

GEMEINDE DENKLINGEN
LANDKREIS LANDSBERG

BEBAUUNGSPLAN 1:1000
GEBIET I :

AN DER EPFACHER-STRASSE II

DIESER BEBAUUNGSPLAN ERSETZT INNERHALB SEINES RÄUMLICHEN
GÜLTIGKEITSBEREICHES DEN BEBAUUNGSPLAN
"AN DER EPFACHER STRASSE I"

Die Gemeinde Denklingen erlässt auf Grund der §§ 2 Abs. 1 und 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 107 der Bayer. Bauordnung (BayBO) folgenden, am
von H. Zahn, 8915, Leeder Hauptstrasse 36, gefertigten Bebauungsplan für den Bereich der Gemeinde Denklingen mit der
amtlichen Bezeichnung "An der Epfacher-Strasse II"
als SATZUNG

A. Festsetzungen durch Text:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Baugebiet wird nach §9 BBauG als Gewerbegebiet GE festgesetzt. (§8 BauNVO)

1.2 Ausnahmen gemäss §8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind zulässig.

1.3 Im Gewerbegebiet dürfen folgende Arten von Betrieben nicht errichtet werden:

- Betriebe, in denen gewerbliche Abwässer anfallen
- erheblich geruchsbelästigende Betriebe

1.4 Der Beurteilungspegel der im Gesamtbetrieb aller Anlagen ausgehenden Geräusche darf an den im Gewerbegebiet (GE) liegenden Wohnhäusern den in der TA-Lärm (technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) festgesetzten Immissionsrichtwert von:

tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr)	65 dB A
nachts (22.00 - 6.00 Uhr)	50 dB A

nicht überschreiten.

1.5 An den in den angrenzenden Misch- und Dorfgebieten befindlichen Wohnhäusern dürfen die Immissionsrichtwerte in Höhe von

tagsüber	60 dB A
nachts	45 dB A

Von der Gesamtheit der im Planungsgebiet befindlichen Anlagen nicht überschritten werden.

2. Mass der baulichen Nutzung:

2.1 Die Zahl der Vollgeschosse beträgt höchstens II

2.2 Die Grundflächenzahl darf höchstens GRZ 0.5 betragen.

2.3 Die Geschossfläche darf höchstens GFZ 0.8 betragen.

2.4 Ueberanlagen nach §14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.

3. Gestaltung der Gebäude:

3.1 Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 12 Grad zulässig.

3.2 Fenster sind in stehendem Format zulässig. Unzulässig sind Fenster als durchgehende Lichtbänder.

3.3 Aussenwände sind in hellem und aufdringlichem Farbton auszuführen.

3.4 Die Wandhöhe am Schnittpunkt Aussenwand / OK Sparren darf bei GE I 4.50m
bei GE II 6.50m nicht überschreiten.

4. Stellplätze für Kraftfahrzeuge:

4.1 Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig

4.2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind in der erforderlichen Anzahl entsprechend den Richtlinien für Kraftfahrzeuge, Bekanntmachung des BSTMdI vom 12. 2. 1978 (MABL 6/78) auf den Baugrundstücken zu erstellen.

5. Versorgungsleitungen:

5.1 Sämtliche Versorgungsleitungen der Post sowie der Elektroversorgungsunternehmen sind unterirdisch zu verlegen.

↳ Festsetzungen bezüglich des Grünordnungsplanes siehe Punkt D

B. Festsetzungen durch Planzeichen:

GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

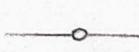
 Öffentliche Verkehrsfläche

 Öffentliche Grünfläche

 Vom Grundstückseigentümer anzulegende Grünfläche

 Baugrenzen

C. Hinweise:

 Vorhandene Grundstücksgrenzen

 Bestehende Gebäude

 Bestehende Trafostation

D. Grünordnung :

1. Der Raum für die Schutzpflanzung zum Zwecke der Einbindung des Baugebietes in die Landschaft ist durch die ausgewiesenen und wie nachstehend unterteilten Grünflächen sichergestellt.

Ⓐ Öffentliche Grünfläche

Ⓑ Vom Grundstückseigentümer anzulegende Grünfläche

1.1 Bepflanzung der Fläche A entlang dem Bundesbahngelände als 2-zelligen Pflanzstreifen, Pflanzabstand 1.20 m, 100% Sträucher

1.2 Bepflanzung der Fläche B entlang der Erschliessungsstrasse als 3-reihiger Pflanzstreifen, Pflanzabstand 1.20 m, 80% Sträucher, 20% Baumheister.

2. Bepflanzung mit standortgerechten Arten :

Sträucher :

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas.</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Hartriegel	<i>Cornus alba</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Häckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>

Bäume:

Eiche	<i>Quercus pet.</i>
Buche	<i>Fagus silv.</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Wildkirsche	<i>Prunus avium</i>
Lärche	<i>Larix europ.</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Feldulme	<i>Ulmus campestris</i>

2.1 Pflanzgrösse : Bäume in Gruppen als Heister 250/300, als Einzelbäume 14/16 cm Stammumfang, Sicherung und Schutz der Pflanzen mit Forstdrahtgeflecht und Pfählen.

Pflanzengrösse bei Sträuchern 120/150 cm

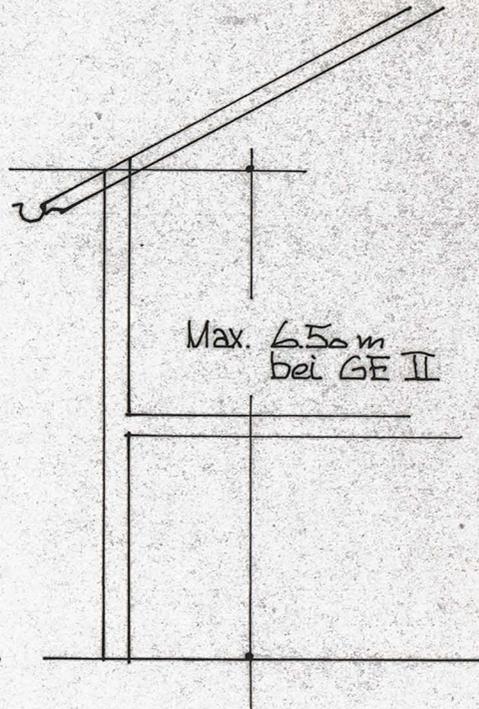
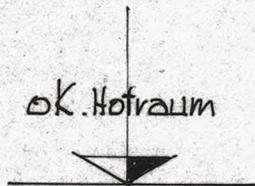
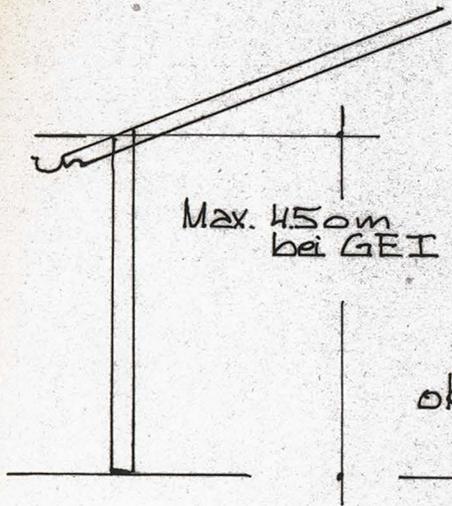
2.2 Raseneinsaat der Zwischenflächen mit Normalrasengräsern.

3. Der Oberbodenauftrag muss bei der vorgesehenen Baum- und Strauchbepflanzung mind. 60 cm und bei Rasenflächen mind 20 cm betragen.

3.1 Bei allen Erdbewegungen wird auf den Schutz des Mutterbodens nach § 39 BBodG aufmerksam gemacht.

Lagerung des Bodens in Mieten nicht höher als 1.20 m

Zeichnerische Darstellung zu 3.4
Wandhöhe am Schnittpunkt?



Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde nach §2a BBAuG am 10.02.84 durchgeführt. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäss §2a Abs. 6 BBAuG vom 17.02.86 bis 17.03.86 in Denklingen öffentlich ausgelegt.



Denklingen, den 28.08.86
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Denklingen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.04.1986 den Bebauungsplan gemäss §10 BBAuG als Satzung beschlossen.



Denklingen, den 28.08.86
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Landsberg a. Lech hat mit Bescheid vom 14.07.1986 Nr. 610-3.4 diesen Bebauungsplan genehmigt. (§11 BBAuG i.V. mit §3 der Delegations-V.



Landsberg a. Lech, den 10.09.86
Hörlein, ORR

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 23.07.1986 bis in Denklingen öffentlich ausgelegt.

Die Genehmigung und die Auslegung sind am 23.07.1986 ortsüblich durch Ausschlag bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach §12 Satz 3 BBAuG rechtsverbindlich.



Denklingen, den 26.08.86
1. Bürgermeister

Der Planfertiger:
Fuchstal/Leeder

HARALD ZAHN
FRIED. BAUTECHNIKER
VERGLEICHEN SIE
TELEFON 10040/80

H. Zahn
20.11.86

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. Gemeinde — Markt — Stadt ¹⁾ Denklingen vom
für das Gebiet Gewerbegebiet "An der Epfacher Strasse II "

umfassend die Grundstücke 1708, 1709 teilweise 1707, 1712

Entwurfsverfasser: H.Zahn 8915 Leeder Hauptstrasse 36

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde Denklingen — vom 10.9.1980 entwickelt.

oder¹⁾

Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan — fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde
— vom ab. Der Flächennutzungsplan soll geändert werden; das
Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht:

oder¹⁾

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende zwingende Gründe es erfordern (§ 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG):

oder¹⁾

Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan aus folgenden Gründen ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (§ 2 Abs. 2 BBauG):

2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) besteht nicht.

oder¹⁾

Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) ist vom Stadt- — Markt- — Gemeinderat mit
Beschuß vom verabschiedet worden. Sie ist im Bebauungsplan berücksichtigt.

oder¹⁾

Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) ist vom Stadt- — Markt- — Gemeinderat mit
Beschuß vom verabschiedet worden. Der Bebauungsplan weicht aus folgenden Gründen davon ab:

3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das Gewerbegebiet
" An der Epfacher Strasse ", Bebauungsplan vom 12.10.81,
in den Grenzen des Flächennutzungsplanes von 10.9.1980 erweitert.

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!



B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt 700 m — nördlich — südlich — westlich — östlich — des Ortskerns von
 Es grenzt an das Baugebiet — ~~die Baugebiete~~ — " An der Epfacher Strasse " und das

 Altbaugebiet an.

Es hat eine Größe von 1.07 ha.

2. Die Entfernung des Baugebiets zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungs-
 planes liegen, beträgt:

Bahnhof	<u>450</u> m	Volksschule	m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	<u>450</u> m	Versorgungsläden	m
..... Kirche:	m	m

3. Das Gelände ist eben — ist hügelig — fällt nach leicht — stark — ab.

Das Grundwasser liegt ca. 20 m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus Kies
 (Beschreibung der Untergrundverhältnisse)

Es sind keine — folgende — Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:

5. Es ist noch keine — ~~bereits folgende~~ — Bebauung vorhanden:

Es ist kein — ~~folgender~~ — Baumbestand vorhanden:

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung (§§ 1 ff. BauNVO)	Bruttofläche	Fl.-Nr. (die mit *) bezeichneten teilweise)
<u>Gewerbegebiet GE</u>	<u>1.07</u>	<u>1708, 1709, Teil 1707 1712</u>
.....
.....
.....
.....

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

(Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes ins Einzelne gehende Angaben zulassen!)

--geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen
--geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen
--geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen

..... Garagen und PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 2 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Dann werden ca. Einwohner mit ca. volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. a) Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke)		
umfaßt	0.83	ha (1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen	0.15	ha (2)
Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2))	0.98	ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen	0.09	ha (4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen		ha (5)
Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5))	1.07	ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf	
das Bruttowohnbauland (3)	92 %
die örtlichen Grün- und Freiflächen (4)	8 %
die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5)	%
	100 %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf	
das Nettowohnbauland (1)	85 %
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2)	15 %
	100 %

d) Es ergibt sich eine
 Bruttowohnungsdichte von Wohnungen je ha Bruttowohnbauland
 Nettowohnungsdichte von Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BBauG) — eine Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG) — nicht — im gesamten Baugebiet — in folgenden Teil des Baugebiets — notwendig:

E. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über die Gewerbestrasse Straße und die Kreisstrasse LL 16 Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge — ~~in folgenden Teilabschnitten~~ hergestellt: Auskoffern und kiesen der neuen Erschliessungsstrasse, Asphaltierung der Fläche, Bankette
3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene — im Bau befindliche — geplante — zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde / Stadt Gemeinde Denklingen — des Verbandes Der Anschluß ist sofort — ~~etwa ab~~ — möglich.
4. Die Abwässer werden abgeleitet durch — Anschluß an die vorhandene — ~~im Bau befindliche~~ — geplante — zentrale Kanalisation der Gemeinde / Stadt Denklingen — des Verbandes Der Anschluß ist ~~sofort~~ — etwa ab 1987 — möglich. — folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage: — Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261
5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz de..... Lech Elektrizitätswerke LEW

Übertrag:

III. Für Straßen, Wege und Plätze:

1. Herstellungskosten

a) Grunderwerb für 1.500 qm à 20.- DM

b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:

c) Herstellung der Fahrbahnen

200 lfm in 7.50 m Breite à 350.- DM

..... lfm in m Breite à DM

..... lfm in m Breite à DM

d) Herstellung der Gehbahnen

..... lfm in m Breite à DM

..... lfm in m Breite à DM

d) Beleuchtung: 4 Einheiten à 2.800.- DM

e) Straßenentwässerung lfm à DM

f) Erschließungsbeitrag (90 % der unter a) — f) genannten Kosten)

g) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich:

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:

jährlich ca. DM

IV. Für Parkflächen und Grünanlagen, die gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 3 BBauG Erschließungsanlagen sind:

1. Herstellungskosten

a) Grunderwerb für 530 qm à 20.- DM

b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:

c) Anlage der Parkflächen qm à DM

d) Anlage der Grünanlagen 910 qm à 30.- DM

e) Erschließungsbeitrag (90 % der unter a) — d) genannten Kosten)

f) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich:

Anlage und Pflege der Grünfläche B

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:

jährlich ca. DM

V. Sonstige Kosten:

1.

2.

3.

4.

5.

Übertrag:

Kosten DM	Einnahmen DM
83.000.-	38.000.-
30.000.-	
70.000.-	
11.200.-	
	100.080.-
10.600.-	
27.300.-	
	34.110.-
	15.000.-
232.100.-	187.190.-

Kosten DM	Einnahmen DM
232.100.-	187.190.-
Summe: 232.100.-	187.190.-

Übertrag:

VI. Nachfolgelasten:

1. Verwaltungseinrichtungen, nämlich
2. Schulische Einrichtungen (z. B. Erweiterung der Volksschule), nämlich:
3. Einrichtungen für die Jugend (z. B. Erweiterung des Kindergartens oder des Sportplatzes), nämlich
4.
5.
6.

Summe:

Der Gemeinde / Stadt entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme Kosten in voraussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von 45.000.- DM
 dazu jährliche Unterhaltungskosten (Ziff. I. 2, II. 2, II. 2, und IV. 2) von 2.000.- DM
 Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:

G. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

1. Die Planung läßt folgende Auswirkungen erwarten:

Ortssanierung

2. Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 13 Abs. 3 BBauG) ist daher nicht erforderlich.

oder¹⁾

Nachteilige Auswirkungen aus der Verwirklichung der Planung sollen durch folgende Maßnahmen möglichst vermieden oder gemildert werden:

Im übrigen wird ein Sozialplan nach § 13 Abs. 3 BBauG erstellt; das Verfahren dazu hat folgenden Stand erreicht:

3. Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:

- a) Grundstücksankauf, Parzellierung und Verkauf
- b)
- c)

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

H. Weitere Erläuterungen

(insbesondere zu etwaigen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6-9 BBauG)

Betr. Kabelverteilerschränke des LEW

Um bei Bau-oder Reperaturarbeiten nicht den gesamten Stromkreis abschalten zu müssen, ist der Einbau von Kabelverteilerschränken, Abmessung L=100, B=35, H=120 cm innerhalb des Baugebietes vorgesehen. Die genauen Standorte werden erst in Verbindung mit der Netzplanung festgelegt.

Damit eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsfläche unterbleibt werden die Verteilerschränke unter Berücksichtigung der Sichtdreiecke so in den Baugrundstücken installiert, dass die Vorderseite mit der Strassenbegrenzungslinie übereinstimmt.

Die Grundstückseigentümer sind zur Duldung der beschriebenen Verteilerschränke auf Ihrem Grundstück entlang der Strassenbegrenzungslinie verpflichtet.

Leeder-
Gemeinde Fuchstal

Ort, Tag 20. Januar 1986

Deuklingen, 20.01.1986

Ort, Tag

Der Entwurfsverfasser

MARALD ZAHN
FRIED. SAUTSCHMIED
1911 LEEDER 01 TEL. 0 80 40 / 50



Gemeinde Deuklingen

Dienststelle

Ober-/Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 2 BBauG vom
mit in öffentlich ausgelegt.

Ort, Tag

Ober-/Bürgermeister