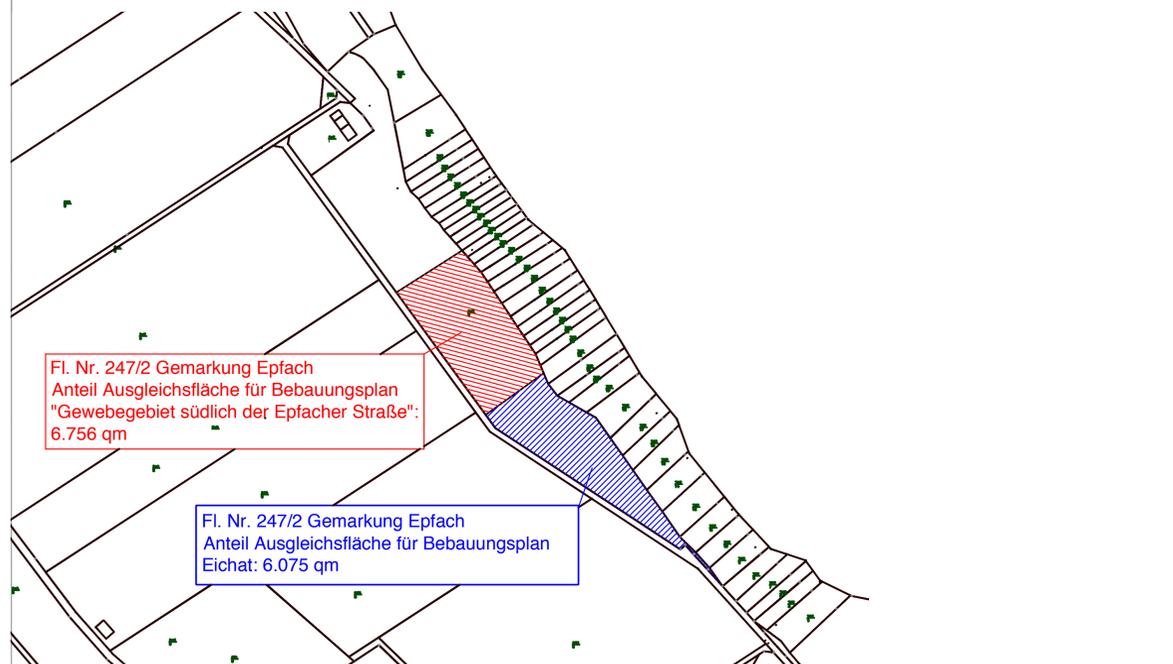




G. AUSGLEICHSFLÄCHEN EXTERN : ZUGEORNETE AUSGLEICHSFLÄCHE FL.NR.247/2, GMKG. EPFACH



Die Gemeinde DENKLINGEN erlässt aufgrund §§ 1a, 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzeichV), der Bayer. Bauordnung (BayBO) - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro R. Reiser, München und Landschaftsarchitekt Christoph Goslich, Diessen, gefertigten Baugebungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**GEWERBEGEBIET AN DER EPFACHER STRASSE**“ als

SATZUNG

Hinweis: Der Baugebungsplan besteht aus der Planzeichnung (= Ziffer A), den Festsetzungen durch Planzeichen (= Ziffer B), den Hinweisen durch Planzeichen (= Ziffer C), den Festsetzungen durch Planzeichen (= Ziffer D), den Hinweisen durch Text (= Ziffer E), den zugeordneten Ausgleichsflächen (= Ziffer G1, ...), den Verfahrensmerkmalen und der Begründung mit dem Umweltbericht.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Baugebungsplanes (Teil A, G1)
2. Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
3. abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO; es sind Gebäude auch länger als 50 m zulässig.
4. GRZ 0,6
5. WH 9,0
6. FH 12,0
7. Baugrenze
8. Straßenbegrenzungslinie / Begrenzung von Verkehrsflächen
9. Öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Versickerungsbereiche; Hinweis: Unterteilung innerhalb Straßenbegrenzungslinie bzw. Gesamtlänge veränderbar!
10. Öffentliche Verkehrsflächen im Bedarfsfall; der Ausbau richtet sich nach Erschließungsanforderungen und Grundstücksstellung; nähere Regelungen in den Grundstücksverträgen!
11. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt; ebenfalls unzulässig sind Zugänge!
12. Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung Gestaltung Orts- und Landschaftsbild, wo durch Planzeichen B.11 nicht ausgeschlossen, für Zufahrten überfahrbar.
13. Private Eingrünflächen; wo durch Planzeichen B.11 nicht ausgeschlossen, für Zufahrten überfahrbar.
14. Regenwasserrückhalteflächen und Retentionsbereiche; gleichzeitig Versickerungsflächen für unverschmutztes Oberflächenwasser;
15. Bäume und Sträucher zu pflanzen; in der Lage veränderbar
16. Bäume und Sträucher zu erhalten
17. Sichtdreieck 90 m x 3 m (ortsaustrwärts) und 200 x 3 m (ortsaustrwärts); Jede Art von Bepflanzung sowie Ablagerung von Gegenständen über 1,0 m Höhe, gemessen von der Straßeneckkante in Fahrtrichtung, ist unzulässig.
18. Sicherheits-Sichtdreieck der Bahnlinie, hier 200 m x 50 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. Geplante Transformatorstation (Bayerwerk AG; Standort wird noch nachgetragen)
20. Anbauverbotszone (15 m vom Fahrbahnrand Kreisstraße; Bauverbod 15 m, hier südseitig reduziert auf 10 m; (nachrichtliche Übernahme BayerStWG))
21. Einfahrtbereich
22. 60/45 dB(A)/qm
23. Abgrenzung der Teilflächen mit Emissionskontingenten (Berechnungsgrundlage DIN 45691)

C. FÜR DIE HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1. 2522 bestehende Flurstücksgrenzen
2. 1 6.075 qm Vorschlag für Grundstücksteilungen mit ca.-Flächengröße in Quadratmetern
3. -5- Maßzahlen in Metern, hier 5 m
4. Linienverlauf der Bahnlinie (Güterverkehr)
5. IO 3 Immissionsort lt. Schalltechnische Untersuchung eplan, vom 16.09.2016, Projekt-Nr. 2015 935

D. KENNZEICHNUNGEN

1. Umgrenzung der Flächen mit Altlastenverdacht; Flächen mit Altlastenverdacht (Kartenzonierung) lt. Untersuchung King Consult, vom 31.07.2015, Projekt-Nr. 9977 a 02 (Altlastenkatasterfläche Nr. 18101015) und Ergänzende Altlastenerkundung, Gewerbegebiet Flur-Nr. 2522 und 2524, Denklingen, Projekt-Nr. 9977 b 02 vom 17. Februar 2012, King Consult
2. Zur Sicherung der Erdrossenmasse des § 1 Abs. 8 Nr. 1 BauGB und der einschlägigen bodenschutz- und abfallrechtlichen Regeln zur Bewässerung und Stoffstromkontrolle sind folgende Anforderungen und Auflagen zu beachten (dabei 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 Probeahme 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 grundsätzliche Beweissicherungsuntersuchungen mit Anwendung der in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchV) genannten sowie der für Bundesländer fachlichen Regeln (Anlage 1 und 2 der BodSchV, Merkblätter des (ehemaligen) Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft Nr. 3.8/1, 3.8/4, 3.8/5 u. 3.8/6) durchzuführen, sofern die Bodenkategorien in den Aushubniveau (Aushubsohle u. -böschungen) nicht ausgeschlossen werden können. Eine verbindliche Beweissicherungspflicht besteht für Rückbau- und Aushubvorhaben im Bereich von in einem Baugebungsplan gekennzeichneten Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen. Des Weiteren besteht eine verbindliche Beweissicherungsspflicht im Lage- und hydraulischen Einwirkungsbereich von Entwässerungseinrichtungen, wie z.B. Rigolienanlagen und Sickerschächten. Derartige Anlagen sind in Bereichen zulässig, in denen die Vorgabe der BodSchV (z.B. Werte der TR LAGA M 20 in der Fraktion < 2mm) dem Wasserrisikostatusamt Weilmheim vorab nachgewiesen werden.
 - 2.3 Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen: Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen von Bodenaushub und Bauschutt sind nach Vorlage der Ergebnisse der Aushubüberwachung mit dem Landratsamt Landsberg am Lech abzustimmen. Verwertungsmaßnahmen innerhalb und im Umfeld des Baugebietes 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 Wasserrisikostatusamt Weilmheim und Landratsamt Landsberg am Lech abzustimmen.
 - 2.4 Bodenkartiminierungen: Von der der Aushubüberwachung festgestellte Bodenkartiminierungen sind gem. § 4 Abs. 2-4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG) im Bereich von Sanierungsschwellenwertüberschreitungen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden abzugrenzen, zu sanieren oder zu sichern.
 - 2.5 Bodenluft: Soweit von Sachverständigen Belastungen der Bodenluft (LHKW, BTEX, Deponiegeschaltkomponenten) 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 Wirkungspfadcs Boden - Mensch, sensible Nutzung z.B. Freizeit- und Gartenutzung nicht ausgeschlossen werden kann, oder bei denen sich eine entsprechend sensible Nutzung im Laufe der Zeit einstellt, ist bei Siedel-, Freizeinutzung eine mindestens 0,35 m, bei Nutzungseinstellung eine 0,60 m mächtige Deckschicht aus unbelastetem Bodenschutt oder einer potenziell geeigneten geeigneten Maßnahmen zur Nutzungseinschränkung zu verhindern. Dieser Nachweis kann durch eine Oberbodenuntersuchung der in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchV) einschlägigen Untersuchungsgebiete mit Nachweis der Einhaltung der Prüfvorgangerte der BodSchV oder durch einen hinsichtlich Bodenbelastungen aussagekräftigen Herkunftsnachweis mit Einbaumaterial und Dokumentation durch den Gutachter erfolgen. Die Nachweise/Dokumentationen sind dem Landratsamt Landsberg am Lech vorzulegen.

E. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. **Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Das mit GE gekennzeichnete Bauland ist 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 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, allgemein zulässig.
 - 1.3 Lagerplätze und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig.
 - 1.4 Abwasserintensive Betriebe sind nicht zulässig.
 - 1.5 Für gewerbliche Bauvorhaben im Geltungsbereich des Baugebungsplanes ist dem Bauwerber ein Nachweis zur Einhaltung der festgesetzten Schallleistungspegel im Rahmen des bauschauflichen Verfahrens vorzulegen (siehe auch Ziff. E. 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 Gewerbestandorte wird gemäß § 9 Abs. 1 BauGB mit 2.000 m² festgesetzt.
 - 2.3 **Bauweise**
 - 2.3.1 Es wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt; damit sind Gebäudelängen größer und kleiner 50 m zulässig. Die gesetzlichen Grenzabstände der BayBO (Abstandsflächen) sind einzuhalten.
 - 2.3.2 Die Höhen der Grenzbebauung werden abweichend von Art. 6 Abs. 9 BayBO mit einer max. Wandhöhe von 3,75 m und einer max. Firsthöhe von 7,0 m festgesetzt.
 - 2.3.3 Die sonstigen Bestimmungen des Art. 6 BayBO gelten weiterhin.
 - 2.4 **Höhen der Gebäude**
 - 2.4.1 Wand- und Firsthöhen: Als maximale Höhen über dem Bezugspunkt werden festgesetzt: Wandhöhe (WH) 9,0 m Firsthöhe (FH) 12,0 m Hinweis: Unteren Bezugspunkt für die Bestimmung der Wand- und Firsthöhen ist der mittlere Höhenpunkt der Erschließungsstraße zum Baugrundstück. Die Wandhöhe gemäß Ziffer 4.1 darf bei zwei Vollgeschossen max. 9,0 m, die Firsthöhe max. 12,0 m betragen. Als Ausnahme sind für Büro- und Geschäfte eine dreigeschossige Bauweise zulässig, wobei dann die festgesetzte Wandhöhe von 9,0 m um max. 3,00 m und die Firsthöhe um max. 2,00 m überschritten werden kann. Die Ausnahme soll ert werden ab einem Abstand von 50 m südlich der Kreisstraße.
 - 2.4.2 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).
 - 2.4.3 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 NH zu beziehen.
3. **Bauliche Gestaltung und Werbeanlagen**
 - 3.1 Es sind geneigte Dächer zwischen 12 und 25° als Pult- und Satteldach zulässig, ebenso Flachdächer. Beim Satteldach als Dachform muss die Firstrichtung parallel zur Gebäudeängsseite verlaufen. Flachdächer sind zulässig. Hinweis: Für Flachdächer werden eine extensive Dachbegrünung und Solarenergiegewinnungsanlagen empfohlen.
 - 3.2 Für gewerblich genutzte Gebäude sind aus Gründen der Baugestaltung bei geneigten Dächern nur eine Dachneigung von max. 15° zulässig.
 - 3.2 Für Außenwände und Dächer sind gedeckte Farbtope zu verwenden. Grelle, leuchtende oder glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.
 - 3.3 Geländeänderungen sowie Abragungen und Aufschüttungen sind ausnahmsweise in geringem Umfang - max. halbe Fassadenlänge auf einer Gebäudehälfte - zulässig.
 - 3.4 Innerhalb der Anbauverbotszone von 15 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße, sind Werbeanlagen oder sonstige Hinweiszeichen nicht zulässig.
 - 3.5 Werbeanlagen sind nur an Hauptgebäuden bis Unterkante Fenster des 1. Obergeschosses bis zu einer maximalen Höhe von 0,40 m zulässig. Werbeanlagen sind optisch einheitlich zu gestalten. Bewegliche Werbeanlagen und wechselnde optische Zeichen sind unzulässig. Leuchtreklamen sind nur ausnahmsweise zulässig in der Zeit von 7,00 - 22,00 Uhr. In den Zufahrtsstraßen in das Gewerbegebiet ist eine Übersichtstafel (max. Größe 2 x 2 m) zulässig.
4. **Stellplätze**
 - 4.1 Betreffend Stellplätze ist die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GarStellV) vom 30. November 1993 (GarStellV 1993; GVBl. S. 433; BayRS 2132-1-1) anzuwenden. Die erforderliche Zahl der Stellplätze bemisst sich nach der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung.
 - 4.2 Es dürfen nur versickerungsfähige Beläge zur Ausführung kommen (z.B. Rasensteine, Schotterterrassen u.ä.). Die Stellplatzflächen sind auf die angrenzenden Grünflächen zu entwässern, eine Entwässerung über öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zulässig.
 - 4.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - 4.4 Tiefgaragen sind zulässig innerhalb der Baugrenzen. Die Dachfläche von Tiefgaragen ist, soweit sie nicht mit Gebäuden überbaut ist, als Flachdach auszubilden und zu begrünen. Die Überdeckung mit Oberboden muss geländebündig sein und dabei mindestens 0,50 m betragen.
5. **Immissionschutz**
 - 5.1 Für die im Lageplan gekennzeichnete Fläche »Baugebungsplan Südlich der Epfacher Straße« werden Emissionskontingente nach DIN 45691 wie folgt festgesetzt: Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche folgende Emissionskontingente L_{ex} nach DIN 45691 nicht überschreiten. Tabelle: Emissionskontingente L_{ex}

Quartier	Fläche in ha	Emissionskontingent in L _{ex} dB(A) Im2	
		tags (6,00 h - 22,00 h)	nachts (22,00 h - 6,00 h)
BP Südlich der Epfacher Straße	2,7	60	45
 - 5.2 Die schalltechnischen Festsetzungen des Baugebungsplans sind erfüllt, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_i (der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten) die Bedingung L_i <= L_{ex} - Δ L_i(dB) erfüllt. Die Berechnung von Δ L_i erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 4.5.
 - 5.3 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 2006:12, Abschnitt 5.
 - 5.4 Ein Vorhaben ist auch schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_i den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).
 - 5.5 Für Betriebsleiterwohnungen, Wohnungen für Betriebschaftspersonal und Büronutzungen sind mit dem Bauantrag geeignete Nachweise vorzulegen, dass die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2016, an den baulichen Schallschutz eingehalten werden.
 - 5.6 Die schalltechnische Untersuchung des Büros eplan, Augsburg, Prinzregentenstr. 5, vom 16.09.2016, Projekt-Nr. 2015 935 ist Bestandteil des Baugebungsplans. (Die genannte DIN 45691: Fassung 2006-12 kann in der Gemeinde Denklingen eingesehen werden.)
7. **Hinweise zum Immissionschutz**
 - 7.1 Die Flächen, auf denen die Emissionskontingente verteilt werden, sind im Baugebungsplan gemäß »Festsetzung Ziff. B.22 gekennzeichnet« und sind im Baugebungsplan mit dem relevanten Immissionsort außerhalb des Gewerbegebietes sowie die Einhaltung der nach TA Lärm für Gewerbegebiete maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den nacharchitektonischen Immissionsorten innerhalb des Gewerbegebietes im Rahmen des Bauverfahrens über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen, das zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung vorzulegen ist. - Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionschutzbehörde beim Landratsamt möglich (z.B. bei lärmarmen Nutzungen).
 - 7.2 Die festgesetzten Emissionskontingente bedeuten, dass nachts im Freien ohne besondere Schallschutzvorkehrungen nicht gearbeitet werden kann und bei bestimmten Arbeiten im Gebäudeneinern erhöhte Anforderungen an den Schallschutz zu stellen sind.
- 7.3 Anlagen und Betriebe, welche unter die Gefahrenklasse IIIA oder IIIA der Gefahrwertindizesstufe 500 - FwDV 500 - Einheiten im ABC-Einsatz; Einteilung in Gefahrgruppen im Strahlenschutz fallen (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 03.03.2005 AZ: 1 D 2-2212-17-1) sind unzulässig.

8. Grünordnung

- 8.1 Die Bodenverriegelung 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 gegenseitig 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 Der ca. 10 m breite Grünstreifen entlang der Kreisstraße LL 16 ist als extensiv genutzte Magerwiese zu gestalten.
- 8.5 Die öffentliche Grünfläche entlang dem Bahngelände ist mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. 20 % der Fläche sind mit Sträuchern zu bepflanzen. 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. Die öffentlichen Grünflächen sind, sofern keine anderweitigen grünordnerischen Festsetzungen bestehen, als extensive Wiese herzustellen.
- 8.6 Pro 300 qm Baufläche sind jeweils 1 heimischer großkröniger Laubbau und 5 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzgrößen gem. Ziff. 10). Bei Ausfall ist nachzupflanzen.
- 8.7 Die Ortsrandgrünung - öffentlicher Grünstreifen - entlang der nördlichen Erschließungsstraße ist als einreihiger Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern auszuführen.
- 8.8 Pflanzenauswahl - Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Prunus spinosa	Schlehe
Ligustrum vulgare	Liguster
Viburnum lantana	vollierer Schneeball
Lonicera xylosteum	Hackentische
Rosa rubiginosa	Zaunrose
Cornus mas	Kornelkirsche
- 8.9 Bäume 1. Wuchsklasse

Ainus incana	Erlä
Betula pendula	Birke
Quercus robur	Silberleiche
Tilia cordata	Winterdeiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
- 8.10 Bäume 2. Wuchsklasse

Prunus avium	Vogelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche
- 8.11 Pflanzgröße

Bäume 1. Wuchsklasse:	Hochstamm 3x verpflanzt mit Ballen
	Stammumfang 16 - 18 cm
Bäume 2. Wuchsklasse:	Hochstamm 3x verpflanzt mit Ballen
	Stammumfang 14 - 16 cm
Sträucher:	versetzte Sträucher
	Größe 60-100 cm Pflanzabstand 2 x 1 m
- 8.12 Die auf dieser Grundlage gepflanzten Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Beschädigte oder ausgefallene Pflanzen sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

9. Oberflächenvorverankerung und Altlastenverdachtsfläche Nr. 18101015

Auf den im Altlastenverdacht stehenden Flächen, die im Baugebungsplan gem. Ziff. D. 1 gekennzeichnet sind, darf nicht gezeit durch diese Fläche versickert werden.

10. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m als sockelloser Maschendraht- oder Gitterzaun, ausgenommen innerhalb der Sichtdreiecke, zulässig. Dies gilt nicht für Flächen gem. B.17 (Sicherheitsdreieck der Bahn).

11. Versorgungsleitungen

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

12. Hinweise

Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, ein erforderliches Leerort (DN 50) für die Fernerschaltung von Gebäuden bis zum öffentlichen Grün zu verlegen.

F. 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.
2. Denkmalschutz: Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Die archäologische Denkmalschutzpflicht 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, Klostergäßchen 8, 86672 Trierhaupten, Tel.: 0827/8177157-0, unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.
3. Wasserrisikofache 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.
 - Das auf Dachflächen und sonstigen geneigten Flächen anfallende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken breittäglich zu versickern. Einer linearförmigen (Reihe) oder punktförmigen (Sickerschacht) Versickerung kann grundsätzlich nicht zugestimmt werden.
 - Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Fahr- und Parkflächen des Gemeinde Denklingen (Sickerschacht) Versickerung kann grundsätzlich nicht zugestimmt werden.
 - Grundstück sind die Emissionskontingente nach dem Regelwerk der DWL Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen. Des Weiteren sind gegebenenfalls nach der AIV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 160 zu berücksichtigen.
 - Auf die Niederschlagswasserfreisetzung (NWFriv) bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TR ENGW, TREGNG) dazu, wird hingewiesen.
 - Wichtig ist jedoch im Bereich des Baugebungsplans Altlastenverdacht sowie konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserrisikostatusamt zu ermitteln, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
 - Die erforderlichen Maßnahmen sind durch einen fachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) in Abstimmung mit dem Wasserrisikostatusamt Weilmheim festzulegen, die notwendigen Untersuchungen durchzuführen, die fachgerechte Ausführung zu überwachen sowie die gewonnenen Ergebnisse in einem Bericht zusammen zu fassen, der dem Landratsamt Landsberg a. Lech und dem Wasserrisikostatusamt Weilmheim zeitnah und ungefragt vorzulegen ist.
 - Kontaminiertes Aushubmaterial ist in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schutzwasserableitung zwischen zu lagern, zu entsorgen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen.
 - Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig.
 - Kontaminiertes Material im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist.
 - Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereiteten Bauschutt und Straßenabruch in technischen Bauwerken für den Ein- Straßen- und Wegbau geplant ist, sind die Vorgaben des Leitfadens "Anforderungen an die Verwendung von Bauschutt in technischen Bauwerken" vom 15. Juni 2002 zu beachten.
 - Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.
 - Hausanlagen dürfen an Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.
 - Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.
4. **Zu beachtende Hinweise zur gekennzeichneten Altlastenfläche (Planzeichen D.1)**
 - 4.1 Bei Arbeiten im Bereich von Abfallablagern sind die 11 Richtlinien für Arbeiten in kontaminierten Bereichen" der Teilbau Berufsverbandsschutz Rf 128 sowie die Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 924 zu beachten.
 - 4.2 Name, Adresse und Erreichbarkeit des mit den Überwachungsmaßnahmen beauftragten Sachverständigen sowie der Beginn der Arbeiten in Landsberg am Lech mindestens eine Woche vor Beginn der Arbeiten zu beachten.
 - 4.3 Bei Feststellung von Auffälligkeiten bei der Aushubüberwachung ist das Landratsamt Landsberg am Lech zu informieren.
 - 4.4 Sämtliche Verwertungsmaßnahmen sind entsprechend den Vorgaben der TR LAGA M 20 Nr. 11.2.4 sowie 1.4.4 zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Landratsamt Landsberg am Lech nach Abschluß der Maßnahme vorzulegen. Die einschlägigen Nachweise sind: Verwertungs- und Entsorgungsnachweise und zu beachten (Nachweiseverordnung - NachwV i. d. aktuellen Fassung).
 - 4.5 Bei Arbeiten im Bereich eines Baugebungsplans sind die wesentlichen Inhalte der o.g. Dokumentation nach Möglichkeit als Hinweis in den Baugebungsplan aufzunehmen werden.
5. 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.
- 5.1 Die auf der Bahnlinie ausgehenden Emissionen (Erschütterungen und Lärm) wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Schutzmaßnahmen werden nicht vom Bausträger der Bahnlinie übernommen.
- 5.2 Auf die Verpflichtung der Gemeinde zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Mindestwasserleitung gemäß WDG Merkblatt W 405 von 48m/Strunde) für das betroffene Gebiet wird hingewiesen (Art. 1 Abs. 1 BauNVO).

8. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

Das öffentliche Kanalisetz 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 öffentl- che Anlage gewährleistet sind. Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob die Zustimmung für die vorgelagerten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde, Stadt oder Abwasserzweckverband) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 20 WVG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen. Ausdruck wird darauf hingewiesen, dass (gesammeltes) Niederschlagswasser außerhalb der Abfalllagerung in den natürlich anstehenden Terrassenversickerung versickert werden soll. Der im Baugebungsplan als Altlastenverdachtsfläche markierte Bereich ist von einer geeigneten Versickerung auszusparen.

9. Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind Freiflächengestaltungspläne einschließlich der erforderlichen Geländeschritte beizufügen mit folgenden Inhalten: Erzielung mit Malesienangaben, Lage und Umfang der Vegetationsflächen, Standort, Art und Größen der Bepflanzung, Lage, Höhe und Form der Einriedung, Größe, Höhe und Ausformung der Aufschüttungen und Abragungen.

G. VERFAHRENSVERMERKE

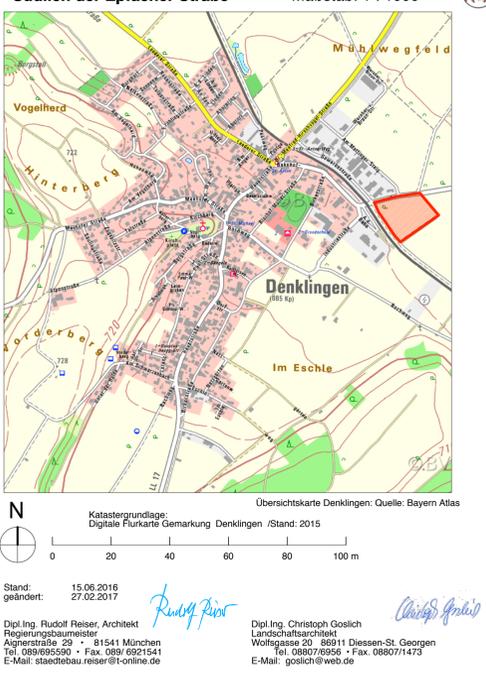
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.12.2015 die Aufstellung des Baugebungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Baugebungsplans in der Fassung vom 15.06.2016 hat in der Zeit vom 07.07.2016 bis 18.08.2016 stattgefunden. Die Unterrichtung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachgeborenen gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurde mit E-Mail vom 07.07.2016 mit Fristsetzung bis 18.08.2016 durchgeführt.
3. Der Entwurf des Baugebungsplans in der Fassung vom 27.02.2017 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom2017 bis2017 öffentlich ausgestellt. Die Unterrichtung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit E-Mail vom2017 mit Fristsetzung bis2017 durchgeführt.
4. Die Gemeinde Denklingen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom2017 den Baugebungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt am: den Gemeinde Denklingen (Siegel) Kießling, Erster Bürgermeister

Der Baugebungsplan wurde am2017 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Baugebungsplan 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 WVG. Der Baugebungsplan einschließlich Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienstenstunden in der Gemeinde Denklingen zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt Auskunft erteilt.

..... den Gemeinde Denklingen (Siegel) Kießling, Erster Bürgermeister

Gemeinde Denklingen - Baugebungsplan Gewerbegebiet "Südlich der Epfacher Straße" Maßstab: 1 : 1000



Stand: 15.06.2016
 08/2017
 Dipl.-Ing. Rudolf Reiser, Architekt
 Agnerstraße 29 - 81541 München
 Tel. 0887/7656 - Fax 0887/69154
 E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de
 Dipl.-Ing. Christoph Goslich
 Landschaftsarchitekt
 Wolfsgasse 20 86611 Diessen-St. Georgen
 Tel. 0887/7656 - Fax 0887/1475
 E-Mail: goslich@web.de