

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 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 Planinhaltes (Planzeichenverordnung) - 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 Tankstelle Lustberg
Besonderer Nutzungszweck von Flächen, hier Verkehrsfläche mit Tankstelle (i.V. mit Ziff. 15.4 PlanZV 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 unzulässig ist eine Wohnnutzung, auch in Form von Wohnungen für Betreiber und Aufsichtspersonal.
- 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 öffentlich zugänglichen Verkehrsflächen gem. Ziff. A.5.3.
Zusätzlich zu den 1.500 qm Flächen und außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht in den Grün- und Ausgleichsflächen, ist ein Löschwasserbehälter mit bis zu 100 cbm Löschwasser zulässig.
- 3.3 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier 1 Vollgeschöß
- 3.4 WH 7,75 maximal zulässige Wandhöhe gem. Art.6 Abs.3 BayBO, bezogen auf Oberkante Fahrbahn der Tankstelle, hier 7,75 m;
- 3.5 694.0 Festgesetzte Höhenlagen NN, hier Oberkante Fahrbahn Tankstelle und Oberkante Fußboden Servicegebäude, hier 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 für festgelegte Flächen zulässig.
- 4.2 Vd / W Umgrenzung der Flächen für Vordach / Überdachung, Wände und Werbepylon bis max. 11 m Höhe und einer Ansichtfläche 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 Straßbegrenzungslinie
- 5.2 öffentliche Verkehrsfläche, hier Bundesstraße 17 / Rechtsabläger und Beschleunigungsspur
- 5.3 öffentlich zugängliche Verkehrsfläche; mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Miteigentümers / Pächters; das Nähere regelt der Durchführungsvertrag
- 5.4 Private Verkehrsfläche als Zufahrt zu den westlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen; bei Bedarf auch Ersatz für den parallel zur B 17 verlaufenden Anwandweg; mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Miteigentümers / Pächters; das Nähere regelt der Durchführungsvertrag
- 5.5 Einfahrtsverbot
- 5.6 Einfahrtbereich; andere Zufahrten und Zugänge sind unzulässig.
- 5.7 Sichtdreieck; Die Sichtdreiecke sind von jeder Sichtbehinderung über 0,80 Höhe freizuhalten. Einzel stehende hochstämmige 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 Pflanzgebiete
zu pflanzender großkroniger/ kleinkroniger heimischer Laubbaum / Strauch (Abweichungen vom Standort zulässig); pro angefangener 200 qm Grundstücksfläche, jedoch ohne Ausgleichsfläche A 2 und Substratsfläche, sind mind. 1 hochstämmiger Laubbaum und 3 Sträucher zu pflanzen; Mindestpflanzgrößen:
- großkronige Bäume St. Uml. 16 - 18 cm
- kleinkronige Bäume und Obstbäume St. Uml. 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 Erhalten 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 Immissionsschutz**
- 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 4109-1:2016-07, Ausgabe Juli 2016 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.
- 7.2 LSW Zu errichtende Lärmschutzwand, Länge 9,6 m (Terrassenbreite + 1 m), Höhe Wand 4,8 m (mindestens Oberkante Terrassenstufe 1, OCG, Bezugspunkt nach Cadna A: Boden 692,28 m üNN, Höhe Wand = 697,28 m üNN (mind. Oberkante Terrassenstufe 1 OCG), schallschaltbar, fugendicht und mit einem Flächengewicht von mind. 10 kg/m²
- 7.3 Die schalltechnische Untersuchung, Bericht-Nr.: 824-2017 V04-1 vom Juli 2017, überarbeitete Fassung vom 13.07.2017, der Fa. C. Hentschel Consult wird Bestandteil des Bebauungsplans und der Begründung als Anlage beigefügt. Die in der Untersuchung genannte DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" vom Juli 2002, die DIN ISO 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien" vom Oktober 1999 und die DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau" vom Juli 2016 können in der Gemeinde Denklingen eingesehen werden.
- 8.0 Sonstige Festsetzungen**
- 8.1 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.
- 8.2 Private und öffentliche Eingrünungsflächen: Der Eingrünungstreifen entlang der B 17 ist als extensiv genutzte Magerwiese mit Bäumen zu gestalten.
- 8.3 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.
- 8.4 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 Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe 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 Wasserwirtschaftliche 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 Bodenzone 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 Schmutzwasser-Druckleitung; für das durch Kohlenwasserstoffe verunreinigte Wasser der flüssigkeitsdichten Fahrbahn und für das häusliche Schmutzwasser ist ein Anschluss an die öffentliche Kläranlage zwingend erforderlich.
- 10.0 Rückbau- und Entseleierungsgebot gem. § 179 BauGB**
Spätestens 2 Jahre nach Beendigung der Nutzung "Tankstelle Lustberg" ist die Anlage rückzubauen und der ursprüngliche Zustand (Wiesenterrasse) wieder herzustellen. Zur Sicherstellung der Verpflichtung ist eine Bürgschaft / Sicherheitsleistung in Höhe der voraussichtlichen Rückbaukosten zu leisten.
- B. Nachrichtliche Übernahmen**
1. Bauverbotszone nach Fernstraßengesetz: Bundesstraße 17; Bauverbot 20 m; Baubeschränkung 40 m
- C. Hinweise durch Planzeichen und Text**
1. vorhandene Grundstücksgrenze
2. vorhandene Gebäude
3. 2371 Flur-Nr., z.B. 2371
4. Maße in Metern, z.B. 10 m
5. St BHS: Stellplatz; Behinderten-Stellplatz
6. Geplante Tankstelle

6. Private Verkehrsfläche mit "Grünweg"; eine Befestigung ist nur wassergebunden zulässig; Asphaltierungen sind ausgeschlossen; im Durchführungsvertrag ist dies verbindlich sicherzustellen.
7. 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.
8. Dem Bauantrag bzw. Anträgen auf Genehmigung/Freistellung sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne beizulegen mit folgenden Inhalten: Erhebung mit Materialangaben, Ausmaß und Höhe zulässiger Abtragungen oder Aufschüttungen, Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Bepflanzung.
9. Der Bauantrag der Tankstelle Lustberg ist im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens einschließlich der straßentechnischen Erschließungsmaßnahmen und Details mit dem Staatlichen Bauamt Weilheim abzustimmen, wobei das Einvernehmen herzustellen ist einschließlich der Beschädigung der öffentlich zugänglichen Verkehrsflächen der Tankstelle.
10. Hinweise zur Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsflächen:
In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde können die erforderlichen Ausgleichsflächen schrittweise entsprechend der Errichtung der baulichen Anlagen, 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 | Bäume II. Wuchsklasse | (Carpinus betulus) |
|----------------------|-----------------------|--------------------|
| - Spitzahorn | - Hainbuche | (Sorbus aucuparia) |
| - Stieleiche | - Eberesche | (Sorbus aria) |
| - Winterlinde | - Mehlebeere | (Acer campestre) |
| | - Feldahorn | |
- Sträucher
- Haselnußzweig (Cornus sanguinea)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Traubenkirsche (Prunus padus)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Holunder (Sambucus nigra)
- Schneeball (Viburnum lantana)
- Wildrosen (rosa spec.)
12. Bodenkennlinie, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 5 Denkmalschutzgesetz. Hierüber ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, Grabungsbüro Thierhaupten, sofort zu informieren.
13. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Kläranlage im Trennsystem anzuschließen; insbesondere ist dies für das durch Kohlenstoffe verunreinigte Wasser der flüssigkeitsdichten Fahrbahn erforderlich und auch wegen des häuslichen Schmutzwassers. Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung ist ebenfalls vor Bezug sicherzustellen.
14. Für die im Geltungsbereich vorhandenen Gehölzbestände sollen im Rahmen des bauaufsichtlichen 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 erörtern.
16. Wasserverschmutzungsmaßnahmen sind in den Bauantragsunterlagen darzustellen und dem Wasserwirtschaftsamt zur abschließenden Beurteilung vorzulegen. Die Anlage muss über geeignete Einrichtungen für den speziellen Nutzungszweck "Tankstelle Lustberg" verfügen. Geeignete Fußwege und Reinigungsmittel sind zur Verfügung zu halten, für das Personal müssen geeignete Wasch- und Desinfektionseinrichtungen vorhanden sein.
17. Geruchsmissionen: Bei windarmen Wetterlagen oder schwachem Ostwind - vor allem in der kälteren Jahreszeit - kann es evtl. zu geringfügigen Geruchsbelastungen in der baulichen 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 Erftbereich der B 17 und in direkter Nachbarschaft der Tankstelle und werden daher nur mit 50% in Ansatz gebracht. Die Teilfläche A 2 liegt weidlich 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 UNB spätestens mit Erschließung des Baugelbietes umzusetzen. Die Ausgleichsfläche ist sodann dem Landesamt für Umwelt, Außenstelle Nordbayern im Okoflächenkataster 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 Verfahrensmerkmalen und der Begründung mit Umweltbericht, und der schalltechnischen Untersuchung Prof. Dr.-Ing. Kurzak, München vom 05.12.2014 mit Ergänzung vom 19.02.2015, die Straßenplanung des Büros Röyer, Güttersloh, Projekt-Nr. JT-1503, vom 07.03.2017, und der schalltechnischen Untersuchung, Bericht-Nr.: 824-2017 V04-1 vom Juli 2017, überarbeitete Fassung vom 13.07.2017, der Fa. C. Hentschel Consult wird Bestandteil des Bebauungsplans und der Begründung als Anlage beigefügt.
Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist auch der Vorhabenplan des Architekten Jaschek, Kirchheim i.d.F. v. 27.06.2017. Dieses Planwerk ist verbunden durch den Durchführungsvertrag vom2017.

- Verfahrensmerkmale**
- Der Gemeinderat von Denklingen hat am 21.05.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans "Tankstelle Lustberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am2013 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom 08.05.2013 hat in der Zeit vom2013 bis2013 stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat mit Schreiben vom2013 stattgefunden.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.07.2015 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom2015 bis2015 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat mit Schreiben vom2015 stattgefunden.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.06.2017/17.07.2017 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut in der Zeit vom2017 bis2017 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat mit Schreiben vom2016 erneut stattgefunden.
 - Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom2017 den Bebauungsplan in der Fassung vom2017, mit Begründung in der Fassung vom2017, als Satzung beschlossen.
 - Diese Satzung ist identisch mit der vom Gemeinderat als Bebauungsplan beschlossenen Fassung. Ausgefertigt am:
Denklingen, den2017
(Gemeinde)
- (Siegel) Kießling, Erster Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde wurde am2017 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
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.
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.
Denklingen, den2017
(Gemeinde)
- (Siegel) Kießling, Erster Bürgermeister

Gemeinde Denklingen-Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Tankstelle Lustberg", B 17 / Westseite, TI.FI.Nr. 2371 in Denklingen Maßstab: 1 : 500

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte Gemeinde Denklingen von 2013

Stand: 08.05.2013
geändert: 17.07.2015
geändert: 28.06.2017 / 17.07.2017

Dipl.-Ing. Rudolf Reiser, Architekt
Regierungsbaumeister
Algerstraße 29 81541 München
Tel. 089/693590 - Fax. 089/ 6921541
E-Mail: staedt@ru-reiser.de

Dipl.-Ing. Christoph Goslich
Landschaftsarchitekt
Wolfgangstraße 29 86911 Dissen-St. Georgen
Tel. 08607/6956 - Fax. 08607/1473
E-Mail: goslich@web.de