

Gemeinde

Denklingen

Lkr. Landsberg a. Lech

Bebauungsplan

Gewerbegebiet "Am Malfinger Steig"

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 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.

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 m² sind unzulässig.
- 1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 und § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet 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 m² 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 Geschoßfläche 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 Firstrichtung 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.

- 4.5 Die Wandhöhe kann ausnahmsweise um bis zu 2 m für Dachaufbauten und Dachkonstruktionen von untergeordneter Größe überschritten werden.
- 4.6 Geländeänderungen sowie Abgrabungen 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 den 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 ² |
| nachts | 45 dB(A) pro m ² |
- 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 zur 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 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 Baugebietsgrenze ein mindestens 3,00 m großer Abstand einzuhalten.
- 7.7 Die Ortsrandeingrünung - öffentlicher Grünstreifen - entlang der nördlichen Erschließungsstraße ist als einreihiger Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern auszuführen.
- 7.8 Pflanzenauswahl

Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Viburnum lantana</i>	wolliger Schneeball
<i>Lonicgra xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rosa robinosa</i>	Baumrose
<i>Cornus mas</i>	Kornellkirsche

Bäume 1. Wuchsklasse

<i>Alnus incana</i>	Erle
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn

Bäume 2. Wuchsklasse

<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche

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

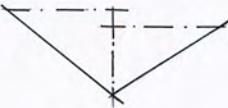
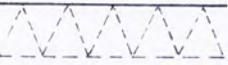
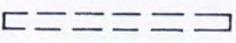
Sträucher: 2x verpflanzt
Größe mindestens 60-100 cm
Pflanzabstand 2x 1 m

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 Einfriedungen

8.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m als sockelloser Maschendraht- oder Gitterzaun, ausgenommen innerhalb der Sichtdreiecke, zulässig.

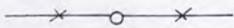
B Festsetzungen durch Planzeichen

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 beseitigender Einzelbaum
15		öffentliche Grünfläche
16	z. B. 	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)

D Hinweise

- | | | |
|---|---|--------------------------------|
| 1 |  | bestehende Grundstücksgrenze |
| 2 |  | aufzuhebende Grundstücksgrenze |
| 3 | z. B. 1682 | 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.

Unverschmutztes 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 Freiflächengestaltungsplan im M 1:100 darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

Die Pflanzmaßnahme ist spätestens in der übernächsten Pflanzsaison nach Bezug umzusetzen.

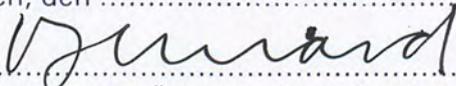
Kartengrundlage:

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

.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Denklingen, den 10.07.1996

.....
(Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

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

.....
(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

.....
(Erster Bürgermeister)

Gemeinde

Denklingen

Lkr. Landsberg a. Lech

Bebauungsplan

Gewerbegebiet
"Am Malfinger Steig"

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-17 Bearb.: Wie/He

Plandatum

09.04.1996

Begründung

Inhalt

1
2
3
4

Planungsanlaß und Verfahren
Lage des Planungsgebiets
Planung
Flächenbilanz

1 Planungsanlaß und Verfahren

1.1 Planungsanlaß

Für die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen entlang der Bahnlinie München-Schongau wurden 1981 bzw. 1984 Bebauungspläne mit dem Ziel und Zweck aufgestellt, die Auslagerung der in beengter Betriebslage arbeitenden ortsansässigen Gewerbebetriebe zu ermöglichen, ohne den Bahnübergang und die Ortsdurchfahrt durch gewerblichen Verkehr zusätzlich zu belasten. Die ausgewiesenen Flächen sind in der Zwischenzeit bebaut und es besteht dringender Bedarf für die Erweiterung bzw. Neuansiedlung von Gewerbebetrieben. Für die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen den Gewerbegebietsflächen an der Epfacher Straße und der Kreisstraße LL 17 soll deshalb eine Flächenumwidmung stattfinden und ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

1.2 Verfahren

Die Gemeinde Denklingen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1980. Der Gemeinderat hat in der Zwischenzeit 7 Änderungen des Flächennutzungsplans beschlossen.

Mit der vorliegenden 8. Flächennutzungsplan-Änderung werden im Hauptort Denklingen neue Gewerbegebietsflächen ausgewiesen und gleichzeitig ein Bebauungsplan aufgestellt. Die diesbezüglichen Beschlüsse hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 12.06.1995 gefaßt. Der Bebauungsplan trägt den Titel "Am Malfinger Steig". Mit der Ausarbeitung dieser Planungen wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt. Beide Planungen werden im Parallelverfahren durchgeführt.

Mit dem Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 17.11.1995 wurden in der Zeit vom 18.12.1995 bis 12.02.1996 die Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 09.04.1996 beschlußmäßig behandelt.

Die überarbeitete Planfassung mit Begründung vom 09.04.1996 ist Grundlage für das Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

2 Lage des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Denklingen, nördlich der Bahnlinie Landsberg-Schongau, zwischen der Kreisstraße LL 17 und dem bestehenden Gewerbegebiet an der Epfacher Straße. Südlich der Bahnlinie befindet sich ein Misch- bzw. Dorfgebiet, nördlich des Planungsgebiets schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Gelände kann als eben bezeichnet werden.

Das Planungsgebiet wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Einige wichtige Einzelbäume befinden sich entlang der Kreisstraße LL 17 (einseitige Allee).

3 Planung

3.1 Planungsziele

Durch diesen Bebauungsplan sollen Bauflächen für den Bedarf des einheimischen Gewerbes geschaffen werden, insbesondere für kleinere und mittlere Betriebe mit einer Grundstücksgröße von mind. 2.000 m². Um den Einzelhandel im Ort nicht zu beeinträchtigen, schließt der Bebauungsplan die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Handelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von mehr als 200 m² aus.

Die Verkehrserschließung des Gewerbegebiets erfolgt von der Kreisstraße LL 17 entlang der Bahnlinie bis zur vorhandenen Straße und durch Verlängerung der Straße "Am Malfinger Steig" am nördlichen Ortsrand bis zur Kreisstraße. Durch den Neubau der beiden Straßenstücke werden Verbindungen von der Kreisstraße LL 17 zur Kreisstraße LL 16 geschaffen, die es ermöglichen, den gewerblichen Verkehr ohne Ortsdurchfahrt und Überquerung der Bahngleise abzuwickeln.

Bei den Erhebungen zum Grarleitplan ist das Planungsgebiet als Fläche mit günstigen Erzeugerbedingungen eingestuft worden. Da diese Standorte aber nach den Grundsätzen des Raumordnungsgesetzes wie auch des Landesentwicklungsprogrammes nur in begrenztem Umfang für irreversible Flächenumwidmungen vorzusehen sind, ist unter dem Aspekt des Schutzgutes Boden ein sparsamer Flächenverbrauch anzustreben.

Der Bebauungsplan sieht eine so weitgehende Grünordnung und ein so weitgehendes Verbot zur Versiegelung der Flächen vor, daß der mit dem Baugebiet verbundene Flächenverbrauch hingenommen werden kann.

Den Grünordnungsmaßnahmen zur Ortsrandeingrünung, Durchgrünung und Gliederung des Gewerbegebiets ist deshalb besonderer Bedeutung beizumessen. Obwohl für die beiden anschließenden Bebauungspläne Festsetzungen zur Grünordnung getroffen wurden, ist deren Verwicklung des zum größten Teils bebauten Bereichs sehr mangelhaft oder gar nicht vorhanden. Für dieses Planungsgebiet wird deshalb neben grünordnerischen Festsetzungen auf den Privatgrundstücken die Ortsrandeingrünung in Form eines 5 Meter breiten öffentlichen Grünstreifens mit Strauch- und Baumbepflanzung an der nördlichen Erschließungsstraße, der westliche Ortsrand als 10 m breiter öffentlicher Grünstreifen entlang der Kreisstraße LL 17 und zwischen Bahnlinie und südlicher Erschließungsstraße ein Grünbereich in unterschiedlicher Breite von 5 - 20 m als öffentliches Grün mit Baum- und Strauchbepflanzung festgesetzt.

3.2 Art und Maß der Nutzung

Das Planungsgebiet wird gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Bei einer Mindestgrundstücksgröße von 2.000 m² werden max. 6 Bauparzellen geschaffen. Da das Gebiet von zwei Seiten erschlossen werden kann, ist eine optimale Aufteilung der Planungsfläche, die sich im Gemeindebesitz befindet, möglich. Es wurde daher auf einen Vorschlag zur Teilung der Grundstücke in der Planzeichnung verzichtet. Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 200 m² werden nicht zugelassen.

Ebenso unzulässig sind Betriebe und Anlagen, welche unter die Gefahrenklasse II und III der Richtlinie für Strahlenschutz der Feuerwehren fallen (Bekanntmachung BStMI vom 16.08.1984).

Die bebaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise, Gebäude deren Länge mehr als 50 m betragen, werden ausdrücklich zugelassen. Wie im anschliessenden vorhandenen Gewerbegebiet wird die Grundflächenzahl mit 0,5 (GRZ) als Höchstwert festgelegt. (Zur Ermittlung der Grundstücksfläche, die für die Festlegung der max. zulässigen Grundflächen maßgebend sind, sind auch die festgesetzten 2,5 m breiten privaten Grünstreifen entlang der neu entstehenden Grundstücksgrenzen mit einzubeziehen). Als Höchstgrenze werden zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die festgesetzte Wandhöhe von max. 4,5 m für eingeschossige Bebauung und max. 6,5 m für zweigeschossige Bebauung darf für Dachaufbauten- und konstruktionen in untergeordneter Größe um bis zu 2 m überschritten werden.

3.3 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sollen eine städtebauliche Ordnung gewährleisten und die Einbindung des Planungsgebiets in das Orts- und Landschaftsbild ermöglichen.

Es werden Aussagen getroffen zu Gebäudeveränderungen, zur Wandhöhe, Fassaden- und Dachgestaltung. Ordnung, Gliederung und Ortsrandgestaltung des Gewerbegebiets sollen insbesondere durch Maßnahmen der Grünordnung erreicht werden.

3.4 Stellplätze

Notwendig Stellplätze und Garagen sind entsprechend den Stellplatzrichtlinien auf den Privatgrundstücken zu errichten. Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen angeordnet werden. Um die Größe der versiegelten Flächen gering zu halten, sollen die Stellplätze möglichst entlang der Erschließungsstraßen angeordnet werden.

3.5 Grünordnung

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Denklingen. Besondere Aufmerksamkeit ist der Einbindung des Gewerbegebiets in die freie Landschaft zu widmen. So wird am nördlichen und westlichen Ortsrand ein 5 m bzw. 10 m breiter Grünstreifen mit Baum- bzw. Strauchbepflanzung festgesetzt. Die Widmung als öffentliche Grünfläche soll den Vollzug der grünordnerischen Festsetzungen sicherstellen.

Auch als öffentliche Grünfläche soll der Bereich zwischen südlicher Erschließungsstraße und Bahnlinie genutzt werden. Diese Grünfläche stellt eine Pufferzone zwischen Gewerbegebiet und der südlich anschließenden Wohnnutzung des Mischgebiets dar und schließt zusammen mit den privaten Grünflächenbereichen

nördlich der Erschließungsstraße eine zusätzliche Belastung durch Emissionen aus dem Gewerbegebiet aus (Abstand Bebauung GE zur Bebauung südlich der Bahn mind. 45 m). Diese Grünfläche ist ebenfalls mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, wobei auf die hier verlaufende unterirdische Wasserleitung und Abwasserkanal sowie den Belangen der Deutschen Bahn AG Rücksicht genommen werden muß.

Innehalb dieser Grünfläche ist eine 14 m² große Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation) vorgesehen.

Die festgesetzten privaten Grünstreifen entlang von neu zu schaffenden seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind durchgehend in einer Breite von jeweils 2,5 m mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen um eine optische Gliederung und Gestaltung des Gewerbegebiets zu erreichen. Von dem an der Ostgrenze des Baugebiets verlaufenden Niederspannungskabel ist ein mind. 3,00 m großer Abstand zur Stammachse von Großbäumen einzuhalten.

Durch einen möglichst großen Anteil unversiegelter Flächen soll ein möglichst großer Schutz des Bodens und seines Luft- und Wasserhaushalts gewährleistet werden. So werden mind. 20 % des Baugrundstücks sowie sämtliche PKW-Stellplätze unversiegelt gehalten.

3.6 Bodenordnung

Ein Großteil der Flächen ist im Besitz der Gemeinde, lediglich das Grundstück Fl. Nr. 2806/4 (Teilfläche der öffentlichen Grünfläche entlang der Bahnlinie) gehört der Deutschen Bundesbahn. Die Gemeinde ist bemüht, diese Fläche zu erwerben. Sie besitzt derzeit eine Grunddienstbarkeit zur Benutzung als Verkehrsfläche. Das Grundstück Fl. Nr. 1681 - Teilfläche - stellt die Kreisstraße dar.

3.7 Technische Infrastruktur

Das Baugebiet ist von zwei Seiten durch öffentliche Straßenverkehrsflächen erschlossen. Um eine verkehrsgünstigere und verkehrssichere Anbindung der südlichen Erschließungsstraße an die Kreisstraße LL 17 zu erreichen, ist die Beseitigung eines Alleebaumes notwendig.

Die Wasserversorgung kann durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Denklingen erfolgen. Zur Abwasserbeseitigung des Baugebiets ist der Anschluß an das öffentliche Kanalnetz zur Kläranlage Landsberg a. Lech möglich. Das Abwasser ist im Trennsystem einzuleiten.

Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, sollten - soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen - die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden. Das anfallende Niederschlagswasser muß an Ort und Stelle versickert werden.

Die Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund muß im Rahmen folgender Vorgaben erfolgen:

- Es dürfen keine häuslichen und gewerblichen Abwässer, sowie allgemein wassergefährdende Stoffe und Flüssigkeiten eingeleitet werden.
- Die Einleitung des Regenwassers in die Sickerschächte darf nur so erfolgen, daß Schäden, durch Ausspülung oder Unterhöhungen nicht auftreten.
- Die Sickerschächte sind gemäß DIN 4261 Teil I bzw. ATV-Arbeitsblatt A 138 auszubilden, zu betreiben und zu unterhalten. Zwischen dem höchsten Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ist ein Abstand von 1,5 m einzuhalten.

- Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes sollte durch einen Sickersversuch nachgewiesen werden.

Die Stromversorgung wird durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke sichergestellt. Zur Durchführung von Schaltmaßnahmen im künftigen Stromkabelnetz ist die Aufstellung von Kabelverteilerschränken erforderlich, deren genauen Standorte erst in Verbindung mit der Netzplanung festgelegt werden.

Entlang der Ostgrenze des Baugebiets verläuft ein Niederspannungskabel der LEW. Die dazu mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind gekennzeichnet.

Auf der öffentlichen Grünfläche zwischen Bahnlinie und Erschließungsstraße ist eine Fläche für Versorgungsanlagen für die Errichtung einer Transformatorstation vorgesehen.

Die Beseitigung des privaten Hausmülls geschieht durch die öffentliche Abfallentsorgung.

3.8 Emissionen/Immissionen

Für Anlagen und Betriebe ist ein flächenbezogener Schalleistungspegel festgesetzt. Die vom Gewerbegebiet ausgehenden Emissionen haben durch den mind. 45 m breiten Abstand zur südlich der Bahnlinie vorhandenen Bebauung keinen Einfluß.

Das Planungsgebiet wird durch Emissionen der Bahnlinie und Kreisstraße LL 17 aufgrund eines Gebäudeabstands zu diesen von ca. 20 m bzw. 30 m nur gering belastet werden. Nach § 906 BGB muß ein Bewerber, der sich mit seinem Bau in den Einwirkungsbereich des Eisenbahnbetriebes hineinbegibt, die für die Grundstücke dieser Lage als ortsüblich anzusehenden Einwirkungen auch bei geänderter Eisenbahnbetrieb fügen. Sofern Wohnungen innerhalb des Gewerbegebiets errichtet werden, ist die immissionschutzrechtliche Unbedenklichkeit im Einzelfall zu prüfen und zu gewährleisten.

3.9 Altlasten

Altlasten sind auf den bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten.

Im Altlastenkataster des Landratsamts Landsberg a. Lech von 1995 sind keine Verdachtsflächen eingetragen.

Für eine weitere Prüfung ist jedoch die Gemeinde zuständig.

3.10 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig. Sie sind so zu gestalten und anzuordnen, daß sie wegen der Ortsrandlage das Orts- bzw. Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Übersichtstafeln der einzelnen ansässigen Gewerbegebiete sind in Form von Sammelwerbeträgern am Beginn der Erschließungsstraße zulässig.

3.11 Bauverbots-/Baubeschränkungszone

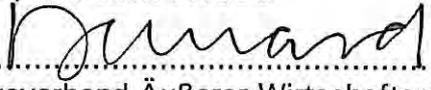
Entlang der Kreisstraße LL 17 besteht eine 15 m tiefe Bauverbotszone, gemessen vom Fahrbahnrand. Die eingetragenen Sichtfelder sind von Bebauung, Bepflanzung und Lagerung von Gegenständen über 0,8 m Höhe, gemessen in Fahrbahnmitte der Kreisstraße LL 17 freizuhalten. Ausgenommen hiervon ist der Baumbestand.

4	Flächenbilanz		
	Geltungsbereich		1,94 ha
	Kreisstraße LL 17	0,10 ha	
	Bruttobaugebiet		1,84 ha = 100 %
	Erschließungsstraßen	0,21 ha = 11 %	
	Öffentliche Grünfläche	0,29 ha = 16 %	
	Gewerbegebiet- Nettobauland	1,34 ha = 73 %	

München, 09.04.1995

Planfertiger:

München, den 08..07.1996


.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Denklingen, den 10.07.1996

.....
(Erster Bürgermeister)



DENKLINGEN "AM MALFINGER STEIG"

Kreisstraße LL 17 ▶ Süden

Februar 1995



DENKLINGEN "AM MALFINGER STEIG"
Bahnlinie ► Norden
Februar 1995

Erste Änderung des Bebauungsplans "Am Malfinger Steig"

Aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuchs und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erläßt die Gemeinde Denklingen folgende

Satzung zur Änderung des Bebauungsplans mit der amtlichen Bezeichnung "Am Malfinger Steig"

vom **- 6. April 98**

1. Änderung des Bebauungsplans

In den Festsetzungen durch Text wird in Nr. 4.4 Satz 1 die Zahl "6,5" durch die Zahl "7,7" ersetzt.

2. Vermerke zum Verfahren

2.1 Der Gemeinderat hat am 09.03.1998 die Änderung des Bebauungsplans "Am Malfinger Steig" beschlossen (Änderungsbeschluß).

Denklingen, **- 8. April 98**

Wendelin Scheiniger
.....
Erster Bürgermeister



2.2 Den betroffenen Bürgern und den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 18.03.1998 bis 06.04.1998 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 BauGB).

Denklingen, **- 8. April 98**

Wendelin Scheiniger
.....
Erster Bürgermeister



2.3 Der Gemeinderat hat am **- 6. April 98** den Bebauungsplan gem. § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Denklingen, **- 8 April 98**

Wendelin Scheiniger
.....
Erster Bürgermeister



2.4 Der Bebauungsplan wurde mit Begründung am ... - 8. April 98 ... ortsüblich bekanntgemacht. Die Anschläge wurden am ... - 8. April 98 .. angebracht und am - 8. Mai 98 ... wieder abgenommen. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Denklingen, - 8. Mai 98

.....
Wendelin Scheufler
.....
Erster Bürgermeister



3. Begründung zur ersten Änderung des Bebauungsplans "Am Malfinger Steig"

3.1 Einleitung

Die Änderung des genehmigten Bebauungsplans "Am Malfinger Steig" wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt. Der Gemeinderat hat hierzu beschlossen, daß dabei von der Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch abzusehen und den betroffenen Bürgern und den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben ist. Die Verfahrensunterlagen erstellt die Gemeinde Denklingen.

3.2 Umfang der Änderung

In den Festsetzungen durch Text wird in Nr. 4.4 Satz 1 die Zahl "6,5" durch die Zahl "7,7" ersetzt. Diese Zahlen betreffen die Wandhöhe bei einer zweigeschossigen Bebauung.

3.3 Zweck der Änderung

Ein Grundstückseigentümer will ein Bauvorhaben mit einer Wandhöhe von 7,70 m ausführen. Die Gemeinde Denklingen sieht keine Probleme in der Verwirklichung dieses Bauvorhabens.

Denklingen, - 6. April 98
Gemeinde Denklingen

.....
Wendelin Scheufler
.....
Erster Bürgermeister

