



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 Architektenbüro R. Reiser, München und Büro Dr. Blasy - Dr. Overland, Beratende Ingenieure GmbH&Co. KG, Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. D. Patalong, Eching am Ammersee, gefertigten Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „EGART“, Gewerbegebiet südlich der Epfacher Straße als

SATZUNG

Hinweis: Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (= Ziffer A), den Festsetzungen durch Planzeichen (= Ziffer B), den Hinweisen durch Planzeichen (= Ziffer C), Text (= Ziffer D), den Hinweisen durch Text (= Ziffer E), den zugeordneten Ausgleichsflächen (= Ziffer F, 12), den Verfahrensmerkmalen und der Begründung mit dem Umweltbericht mit Anlage 1 „Artenenschutzbeitrag“ mit Anhang.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

B. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Teil A, D.12)
2. Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
3. offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
4. abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO; es sind Gebäude auch länger als 50 m zulässig.
5. GRZ 0,60 Grundflächenzahl 0,60
6. WH 9,0 Wandhöhe max. 9,0 m
7. FH 12,0 Firsthöhe max. 12,0 m
8. Baugrenze
9. Straßenbegrenzungslinie / Begrenzung von sonstigen Verkehrsflächen
10. öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Versickerungsbereichen
11. öffentliche Verkehrsflächen im Bedarfsfall; der Ausbau richtet sich nach Erschließungsordnungen und Grundstücksstellung; nähere Regelungen in den Grundstücksverträgen
12. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt; ebenfalls unzulässig sind Zugänge!
13. öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Gestaltung Orts- und Landschaftsbild, wo durch Planzeichen B.11 nicht ausgeschlossen, für Zufahrten überfahrbar.
14. Private Eingriffsflächen; wo durch Planzeichen B.11 nicht ausgeschlossen, für Zufahrten überfahrbar.
15. a) Baum zu pflanzen - großkronig (1. und 2. Ordnung) aus der empfohlenen Artenliste A (siehe textl. Festsetzungen Ziffer D.8.4 und 8.5). Es sind heimische und standorttypische Arten und insbesondere Obstbäume zu pflanzen.
b) Baum zu pflanzen - kleinkronig (3. Ordnung) aus der empfohlenen Artenliste B (siehe textl. Festsetzungen Ziffer D.8.4 und 8.5). Es sind heimische und standorttypische Arten und insbesondere Obstbäume zu pflanzen.
c) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Gehölzhecke (Ortsrandgestaltung) aus der empfohlenen Artenliste D.8.8 (siehe textl. Festsetzungen Ziffer D.8.4 und 8.5). Es sind heimische und standorttypische Arten und insbesondere Obstbäume zu pflanzen.
d) Fläche zur Ansaat als artenreiche Wiese (anderes Symbol)
16. a) Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, wenn dies zulässig, wenn das Bahübergangs-konzept der Deutschen Bahn AG verbindlich abgeschlossen ist; Bepflanzungen sind hier mit der DB abzustimmen.
b) Geplante Transformationsflächen (Bayerwerk AG; Standort wird noch nachgetrag)
17. Immissionswirksamen, flächenbezogener Schallleistungspegel Lex tags/nachts in dB(A)qm, hier 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts
18. Abgrenzung der Teilflächen mit Emissionskontingenten
19. Maßzahlen in Metern, hier 5 m
20. bestehende Flurstücksnummern, hier FLNr. 2527, Gemarkung Denklingen
21. bestehende Flurstücksgrenzen
22. Vorschlag für Grundstücksteilungen mit ca.-Flächengrößen in Quadratmetern
23. Linienvorlauf der Bahnhalle (Güterverkehr)
24. Immissionsort lt. Schallschichtliche Untersuchung eplan, vom 16.09.2016, Projekt-Nr. 2015 935
25. Anbauverbotszone (15 m vom Fahrbahnrand Kreistreße; Bauverbod 15 m, hier südseitig reduziert auf 10 m; (nachträgliche Übernahme BayerSWG))
26. öffentlicher Feld- und Waldweg
27. vorgeschlagene Bäume, Standort frei wählbar

C. FÜR DIE HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1. bestehende Flurstücksnummern, hier FLNr. 2527, Gemarkung Denklingen
2. bestehende Flurstücksgrenzen
3. Vorschlag für Grundstücksteilungen mit ca.-Flächengrößen in Quadratmetern
4. Linienvorlauf der Bahnhalle (Güterverkehr)
5. Immissionsort lt. Schallschichtliche Untersuchung eplan, vom 16.09.2016, Projekt-Nr. 2015 935
6. Anbauverbotszone (15 m vom Fahrbahnrand Kreistreße; Bauverbod 15 m, hier südseitig reduziert auf 10 m; (nachträgliche Übernahme BayerSWG))
7. öffentlicher Feld- und Waldweg
8. vorgeschlagene Bäume, Standort frei wählbar

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1. Das mit GE gekennzeichnete Bauland wird gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungstätten sind nicht zulässig (§ 8 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 2-4 BauNVO).
2. Einzelhandelsagglomerationen von jeweils für sich betrachtet nicht-größflächigen Einzelhandelsbetrie-ben in räumlich-funktionalem Zusammenhang und mit überörtlich raumbedeutsamen Auswirkungen sind als Einzelhandelsagglomerationsprojekte zu bewerten und daher im Gewerbegebiet unzulässig.
Hinweis: Nach dem Urteil des BayVGH vom 14.12.2016 (Az. 15 K 15.1201) dürfen auch keine Flächen für Einzelhandelsbetriebe festgesetzt werden, wenn sie der Wohnversorgung dienen und eine Verkaufsfläche von 1.200 qm überschreiten.
3. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 und § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereit-schaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, allgemein zulässig.
4. Lagerplätze und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig.
5. Abwasserintensive Betriebe sind nicht zulässig.
<