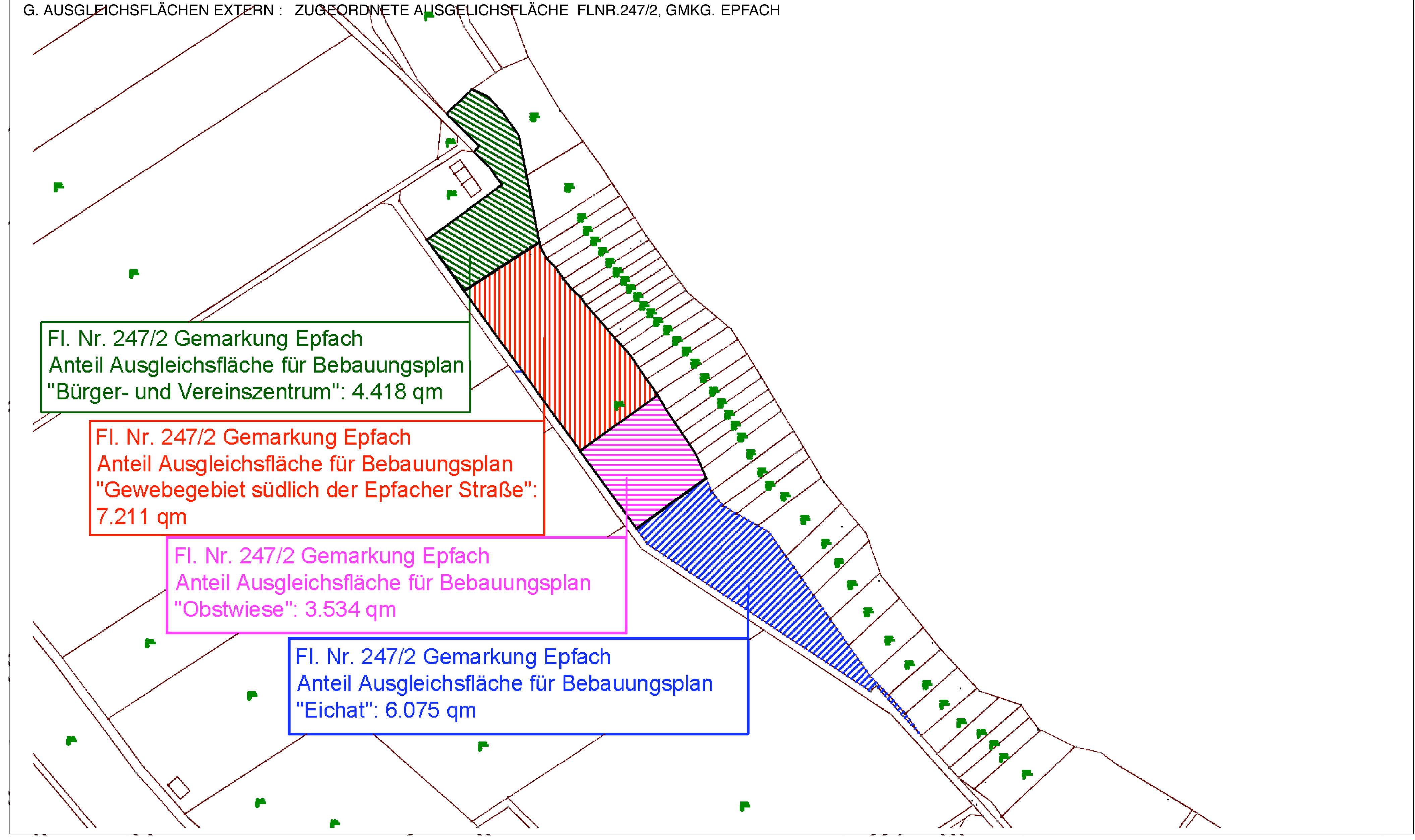
A. Planzeichnung

G. AUSGLEICHSFLÄCHEN EXTERN : ZUGEORDNETE AUSGELICHSFLÄCHE FLNR.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 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 diesen vom Architekturbüro R. Reiser, München und Landschaftsarchitekt Christoph Goslich, Diessen, gefertigten Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan **„GEWERBEGEBIET AN 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), den Kennzeichnungen (= Ziff. D), Textliche Festsetzungen (= Ziff. E), den Hinweisen durch Text (= Ziff F), den zugeordneten Ausgleichsflächen (= Ziffer G1, ...), den Verfahrensvermerken und der Begründung mit dem Umweltbericht.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

B. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Teile A, G1)
2. (GE) Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
3. a — abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO; es sind Gebäude auch länger als 50 m zulässig.
4. GRZ 0,6 — Grundflächenzahl 0,6
5. WH 9,0 — Wandhöhe max. 9,0 m
6. FH 12,0 — Firsthöhe max. 12,0 m
7. Baugrenze
8. Straßenbegrenzungslinie / Begrenzung von Verkehrsflächen
9. öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Versicherungsbereiche;
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!
11. öffentlicher Feld- und Waldweg
12. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt; ebenfalls unzulässig sind Zugänge!
13. OL — öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Gestaltung Orts- und Landschaftsbild, wo durch Planzeichen B.12 nicht ausgeschlossen, für Zufahrten überfahrbar.
14. OL — Private Eingrünflächen; wo durch Planzeichen B.12 nicht ausgeschlossen, für Zufahrten überfahrbar.
15. Regenwasserrückhaltemulden und Retentionsbereiche; gleichzeitig Versickerungsflächen für unverschmutztes Oberflächenwasser; Lage veränderbar!
16. Bäume und Sträucher zu pflanzen; in der Lage veränderbar
17. Bäume und Sträucher zu erhalten
18. Sichtdreieck 90 m x 3 m (ortseinwärts) und 200 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.
19. 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!
20. Geplante Transformatorenstation (Bayernwerk AG; Standort wird noch nachgetragen!)
21. 15m — Anbauverbotszone (15 m vom Fahrbahnrand Kreisstraße: Bauverbot 15 m, hier südseitig reduziert auf 10 m; (nachrichtliche Übernahme BayerStrWG!)
22. Einfahrtsbereich
23. 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
24. Abgrenzung der Teilflächen mit Emissionskontingenten(Berechnungsgrundlage DIN 45691)

C. FÜR DIE HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1. 2522 — bestehende Flurstücksnummern, hier Fl.Nr. 2522, Gemarkung Denklingen
2. bestehende Flurstücksgrenzen
3. (1) 8.000 qm — Vorschlag für Grundstücksteilungen mit ca.-Flächengröße in Quadratmetern
4. -5- — Maßzahlen in Metern, hier 5 m
5. Linienverlauf der Bahnlinie (Güterverkehr)
6. IO 3 — Immissionsort lt. Schalltechnische Untersuchung emplan, vom 16.09.2016, Projekt-Nr. 2015 935

D. 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.

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 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, allgemein 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. E.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 2.000 m2 festgesetzt.

3. Bauweise
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.

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.

3.3 Die sonstigen Bestimmungen des Art. 6 BayBO gelten weiterhin.

4. Höhen der Gebäude
4.1 Wand- und Firsthöhen
Als maximale Höhen über dem Bezugspunkt werden festgesetzt:
Wandhöhe (WH) 9,0 m
Firsthöhe (FH) 12,0 m
Hinweis: Unterer 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 ist für Büro- und Geschäftsgebäude 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 erteilt werden ab einem Abstand von 50 m südlich der Kreisstraßenachse.

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).

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. Flachdächer sind zulässig.
Hinweis: Für Flachdächer werden eine extensive Dachbegrünung und Solarenergiegewinnungsanlagen empfohlen.

Für gewerblich genutzte Gebäude ist aus Gründen der Baugestaltung bei geneigten Dächern nur eine Dachneigung von max. 15° zulässig.

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

5.3 Geländeveränderungen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen sind ausnahmsweise in geringem Umfang - max. halbe Fassadenlänge auf einer Gebäudeseite - zulässig.

5.4 Innerhalb der Anbauverbotszone von 15 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße, sind Werbeanlagen oder sonstige Hinweisschilder nicht zulässig.

5.5 Werbeanlagen sind nur an Haupgebäuden 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 Betreffend Stellplätze ist die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30. November 1993 (GaStellV 1993; GVBl S. 433, BayRS 2132-1-I) anzuwenden. Die erforderliche Zahl der Stellplätze bemisst sich nach der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung.

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 Fläche »Bebauungsplan Südlich der Epfacher Straße" werden Emissionskontingente nach DIN 45691 wie folgt festgesetzt:
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche folgende Emmissionskontingente LEK nach DIN 45691 nicht überschreiten.
Tabelle: Emmissionskontingente LEK

Quartier	Fläche in ha	Emissionskontingent in LEK 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

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

Die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente an den relevanten Immissionsorten außerhalb des Gewerbegebietes sowie die Einhaltung der nach TA Lärm für Gewerbegebiete maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den nachbarschaftlichen Immissionsorten innerhalb des Gewerbegebietes ist im Rahmen des Bauvollzuges über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen, das zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung vorzulegen ist.
Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich (z.B. bei lärmarmen Nutzungen).

Für Betriebsleiterwohnungen, Wohnungen für Bereitschaftspersonal 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.

Die schalltechnische Untersuchung des Büros emplan, Augsburg, Prinzregentenstr. 5, vom 16.09.2016, Projekt-Nr. 2015 935 ist Bestandteil des Bebauungsplans.
(Die genannte DIN 45691: Fassung 2006-12 kann in der Gemeinde Denklingen eingesehen werden.)

7.2 Hinweise zum Immissionsschutz
- Die Flächen, auf denen die Emissionskontingente verteilt werden, sind im Bebauungsplan gem. Festsetzung Ziff. B.22 gekennzeichnet!)
- Die festgesetzten Emissionskontingente bedeuten, dass nachts im Freien ohne besondere Schallschutzvorkehrungen nicht gearbeitet werden kann und bei geräuschintensiven Arbeiten im Gebäudeinneren erhöhte Anforderungen an den Schallschutz zu stellen sind.

7.3 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. 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 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 großkroniger Laubbaum und 5 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzgrößen gem. Ziff. 8.10). Bei Ausfall ist nachzupflanzen.

8.7 Die Ortsrandeingrünung - 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	wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa rubiginosa	Zaunrose
Cornus mas	Kornelkirsche

Bäume 1 . Wuchsklasse

Ainus incana	Erle
Betula pendula	Birke
Ouercus robur	Stileiche
Tilia cordata	Winterlinde
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

Bäume 2. Wuchsklasse

Prunus avium	Vogelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche

8.9 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

8.10 Die auf dieser Grundlage gepflanzten Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Beschädigte oder ausgefallene Pflanzen sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

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.

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
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
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).

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 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.

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 und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist.
- 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 (Stand August 2007) 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.
- 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 Ausführung 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.
- Kontaminiertes Aushubmaterial ist in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schmutzwasserableitung zwischen zu lagern, zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig.
- Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. LAGA - Boden sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Sohl- und Flankenbeprobungen zu belegen.
Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim im Vorfeld abzustimmen.
- Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z. B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden.
- Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben des Leitfadens "Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken" vom 15. Juni 2005 zwingend zu beachten.
- Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise der zu belegen.
- Hausdränagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.
- Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

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 den 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 Absch luss 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 Bebauungspla nes 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.

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 "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. 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 öffent-che 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.

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.

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.

G. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans 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 Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurde mit E-Mail vom 07.07.2016 mit Fristsetzung bis 18.08.2016 durchgeführt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.02.2017 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.04.2017 bis 05.05.2017 öffentlich ausgelegt.

Die Unterrichtung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit E-Mail vom ....2017 mit Fristsetzung bis ....2017 durchgeführt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.06.2017 wurde mit Begründung gem. § 4a Abs. 3 i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ....2017 bis ......2017 öffentlich ausgelegt.

Die Unterrichtung der Behörden nach § 4 a ABs. 3 i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit E-Mail vom ....2017 mit Fristsetzung bis ....2017 durchgeführt.

5. Die Gemeinde Denklingen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ....2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt am:

.... den ....
Gemeinde Denklingen

(Siegel) ....
Kießling, Erster Bürgermeister

6. Der Bebauungsplan wurde am ....2017 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der 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 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 Denklingen

(Siegel) ....
Kießling, Erster Bürgermeister

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

Übersichtskarte Denklingen: Quelle: Bayern Atlas

N

Katastergrundlage:
Digitale Flurkarte Gemarkung Denklingen /Stand: 2015

0 20 40 60 80 100 m

Stand: 15.06.2016
geändert: 27.02.2017
geändert: 12.06.2017

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

Dipl.Ing. Christoph Goslich
Landschaftsarchitekt
Wolfsgasse 20 86911 Diessen-St. Georgen
Tel. 08807/6956 • Fax. 08807/1473
E-Mail: goslich@web.de