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 (Planzeichenverordnung - 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 Architekturbüro R. Reiser, München und Büro Dr. Blasy - Dr. Øverland, Beratende Ingenieure GmbH&Co. KG, Landschaftsarchitekt Dipl.Ing. D. Patalong, Eching am Ammersee, gefertigten Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan **„EGART"**, Gewerbegebiet südlich der Epfacher Straße als

S A T Z U N G

Hinweis: Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (= Ziffer A), den Festsetzungen durch Planzeichen (= Ziffer B), den Hinweisen durch Planzeichen (= Ziffer C), Textliche Festsetzungen (= Ziff. D), den Hinweisen durch Text (= Ziff E), den zugeordneten Ausgleichsflächen (= Ziffer D.12), den Verfahrensvermerken und der Begründung mit dem Umweltbericht mit Anlage 1 "Artenschutzbeitrag" mit Anhang.

P L A N Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

B. F Ü R D I E F E S T S E T Z U N G E N

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Teile A, D.12)
2. GE — Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
3. o — offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
   a — abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO; es sind Gebäude auch länger als 50 m zulässig;
4. GRZ 0,60 — Grundflächenzahl 0,60
5. WH 9,0 — Wandhöhe max. 9,0 m
6. FH 12,0 — Firsthöhe max. 12,0 m
7. Baugrenze
8. Straßenbegrenzungslinie / Begrenzung von sonstigen Verkehrsflächen
9. öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Versickerungsbereiche; *Hinweis: Unterteilung innerhalb Straßenbegrenzungslinie bzw.Gesamtfläche verändert/ar!*
10. öffentliche Verkehrsflächen im Bedarfsfall; der Ausbau richtet sich nach Erschließungserfordernissen und Grundstückslieferung; nähere Regelungen in den Grundstückskaufverträgen!
11. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt; ebenfalls unzulässig sind Zugänge!
12. ÖL — öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Gestaltung Orts- und Landschaftsbild, wo durch Planzeichen B.11 nicht ausgeschlossen, für Zufahrten überfahrbar.
13. ÖL — Private Eingrünflächen; wo durch Planzeichen B.11 nicht ausgeschlossen, für Zufahrten überfahrbar.
14. RW — Regenwasserrückhaltemulden und Retentionsbereiche; gleichzeitig Versickerungsflächen für unverschmutztes Oberflächenwasser; Lage veränderbar!
15. a) Baum zu pflanzen - großkronig (1. und 2. Ordnung) aus der empfohlenen Artenliste A (siehe textl. Festsetzungen Ziffer D.8.8)
    Pflanzgröße: Hochstamm, SU 18 - 20, als Straßenbaum StU 20 - 25
15. b) Baum zu pflanzen - kleinkronig (3. Ordnung) aus der empfohlenen Artenliste B (siehe textl. Festsetzungen Ziffer D.8.8)
    Pflanzgröße: Hochstamm, SU 16 - 18
16. a) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Gehölzmische (Ortsrandeingrünung) aus der empfohlenen Artenliste D.8.8 (siehe textl. Festsetzungen Ziffer D.8.4 und B.5). Es sind heimische und standorttypische Arten und insbesondere Obstbäume zu verwenden.
16. b) W — Fläche zur Ansaat als artenreiche Wiese (anderes Symbol)
17. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche A1
19. Sicherheits-Sichtdreiecke der Bahnlinie, hier 200 m x 16 m und 265 x 6 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!
19. Geplante Transformatorenstation (Bayernwerk AG; Standort wird noch nachgetragen!)
20. 60/45 dB(A) qm — immissionswirksamer, flächenbezogener Schallleistungspegel LEx tags/nachts in dB(A)/qm, hier 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts
21. Abgrenzung der Teilflächen mit Emissionskontingenten (Berechnungsgrundlage DIN 45691)
22. Maßzahlen in Metern, hier 5 m

C. F Ü R D I E H I N W E I S E D U R C H P L A N Z E I C H E N

1. 2527 — bestehende Flurstücksnummern, hier Fl.Nr. 2527, Gemarkung Denklingen
2. bestehende Flurstücksgrenzen
3. Vorschlag für Grundstücksteilungen mit ca.-Flächengröße in Quadratmetern
5. Linienverlauf der Bahnlinie (Güterverkehr)
6. IO 3 — Immissionsort II. Schalltechnische Untersuchung empfan, vom 16.09.2016, Projekt-Nr. 2015 935
7. Anbauverbotszone (15 m vom Fahrbahnrand Kreisstraße; Bauverbot 15 m, hier südseitig reduziert auf 10 m; (nachrichtliche Übernahme BayerStrWG!)
8. öffentlicher Feld- und Waldweg
9. vorgeschlagene Bäume, Standort frei wählbar

D. F E S T S E T Z U N G E N D U R C H T E X T

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das mit GE gekennzeichnete Bauland wird gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig (§ 8 Abs. 3 i.V.mit § 1 Abs. 5+9 BauNVO).

1.2 Einzelhandelsagglomerationen von jeweils für sich betrachtet nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben in räumlich-funktionalem Zusammenhang und mit überörtlich raumbedeutsamen Auswirkungen sind als Einzelhandelsgroßprojekte nach § 11 Abs. 3 BauNVO im Gewerbegebiet unzulässig.

Hinweis: Nach dem Urteil des BayVGH vom 14.12.2016 (Az. 15 N 15. 1201) dürfen auch keine Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen werden, wenn sie der Nahversorgung dienen und eine Verkaufsfläche von 1.200 qm überschreiten.

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.

1.5 Abwasserintensive Betriebe sind nicht zulässig.

1.6 Für gewerbliche Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist vom Bauwerber ein Nachweis zur Einhaltung der festgesetzten Schallleistungspegel im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens vorzulegen (Genehmigungsfreistellung).

2. Maß der baulichen Nutzung und Grundstücksgrößen

2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden.

2.2 Die Mindestgröße für die einzelnen Gewerbegrundstücke wird gemäß § 9 Abs. 1 BauGB mit 1.500 m2 festgesetzt.

3. Bauweise

3.1 Es wird je nach Planeintrag gemäß § 22 BauNVO die offene bzw. die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen größer und kleiner 50 m zulässig. Die gesetzlichen Grenzabstände der BayBO (Abstandsflächen) für Gewerbegebiete sind einzuhalten.

3.2 Die Höhen der Grenzbebauung 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.

3.3 Die sonstigen Bestimmungen des Art. 6 BayBO gelten weiterhin.

4. Höhen der Gebäude

4.1 Wand- und Firsthöhen
Als maximale Höhen über dem Bezugspunkt werden je nach Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt:
Wandhöhe (WH) : 9,0 m
Firsthöhe (FH) : 12,0 m
Hinweis: Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Wand- und Firsthöhen ist der mittlere Höhenpunkt der Erschließungsstraße zum Baugrundstück.

4.2 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).

4.3 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.

5. Bauliche Gestaltung und Werbeanlagen

5.1 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 Flachdächer eine extensive Dachbegrünung und Solarenergiegewinnungsanlagen empfohlen.

5.2 Für Außenwände und Dächer sind gedeckte Farbtöne zu verwenden. Grelle, leuchtende oder glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

5.3 Geländeveränderungen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen sind ausnahmsweise in geringem Umfang - max. halbe Fassadenlänge und einer Gebäudeseite - zulässig.

5.4 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 Überschrift/Hinweis (max. Größe 2 x 2 m) zulässig.

6. Stellplätze

6.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Denklingen vom 27.03.2019.

6.2 Es dürfen nur versickerungsfähige Beläge zur Ausführung kommen (z.B. Rasensteine, Schotterrasen u.ä.). Die Stellplatzflächen sind auf die angrenzenden Grünflächen zu entwässern, eine Entwässerung über öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

6.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO *sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.*

6.4 Tiefgaragen sind zulässig innerhalb der Baugrenzen. Die Dachfläche von Tiefgaragen ist, soweit sie nicht mit Gebäuden überbaut wird, als Flachdach auszubilden und zu begrünen. Die Überdeckung mit Oberboden muss geländebündig sein und dabei mindestens 0,50 m betragen.

7. Immissionschutz

7.1 Für die im Lageplan gekennzeichnete Fläche "Egart" werden Emissionskontingente nach DIN 45691 wie folgt festgesetzt:
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche folgende Emissionskontingente Lex nach DIN 45691 nicht überschreiten.
Tabelle: Emissionskontingente Lex

Quartier	Fläche in ha	Emissionskontingent in Lex dB(A) Im2	
		tags (6.00 h - 22.00 h)	nachts (22.00 h - 6.00 h)
BP Egart/ Südlich der Epfacher Straße	3,6	60	45

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

Die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente an den relevanten Immissionsorten außerhalb des Gewerbegebietes sowie die Einhaltung der nach TA Lärm für Gewerbegebiete maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den nachbarschützenden Immissionsorten innerhalb des Gewerbegebietes ist im Rahmen des Baubeurteilungsverfahrens durch schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, das zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung vorzulegen ist.
Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich (z.B. bei lärmarmen Nutzungen).

Für Betriebsleiterwohnungen, Wohnungen für Betriebspersonal und Büronutzungen sind mit dem Bauantrag gegebenfalls Nachweise vorzulegen, dass die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2016, an den baulichen Schallschutz eingehalten werden.

Die schalltechnische Untersuchung des Büros empfan, Augsburg, Prinzregentenstr. 5, vom 16.09.2016, Projekt-Nr. 2015 935 ist Bestandteil des Bebauungsplans.
(Die genannte DIN 45691 , Fassung 2006-12 kann in der Gemeinde Denklingen eingesehen werden.)

7.2 Hinweise zum Immissionsschutz:
- *Die Flächen, auf denen die Emissionskontingente verteilt werden, sind im Bebauungsplan gem. § 9 Abs.1 BauGB festgesetzt worden!*
- *Die festgesetzten Emissionskontingente bedeuten, dass nachts im Freien ohne besondere Schallschutzvorkehrungen nicht gearbeitet werden kann und bei geräuschintensiven Arbeiten im Gebäudeinneren erhöhte Anforderungen an den Schallschutz zu stellen sind.*

7.3 Anlagen und Betriebe, welche unter die Gefahrenklasse IIA oder IIIA der Feuerwehrdienstvorschrift 500 - FwDV 500 „Einheiten im ABC-Einsatz", Einteilung in Gefahrengruppen im Strahlenschutz fallen (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministerium des Inneren vom 03.03.2005 Az.:I D 2-2212.17-1) sind unzulässig.

8. Grünordnung

8.1 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

8.2 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. In gegenseitigem Einvernehmen können Bäume und Sträucher auch näher als 2 m an die Grenze gepflanzt werden.

8.3 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.

8.4 Die öffentlichen Grünflächen in den westlichen, südlichen und östlichen Randbereichen sind mit Ausnahme kleinerer Teilflächen als Gehölzmischen anzulegen und mit heimischen, standorttypischen Baum- und Straucharten zu bepflanzen (gemäß Artenliste in Ziff. 8.8).
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.

8.5 Teilflächen der öffentlichen Grünflächen in der Hecke sowie Flächen rändlich der Straßen und Wege sind als magere Extensivwiesen mit eingestreuten Einzelbäumen zu entwickeln.
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.

8.6 Entlang der Erschließungsstraße ist eine beidseitige Baumreihe aus Großbäumen auf den begleitenden privaten Grünflächen zu pflanzen (Baumarten gemäß Ziff. 8.8).
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.

8.7 Pro 300 qm Baufläche sind jeweils 1 heimischer großkroniger Laubbaum und 5 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzgrößen gem. Ziff. 8.9). Bei Ausfall ist nachzupflanzen.

8.8 Pflanzlisten
A) Artenliste Baum 1. und 2. Ordnung (großkronig)

Acer platanoides Spitz-Ahorn	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

B) Artenliste Baum 3. Ordnung (kleinkronig)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Crataegus laevigata	Weißdorn
Prunus i.S.	Wild- und Zierkirschen
Sobus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Obstbäume i.S. (Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume etc.)	

C) Artenliste Sträucher

Amelanchier laevis oder lamarckii	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata oder monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinose	Schlehdorn
Rhamnus catharica	Kreuzdorn
Ribes i.S.	Johannisbeere, Obststräucher i.S.
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Zaunrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Juniperus communis	Gemeiner Wacholder
Prus sylvestris	Wald-Kiefer
Taxus baccata	Gemeine Eibe

8.9 Pflanzgrößen
Baum 1. und 2. Ordnung (großkronig): Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen Stammumfang 16 - 18 cm, als Straßenbaum Stammumfang 20 - 25 cm
Baum 3. Ordnung (kleinkronig): Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen
Stammumfang 14 - 16 cm
Sträucher, Heistern, heimische Sträucher oder Heister, Größe 100 - 125 cm, Pflanzabstand 2m x 1m

8.10 Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bäume, die wegen Krankheit oder aus Sicherheitsgründen entfernt werden müssen, sind durch entsprechende Nachpflanzungen mindestens gleicher Wuchsordnung zu ersetzen.

9. Oberflächenwasserversickerung

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist an Ort und Stelle breitflächig zu versickern.

10. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m als sockellose Maschendraht- oder Gitterzaun, ausgenommen innerhalb der Sichtdreiecke, zulässig. Dies gilt nicht für Flächen gem. B.17 (Sicherheitsdreieck der Bahn!)

11. 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 Grundstückseigentümern wird empfohlen, ein erdverlegtes Leerrohr (DN 50) für die Fernsprechversorgung von Gebäuden bis zum öffentlichen Grund zu verlegen.

12. Ausgleichsflächen mit den Geltungsbereichen B, Fl.Nr. 482, Gmkg. Denklingen und C, Fl.Nr. 1099, Gmkg. Epfach

12.1 Für die durch das Vorhaben verursachten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild entsteht unter Anwendung des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003 ein Ausgleichsbedarf von 16.248 m2.

12.2 Im Baugebiet wird im Bereich der öffentlichen Grünfläche der Randeingrünung ein Ausgleich auf einer Fläche von 4.100 m2 auf den Flur-Nr. 2527, 2527/1 umgesetzt mit einem Faktor von 0,80 und einer anrechenbaren Ausgleichsfläche von 3.288 m2.

Ausgleichsfläche A1: Flur-Nr. 2527, 2527/1	3.288 m2	(Gemarkung Denklingen)
Weiterhin ist ein Ausgleich von 12.980 m2 extern erforderlich auf den Flurstücken der Gemarkung Denklingen bzw. Epfach.		
Ausgleichsfläche A2: Flur-Nr. 482	3.270 m2	(Gemarkung Denklingen)
Ausgleichsfläche A2: Flur-Nr. 1099/TL1	10.000 m2	(Gemarkung Epfach)
Summe Ausgleich	16.558 m2	

12.3 Die geplante Ausgleichsmaßnahme ist in Abstimmung mit der UNB spätestens mit Erschließung des Baugebietes umzusetzen. Sie ist anschließend in Abstimmung mit der Gemeinde Denklingen. Die Ausgleichsflächen sind dem Landratsamt Landsberg, Amt für Umwelt, Außenstelle Nordbayern im Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG).

E. H I N W E I S E D U R C H T E X T

1. Immissionen: Von der Bahnlinie wirken Lammmissionen auf das Baugebiet ein. Mit Geruchs- und Lärmimmission durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist zu rechnen.

2. 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 dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Rosstemplatz 6, 80636 Bermaningstr. 1, 08271/8137/37-0, unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.

3. Wasserwirtschaftliche Auflagen (Gemeinde Denklingen- und Bodenschutz, Altlasten)
   - Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Baugrundstand zu beachten!
   - Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABl. Nr. 10/1985 S. 279 "Erhaltung der Grundwasserneubildung von Flächen" soweit wie möglich zu vermeiden.
   - Es gilt das Versickerungsgebot, wobei der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist. Ein ausreichender Grundwasserflurabstand ist gegeben.
     Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundstücksch auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigole) oder punktförmigen (Sickerschacht) Versickerung kann grundsätzlich nicht zugestimmt werden.
   - Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Fahr- und Parkflächeflächen ist unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 möglichst über belebte Bodenzonen (z. B. Muldenversickerung) breitflächig zu versickern.
   - Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen. Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen.
   - Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW, TRENOG) dazu, wird hingewiesen.
   - Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.
   - Sämtliche Bauarbeiten sind so auszuführen, dass eine Verunreinigung des Wassers ausgeschlossen wird.
   - Sämtliche Bauarbeiten sind vor Beginn an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.
   - Das öffentliche Kanalnetz 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 öffentliche 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 eine Vorbehandlung der Abwässer vor Einleitung erforderlich und wirtschaftlich ist.
     Die Zustimmung für die vorgesehenen Einleitungen ist vorab in jedem Falle dem Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde, Stadt oder Abwasserzweckverband) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 4/ WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.
   - Sollten jedoch im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Unterlagen/Informationen vorliegen, die einen Einwand gegen die Eignung des Wasserwirtschaftsamt zu erheben, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
   - Abweichungen von den Maßnahmen sind nicht ausgeschlossen, sollen jedoch vorab mit dem Bereich Bodenschutz im Landratsamt Landsberg abgestimmt werden. Sollte es erforderlich sein, ergänzende Untersuchungen durchzuführen, die tiefgreifende Auswirkungen zu überwachen sowie die gewonnenen Ergebnisse in einem Bericht zusammen zu fassen, der dem Landratsamt Landsberg a. Lech und dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim zeitnah und unaufgefordert zu übersenden.

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

5. Auf die Verpflichtung der Gemeinden zur Schaffung einer Löschwasserversorgung (Mindestwasserlieferleistung gemäß DVGW Merkblatt W 405 von 48 m3/Stunde) für das betreffende Gebiet wird hingewiesen (Art. 1 Abs. 2 BayFwG).

6. Hinweise der Lechwerke AG / Stromversorgung.
   Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "südlich der Epfacher Straße" verläuft ein erdverlegtes Kupferkabel.
   Auf der bestehenden 20/-1-kV-Kabelleitung entlang der Epfacher Straße wird hingewiesen.
   Im Bereich des zukünftigen Gewerbegebiets befindet sich zur Zeit keine Leitungsanlage.
   Bei einer Bauanmeldung ist durch entsprechenden 1-kV-Kabelneubauerweiterung aus dem umliegenden Transformatorenstationen gesichert Strom zu Nutzzwecken erhalten Kabelanschlüsse.

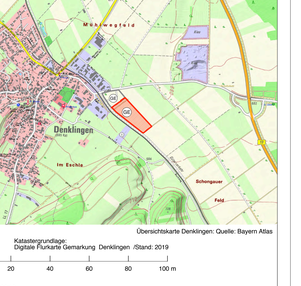
7. Bei Baumpflanzungen ist gem. Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.09.1982 (Grenzzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten. Abstand von Bäumen zu Privatgrundstücken mind. 2 m und zu landwirtschaftlichen Flächen mind. 4 m.

8. Den Bauanträgen bzw. Anzeigen auf Genehmigungsfreistellung sind Freiflächengestaltungspläne einschließlich der erforderlichen Geländeschnitte beizufügen mit folgenden Inhalten: Einschließung 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.

Entwurf

Gemeinde DENKLINGEN
Denklingen i Epfach i Dienhausen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan **„EGART"**
Gewerbegebiet südl. der Epfacher Str.
Maßstab: 1 : 1000



Übersichtskarte Denklingen: Quelle: Bayern Atlas

Katastergrundlage:
Digitale Flurkarte Gemarkung Denklingen /Stand: 2019

N
0 20 40 60 80 100 m

Stand: 06.09.2019

STÄDTEBAU:
Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Architekt
Regierungsbaumeister
Agnesstraße 29 81541 München
Tel. 089/695590 • Fax. 089/ 6921541
E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de

GRÜNORDNUNG:
Büro Dr. Blasy - Dr. Øverland
Beratende Ingenieure GmbH&Co. KG
Landschaftsarchitekt Dipl.Ing. D. Patalong,
Moosstraße 3 82279 Eching am Ammersee
Tel. 08143 / 997 - 190 • Fax. 08143 / 997 - 150
E-Mail: info@blasy-overland.de