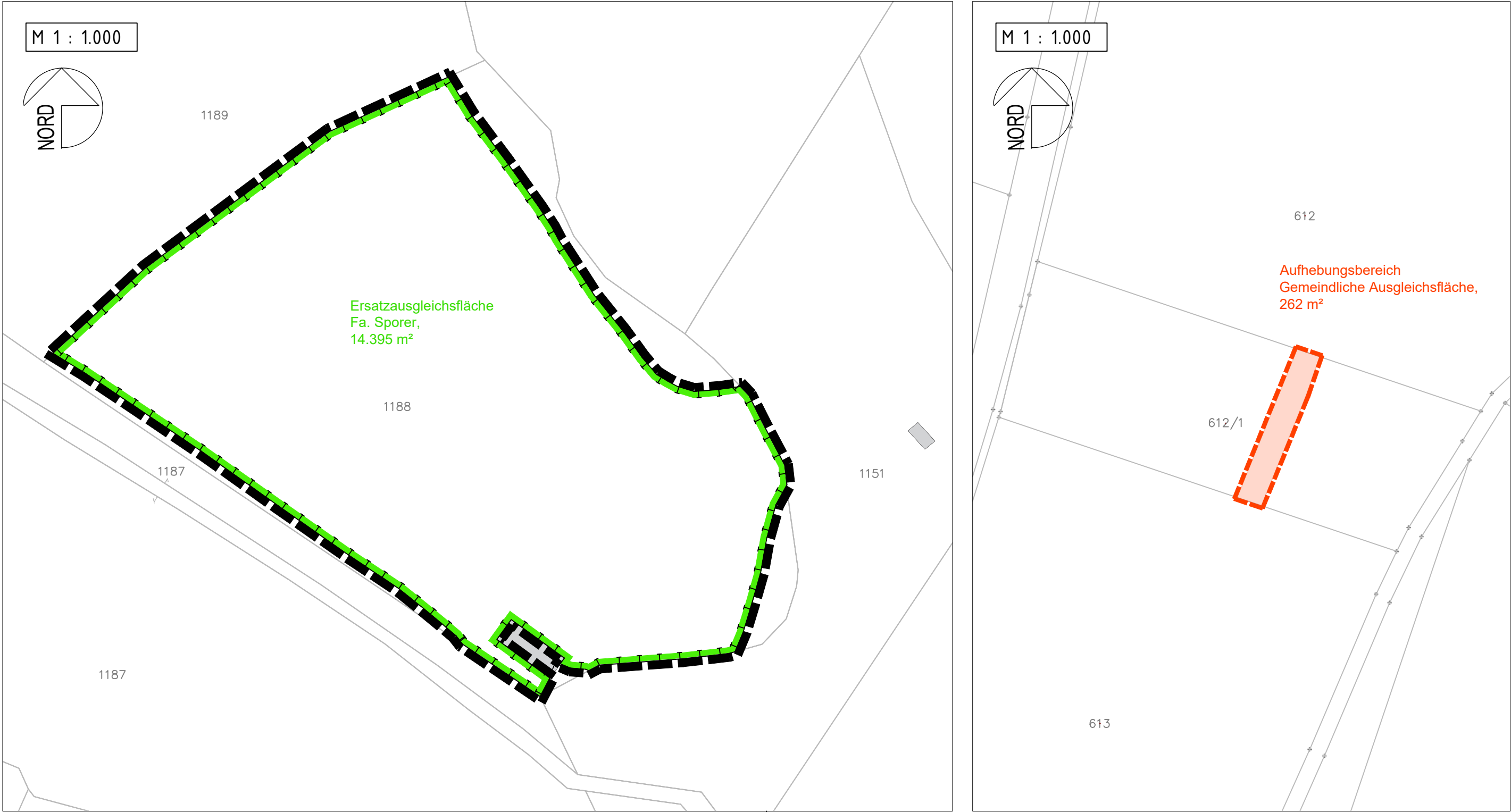
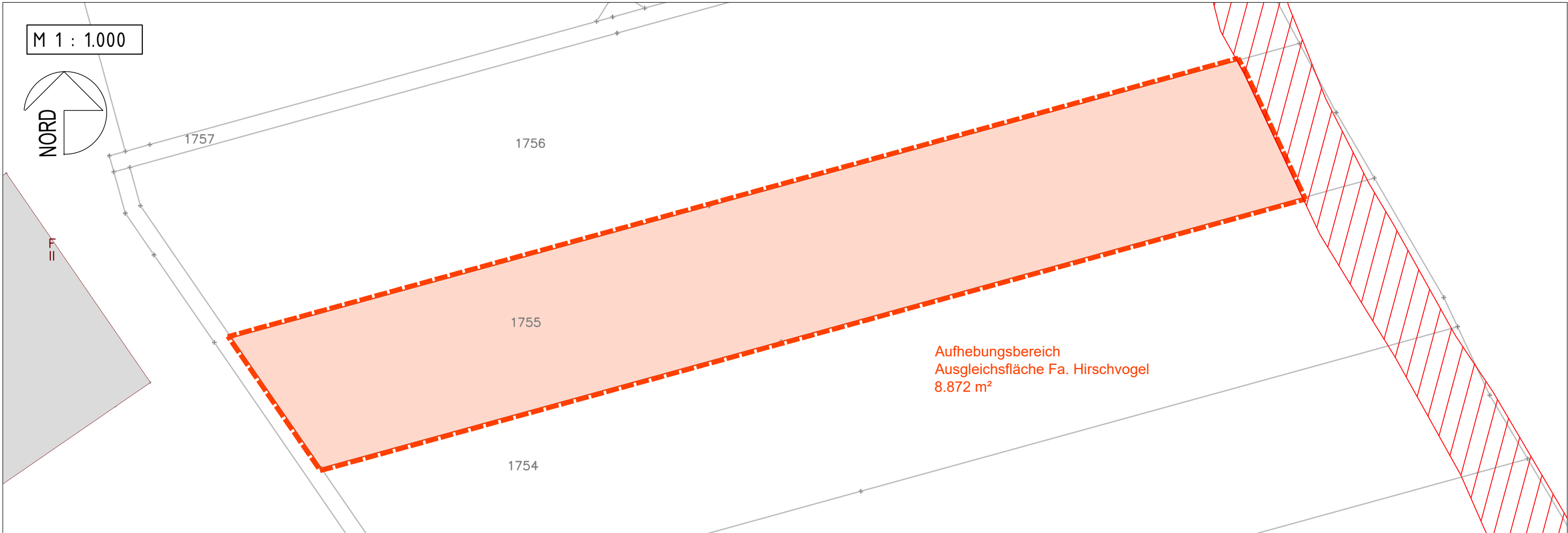
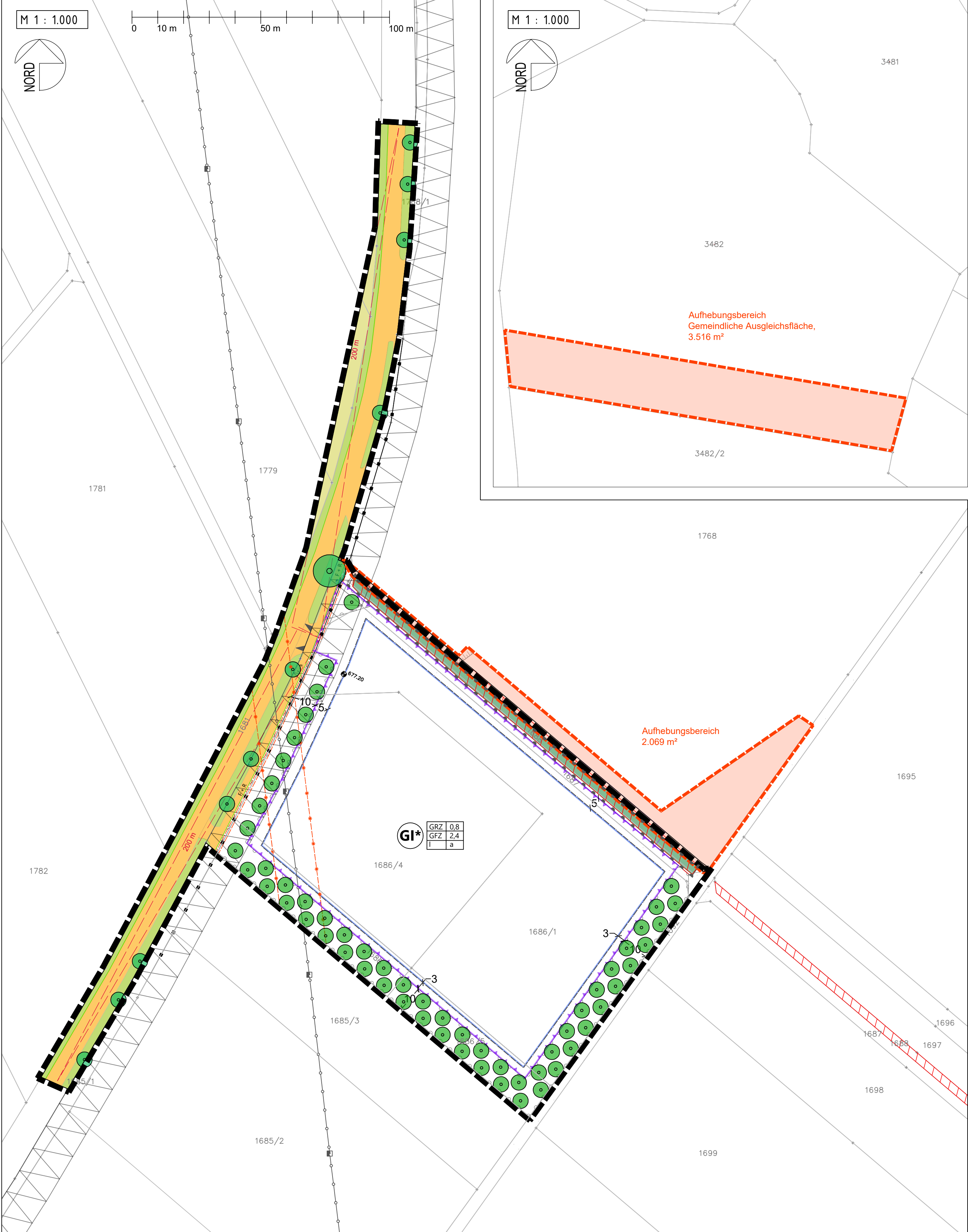




PRÄAMBEL

Die Gemeinde Denklingen erlässt diesen Bebauungsplan gemäß der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I, S. 2414), zul. geänd. durch Gesetz v. 20.12.2023 (BGBl. I S. 394); der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132), zul. geänd. durch Gesetz v. 3.7.2023 (BGBl. I S. 176); Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) v. 14.8.2007, zul. geänd. durch §§ 12 u. 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und § 4 des Gesetzes v.23.12.2024 (GVBl. S. 619), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) v. 22.08.1998, zul. geänd. durch § 2 des Gesetzes v. 9.12.2024 (GVBl. S. 573) als Satzung. Diese 1. Änderung des Bebauungsplans ersetzt den ursprünglichen Bebauungsplan in der Fassung vom 30.04.2021.

Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan i.d.F. vom 08.09.2021 geänderte Festsetzungen durch Text werden mit **blauer Schrift** hervorgehoben.

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich / Abgrenzung

1.1.  Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

1.2.  Grenzen des Aufhebungsbereichs

1.3. **Im Aufhebungsbereich entfallen alle Festsetzungen durch Text und Planzeichen des Bebauungsplans Hirschvogel Automotive Group II. In ihrem Satzungsstand ältere Bauleitpläne, welche die Aufhebungsbereiche überplanen, behalten weiterhin ihre Gültigkeit.**

2. Art der baulichen Nutzung

2.1.  Industriegebiet gem. §9 BauNVO, mit Emissionsbeschränkungen gem. Festsetzung A 8.1 und 8.2

2.2. Tankstellen sind unzulässig

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt als Höchstmaß 0,8

3.2. Die zulässige Geschossflächenzahl beträgt als Höchstmaß 2,4

3.3. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt als Höchstmaß 1

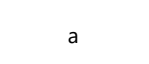
3.4. Als Ausnahme kann die Zahl der Vollgeschosse bis zu einem Höchstwert von 4 zugelassen werden, soweit die Nutzung in allen weiteren Geschossen mit der Nutzung im Erdgeschoss in einem einheitlichen Betrieb verbunden ist. Die Festsetzung A 3.5 bleibt unberührt.

3.5.1.  Bezugspunkt für die Wandhöhe (677,20 m ü.NN.)

3.5.2. Die zulässige Wandhöhe beträgt als Höchstmaß 15,0 m. Die Wandhöhe darf ausnahmsweise um bis zu 3,0 m für Dachaufbauten, Dachkonstruktionen und technische Anlagen untergeordneter Größe überschritten werden, sofern diese mindestens um das doppelte ihrer Höhe von der Außenwand zurückversetzt errichtet werden. Die Wandhöhe bemisst sich vom Bezugspunkt für die Wandhöhe bei 677,20 m ü.NN. bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

4. Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise / Abstandsflächen

4.1.  Baugrenze

4.2.  abweichende Bauweise: die Länge der innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichtenden Gebäude darf mehr als 50 m betragen.

4.3. Außerhalb der in Festsetzung 4.1 festgelegten Baugrenze sind Abgrabungen von maximal 100 cm Tiefe sowie Aufschüttungen von maximal 50 cm Höhe, gemessen von der Geländeoberkante im Bestand, zulässig. Davon ausgenommen sind jegliche Maßnahmen der Baugrunduntersuchung (z.B. Schürfe, Rammsondierungen).

5. Bauliche Gestaltung

5.1. Die Gesamthöhe baulicher Anlagen inklusive Dachaufbauten, gemessen vom Höhenbezugspunkt gem. Festsetzung A 3.5.1, ist auf 18 m beschränkt.

5.2. Bis 12 m Gebäudebreite sind flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 12° zulässig. Ab 12 m Gebäudebreite sind flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 5° zulässig.

5.3. Flachdächer sind mit einer Photovoltaikanlage auszustatten oder alternativ durch eine mit Gräsern und Wildkräutern bepflanzte Substratschicht mit mind. 10 cm Stärke zu begrünen.

5.4. Die Dacheindeckung ist als begrüntes Flachdach oder mit grünlich geschieferten Dachbahnen auszuführen. Alternativ ist ein ziegelrotes oder graues Farbspektrum zu verwenden. Reflektierende Materialien sind unzulässig.

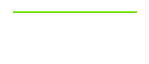
5.5. Für die Fassadengestaltung sind grelle und leuchtende Farben unzulässig.

6. Verkehrsflächen, Stellplätze, Versorgungsanlagen

6.1.1.  öffentliche Verkehrsfläche

6.1.2.  öffentlicher Fuß- und Radweg

6.1.3.  Straßenbegleitgrün

6.2.  Straßenbegrenzungslinie

6.3.  Sichtdreieck gem. Art. 26 BayStrWVG: innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung über 0,8 m Höhe über Oberkante Erschließungsstraßenmitte unzulässig, ausgenommen einzelnstehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,5 m. Bestehende Bäume sind dementsprechend aufzuasten, diese Pflicht obliegt dem kreiseigenen Tiefbau Landsberg am Lech.

6.4. Stellplätze sind innerhalb der dafür festgesetzten Verkehrsflächen und auf den Baugrundstücken allgemein zulässig, nicht jedoch innerhalb der Flächen, für die ein Pflanzgebot vorgesehen ist (siehe Festsetzung A 7.3).

6.5. Tiefgaragen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

6.7.1.  Schutzzone / mit Leitungsrecht zugunsten der Nutzungsberechtigten der bestehenden Leitungen (Erdgas Schwaben GmbH, Gemeinde Denklingen, Lechwerke AG) belastete Fläche

6.7.2.  8 m Schutzzone / mit Leitungsrecht zugunsten der Lechwerke AG belastete Fläche: Vor einer Bebauung bzw. Bepflanzung im Bereich dieser Schutzzone ist mit der LEW eine Verlegung der Leitung abzustimmen.

7. Grünordnung und Freiflächengestaltung

7.1.1.  zu erhaltende, bestehende Bäume

7.1.2.  zu erhaltende, bestehende Gehölzstruktur

7.2.  zu pflanzende Bäume, Pflanzstandort innerhalb der entsprechenden Umgrenzung (siehe Festsetzung A 7.3) veränderbar

7.3.  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken; Pflanzdichte und -qualität entsprechend Festsetzung A 7.8 ggf. unter Auswahl von heimischen, standortgerechten Arten (siehe B 13 und 14). Die Pflanzflächen dienen als Versickerungsflächen (siehe A 7.12).

7.4.  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)

7.5. **Auf der Ausgleichsfläche (Teilfläche Fl.Nr. 1188, gem. A 7.4) ist eine heimische, standortgerechte Blühwiese als extensiv genutztes, artenreiches Grünland zu entwickeln (Ziel-Biotoptyp gem. Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung, Stand 2014: GZ12-GU651L). Bei einer erforderlichen Nachsaat darf nur Saatgut autochtoner Herkunft aus der Herkunftsregion 8 AV verwendet werden, die Herkunft ist durch ein geeignetes Zertifikat zu garantieren. In den ersten 3 bis 5 Jahren (Aushagerungsperiode) ist eine dreischürige, danach eine zweischürige Mahd vorzusehen. Der erste Schnitt erfolgt ab dem 15.6. jeden Jahres. Das Schnittgut ist abzufahren und einer geeigneten Nutzung zuzuführen. Eine Behandlung mit Spritzmitteln oder Dünger ist unzulässig. Ggf. ist nach der Aushagerungsperiode der Artenreichtum durch eine Nachsaat in Streifenweise aufgerissenen Boden zu verbessern. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu erbringen.**

7.6. Der Anteil der befestigten und versiegelten Flächen ist so gering und so wasserdurchlässig wie möglich zu halten.

7.7. Baumgräben, Baumscheiben und Randflächen der Stellplatzanlagen sind mit standortgerechten Laubbäumen und Bodendeckern zu bepflanzen; Pflanzqualität entsprechend Festsetzung A 7.8. Standflächen sind als Rasenpflaster, Schotterterrassen oder Wassergebundene Fläche auszubilden oder durch Versickerungstreifen/-mulden zu unterteilen

7.8. Pflanzdichte: in Flächen gemäß A 7.3: 2 x 2 m, Mindestanteil Bäume 1. Ordnung 5%; in der Planzeichnung festgesetzte Bäume werden auf die Dichte angerechnet
Pflanzqualität Bäume: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm, Stammhöhe 3,5 - 5,0 m, autochtone Herkunft (Produktionsraum 6.1 "Alpenvorland")
Pflanzqualität Sträucher: Höhe 100 - 150 cm, 2 x verpflanzt, min. 5 Triebe

7.9. Als bauliche Einfriedungen sind nur transparent wirkende Zäune wie Maschendraht oder Metallgitterzäune ohne durchgehenden Sockel und bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig.

7.10. Beiderseits der Wasser- und Gasleitung ist ein jeweils 5,0 m breiter Streifen von einer Bepflanzung mit Bäumen freizuhalten

7.11. Die Pflanzungen sind spätestens in der der Aufnahme der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode anzulegen. Alle festgelegten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer in ihrem Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Schäden und Ausfälle sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode in gleicher Art und Größe zu ersetzen. Eine von der Planzeichnung abweichende Lage der zu pflanzenden Bäume ist nach Maßgabe eines Freiflächengestaltungsplans zulässig.

7.12. Die Versickerung erfolgt über die Anlage von min. 40 cm tiefen Mulden in den Eingrünungsflächen (A 7.3)

7.13.  Flächen für die Landwirtschaft

8. Immissionschutz

8.1.  Grenze der schallemitterierenden Fläche

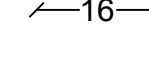
8.2. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die Emissionskontingente L_{EX} nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingent L_{EX} nach DIN 45691:
L_{EX} Tag (6:00 bis 22:00): 60 dB(A)/m²
L_{EX} Nacht (22:00 bis 6:00): 52 dB(A)/m²

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

8.3. Anlagen und Betriebe, welche unter die Gefahrenklasse IIA und IIIA der Feuerwehrrichtvorschrift 500 - FwDV 500 "Einheiten im ABC-Einsatz"; Einteilung in Gefahrengruppen im Strahlenschutz fallen (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 03.03.2005 AZ.: D 2-2212.17-1) sind unzulässig.

8.4. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
Für Anlagen und Handlungen, welche mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, sind besondere Vorkehrungen zu treffen, so dass Gewässerverunreinigungen nicht zu besorgen sind (vgl. § 19 g WHG ff). Die VAWsF in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten, dies gilt auch für den Brandfall; Einzelheiten sind im jeweiligen Bauantrag darzustellen.

9.  Bemaßung [m]

B. HINWEISE

1.  Flurstücksgrenze im Bestand

2.  Flurstücksnummern der Gemarkung Denklingen

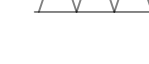
3.  erdverlegte Versorgungsleitungen (Wasser- und Gasleitung, 1 kV Stromleitung)

4.  Freileitung (LEW)

5.  Kanalschacht

6.  Leitungsmast

7.  Anbauverbotszone, Breite 15 m

8.  Einfahrtbereich / Anschluss an den öffentlichen Verkehrsraum

9.  amtlich kartierte Biotope

10. **Sollte der Bauraum innerhalb der Baugrenze gem. Planzeichen A 4.1 mit mehr als einem Gebäude bebaut werden, sind Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO i.d.F. vom 14.08.2007 zu berücksichtigen.**

11. Denkmalschutz
Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. zu Tage tretende archäologische Bodenfunde gem. Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde (Kreisverwaltungs) unterliegen.

12. Bodenschutz
Für alle Teilgebiete des Geltungsbereich wird auf die Mitteilungspflicht gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i.V. m. Art. 12 BayBodSchG hingewiesen:
Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt sowie die untere Abfall-/ Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen. Die weiteren Maßnahmen wie die Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 KrWG und Art. 30 BayBodG i. V. m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach 10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BbodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.
Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Der belebte oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen. Überschüssiger Mutterboden oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach Vorgaben des § 12 BbodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

13. Einbeziehung von Normen
Die DIN-Normen, auf welchen die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, a) werden bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit gehalten.
b) sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin erschienen und in allen DIN-Normen-Ausstellungen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form zugänglich.

Dies sind: DIN 45691: 2006 - 12, Abschnitt 5

14. Artenliste Bäume	Acer campestre	Feld-Ahorn
	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
	Betula pendula	Hänge-Birke
	Fagus sylvatica	Rot-Buche
	Populus tremula	Zitterpappel
	Quercus robur	Stiel-Eiche
	Sorbus aucuparia	Eberesche
15. Artenliste Sträucher	Cornus mas	Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Hasel
	Crataegus monogyna	Weiß-Dorn
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
	Prunus spinosa	Schlehndorn
	Rosa canina	Hunds-Rose
	Rhamnus cartharticus	Kreuzdorn
	Rubus fruticosus	Brombeere
	Sambucus nigra	Holunder
	Viburnum opulus	Schneeball

16. Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsschema mindestens im Maßstab 1:200, welcher aus den gründerischen Festsetzungen entwickelt ist, beizugeben. Über diesen wird im bauaufsichtlichen Verfahren mitentschieden.

17. **Die Überwachung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen obliegt gem § 4c BauGB der Gemeinde. Die Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu erbringen. Die Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr.1188 müssen eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Denklingen und des Freistaats Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Landsberg am Lech einräumen, dass diese unbefristet als Ausgleichsfläche zur Verfügung steht. Zusätzlich ist eine Duldung für Betretung und Durchführung von Maßnahmen nach Ablauf der 25-Jahres-Frist einzuräumen.**

18. Immissionschutz
Für jedes Bauvorhaben im Geltungsbereich wird empfohlen, den Schallschutz durch ein schalltechnisches Gutachten gesondert nachzuweisen und mit dem Baugesuch einzureichen. Die Genehmigungsbehörde kann von der Vorlage eines Gutachtens absehen, wenn die Schallsituation auch ohne Gutachten ausreichend beurteilt werden kann.

19. Wasserschutz
Das auf befestigten Flächen anfallende, geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Aufgrund der hohen Durchlässigkeit und damit geringen Schutzfunktion des Baugrunds ist die Erfordernis einer wasserrechtlichen Genehmigung für die Versickerung zu prüfen.

19. Brandschutz
Das Hydrantenetz ist nach den technischen Regeln der Arbeitsblätter W331 und W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) auszubauen. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzeichnen. Zur Bereitstellung von Löschwasser aus dem Löschwassertank auf dem Betriebsgelände der Hirschvogel Automotive Group ist zwischen dem Planungsbeauftragten und der Hirschvogel Automotive Group eine private rechtliche Vereinbarung zu treffen, über welche die allzeitige Zugänglichkeit des Löschwasserreichs durch die Feuerwehr gesichert wird.

C. VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans im verinacht Verfahren gem. § 13 BauGB wurde vom Gemeinderat am gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs zur 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.02.2025 fand vom2025 bis2025 statt. (§ 3 Abs. 2 BauGB).

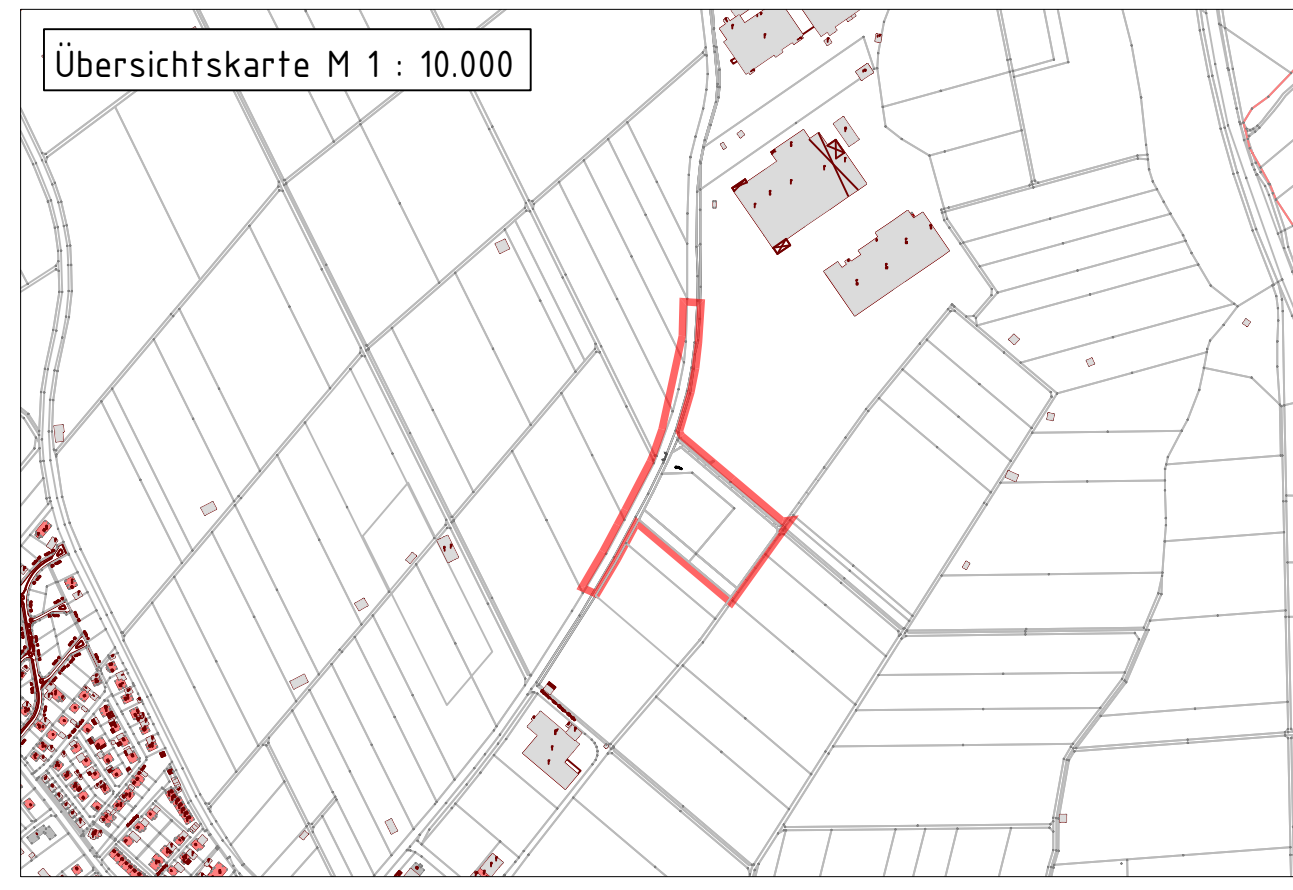
Die Beteiligung der Behörden und weiterer Träger öffentlicher Belange zum des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.02.2025 erfolgte mit Schreiben vom mit Frist bis zum (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Gemeinderat hat den Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Sitzung am nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Denklingen, den
(Siegel)
(1. Bürgermeister Andreas Braunnegger)

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt die 1. Änderung des Bebauungsplans zum in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB). Die 1. Änderung des Bebauungsplans kann ab dem Tag der Bekanntmachung im Rathaus der Gemeinde Denklingen auf Dauer eingesehen werden. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Denklingen, den
(Siegel)
(1. Bürgermeister Andreas Braunnegger)



PROJEKT		INDEX
Bebauungsplan Hirschvogel Automotive Group II Industriegebiet Baumtal		00
Dr.-Manfred-Hirschvogel-Straße 6 86920 Denklingen		
PLANSTAB		MAßSTAB
1. Änderung des Bebauungsplans Hirschvogel Automotive Group II		1 : 1.000 1 : 10.000
AUßERTRAG		PLANGRÖÖE
 Gemeinde DENKLINGEN Denklingen Epfloh Denkhausen		841 x 971 mm
1. Bürgermeister Andreas Braunnegger Rathausplatz 1 86920 Denklingen		
PLANUNG	BEMERKUNG	GEZEICHNET
 Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH	Kaiser-Wilhelm-Straße 13a 82110 Starnberg Tel.: 08151-97 999 30 Fax: 08151-97 999 49 info@terrabiota.de	MB DATUM 11.02.2025
250201-Bebauungsplan-hirschvogel_1_Änderung.dwg		