die in der Planzeichnung eingetragenen zu pflanzenden Bäume dürfen in ihrer Lage soweit verändert werden, dass sie zu keiner Beeinträchtigung der in diesem Bereich befindlichen Leitungen (Wasser, Abwasser) führen.

8.7 Pro 300 qm Baufläche sind jeweils 1 heimischer großkroniger Laubbaum und 5 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzgrößen gem. Ziff. 8.9). Bei Ausfall ist nachzupflanzen.

8.8 Pflanzlisten

A) Artenliste Baum 1. und 2. Ordnung (großkronig)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

B) Artenliste Baum 3. Ordnung (kleinkronig)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Crataegus laevigata	Weißdorn
Prunus i.S.	Wild- und Zierkirschen
Sobus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Obstbäume i.S. (Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume etc.)	

C) Artenliste Sträucher

Amelanchier laevis oder lamarckii	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata oder monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinose	Schlehdorn
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes i.S.	Johannisbeere, Obststräucher i.S.
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Zaunrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Juniperus communis	Gemeiner Wacholder
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Taxus baccata	Gemeine Eibe

8.9 Pflanzgrößen
Baum 1. und 2. Ordnung (großkronig): Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen
Stammumfang 16 - 18 cm,
als Straßenbaum Stammumfang 20 - 25 cm
Baum 3. Ordnung (kleinkronig): Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen
Stammumfang 14 - 16 cm
Sträucher, Heisterverpflanzte Sträucher oder Heister, Größe 100 - 125 cm, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m

8.10 Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bäume, die wegen Krankheit oder aus Sicherheitsgründen entfernt werden müssen, sind durch entsprechende Nachpflanzungen mindestens gleicher Wuchsordnung zu ersetzen. Dies ist auch für Strauchpflanzungen gültig.

9. Oberflächenwasserversickerung und Altlastenverdachtsfläche Nr. 18101015
Auf den im Altlastenverdacht stehenden Flächen, die im Bebauungsplan gem. Ziff. D.1 gekennzeichnet sind, darf nicht gezielt durch diese Fläche versickert werden. Ansonsten gilt: Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist an Ort und Stelle breitflächig zu versickern.

10. Einfriedungen
Einfriedungen sind nur sockellos und mit einem mind. 10 cm hohen Durchlass für Wildtiere zulässig bis zu einer Höhe von 1,50 m als Maschendraht- oder Gitterzaun, ausgenommen innerhalb der Sichtdreiecke, zulässig. Dies gilt nicht für Flächen gem. B.17 (Sicherheitsdreieck der Bahn!)

11. Versorgungsleitungen

11.1 Sämtliche Versorgungsleitungen (Strom, Fernmeldetechnik usw.) sind sowohl in öffentlichen als auch in privaten Grundstücksflächen unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

11.2 Hinweis: Den Grundstückeigentümern wird empfohlen, ein erdverlegtes Leerrohr (DN 50) für die Fernsprechversorgung von Gebäuden bis zum öffentlichen Grund zu verlegen.

12. Ausgleichsflächen - Teil Nord (= südlich der Epfacher Straße)

Für die vorgesehenen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind unter Anwendung des Leitfadens zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums 12.307 qm Ausgleichsfläche notwendig.
Der Ausgleich erfolgt extern unter Berücksichtigung der "Verzinsung" von 5.096 qm aus dem Ökokonto mit einer Fläche von 7.211 qm auf Fl.Nr. 247/2, Gmkg. Epfach.
Die geplante Ausgleichsmaßnahme ist in Abstimmung mit der UNB spätestens mit Erschließung des Baugebietes umzusetzen. Sie ist gesichert durch Eigentum der Gemeinde Denklingen.
Die Ausgleichsfläche ist sodann dem Landesamt für Umwelt, Außenstelle Nordbayern im Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG).

13. Ausgleichsflächen - Teil Süd (= Egart) mit den Geltungsbereichen B, Fl.Nr. 482, Gmkg. Denklingen und C, Fl.Nr. 2469, Gmkg. Denklingen

12.1 Für die durch das Vorhaben verursachten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild entsteht unter Anwendung des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003 ein Ausgleichsbedarf von 15.650 m2.

12.2 Im Baugebiet wird im Bereich der öffentlichen Grünfläche der Randeingrünung ein Ausgleich auf einer Fläche von 5.300 m2 auf den Flur-Nr. 2527, 2527/1 umgesetzt mit einem Faktor von 0,80 und einer anrechenbaren Ausgleichsfläche von 4.240 m2.

Ausgleichsfläche A1: Flur-Nr. 2527, 2527/1	4.240 m2	(Gemarkung Denklingen)
Weiterhin ist ein Ausgleich von 11.410 m2 extern erforderlich auf den Flurstücken der Gemarkung Denklingen bzw. Epfach:		
Ausgleichsfläche A2, Flur-Nr. 482	3.270 m2	(Gemarkung Denklingen)
Ausgleichsfläche A3CEF, Flur-Nr. 2469	7.370 m2	(Gemarkung Denklingen)
Ausgleichsfläche A4, Fl.Nr. 612/1 (Tl.)	770 m2	(Gemarkung Denklingen)
Summe Ausgleich	15.650 m2	

12.3 Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der UNB spätestens mit Erschließung des Baugebietes umzusetzen. Sie sind gesichert durch Eigentum der Gemeinde Denklingen.
Die Ausgleichsfläche 3 ist eine CEF Maßnahme; diese Fläche ist rechtzeitig vor dem Eingriff herzustellen, damit sie zum Zeitpunkt des Eingriffs wirksam ist und Feld- und Wiesenbrütern als Lebensraum zur Verfügung steht.
Die Ausgleichsflächen sind sodann dem Landesamt für Umwelt, Außenstelle Nordbayern im Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG).

13. Verhältnis der bisherigen Bebauungspläne "südlich der Epfacher Straße" und "Egart":
13.1 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Egart - südlich der Epfacher Straße" werden nach Inkrafttreten die bisherigen Einzel-Bebauungspläne „südlich der Epfacher Straße" und „Egart" ersetzt.
13.2 Sollte der neue Bebauungsplan im Rahmen der Normenkontrolle für nichtig erklärt werden, treten die bisherigen Bebauungspläne wieder in Kraft.

E. HINWEISE DURCH TEXT

1. Immissionen: Von der Bahnlinie wirken Lärmimmissionen auf das Baugebiet ein. Mit Geruchs- und Lärmimmissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist zu rechnen.
Am südwestlichen Rand des Planungsgebiets werden Geruchsstundenhäufigkeiten im Quartier 1 von über 15 % im Jahresmittel aus der Biogasanlage erreicht. Damit sind dort die Anforderungen der GIRL nicht eingehalten. Die Überschreitung betrifft 0,2 % der Fläche der ausgewiesenen Baufenster. Die gegebene Überschreitung ist mit etwa 1 % Geruchsstundenhäufigkeit über dem Richtwert anzusetzen. Die Überschreitung liegt bei den gegebenen Unwägbarkeiten der Immissionsprognose im Rahmen der Prognoseunsicherheit.
In der Bebauungsplanzeichnung ist der Bereich gekennzeichnet. Es wird empfohlen, im gekennzeichneten Überschreitungsbereich keine Wohnnutzungen zum dauernden Aufenthalt vorzusehen bzw. in diesem Bereich keine zum Öffnen "notwendigen" Fenster für Aufenthaltsräume einzuplanen.
Im Zug der Umsetzung kann auch mit dem konkreten Bebauungskonzept für diesen Bereich planerisch dergestalt reagiert werden, dass dort keine schutzbedürftigen Nutzungen vorgesehen werden, welche die Problematik nicht durch andere Maßnahmen lösen, etwa von der Biogasanlage abgewandte Lüftungsmöglichkeiten.

2. Denkmalschutz: Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Die archäologische Denkmalpflege macht darauf aufmerksam, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Klosterberg 8, 86672 Tierhaupten,Tel.: 08271/ 8157/157-0, unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.
Für Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Zusammenhang mit der Erstellung der öffentlichen Straßen- und Wegeflächen und für die zwei Verdachtsgrabhügel ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist."

3. Wasserwirtschaftliche Auflagen (Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten)
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABl. Nr. 10/1985 S. 279 "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" soweit wie möglich zu vermeiden.
- Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist. Ein ensprechender Grundwasserflurabstand ist gegeben.
- Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigole) oder punktförmigen (Sickerschacht) Versickerung kann grundsätzlich nicht zugestimmt werden.
- Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Fahr- und Park/Stellflächen ist unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 möglichst über belebte Bodenzonen (z. B. Muldenversickerung) breitflächig zu versickern.
- Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (August 2007) bzw. neu: DW-A102/BWK-A3 und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen. Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen.
- Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW, TRENOG) dazu, wird hingewiesen.
- Hausdränagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.
- Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.
- Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.
- Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.
- Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.
Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde, Stadt oder Abwasserzweckverband) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.
- Sollten jedoch im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
- Die erforderlichen Maßnahmen sind durch einen fachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim festzulegen, die notwendigen Untersuchungen durchzuführen, die fachgerechte Aushubführung zu überwachen sowie die gewerteten Ergebnisse in einem Bericht zusammen zu fassen, der dem Landratsamt Landsberg a. Lech und dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim zeitnah und unaufgefordert vorzulegen ist.

4. Zu beachtene Hinweise zur gekennzeichneten Altlastenfläche (Planzeichen D.1)
4.1. Bei Arbeiten im Bereich von Altablagerungen sind die 11 Richtlinien für Arbeiten in kontaminierten Bereichen", der Tiefbau Berufsgenossenschaft, BGR 128 sowie die Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 524" zu beachten.
4.2. Name, Adresse und Erreichbarkeit des mit den Überwachungsmaßnahmen beauftragten Sachverständigen sowie der Beginn der Arbeiten ist dem Landratsamt Landsberg am Lech mindestens eine Woche vorher mitzuteilen.
4.3. Bei Feststellung von Auffälligkeiten bei der Aushubüberwachung ist das Landratsamt Landsberg am Lech zu informieren, ggf. ist das weitere Vorgehen abzustimmen.
4.4. Sämtliche Verwertungsmaßnahmen sind entsprechend der Vorgaben der TR LAGA M 20 Nr. II 1.2.4 sowie 1.4.4 zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Landratsamt Landsberg am Lech nach Abschluss der Maßnahme vorzulegen. Die einschlägigen Nachweispflichten bzgl. Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen sind zu beachten (Nachweisverordnung - NachwV i. d. aktuellen Fassung).
4.5. Bei Arbeiten im Bereich eines Bebauungsplanes sollten die wesentlichen Inhalte der o.a. Dokumentation nach Möglichkeit als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden.
Des Weiteren sind sämtliche Maßnahmen in einem Abschlussbericht textlich und fotografisch zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Landratsamt Landsberg am Lech vorzulegen.
Der beauftragte Sachverständige ist dem Landratsamt Landsberg am Lech vorab zu benennen.
4.6 Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass (gesammeltes) Niederschlagswasser außerhalb der Altablagerung in den natürlich anstehenden Terrassenkiesen versickert werden soll. Der im Bebauungsplan als Altlastenverdachtsfläche markierte Bereich ist von einer gezielten Versickerung auszusparen.

5. Auf die von der Bahnlinie ausgehenden Emissionen (Erschütterungen und Lärm) wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bahnlinie übernommen.

6. Auf die Verpflichtung der Gemeinde zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Mindestwasserlieferung gemäß DVGW Merkblatt W 405 von 48 m3/Stunde) für das betroffene Gebiet wird hingewiesen (Art. 1 Abs. 2 BayFwG).

7. Hinweise der Lechwerke AG / Stromversorgung
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Egart - südlich der Epfacher Straße" verläuft ein erdverlegtes Kupferkabel.
Auf die bestehenden 20-/1-kV-Kabelleitungen entlang der Epfacher Straße wird hingewiesen.
Im Bereich des zukünftigen Gewerbegebietes verlaufen zur Zeit keine Leitungen.
Die zukünftige Stromversorgung ist nach entsprechendenr 1-kV-Kabelnetzerweiterung aus den umliegenden Transformatonenstationen gesichert. Die Neubauten erhalten Kabelanschlüsse.

8. Bei Baumpflanzungen ist ist Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.09.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten. Abstand von Bäumen zu Privatgrundstücken mind. 2 m und zu landwirtschaftlichen Flächen mind. 4 m.

9. Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind Freiflächengestaltungspläne einschließlich der erforderlichen Geländeschnitte beizufügen mit folgenden Inhalten: Erschließung mit Materialangaben, Lage und Umfang der Vegetationsflächen,Standort, Art und Größen der Bepflanzung, Lage, Höhe und Form der Einfriedung, Größe, Höhe und Ausformung der Aufschüttungen und Abgrabungen.

10. § 176 Baugebot
(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten,
innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist
1. sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen oder
2. ein vorhandenes Gebäude oder eine vorhandene sonstige bauliche Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen. (.......)
(7) Mit dem Baugebot kann die Verpflichtung verbunden werden, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist den für eine bauliche Nutzung des Grundstücks erforderlichen Antrag auf Erteilung einer bauaufsichtlichen Genehmigung zu stellen.

F. KENNZEICHNUNGEN

1. Umgrenzung der Flächen mit Altlastenverdacht; Flächen mit Altlastenverdacht ("Kennzeichnung") lt. Untersuchung Kling Consult, vom 31.07.2015, Projekt-Nr. 9977 a 02 (Altlastenkatasterfläche Nr. 18101015) und Ergänzende Altlastenerkundung, Gewerbegebiet Flur-Nrn. 2522 und 2524, Denklingen, Projekt-Nr. 9977b 02 vom 17. Februar 2017, Kling Consult

2. Zur Sicherung der Erfordernisse des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und der einschlägigen bodenschutz- und abfallrechtlichen Regeln zur Beweissicherung und Stoffstromkontrolle sind folgende Anforderungen und Auflagen zu beachten (darüber hinaus wird auf die Hinweise Ziff. D.4 verwiesen!).

2.1 Aushubüberwachung
Bei sämtlichen Aushubmaßnahmen ist eine fachlich qualifizierte Aushubüberwachung durchzuführen. Die Aushubüberwachung hat sich an den einschlägigen Anforderungen der TR LAGA M 20, die Probenahme an den Vorgaben der Mitteilung der LAGA 32 PN 98, zu orientieren.
Bodenmaterial ist in der Regel in der Feinfraktion < 2mm zu untersuchen. Das in Haufwerken zwischengelagerte Aushubmaterial ist gegen Wind- und Wasserverfrachtung zu sichern.
Die Maßnahmen sind zu dokumentieren, die Dokumentation ist dem Landratsamt vorzulegen.

2.2 Beweissicherungsuntersuchungen
Im Zuge der Rückbau- und Aushubüberwachung sind nach Rücksprache mit den zuständigen Fachstellen grundsätzlich Beweissicherungsuntersuchungen mit Anwendung der in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) genannten sowie der für Bayern geltenden fachlichen Regeln (Anhänge 1 und 2 der BBodSchV, Merkblätter des (ehemaligen) Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft Nr. 3.8/1, 3.8/4, 3.8/5 u. 3.8/6) durchzuführen, sofern signifikante Bodenkontaminationen im Aushubniveau (Aushubsohle u. -böschungen) nicht ausgeschlossen werden können.
Eine verbindliche Beweissicherungspflicht besteht für Rückbau- und Aushubvorhaben im Bereich von in einem Bebauungsplan gekennzeichneten Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen.
Des Weiteren besteht eine verbindliche Beweissicherungspflicht im Lage- und hydraulischen Einwirkbereich von Entwässerungseinrichtungen, wie z.B. Rigolenanlagen und Sickerschächten. Derartige Anlagen sind nur in Bereichen zulässig, in denen die Einhaltung der Vorsorgewerte der BBodSchV (Z 0-Werte der TR LAGA M 20 in der Fraktion < 2mm) dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim vorab nachgewiesen werden.

2.3 Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen
Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen von Bodenaushub und Bauschutt sind nach Vorlage der Ergebnisse der Aushub- und Rückbauüberwachung mit dem Landratsamt Landsberg am Lech abzustimmen.
Verwertungsmaßnahmen innerhalb und im Umfeld des Baufeldes sind grundsätzlich nur bei Einhaltung des Zuordnungswertes Z 0 nach TR LAGA M 20 bzw. bis zur Einbauklasse Z 0 zulässig. Ausnahmen hiervon sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim und Landratsamt Landsberg am Lech abzustimmen.

2.4 Bodenkontaminationen
Von der Aushubüberwachung festgestellte Bodenkontaminationen sind gem. § 4 Abs. 2 - 4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) im Bereich von Sanierungsschwellwertüberschreitungen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden abzugrenzen, zu sanieren oder zu sichern.

2.5 Bodenluft
Soweit vom Sachverständigen Belastungen der Bodenluft (LHKW, BTEX, Deponiegashauptkomponenten) nicht ausgeschlossen werden können, sind in Abstimmung mit den Fachbehörden Bodenluftuntersuchungen vorzunehmen, deren Ergebnisse bauliche Schutzmaßnahmen erforderlich machen können.

2.6 Anforderungen bei sensiblen Flächennutzungen
Bei Flächen, wie Altlastenverdachtsflächen, Auffüllungen etc., bei denen eine, bzgl. des Wirkungspfades Boden - Mensch, sensible Nutzung z.B. durch Spiel-, Freizeit- und Gartennutzung nicht ausgeschlossen werden kann, oder bei denen sich eine entsprechend sensible Nutzung im Laufe der Zeit einstellt, ist bei Spiel-, Freizeitnutzung eine mindestens 0,35 m, bei Nutzgartennutzung eine 0,60 m mächtige Deckschicht aus unbelastetem Bodenmaterial nachzuweisen, oder eine potentielle Gefährdung ist durch geeignete Maßnahmen zur Nutzungseinschränkung zu verhindern.
Dieser Nachweis kann durch eine Oberbodenuntersuchung der in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einschlägigen Untersuchungsbereiche mit Nachweis der Einhaltung der Prüf-/Vorsorgewerte der BBodSchV oder durch einen hinsichtlich Bodenbelastungen aussagekräftigen Herkunftsnachweis vom Einbaumaterial mit Überwachung und Dokumentation durch den Gutachter erfolgen. Die Nachweise/Dokumentationen sind dem Landratsamt Landsberg am Lech vorzulegen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Denklingen hat am 06.09.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ....2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung in der Fassung vom 26.10.2023 hat in der Zeit vom 27.11.2023 bis 15.01.2024 stattgefunden.
Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V. 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit E-Mail vom 16.11.2023 mit Frist bis zum 15.01.2024 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3. Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom ...02.2024 die 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.10.2023, redakt. ergänzt ....02.2024 als Satzung beschlossen.

4. Diese 1. Änderung des Bebauungsplans ist identisch mit der vom Gemeinderat als Satzung beschlossenen Fassung.
Ausgefertigt am:

.... den ....
Gemeinde

(Siegel) .... Braunegger, Erster Bürgermeister

5. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans durch die Gemeinde wurde am ....2024 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.
Die 1. Änderung des Bebauungsplans 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.

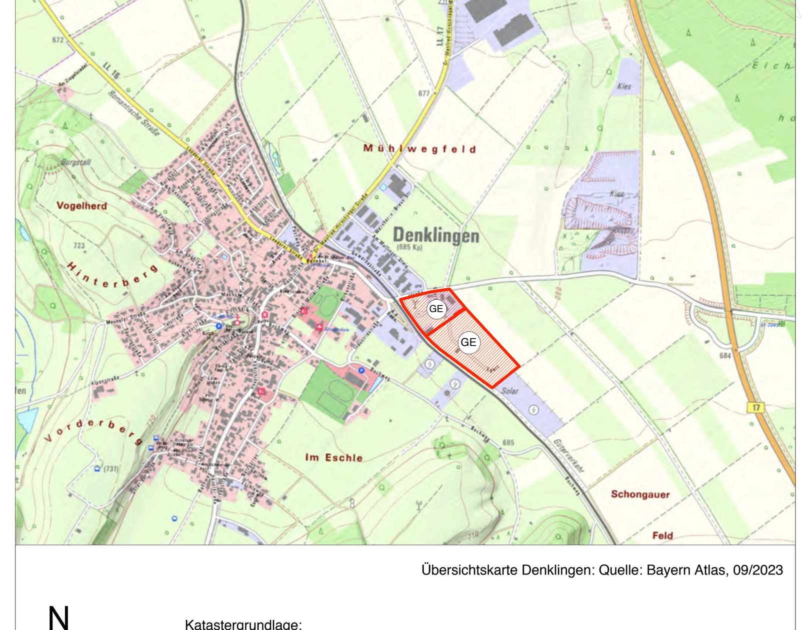
.... den ....
Gemeinde

(Siegel) .... Braunegger, Erster Bürgermeister

Gemeinde **DENKLINGEN**
Denklingen | Epfach | Dienhausen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „EGART - SÜDLICH DER EPFACHER STRASSE"

Maßstab: 1 : 1000



Übersichtskarte Denklingen: Quelle: Bayern Atlas, 09/2023

N

Katastergrundlage:
Digitale Flurkarte Gemarkung Denklingen / Stand: 09/2023

0 20 40 60 80 100 m

Stand: 26.10.2023
redakt. ergänzt: 02.2024

STÄDTEBAU:
Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Architekt
Regierungsbaumeister
Aignerstraße 29 81541 München
Tel. 089/695590 • Fax. 089/ 6921541
E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de

GRÜNORDNUNG:
Dr. Blasy - Dr. Øverland
Ingenieure GmbH
Landschaftsarchitekt Dipl.Ing. D. Patalong
Moosstraße 3 82279 Eching am Ammersee
Tel. 08143 / 997 - 100 • Fax. 08143 / 997 - 150
E-Mail: info@blasy-overland.de