



Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Tankstelle Lustberg" B 17 / Westseite, GmkG, Denklingen, gem. § 12 BauGB
Die Gemeinde Denklingen erlässt aufgrund der §§ 1a, 2 Abs. 1, 9, 10 und 12 Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Bayer. Bauordnung (BayBO) des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne sowie über die Darstellung des Flächinhalts (Flächenverordnung) - jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung - diese vom Architekturbüro R. Reiser, München, und Landschaftsarchitekt Ch. Goslich, Dissen, gefertigten vorhabenbezogenen Bebauungsplan als

SATZUNG

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1.0 Geltungsbereich und Abgrenzungen

1.1 Geltungsbereich

2.0 Art der baulichen Nutzung und Gebietsgliederung

- 2.1 **SO-Tankstelle Lustberg**
Sondergebiet für Tankstelle § 11 i.V. mit § 1 Abs. 4-9 BauNVO BauNVO).
Zulässig ist nur eine Tankstelle mit zugehörigem Shop (Reisebedarf).
- Verkaufsfläche Shop - max. 200 m²
Eine selbständige Nutzung dieser Verkaufsfläche als Einzelhandelsgeschäft ist unzulässig, ebenso eine Wohnnutzung, auch in Form von Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonal.
- 2.2 **SO-Gaststätte Lustberghof Betriebsbezeichnung**
Sondergebiet für eine Wohnung für Betriebsleiter, Aufsichtspersonal und den Betriebsinhaber, hier zugeordnet der südlich gelegenden Gaststätte "Lustberghof", ausnahmsweise ist eine Nutzung als Betriebsleiterwohnung für die Tankstelle nördlich zulässig.

3.0 Maß der baulichen Nutzung, Wandhöhen und Höhenlage, Abstandsflächen

- 3.1 **GR 1.500qm**
zulässige Grundfläche in Quadratmetern, z.B. 1.500 qm
- 3.2 **N 1.500qm**
Die maximale Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächen durch die Grundflächen der in § 19(4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen wird durch die mit "N" gekennzeichnete Zahl in Quadratmetern bezogen auf das Baugrundstück begrenzt festgesetzt, hier 1.500 qm; diese Flächen umfassen die privaten Verkehrsflächen.
- 3.3 **I**
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier 1 Vollgeschöß
- 3.4 **WH 7,0**
maximal zulässige Wandhöhe gem. Art. 6 Abs. 3 BayBO, bezogen auf das natürliche, unveränderte Gelände; z.B. 7,00 m;
Für betrieblich notwendige Bauteile wie Schornsteine, Entlüftungen und Aufbauten etc. können diese festgesetzten Höhen überschritten werden.
- 3.5 **694,0**
Festgesetzte Höhenlagen NN, hier Oberkante Fußboden Tankstelle und Servicegebäude z.B. max. 694,0 m üNN
- 3.6 **Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 BayBO sind diejenigen eines Gewerbegebietes.**

4.0 Baugrenzen, Stellplätze und Garagen

- 4.1 **Baugrenze**; die Abstandsflächen der Bayer. Bauordnung sind einzuhalten. Stellplätze/Garagen + Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen oder der dafür festgelegten Flächen zulässig.
- 4.2 **VD / W**
Umgrenzung der Flächen für Vordach / Überdachung, Wände und Werbepylon bis max. 12 m Höhe und einer Ansichtsfäche der Anzeigen von max. 12 qm, und Stellplätze; diese Anlagen sind im umgrenzten Bereich in der Bauverbotszone zulässig.
- 4.3 **Ga / Ng**
Umgrenzung der Flächen für Garagen und Nebenanlagen; Stellplätze sind außerhalb der dafür festgelegten Flächen zulässig, in der Bauverbotszone jedoch nur im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Weilheim

5.0 Verkehrsfläche

- 5.1 **Straßenbegrenzungslinie**
öffentliche Verkehrsfläche, hier Bundesstraße 17 / Rechtsabbieger
- 5.2 **private Verkehrsfläche**; mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Miteigentümers / Pächters; das Nähere regelt der Durchführungsvertrag!
- 5.3 **Private Verkehrsfläche als Zufahrt** zu den westlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen; bei Bedarf auch Ersatz für den parallel zur B 17 verlaufenden Anraderweg; mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Miteigentümers / Pächters; das Nähere regelt der Durchführungsvertrag!
- 5.4 **Einfahrtsverbot**
Einfahrtsbereich; andere Zufahrten und Zugänge sind unzulässig.
- 5.5 **Sichtdreieck**; Die Sichtdreiecke sind von jeder Sichtbehinderung über 0,80 m Höhe freizuhalten. Einzelfreie hochstammige Bäume mit Astansatz über 2,80 m sind zulässig, wobei die Bepflanzung mit dem Staatlichen Bauamt Weilheim abzustimmen ist.

6.0 Grün- und Freifläche

- 6.1 **öffentliche Grünfläche** mit Zweckbestimmung: Gestaltung Orts- und Landschaftsbild
- 6.2 **private Grünfläche** mit Zweckbestimmung: Gestaltung Orts- und Landschaftsbild / Landw. Nutzung
- 6.3 **Pflanzgebote**
zu pflanzender großkroniger / kleinkroniger heimischer Laubbaum / Strauch (Abweichungen vom Standort zulässig); pro angelegter 200 qm Grundstücksfläche, jedoch ohne Ausgleichsfläche A 2 und Sukzessionsfläche, sind mind. 1 hochstammiger Laubbaum und 3 Sträucher zu pflanzen; Mindestpflanzgrößen:
- großkronige Bäume St. Umf. 16 - 18 cm
- kleinkronige Bäume und Obstbäume St. Umf. 14 - 16 cm
- Sträucher v. Str. 60-100 cm

- vorgeschlagene Gehölzarten siehe Hinweise B.10. Nadelgehölze außer Eibe, Kiefer und Tanne sind unzulässig. Der Anteil der Nadelgehölze darf 10% der Bäume nicht überschreiten.
- 6.4 **Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
- 6.5 **Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen A 1 und A 2)**

7.0 Sonstige Festsetzungen

- 7.1 **Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes:**
In der Nord- und Ostfassade sind sämtliche Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109, Ausgabe November 1989 als nicht öffnungsfähige Fenster auszuführen. Die Lüftung von schutzbedürftigen Räumen in diesen Fassaden ist über Fenster in der schallabgewandten West- und Südfassade oder über eine Lüftungsanlage sicherzustellen.

Gemäß DIN 4109 Tabelle 8 sind an den mit Planzeichen A.7.1 markierten Fassaden bzw. Baugrenzen folgende Gesamtschallschutzwerte (R_w) festzusetzen:
- Außenräume (Wohn-, Kinder- und Schlafzimmer, Büroräume) vorgesehen werden (vgl. Abbildung, Anhang, Seite...):
- Schlaf- und Kinderzimmer: R_w > 45 dB
- Wohnräume (Tagungszimmer): R_w > 40 dB
- Büronutzung: R_w > 35 dB
Im Erdgeschoss sind keine Aufenthaltsräume zulässig. Im Obergeschoss sind die Aufenthalts- und Auläräume nur zur Lärmschutzwand nach Westen hin zulässig.

Nach Osten, Norden und Süden ist bei Aufenthaltsräumen an den markierten Baugrenzen gem. Planzeichen A.7.1 während der Nachtzeit ein ausreichender Luftaustausch für Schlaf- und Kinderzimmer durch eine fensterunabhängige Belüftung sicherzustellen.

Die genannte DIN 45691 - Fassung 2006-1 kann in der Gemeinde eingesehen werden.
(Zusätzliche Fundstelle: DIN 45691 - 2006-1 - Geräuschkontingenterung; Beuth Verlag GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, Telefon: 030 2601-0, Telefax: 030 2601-1260, E-Mail: info@beuth.de, Internet: www.beuth.de)

- 7.2 **LSW**
Zu errichtende Lärmschutzwand, Höhe 4,8 m (mind. Oberkante Terrassenterr. 1.0G), Länge 8,6 m (Terrassenbreite + 1 m), schallschützend, lügendicht und mit Flächengewicht von mind. 10 kg/m²

- 7.4 **Die schalltechnische Untersuchung, Bericht-Nr. 824-2013 V02-1 vom Juli 2013 der Fa. C. Hentschel Consult wird Bestandteil des Bebauungsplans und der Begründung als Anlage beigefügt.**
- 7.4 **Private und öffentliche Eingrünungsflächen:** Der Eingrünungsstreifen entlang der B 17 ist als extensiv genutzte Magerwiese mit Bäumen zu gestalten.

- 7.5 **Höhenlage baulicher Anlagen und Geländeabtrag**
Die baulichen Anlagen (Gebäude, Überdachungen, Wände, private Verkehrsflächen, Böschungen, ...) sind entsprechend der festgesetzten Höhenlage anzuordnen mit dem Ziel, diese möglichst tief in das Gelände einzustellen und nach außen optisch ruhig erscheinen zu lassen. Die hierfür erforderliche Geländeangleichung ist zulässig.

- 7.6 **Einfriedungen** sind nur zulässig bis zu einer Höhe von 1,50 m in Köcherfundamenten (ohne weitere Sockelmauern), wobei diese mind. 1 m in das Baugrundstück einzurücken und vorzupflanzen sind.

- 8.0 **Immissionschutz und Sichtdreiecke**
Auf den gemäß Teil A, Ziffer 7.1 gekennzeichneten Gebäudeseiten müssen Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes erfolgen.
Übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmer), die in einem Abstand von weniger als 15 m zum nördlichen Rand der geplanten Tankstelle befinden, müssen:
- mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster außerhalb des gekennzeichneten Bereiches oder
- einen vorgebauten Wintergarten o.ä., der von Osten bzw. Westen her belüftet werden kann, besitzen.
Die Fensteröffnungen dieser Räume sind mit Schallschutzfenstern mindestens der Schallschutzklasse II (bewertetes Schalldämmmaß 30 bis 34 dB) auszustatten.
Bei gewerblich genutzten übergeordneten Räumlichkeiten (z.B. Büroräumen) können auch passive Systeme zum Einsatz kommen, sofern durch sie eine Lüftung auch bei geschlossenen Fenstern sichergestellt werden kann.

- 8.2 **Sichtdreiecke Bundesstraße 17**
Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden, bei Sichtdreiecken gem. Ziffer A.5.7 ist die Höhe auf 0,80 m begrenzt. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigepflichtige Bauten oder Überstände errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die die Sicht überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen. Einzelfahrten zur Bundesstraße sind unzulässig.

9.0 Wasserverschärfliche Festsetzungen

- 9.1 **Flächen für die ökologische Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser**
- 9.2 **Unverschmutztes Niederschlagswasser** ist zu versickern, soweit dies die Untergrundverhältnisse zulassen. Ansonsten ist das Wasser über belebten Bodenzonen und flache, wechselfeuchte Versickerungsmulden zu versickern.
- 9.3 **Soweit wasserrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen**, sollen private Verkehrsflächen soweit sinnvoll möglich, wasserdurchlässig ausgebildet werden (Rasenpflaster, Schotterrasen, u.dgl.).
- 9.4 **Häßliche Abwässer** sind nach den anerkannten Regeln der Technik dem gemeindlichen Abwasserkanal zuzuführen.

- 10.0 **Rückbau- und Entseidelungsgebot gem. § 179 BauGB**
Spätestens 2 Jahre nach Beendigung der Nutzung "Tankstelle Lustberg" ist die Anlage rückzubauen und der ursprüngliche Zustand (Wiesenfläche) wieder herzustellen. Zur Sicherstellung der Verpflichtung ist eine Bürgschaft / Sicherheitsleistung in Höhe der voraussichtlichen Rückbaukosten zu leisten.

B. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise durch Planzeichen und Text

1. **Bauverbotszone nach Fernstraßengesetz:**
Bundesstraße 17: Bauverbot 20 m; Baubeschränkung 40 m
2. **vorhandene Grundstücksgrenze**
3. **vorhandene Gebäude**
4. **Flur-Nr., z.B. 2371**
5. **Maße in Metern, z.B. 10 m**
6. **Geplante Tankstelle (Planungsstand)**

7. **Private Verkehrsfläche mit "Grünweg"**; eine Befestigung ist nur wassergebunden zulässig; Asphaltierungen sind ausgeschlossen; im Durchführungsvertrag ist dies verbindlich sicherzustellen.
8. **Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt werden. Die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen darf nicht behindert werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen sind von den Anwohnern bzw. Anliegern zu dulden.**

9. **Dem Bauantrag bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne beizufügen mit folgenden Inhalten:** Erschließung mit Materialangaben, Ausmaß und Höhe zulässiger Abgrabungen oder Aufschüttungen, Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Bepflanzung.

10. **Hinweise zur Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsflächen:** In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde können die erforderlichen Ausgleichsflächen schrittweise entsprechend der Errichtung der baulichen Anlagen erfolgen. Unabhängig davon sind jedoch die Randeingrünungsflächen auf dem Baugrundstück frühzeitig anzulegen, um den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild und in die betroffenen Schutzgüter abzumildern.

11. **Pflanzliste:**
Bäume I, Wuchsklasse
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Eberesche (Quercus robur)
- Winterlinde (Tilia cordata)
Bäume II, Wuchsklasse
- Eberesche (Quercus robur)
- Mehlschnecke (Carpinus betulus)
- Feldahorn (Sorbus aucuparia)
- (Sorbus aria)
- (Carpus campestre)

12. **Bodendenkmäler**, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Hierüber ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, Grabungsbüro Thierhaupten, sofort zu informieren.
13. **Sämtliche Bauvorhaben** sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen; der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung ist ebenfalls sicherzustellen vor Bezug.
14. **Für die im Geltungsbereich vorhandenen Gehölzbestände** sollen im Rahmen des bauspezifischen Verfahrens darauf geachtet werden, dass während der Bauarbeiten die einschlägigen Vorschriften der DIN 18920 (Schutz von Gehölz- und Vegetationsbeständen auf Baustellen) eingehalten werden, einschließlich der erforderlichen Auflagen.

15. **Brandschutz:** Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgungsanlage nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicher zu stellen. Das Hydrantenetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Darüber hinausgehende Brandschutzauflagen und Löschwasserbedarf sind im Zuge der Baumaßnahme vom Bauherrn zu erbringen.

16. **Wasserwirtschaftliche Hinweise**
Die Niederschlagswasserbeseitigung ist in den Bauunterlagen darzustellen und dem Wasserwirtschaftsamt zur abschließenden Beurteilung vorzulegen. Die Anlage muss über geeignete Einrichtungen für den speziellen Nutzungszweck "Tankstelle Lustberg" verfügen. Geeignete Putzgeräte und Reinigungsmittel sind zur Verfügung zu halten, für das Personal müssen geeignete Wasch- und Desinfektionseinrichtungen vorhanden sein.

17. **Geruchsimmissionen:** Bei windarmen Wetterlagen oder schwachem Ostwind - vor allem in der kälteren Jahreszeit - kann es evtl. zu geringfügigen Geruchsbelästigungen in bebauter Umgebung kommen.

18. **Ausgleichsflächen:**
Für die vorgesehenen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind unter Anwendung des Leitfadens zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums 1.688 qm (Faktor 0,5) Ausgleichsfläche erforderlich. Sie wird innerhalb des Geltungsbereiches auf den Fl.Nr. 2371, GmkG, Denklingen nachgewiesen. Die erforderlichen Ausgleichsflächen liegen mit A 1 teilweise bis zu einem Abstand von 50 m im Einflussbereich der B 17 und in direkter Nachbarschaft der Tankstelle und werden daher nur mit 50% in Ansatz gebracht. Die Teilfläche A 2 liegt westlich der Tankstelle und wird mit 100 % angerechnet. Die Ausgleichsflächen sind spätestens im Jahr nach Baufertigstellung bzw. Inbetriebnahme der Anlage anzulegen und zu bepflanzen.
Im Durchführungsvertrag ist die Ausgleichsfläche verbindlich sicherzustellen.
Die geplante Ausgleichsmaßnahme ist in Abstimmung mit der UfB spätestens mit Erschließung des Baugelbietes umzusetzen. Die Ausgleichsfläche ist sodann dem Landesamt für Umwelt, Außenstelle Nordbayern im Ökofächenkataster zu melden (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG).

Hinweis: Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen und Text (Ziffer A), den Hinweisen durch Planzeichen und Text (Ziffer B), den Verfahrensvermerken und der Begründung mit Umweltbericht, und den Anlagen hierzu (Verkehrstechnische Untersuchung Prof. Dr.-Ing. Kurzak, München vom 05.12.2014 mit Ergänzung vom 19.02.2015, Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist auch der Vorhabenplan des Architekten Jaschek, Kirchheim vom 17.07.2015. Dieses Planwerk ist verbunden durch den Durchführungsvertrag vom2015.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Denklingen hat am 21.05.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am2013 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom 08.05.2013 hat in der Zeit vom2013 bis2013 stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.07.2015 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom2015 bis2015 öffentlich ausgestellt.
4. Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom2015 den Bebauungsplan in der Fassung vom2015, mit Begründung in der Fassung vom2015, als Satzung beschlossen.
5. Dieser Bebauungsplan ist identisch mit der vom Gemeinderat als Satzung beschlossenen Fassung. Ausgefertigt am:

Denklingen, den2015
(Gemeinde)

(Siegel) Kießling, Erster Bürgermeister

- 6.0 Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde wurde am2015 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

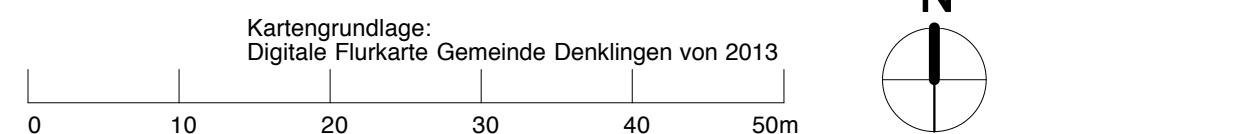
Die Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen, ebenso auf § 47 VwGO.
Der Bebauungsplan ist demnach am2015 in der üblichen Dienstadt in der Gemeinde Denklingen zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt Auskunft erteilt.

Denklingen, den2015
(Gemeinde)

(Siegel) Kießling, Erster Bürgermeister

Gemeinde Denklingen-Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Tankstelle Lustberg", B 17 / Westseite,
Fl.Nr. 2371 in Denklingen

Maßstab: 1 : 500



Stand: 08.05.2013
geändert: 17.07.2015

Dipl.-Ing. Rudolf Reiser, Architekt
Landschaftsarchitekt
Wolfgangstraße 20, 81541 München
Tel. 089/692550 • Fax 089/6921541
E-Mail: staedtebau.reiser@online.de

Dipl.-Ing. Christoph Goslich
Landschaftsarchitekt
Wolfgangstraße 20, 86911 Dissen-St. Georgen
Tel. 089/78660 • Fax 089/78661
E-Mail: goslich@web.de