

Gemeinde **Denklingen**  
Lkr. Landsberg a. Lech

Bebauungsplan **Gewerbegebiet "Am Malfinger Steig"**

Planfertiger **Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle - Uhländstr. 5, 80336 München**  
Az.: 610-41/2-17 Bearb.: Wie/He

Plandatum **23.10.1995 Vorentwurf  
17.11.1995 § 4 (1) und § 3 (1) BauGB  
09.04.1996 § 3 (2) BauGB**

Die Gemeinde Denklingen erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie §§ 8 ff. Baugesetzbuch - BauGB - Art. 98 Bayerische Bauordnung - BayBO - und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

**Satzung.**

- 4.5 Die Wandhöhe kann ausnahmsweise um bis zu 2 m für Dachaufbauten und Dachkonstruktionen von untergeordneter Größe überschritten werden.
- 4.6 Geländeveränderungen sowie Abragungen und Aufschüttungen sind ausnahmsweise in geringem Umfang - max. halbe Fassadenlänge auf einer Gebäudeseite - zulässig.
- 4.7 Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig. Werbeanlagen sind nur an Hauptgebäuden 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 2x2 m) zulässig.
- 5 Stellplätze
- 5.1 Die erforderlichen Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind entsprechend des Stellplatzrichtlinien Bekanntmachung des BStMI vom 12.01.1978 (MABL 6/78) auf den Privatgrundstücken zu erstellen. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze für Kraftfahrzeuge dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Erschließungsstraße angeordnet werden.
- 6 Immissionsschutz
- 6.1 Innerhalb des Plangebietes sind Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) in Form der Quadratmeter Grundfläche abgestrahlten Schalleistung einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von
 

tagsüber	60 dB(A) pro m <sup>2</sup>
nachts	45 dB(A) pro m <sup>2</sup>

 nicht überschreiten.
- 6.2 Der festgesetzte immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel bedeutet, daß nachts im Freien ohne besondere Schallschutzvorkehrungen nicht gearbeitet werden kann und bei geräuschintensiven Arbeiten im Gebäudeinneren Anforderungen an den Schallschutz zu erstellen sind.
- 6.3 Die Einhaltung der angegebenen Schallpegelwerte 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 Landsberg a. Lech möglich (z. B. bei lärmarmen Nutzungen).
- 6.4 Anlagen und Betriebe, welche unter die Gefahrenklasse II oder III der Richtlinie für Strahlenschutz der Feuerwehren fallen (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 16.08.1984), sind unzulässig.

- 7.9 Pflanzgröße
 

Bäume 1. Wuchsklasse:	Hochstamm 3x verpflanzt mit Ballen Stammumfang 18-20 cm
Bäume 2. Wuchsklasse:	Hochstamm 3x verpflanzt mit Ballen Stammumfang 14-16 cm
Sträucher:	2x verpflanzt Größe mindestens 60-100 cm Pflanzenabstand 2x 1 m
- 7.10 Die auf dieser Grundlage gepflanzten Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Beschädigte oder ausgefallene Pflanzen sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- 8 Einfriedigungen
- 8.1 Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m als sockelloser Maschendraht- oder Gitterzaun, ausgenommen innerhalb der Sichtdreiecke, zulässig.

**D Hinweise**

- 1 bestehende Grundstücksgrenze
- 2 aufzubauende Grundstücksgrenze
- 3 Flurstücksnummer
- 4 vorhandenes Hauptgebäude
- 5 vorhandenes Nebengebäude

Hinweise zur Wasserwirtschaft:

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigung vor Bezug anzuschließen. Das Abwasser ist im Trennsystem einzuleiten.

Unverschlussten Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist auf dem Grundstück zu versickern. Wird Niederschlagswasser gesammelt oder in ein unterirdisches Gewässer eingeleitet, so ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Sickerschächte sind nach dem Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und zu errichten. Die Eindringtiefe soll 5 m nicht überschreiten.

Hinweise zur Grünordnung:

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist in einem Freiflächen-gestaltungssplan im M 1:100 darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen. Die Pflanzmaßnahme ist spätestens in der übernächsten Pflanzsaison nach Bezug umzusetzen.

Kartengrundlage: Amtliche Katasterblätter Maßstab 1:1.000, SW XI.23.15, SW XI.23.11

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit; Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den 08.07.1996  
*D. Schmid*  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Denklingen, den 10.07.1996  
*Schmid*  
(Erster Bürgermeister)

- A Festsetzungen durch Text**
- 1 Art der Nutzung
  - 1.1 Das mit GE gekennzeichnete Bauland ist gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt.
  - 1.2 Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 200 m<sup>2</sup> sind unzulässig.
  - 1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 und § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugordnet 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.
  - 2 Maß der Nutzung
  - 2.1 Die Mindestgröße für die einzelnen Gewerbegrundstücke wird gemäß § 9 Abs. 1 BauGB mit 2.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.
  - 2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden.
  - 2.3 Zur Ermittlung der zulässigen Geschößfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Keller- und Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
  - 3 Bauweise

Es gilt die besondere Bauweise.  
Es wird offene Bauweise festgesetzt mit der Maßgabe, daß Gebäude zulässig sind, deren Länge mehr als 50 m betragen.

  - 4 Bauliche Gestaltung
  - 4.1 Bauliche Anlagen und Werbeanlagen sind so zu gestalten, daß sie sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.
  - 4.2 Als Dachform wird Satteldach mit einer Dachneigung von 12° - 25° festgesetzt; die Firsttrichtung muß parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen.
  - 4.3 Als Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachsteine in Rottönen oder Zinkblech zulässig. Als Fassadenmaterial sind hellgestrichene Mauerflächen oder Holzverkleidungen zulässig. Grellwirkende Farben sind nicht zulässig.
  - 4.4 Als Wandhöhe für eingeschossige Bebauung wird max. 4,5 m, für zweigeschossige Bebauung max. 6,5 m festgesetzt. Die Wandhöhe in Metern wird gemessen zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

- 7 Grünordnung
  - 7.1 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
  - 7.2 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.
  - 7.3 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.
  - 7.4 PKW-Stellplätze entlang der Erschließungsstraßen sind durch Laubbäume zu untergliedern. Für je 7 Stellplätze ist mind. 1 Baum zu pflanzen.
  - 7.5 Der 10 m breite Grünstreifen entlang der Kreisstraße LL 17 ist als extensiv genutzte Magerwiese zu gestalten.
  - 7.6 Die öffentliche Grünfläche entlang dem Bundesbahngelände 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. Im Bezug auf die mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche ist zwischen der Stammachse von künftigen Großbäumen und der östlichen Baugrenze ein mindestens 3,00 m großer Abstand einzuhalten.
  - 7.7 Die Ortsrandgrünung - öffentlicher Grünstreifen - entlang der nördlichen Erschließungsstraße ist als einreihiger Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern auszuführen.
  - 7.8 Pflanzenauswahl
- |                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Sträucher          |                     |
| Cornus sanguinea   | Hartriegel          |
| Corylus avellana   | Hasel               |
| Prunus spinosa     | Schlehe             |
| Ligustrum vulgare  | Liguster            |
| Viburnum lantana   | wolliger Schneeball |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche       |
| Rosa robinosa      | Baumrose            |
| Cornus mas         | Kornelkirsche       |
- |                      |             |
|----------------------|-------------|
| Bäume 1. Wuchsklasse |             |
| Alnus incana         | Erl         |
| Betula pendula       | Birke       |
| Quercus robur        | Stieleiche  |
| Tilia cordata        | Winterlinde |
| Acer pseudoplatanus  | Bergahorn   |
- |                      |              |
|----------------------|--------------|
| Bäume 2. Wuchsklasse |              |
| Prunus avium         | Vogelkirsche |
| Carpinus betulus     | Hainbuche    |

**B Festsetzungen durch Planzeichen**

- 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 2 GE Gewerbegebiet
- 3 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 4 GRZ 0,5 Grundflächenzahl als Höchstwert
- 5 Baugrenze
- 6 Straßenverkehrsfläche
- 7 Straßenbegrenzungslinie
- 8 Sichtdreieck; innerhalb des Sichtdreiecks ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung von Gegenständen über 0,8 m Höhe - gemessen von der Straßenoberkante der Fahrbahnmitte Kreisstraße LL 17 - unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,5 m Höhe.
- 9 Bauverbotszone entlang der Kreisstraße LL 17
- 10 Flächen für Versorgungsanlagen
- 11 Transformatorstation
- 12 zu erhaltende Einzelbäume
- 13 zu pflanzende Einzelbäume
- 14 zu beseitigende Einzelbaum
- 15 öffentliche Grünfläche
- 16 Maßzahl in Metern, z.B. 7,5 m
- 17 mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der LEW

**C Nachrichtliche Übernahme**

- 1 Abwasserleitung
- 2 Wasserleitung
- 3 Niederspannungskabel der LEW (230/400 V)

**Verfahrensvermerk**

- 1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Denklingen am 12.06.1995 gefaßt und am 13.06.1995 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).  
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 17.11.1995 hat in der Zeit vom 18.12.1995 bis 12.02.1996 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).  
Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 17.11.1995 hat in der Zeit vom 18.12.1995 bis 12.02.1996 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).  
Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Denklingen am 07.05.1996 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 09.04.1996 hat in der Zeit vom 24.05.1996 bis 24.06.1996 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).  
Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 09.04.1996 wurde vom Gemeinderat Denklingen am 08.07.1996 gefaßt (§ 10 BauGB).

Denklingen, den 10.07.1996  
*Schmid*  
(Erster Bürgermeister)

- 2. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 09.04.1996 wurde mit Schreiben der Gemeinde Denklingen vom 10.07.1996 an das Landratsamt Landsberg a. Lech eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 07.08.1996 Az.: 610-40 keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).  
Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 10.09.1996; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 09.04.1996 in Kraft (§ 12 BauGB).

Denklingen, den 10.09.1996  
*Schmid*  
(Erster Bürgermeister)

