

Gemeinde: DENKLINGEN

Bebauungsplan: Gewerbegebiet Wernher-von-Braun-Straße Fl.Nr. 1683, 1684

Planfertiger: Petra Schober + Gerhard Knick Diplomingenieure und Architekten Augustenstrasse 73, 80333 München Tel 089 / 52314307, Fax 089 / 52314308

Plandatum: 16.06.1999

Die Gemeinde Denklingen erläßt auf Grund

- der §§ 2 Abs.1,9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)

des Art.23 der Gemeindeordnung (GO)

- des Art.91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

- der Planzeichenverordnung (PlanzVO)

in der zum Zeitpunkt des Beschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplanes als

SATZUNG

A FESTSETZUNGEN

I. BEBAUUNGSPLANUNG

1 Geltungsbereich

Granze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 GE Gewerbegebiet

2.2 Wohnungen für Betriebsinhaber, -leiter, Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sind nach §1 Abs.9 Nr.2 und §8 Abs.3 Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.

2.3 Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 200 m² sind unzulässig.

2.4 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig.

2.5 Lagerplätze und untergeordnete Nebenanlagen nach §14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GRZ 0,5 höchstzulässige Grundflächenzahl, z.B. GRZ 0,5

3.4 WH 8,5 maximale Wandhöhe in Metern; z.B. 8,50

Die Wandhöhe in Metern wird traufseitig von OK EG-Fertigfußboden bis Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit Oberkante Dachhaut gemessen.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Höhenlage der Gebäude

4.1 b besondere Bauweise Es wird offene Bauweise festgesetzt mit der Maßgabe, dass Gebäude zulässig sind, deren Länge mehr als 50m betragen. Die Abstandsflächen nach Art.6 BayBO sind einzuhalten.

4.2 Baugrenze

4.3 Die Oberkante des EG-Rohfußbodens darf höchstens 0,30 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen oder internen Straßen, in der Fahrspurmitte liegen. Ausnahmen bei Gebäuden von mehr als 50 m können zugelassen werden, wenn sie sich aufgrund des bestehenden Geländeverlaufes ergeben. Sockel dürfen in der Fassade nicht sichtbar ausgebildet werden.

5 Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbeanlagen

5.1 Gebäude entlang öffentlicher Verkehrsflächen müssen nach längstens 40 m eine deutlich erkennbare Gliederung, z.B. durch Versatz oder unterschiedliche Fassadengestaltung, erhalten.

5.2 Bis einschließlich 12m Hausbreite sind flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von höchstens 22° zulässig. Ab 12m Hausbreite sind flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von höchstens 5° zulässig. Die Firstrichtung muß parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen. Extensiv begrünte Flachdächer sind zulässig. Die Vegetationsschicht muß mindestens 10 cm stark sein.

Als Dachhaut für Hauptgebäude mit einer Dachneigung bis 22° sind Tonrotte und graue Dachdeckungen zulässig. Alle anderen Farben sind unzulässig. Als Dachhaut für Hauptgebäude mit einer Dachneigung bis höchstens 5° sind Dacheindeckungen nur in nicht reflektierender Ausführung zulässig.

5.3 Die Wandhöhe kann ausnahmsweise um bis zu 2m für Dachaufbauten und Dachkonstruktionen von untergeordneter Größe überschritten werden.

5.3 Dachgauben sind unzulässig

5.3 Als sichtbare Materialien für Außenwände sind zugelassen: helles Sichtmauerwerk, Sichtbeton, geschliffenes Mauerwerk, Putz, Holz, Metall, Glas, Keramik, Terracotta, schwach reflektierende Profilbleche, Grelle Anstriche sowie Signal- und Leuchtfarben sind an den Gebäudeaußenflächen unzulässig.

5.4 Die Baukörper sind auf einem Rechteckgrundriß zu entwickeln.

5.6 An den Zufahrtstraßen in das Gewerbegebiet ist eine Übersichtstafel (max.Größe 2,0x3,0m) zulässig. Werbeanlagen an oder in Verbindung mit Einfriedungen sind unzulässig. Werbeanlagen innerhalb der Baugrundstücke dürfen nicht über der Traufe angebracht werden. Elektronische Werbeanlagen wie z.B. Schriftenlaufbänder, Projektionsflächen, Bildschirm- oder blinkende Leuchtanlagen sind in jeder Größe unzulässig.

6 Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen

6.1 Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sind auf den Privatgrundstücken zu erstellen. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze für Kraftfahrzeuge dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den angrenzenden Erschließungsstraßen angeordnet werden.

6.2 Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt zulässig. Zufahrten dürfen an der Straßenbegrenzungslinie eine Breite von 6 m nicht überschreiten.

6.3 Zum nordöstlichen Eckgrundstück sind drei Zufahrten zulässig. Zwei Zufahrten dürfen an der Straßenbegrenzungslinie jeweils eine Breite von 6 m nicht überschreiten. Die dritte Zufahrt darf eine Breite von 3,50m nicht überschreiten.

6.4 Zum südlichen Eckgrundstück sind zwei Zufahrten zulässig. Die Zufahrt an der Wernher-von-Braun-Straße darf an der Straßenbegrenzungslinie eine Breite von 6 m nicht überschreiten. Die zweite Zufahrt am Malfinger Steig darf eine Breite von 3,50m nicht überschreiten. Sollte das Grundstück in zwei kleinere Einheiten geteilt werden, so sind für das an der Ecke zur Kreisstraße gelegene Grundstück zwei Zufahrten mit einer Breite von 6,0m und einer Breite von 3,5m zulässig.

7 Einfriedungen

7.1 Als Einfriedung sind nur sockellose, transparent wirkende Zäune, wie Maschendraht- oder Metallgitterzäune bis zu einer Höhe von max. 2,00m zulässig.

7.2 Private Freiflächen mit Nutzungsbindungen sind von Einfriedungen freizuhalten.

8 Öffentliche Verkehrsflächen

8.1 Straßenbegrenzungslinie

8.2 Öffentliche Verkehrsflächen

9 Immissionschutz

9.1 Innerhalb des Schutzgebietes sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Immissionsverhalten (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) in Form der je qm Grundfläche abgestrahlten Schalleistung einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber 60 dB(A)/qm nachts 45 dB(A)/qm nicht überschreiten

9.2 Wohnungen gem. §8 Abs.3 Nr.1 BauNVO u.dgl. sind so auszuführen, dass bei von aussen einfallendem Schall innen ein Mittelungspegel von 35/30 dB(A) tags/nachts sowie ein mittlerer Maximalpegel von 45/40 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird (VDI 2719).

9.3 Büro- und Sozialräume u.dgl. sind so auszuführen, dass durch den von aussen einfallenden Schall innen ein Mittelungspegel von 40dB(A) nicht überschritten wird (VDI 2719).

9.4 Die Einhaltung der angegebenen Schallpegelwerte ist im Rahmen des Bauvollzuges über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen, das zum jeweiligen Bauantrag und Antrag auf Nutzungsänderung vorzulegen ist. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionschutzbehörde beim Landratsamt möglich (z.B. bei lärmarmen Nutzungen).

9.5 Anlagen und Betriebe, welche unter die Gefahrenklasse II oder III der Richtlinie für den Strahlenschutz der Feuerwehren fallen (Bekanntmachung des Bayr. Staatsministeriums des Innern vom 16.08.1994), sind unzulässig.

10 Siedlungswasserwirtschaft, Gewässerschutz

10.1 Einleitungen von nichtauswasserförmlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungsanlagen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach Art.41c Bayer.Wassergesetz (BayWG) besteht.

10.2 Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Falle beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde Denklingen) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der Art. 41c BayWG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

II GRÜNORDNUNGSPLANUNG

1. Allgemein 1.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind während der geplanten Baumaßnahmen sowie bei der Gestaltung und Pflege von Freiflächen die Ziele des Naturschutzes und Landschaftspflege gemäß §1 Abs.1 des BNatSchG und Art.1, Abs. 2 des BayNatSchG zu berücksichtigen.

1.2 Bei Teilung von Grundstücken ist an den neu geschaffenen Grundstücksgrenzen beiderseits ein je 3 m breiter privater Grüntreifen zu schaffen. Jeweils 4 Laubbäume (Arten s.Punkt 4.4) sind entlang dieser Grundstücksgrenze auf beiden Grundstücken einzeln oder in Gruppen zu pflanzen.

2. Private Freiflächen

2.1 Private Freiflächen mit Pflanz- und Nutzungsbindungen Gestaltung der Fläche als 1-2 schürige kräuterreiche Wiesenmischung mit festgesetzter Baumart.

2.2 Für je 5 ebenerdige offene PKW-Stellplätze und je 200 qm Lagerfläche ist mindestens ein Laubbäum (Arten s. Punkt 4.4), wenn notwendig mit einer Pflanzscheibe von mindestens 2,0 x 2,0 m, zu pflanzen. Bestehende Bäume werden angerechnet.

2.3 Unbebaute Grundstücksflächen, auch innerhalb der Baugrenzen - soweit sie nicht für Geh- und Radwege, Stellplätze oder Lagerflächen vorgesehen sind, sind von Versiegelung freizuhalten und zu begrünen.

2.4 Im Bereich von Hochbaumaßnahmen und bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Oberboden fachgerecht zur Wiederverwertung zu sichern.

2.5 Zu bepfanzende Flächen über unterirdischen Gebäuden sind mit mindestens 60cm Oberboden zu bedecken.

3. Private befestigte Freiflächen

3.1 Versiegelte Flächen sind auf die notwendigen Verkehrsflächen zu beschränken. Befestigte Flächen, Stellplätze, Geh- und Radwege sind wasserdurchlässig zu gestalten (wasserdurchlässige Betonsteine, breittufiges Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Mineralbetondecke).

4. Öffentliche Grünflächen

4.1 Der 10m breite Grüntreifen entlang der Kreisstraße LL17 ist als extensiv genutzte Magerwiese zu gestalten.

4.2 Die Öffentliche Grünfläche nördlich des Malfinger Steiges ist als 1-2 schürige kräuterreiche Wiesenmischung auszuführen. In diesem Bereich ist nur eine Zufahrt, mit Ausnahme von Feuerwehrzufahrten, zulässig. Die Zufahrt ist mit Rasengittersteinen zu gestalten. Bei Grundstücksteilung ist eine zweite Zufahrt möglich.

5. Gehölzpflanzung

5.1 vorhandene, zu erhaltende Bäume

5.2 zu pflanzende Bäume entlang der Kreisstraße Festgesetzte Baumart: Tilia cordata, Winter-Linde, Seilröhrenstamm, Kronensatz 2,0 m, Stammumfang (StU) 20-25cm. Weitere Baum- und Buschpflanzungen sind auf diesen Flächen unzulässig.

5.3 zu pflanzende Bäume in der Grünfläche nördlich des Malfinger Steiges vom Pflanzstandort kann abgewichen werden, solange die Zielvorstellung der Planung bewahrt bleibt. Festgesetzte Baumart: Betula pendula, Birke, Hst, StU 18-20cm, weitere Baum- und Buschpflanzungen sind auf dieser Fläche unzulässig.

5.4 zu pflanzende Einzelbäume/Baumgruppen entlang der westlichen Baugrenze vom Pflanzstandort kann abgewichen werden, solange die Zielvorstellung der Planung bewahrt bleibt. 10 Juglans regia, Walnuß, Hst, StU 18-20 10 Pyrus communis, Österreichische Weinbirne, Hst, StU 14-16 10 Pyrus communis, Grüne Jagdbirne, Hst, StU 14-16 Soweit Bäume in befestigten Flächen vorgesehen sind, sind dafür Pflanzflächen von mind. 2,5x2,5 m vorzusehen. Im Bedarfsfall sind für die Sicherung der Wurzelräume entsprechende Baumschutzgitter bzw. Baumschutzplatten in den oben aufgeführten Maßen einzubauen.

5.5 zu pflanzende Einzelbäume in den private Freiflächen mit Pflanz- und Nutzungsbindungen vom Pflanzstandort kann abgewichen werden, solange die Zielvorstellung der Planung bewahrt bleibt. Festgesetzte Baumart: Prunus avium, Vogel-Kirsche, Hst, StU 28-20

6. Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume und Sträucher sind von dem jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen. Bei zeichnerisch festgesetzten Bäumen sind geringfügige Abweichungen der Standorte zulässig. Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach der Bezugfertigstellung durchzuführen.

III. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1 Bauverbotszone entlang der Kreisstraße LL17 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind während der geplanten Baumaßnahmen sowie bei der Gestaltung und Pflege von Freiflächen die Ziele des Naturschutzes und Landschaftspflege gemäß §1 Abs.1 des BNatSchG und Art.1, Abs. 2 des BayNatSchG zu berücksichtigen.

2 Sichtdreiecke an der Kreisstraße LL 16 sind von jeglicher Bebauung, Lagerung und Bepflanzung von mehr als 0,8m Höhe über der Straßenebene freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind hochstämmige Einzelbäume mit Kronensatz nicht unter 2,50m.

3 Flächen für Versorgungsanlagen

4 Trafostation

5 Abwasserpumstation

6 z.B. +2,5F Maßzahl in Metern

B Hinweise 1 vorhandene Grundstücksgrenze

2 z.B. 1769 Flurstücksnummer, z.B. Fl.Nr.1769

3 bestehende Gebäude

4 bestehende Nebengebäude

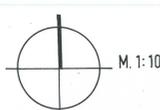
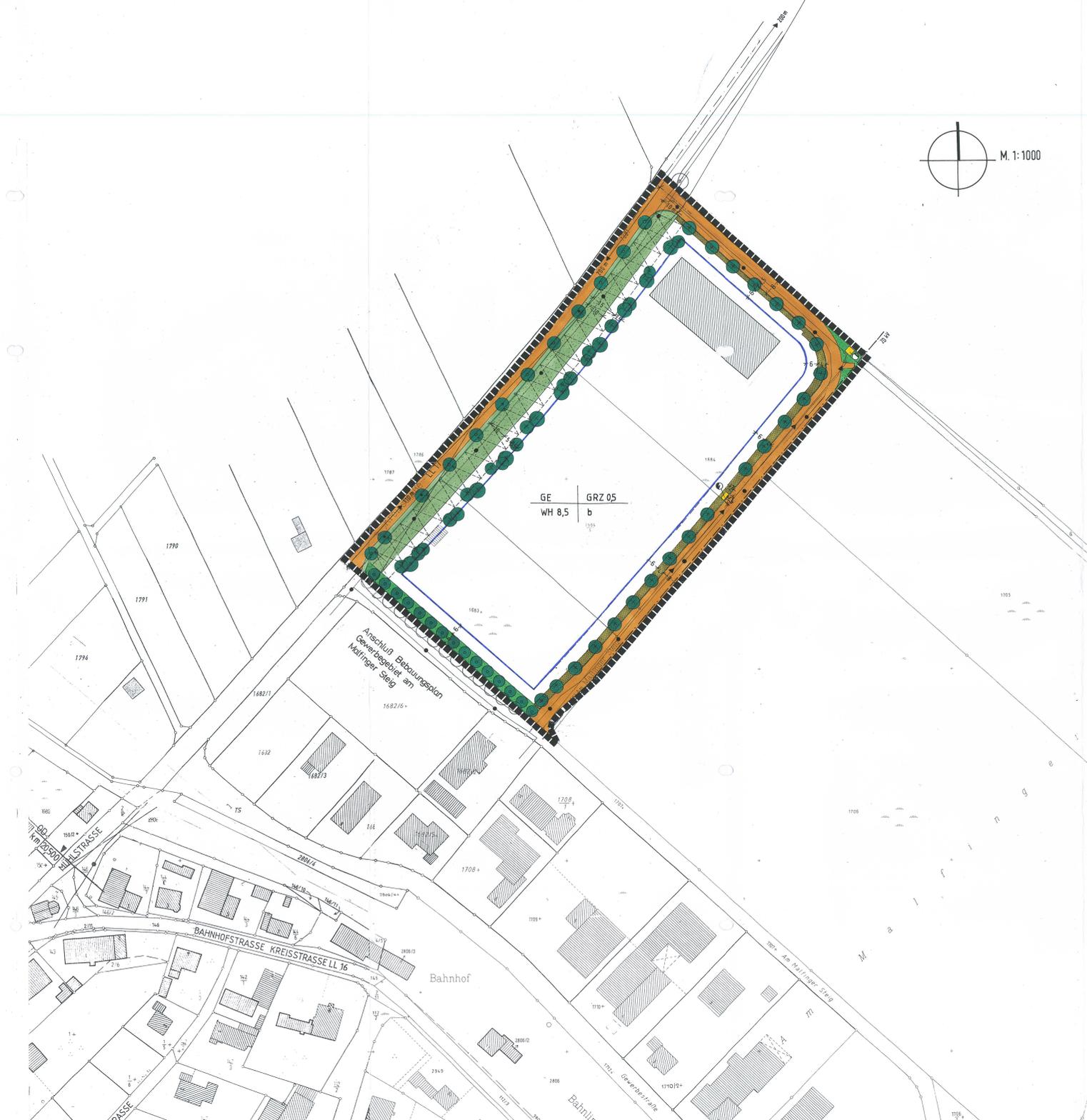
5 Bei allen Einzelbauvorhaben sollen die Brauchwasser-Wiederverwertung und umweltfreundliche Energieversorgungsmöglichkeiten (z.B. Blockheizwerk, Sonnenenergie) in höchstmöglichem Umfang angestrebt werden.

6 Die Versiegelung ist möglichst gering zu halten

C Nachrichtliche Übernahme 1 Abwasserleitung

1 Wasserleitung

1 20kV-Kabel der LEW



C. VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.12.1998 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 16.12.1998 ortsüblich bekanntgemacht.
b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.12.1998 hat in der Zeit vom 28.01.1999 bis 15.03.1999 stattgefunden.
c) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.6.1999 wurde mit der Begründung in der Fassung vom 16.06.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.1999 bis 16.09.1999 ausgelegt.
d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.12.1998 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 28.01.1999 bis 15.03.1999 beteiligt.
e) Die Gemeinde Denklingen hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 22.11.1999 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 16.06.1999 mit der Begründung in der Fassung vom 18.10.1999 als Satzung beschlossen.

Denklingen, 23.11.1999
Gemeinde Denklingen
Walter Schweg
Erster Bürgermeister



f) Der Satzungsbeschuß zu dem Bebauungsplan wurde am 24.11.1999 gemäß § 10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Denklingen, 25.11.1999
Gemeinde Denklingen
Walter Schweg
Erster Bürgermeister

