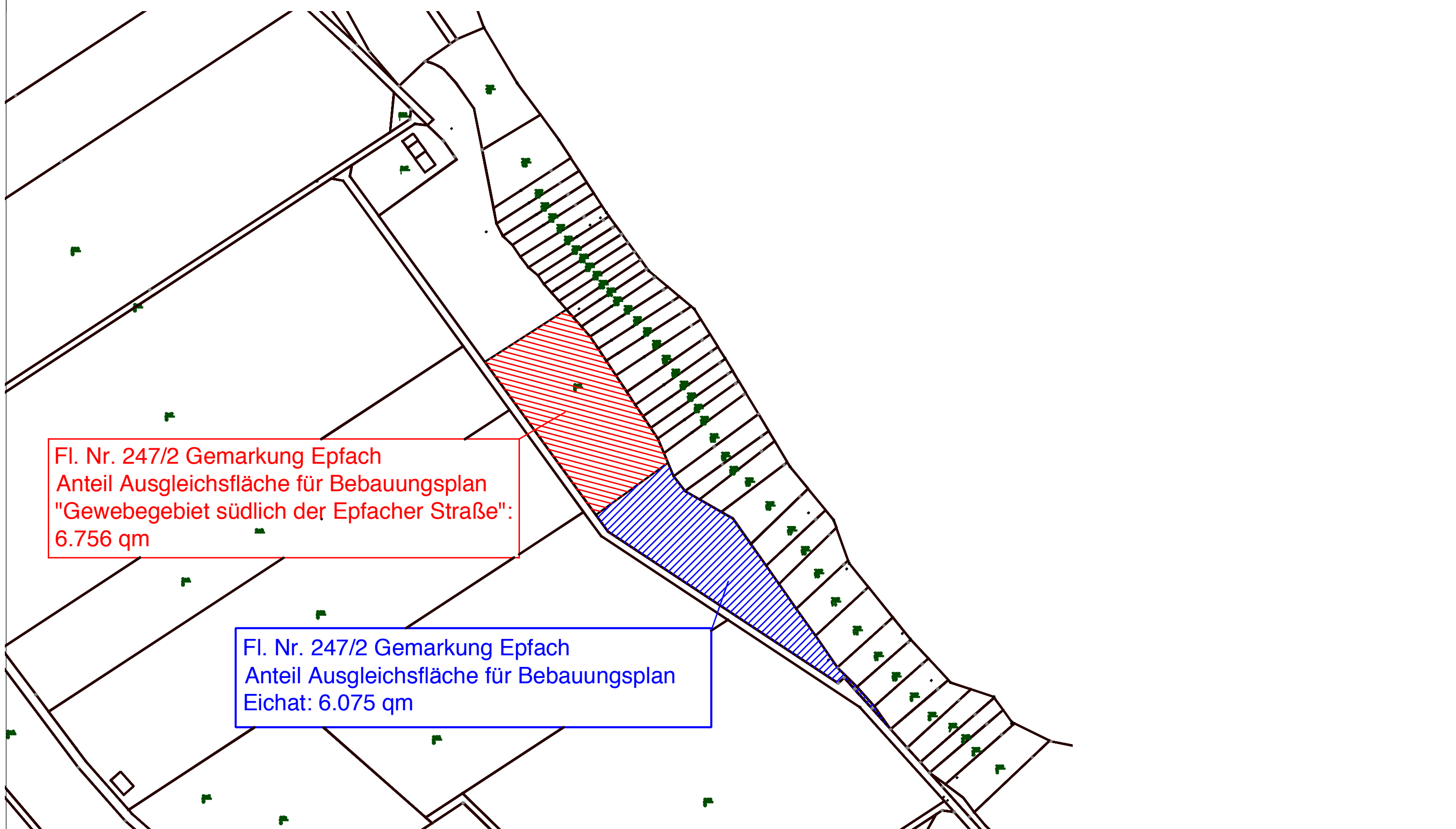




G. AUSGLEICHSLÄCHEN EXTERN : ZUGEORNETE AUSGLEICHSLÄCHE FLNR.247/2, GMKG. EPPFACH



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 (Planzeichnungsverordnung - 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 Architektbüro R. Reiser, München und Landschaftsarchitekt Christoph Goslich, Diessen, gefertigten Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**GEWERBEBEGBIET AN DER EPPFACHER STRASSE**“ als

SATZUNG

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

- PLANZEICHENERKLÄRUNG**
- B. FÜR DIE FESTSETZUNGEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Teil A, G1)
 - Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
 - abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO; es sind Gebäude auch länger als 50 m zulässig
 - GRZ 0,6
 - Wandhöhe max. 9,0 m
 - Firsthöhe max. 12,0 m
 - Baugrenze
 - Straßenbegrenzungslinie / Begrenzung von Verkehrsflächen
 - öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Versickerungsbereiche;
Hinweis: Unterteilung innerhalb Straßenbegrenzungslinie bzw. Gesamtlänge veränderbar!
 - öffentliche Verkehrsflächen im Bedarfsfall; der Ausbau richtet sich nach Erschließungsanforderungen und Grundstücksteilung; nähere Regelungen in den Grundstücksverträgen!
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt; ebenfalls unzulässig sind Zugänge!
 - Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung Gestaltung Orts- und Landschaftsbild, wo durch Planzeichen B.11 nicht ausgeschlossen, für Zufahrten überfahrbar.
 - Private Eingrünflächen; wo durch Planzeichen B.11 nicht ausgeschlossen, für Zufahrten überfahrbar.
 - Regenwasserückhalteanlagen und Retentionsbereiche; gleichzeitig Versickerungsflächen für unverschlussten Oberflächenwasser;
 - Bäume und Sträucher zu pflanzen; in der Lage veränderbar
 - Bäume und Sträucher zu erhalten
 - Sichtdreieck 90 x 3 m (ortsanwärts) und 200 x 3 m (ortsabwärts);
Jeder Art von Bepflanzung sowie Ablagerung von Gegenständen über 1,0 m Höhe, gemessen von der Straßenebene, ist unzulässig.
Hinweis: Für Flächdächer werden eine extensive Dachbegrünung und Solarenergiegewinnungsanlagen empfohlen.
 - 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!
 - Geplante Transformatorstation (Bayerwerk AG; Standort wird noch nachgetragen!)
 - Anbauverbotszone (15 m vom Fahrbahnrand Kreisstraße; Bauverbod 15 m, hier südseitig reduziert auf 10 m; (nachrichtliche Übernahme BayerStrWG))
 - Einfahrtsbereich
 - Immissionswirksamkeit, flächenbezogener Schallleistungspegel L_{eq} tags/nachts in dB(A)/qm, hier 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts
 - Abgrenzung der Teilflächen mit Emissionskontingenten (Berechnungsgrundlage DIN 45691)

- C. FÜR DIE HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**
- bestehende Flurstücksnummern, hier Fl.Nr. 2522, Gemarkung Denklingen
 - bestehende Flurstücksgrenzen
 - Vorschlag für Grundstücksteilungen mit ca.-Flächengröße in Quadratmetern
 - Mäzahlen in Metern, hier 5 m
 - Linienverlauf der Bahnlinie (Güterverkehr)
 - Immissionst. o. schalltechnische Untersuchung, vom 16.09.2016, Projekt-Nr. 2015 335

- D. KENNZEICHNUNGEN**
- Umgrenzung der Flächen mit Altlastenverdacht; Flächen mit Altlastenverdacht (Kennzeichnung Kling Consult, vom 31.07.2015, Projekt-Nr. 9977 a 02 (Altlastenkatasterfläche Nr. 18101015) und Ergänzende Altlastenkennung, Gewerbegebiet Flur-Nr. 2522 und 2524, Denklingen, Projekt-Nr. 9977 b 02 vom 17. Februar 2017, Kling Consult)
 - 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 (dabei hinaus wird auf die Hinweise Ziff. D. 4 verwiesen).
 - 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 < 2 mm zu untersuchen. Das in Hauswänden zwischengelagerte Aushubmaterial ist gegen Wind- und Wasserverfrachtung zu sichern. Die Maßnahmen sind zu dokumentieren, die Dokumentation ist dem Landratsamt vorzulegen, hiervon sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim und Landratsamt Landsberg am Lech abzustimmen.
 - Beweissicherungsuntersuchungen
Im Zuge der Rückbau- und Aushubüberwachung sind nach Rücksprache mit den zuständigen Fachstellen grundsätzlich Beweissicherungsuntersuchungen im Bereich der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vorzunehmen sowie der für Bayern geltenden fachlichen Regeln (Anlage 1 und 2 der BBodSchV, Merkblätter des ehemaligen Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft Nr. 3.8/1, 3.8/4, 3.9/5 u. 3.9/6) durchzuführen. Bei 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 Flächen mit Altlastenverdacht.
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 BBodSchV (z.B. Werte der TR LAGA M 20 in der Fraktion < 2 mm) dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim vorab nachgewiesen werden.
 - Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen
Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen von Bodenaushub und Bauschutt sind nach Vorlage der Ergebnisse der Aushubüberwachung im Landratsamt Landsberg am Lech abzustimmen.
Verwertungsmaßnahmen innerhalb und im Umfeld des Baufeldes sind grundsätzlich nur bei Einhaltung des Zuordnungswertes Z 2 nach TR LAGA M 20 bzw. bei einer Einbauklasse Z 2 zulässig. Ausnahmen hiervon sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim und Landratsamt Landsberg am Lech abzustimmen.
 - Bodenkontaminationen
Die Einhaltung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ist durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten.
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 BBodSchV (z.B. Werte der TR LAGA M 20 in der Fraktion < 2 mm) dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim vorab nachgewiesen werden.
 - Bodenluft
Sowohl 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.
 - Anforderungen bei sensiblen Flächenennutzungen
Bei Flächen, wie Altlastenverdachtsflächen, Auffüllungen etc., bei denen eine, bzgl. des Wirkungspfad des Boden - Mensch, sensible Nutzung z.B. durch Sport- und Gartennutzung nicht ausgeschlossen werden kann, oder bei denen sich eine entsprechend sensible Nutzung im Laufe der Zeit einstellt, ist bei Spiel-, Freizeitanlagen ein mindestens 0,35 m, bei Nutzgartennutzung eine 0,60 m mächtige Deckschicht aus unbelastetem Material oder nach dem Vorliegen der BBodSchV (z.B. Werte der TR LAGA M 20 in der Fraktion < 2 mm) dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim vorab nachgewiesen werden.

- E. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**
- Art der baulichen Nutzung**
 - Das mit GE gekennzeichnete Bauland ist gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergütungsstellen sind nicht zulässig (§ 8 Abs. 3 i.V. mit § 1 Abs. 5-9 BauNVO).
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 und § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bepflanzungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betreiber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, allgemein zulässig.
 - Lagerplätze und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - Abwasserintensive Betriebe sind nicht zulässig.
 - 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).
 - Maß der baulichen Nutzung und Grundstücksgrößen**
 - Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden.
 - Die Mindestgröße für die einzelnen Gewergrundstücke wird gemäß § 9 Abs. 1 BauGB mit 2.000 m² festgesetzt.
 - Bauweise**
 - Es wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt; damit sind Gebäudehöhen größer und kleiner 50 m zulässig. Die gesetzlichen Grenzabstände der BayBO (Abstandsflächen) sind einzuhalten.
 - Die Höhen der Grenzbauwerke 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.
 - Die sonstigen Bestimmungen des Art. 6 BayBO gelten weiterhin.
 - Höhen der Gebäude**
 - Wand- und Firsthöhen
Als maximale Höhen über dem Bezugspunkt werden festgesetzt:
Wandhöhe (WH) 9,0 m
Firsthöhe (FH) 12,0 m
Hinweis: Unter 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 auf 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 Kreisstraßenfläche.
 - 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).
 - 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.
 - Bauliche Gestaltung und Werbeanlagen**
 - 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.
Hinweis: Für Flächdächer 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.
 - Für Außenwände und Dächer sind gedeckte Farbton zu verwenden.
Grelle, leuchtende oder glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.
 - Geländeveränderungen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen sind ausnahmsweise in geringem Umfang - max. halbe Fassadenlänge auf einer Gebäudesite - zulässig.
 - Innerhalb der Anbauverbotszone von 15 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße, sind Werbeanlagen oder sonstige Hinweis-schilder nicht zulässig.
 - Werbeanlagen sind nur an Hauptgebäuden bis Unterkannte Fenster des 1. Obergeschosses bis zu einer maximalen Höhe von 0,40 m zulässig.
Bewegliche Werbeanlagen und wechselnde optische Zeichen sind zulässig. 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.
 - Stellplätze**
 - Betreffend Stellplätze ist die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GarStellV) vom 30. November 1993 (GStellV 1993 - GVBl. S. 433, BayRS 2132-1-I) anzuwenden. Die erforderliche Zahl der Stellplätze bemisst sich nach der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung.
 - 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.
 - Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Die Tiefgaragen sind zulässig innerhalb der Baugrenzen. Die Dachfläche von Tiefgaragen ist, soweit sie nicht mit Gebäuden überbaut wird, als Flächfläche für die Begrünung zu begrünen. Die Überdeckung mit Oberboden muss geländebündig sein und dabei mindestens 0,50 m betragen.
 - Immissionschutz**
 - Für die im Lageplan gekennzeichnete Fläche »Bebauungsplan Südlich der Eppacher Straße« werden Emissionskontingente nach DIN 45691 wie folgt festgesetzt:
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche folgende Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 nicht überschreiten.
Tabelle: Emissionskontingente L_{eq}

Quartier	Fläche in ha	Emissionskontingent in L _{eq} dB(A) Im2	
		tags (6.00 - 22.00 h)	nachts (22.00 - 6.00 h)
BP Südlich der Eppacher Straße	2,7	60	45

Die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans sind erfüllt, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_{ij} der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten die Bedingung L_{ij} <= L_{eq} - A_{ij}(dB) erfüllt. Die Berechnung von L_{ij} erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 4.5.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 2006:12, Abschnitt 5.

Ein Vorhaben ist als schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_{ij} den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Für Betriebsleiterwohnungen, Wohnungen für Betriebsfachpersonal 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 335 ist Bestandteil des Bebauungsplans.
(Die genannte DIN 45691: Fassung 2006-12 kann in der Gemeinde Denklingen eingesehen werden.)
 - Hinweise zum Immissionschutz**
 - Die Flächen, auf denen die Emissionskontingente verteilt werden, sind im Bebauungsplan (z.B. Freizeitanlage Ziff. B.22 gekennzeichnet).
 - Die Einhaltung der 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 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).
 - Die festgesetzten Emissionskontingente bedeuten, dass nachts im Freien ohne besondere Schallschutzvorkehrungen nicht gestattet werden kann und bei derart intensiven Arbeiten im Landratsamt erhobene Anforderungen an den Schallschutz zu stellen sind.
 - Anlagen und Betriebe, welche unter die Gefahrenklasse IIIA oder IIIA der Feuerwehrlösungsvorschrift 500 - PwDV 500 - Einheiten im ABC-Einsatz; Einteilung in Gefahrengruppen im Strahlenschutz fallen (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministerium des Innern vom 03.03.2005 Az.1.D-2.2212-17-1) sind unzulässig.
 - Grünordnung**
 - Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
 - Bei der Teilung von Grundstücken ist an den neu geschaffenen Grundstücksgrößen 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.
 - Die unbebauten Grundstücksflächen, auch innerhalb der Baugrenzen, soweit sie nicht für Geh- oder Radwege, Stellplätze oder Lagerflächen vorgesehen sind, sind gärtnerisch mit Wiesenfächeln, Bäumen und Sträuchern zu gestalten.

- Grünordnung**
 - Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
 - Bei der Teilung von Grundstücken ist an den neu geschaffenen Grundstücksgrößen 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.
 - Die unbebauten Grundstücksflächen, auch innerhalb der Baugrenzen, soweit sie nicht für Geh- oder Radwege, Stellplätze oder Lagerflächen vorgesehen sind, sind gärtnerisch mit Wiesenfächeln, Bäumen und Sträuchern zu gestalten.
 - Der ca. 10 m breite Grünstreifen entlang der Kreisstraße LL 16 ist als extensiv genutzte Magerwiese zu gestalten.
 - 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 eingezeichneten 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.
 - Pro 300 qm Baulfläche sind jeweils 1 heimischer großkroniger Laubbau und 5 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzgrößen gem. Ziff. 8.10). Bei Ausfall ist nachzupflanzen.
 - Die Ortsrandgrünordnung - öffentlicher Grünstreifen - entlang der nördlichen Erschließungsstraße ist als einreihiger Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern auszuführen.
 - Pflanzenauswahl** - Sträucher
Cornus sanguinea
Cornus avellana
Prunus spinosa
Ligustrum vulgare
Viburnum lantana
Lonicera xylosteum
Rosa rubiginosa
Cornus mas
Hartiegele
Schliehe
Liguster
wolliger Schneeball
Heckenkirsche
Zaunrose
Kornelkirsche
 - Bäume 2. Wuchsklasse
Prunus avium
Carpinus betulus
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
- Die auf dieser Grundlage gepflanzten Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Beschädigte oder ausgefallene Pflanzen sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- Oberflächenwasserentsorgung und Altlastenverdachtsfläche Nr. 18101015**

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

Einfriedigungen 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!)
- 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 Grundstücksgegnern wird empfohlen, ein erdverlegtes Leerrohr (DN 50) für die Fernsprechversorgung von Gebäuden bis zum öffentlichen Grund zu verlegen.
- Altlastenverdachtsflächen**

Für die vorgesehenen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind unter Anwendung des Leitfadens zur Eingriffsfreiheit des Bayerischen Umweltministeriums 12.562 qm Ausgleichsfläche notwendig. Abs. 4 und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen, ebenso auf § 47 WVGOG.
Die geplante Ausgleichsmaßnahme ist in Abstimmung mit der UNB spätestens mit Erschließung des Baugeländes umzusetzen. Sie ist gesichert durch Eigentum der Gemeinde Denklingen.
Die Ausgleichsfläche ist sodann dem Landesamt für Umwelt, Außenstelle Nordbayern im Okollflächenkataster zu melden (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG).

- F. HINWEISE DURCH TEXT**
- Immissionen: Von der Bahnlinie wirken Lärmimmissionen auf das Baugelbiet ein. Mit Gerüche- und Lärmimmissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist zu rechnen.
 - 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 durch Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Kosterberg 8, 85672 Trierhaupten, Tel. 09271/8157157-0, unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.
 - 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. 10/1965 S. 279 "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" sowie wie möglich zu vermeiden.
Es gilt das Verbot der Versickerung, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist.
Das auf Oberflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken brüchlich zu versickern. Einer Innenentwässerung (Regelung des DWA-Merkblattes M 153 möglichst über belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung) brüchlich zu versickern.
Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 150 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen. Des Weiteren sind gegebenenfalls nach der TV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen.
Auf die Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWFFV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW, TRENGOG) dazu, wird hingewiesen.
Die Entwässerung der Flächen ist so zu gestalten, dass das Wasser in den Untergrund abfließen kann und 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 zuzuhändigen ist.
Kontaminiertes Aushubmaterial ist in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schutzwasserabdichtung 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 auszusauern und ordnungsgemäß zu entsorgen. LAGA - Boden sind dabei einzuhalten.
Als Aufbaumaterial darf nur schadstoffarmes Material (z.B. Erderschutt, Sand, Kies usw.) verwendet werden.
Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereiteten Bauschutt und Straßenaushub in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegbau geplant ist, sind die Vorgaben des Leitfadens "Anforderungen an die Verwendung von Bauschutt in technischen Bauwerken" vom 15. Juni 2007 zu beachten.
Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.
Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

- Zu beachten Hinweise zur gekennzeichneten Altlastenfläche (Planzeichen D.1)**

Bei Arbeiten im Bereich von Abgrabungen sind die 11 Richtlinien für Arbeiten in kontaminierten Bereichen" der Itebau Berufsengesellschaft, BGR 128 sowie die Technischen Regeln für Gefährstoffe TRGS 524 zu beachten. Name, Adresse und Erreichbarkeit des mit den Überwachungsmaßnahmen beauftragten Sachverständigen sowie der Beginn der Arbeiten ist dem Landratsamt Landsberg am Lech mindestens eine Woche im Voraus mitzuteilen. Bei Feststellung von Auffälligkeiten bei der Aushubüberwachung ist das Landratsamt Landsberg am Lech zu informieren, ggf. ist das weitere Vorgehen abzustimmen.

Sämtliche Verwertungsmaßnahmen sind entsprechend den Vorgaben der TR LAGA M 20 Nr. II.1.4 sowie 1.4.4 zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Landratsamt Landsberg am Lech nach Abschluss der Maßnahme vorzulegen. Die einschlägigen Nachweisungen bzgl. Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen sind zu beachten (Nachweisverordnung - NachwV, d. aktuellen Fassung).

Bei Arbeiten im Bereich eines Bebauungsplans sind die wesentlichen Inhalte der a) Dokumentation nach Möglichkeit als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Des Weiteren sind sämtliche Maßnahmen in einem Abschnittebericht 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.

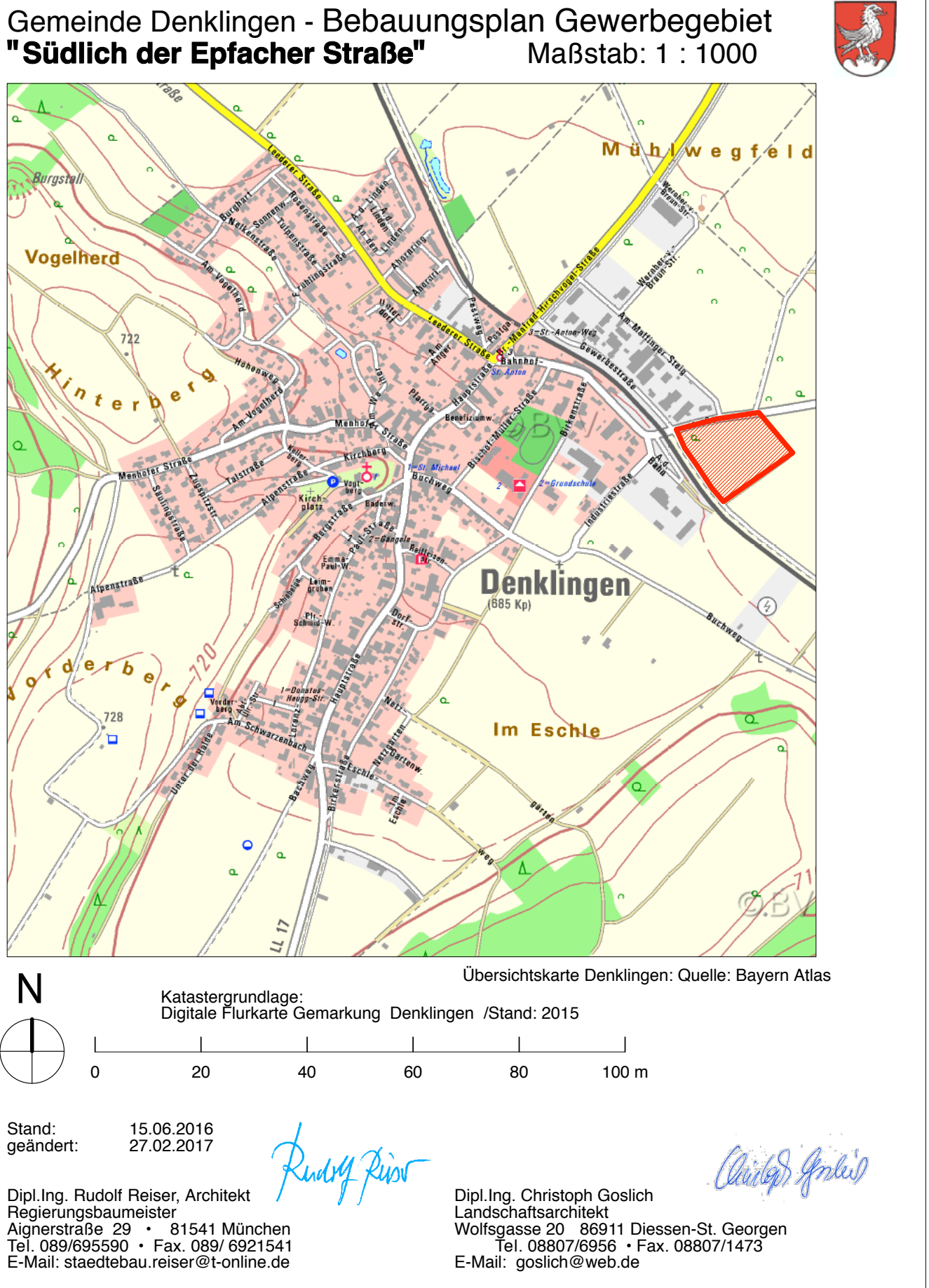
Auf die von der Bahnlinie ausgehenden Emissionen (Erschütterungen und Lärm) wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baualsträger der Bahnlinie übernommen.

Auf die Verpflichtung der Gemeinde zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Mindestwasserlieferung gemäß DVGW Merkblatt W 405 von 48 m/Strunde) für das betroffene Gebiet wird hingewiesen (Art. 1 Abs. 2 BayFWG).

- Hinweise der Lechwerke AG / Stromversorgung**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Südlich der Eppacher Straße" verläuft ein Erdverlegtes Kupferkabel.
Die bestehenden unter-11 kV-Kabeltrassen entlang der Eppacher Straße wird hingewiesen.
Im Bereich des zukünftigen Gewerbegebietes verlaufen zur Zeit keine Leitungen.
Die zukünftige Stromversorgung ist nach entsprechenden 11 kV-Kabelstrahlungsverteilung aus den umliegenden Transformatorstationen gesichert. Die Neubauten erhalten Kabeltrassen.

- Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.
Das öffentliche Kanalisations 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 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 § 50 WVG besteht.
Die Zustimmung für die vorgeschriebenen Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde, Stadt oder Abwasserzweckverband) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 50 WVG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.
 - Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass (gesamtes) Niederschlagswasser außerhalb der Abtallagerung in den natürlich anstehenden Terrassenkiesen versickert werden soll. Der im Bebauungsplan als Altlastenverdachtsfläche markierte Bereich ist von einer gezielten Versickerung auszusparen.
 - Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind Freiflächengestaltungspläne einschließlich der erforderlichen Geländeschnitte beizulegen 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**
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die früheste 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.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans 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.
- Ausgefertigt am: den
Gemeinde Denklingen
- (Siegel)
Kießling, Erster Bürgermeister
- (Siegel)
Kießling, Erster Bürgermeister



Stand: 15.06.2016
geändert: 27.02.2017

Dipl.-Ing. Rudolf Reiser, Architekt
Landratsamt Landsberg
Agnersstraße 29 - 81541 München
Tel. 089/78956 - Fax. 089/5021541
E-Mail: staedtebau.reiser@online.de

Dipl.-Ing. Christoph Goslich
Landratsamt Landsberg
Wolfgangstraße 20 86011 Diessen-St. Georgen
Tel. 08807/6956 - Fax. 08807/1475
E-Mail: goslich@web.de