TEIL A | Bebauungsplan - Planzeichnung

Städtebauliche Kennzahlen

Räumlicher Geltungsbereich	**63.835 m²**
Baufläche GE	**50.260 m²**
Verkehrsflächen	**5.500 m²**
Straßenverkehrsfläche	5.420 m²
Öffentliche Stellplatzfläche	80 m²
Fläche f. Wasserwirtschaft	**1.780 m²**
Grünfläche	**6.360 m²**
Öffentliche Grünfläche	5.030 m²
Private Grünfläche	1.330 m²

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung sind die rechtsverbindlichen Festsetzungen bzw. Bauvorschriften bzgl. der Änderung des Bebauungsplanes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben. Die sonstigen Festsetzungen bzw. Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes haben auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Limes" Nr. XLI (41) BA I weiterhin Gültigkeit.

Das Planungsgebiet ist in Baugebietsteilflächen mit Ordnungszahlen unterteilt. Für die einzelnen Baugebietsteilflächen gelten Festsetzungen, die sich aus der Planzeichnung und dem Textteil ergeben.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Füllschema der Nutzungsschablone für die Baugebietsteilflächen:

Art der baulichen Nutzung	WH max. = maximale Wandhöhe
GRZ = Grundflächenzahl	Dachform
Bauweise	Dachneigung
Emissionskontingente Tagzeitraum	Emissionskontingente Nachtzeitraum

Teil B | Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 GE1 GE2 — Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Sie müssen auf dem Betriebsgrundstück angeordnet sein und dürfen nicht durch eine Grundstücksaufteilung von diesem abgetrennt werden,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Nicht zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die einzelnen Baugebietsflächen durch Planeintrag (in der Nutzungsschablone) festgesetzt

2.1 0,8 — Grundflächenzahl

2.2 WH max. — Maximale Wandhöhe (WH max.) beträgt 18 m.
- GE 1: Die max. Wandhöhe bezieht sich auf die tatsächliche Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße, von der aus das Grundstück erschlossen wird, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der OK Dachhaut.
- GE 2: Die max. Wandhöhe bezieht sich auf das natürliche Gelände der südlichen Gebäudekantebis zum Schnittpunkt Außenwand mit der OK Dachhaut.
- Für Gebäude oder Gebäudeteile mit versetzten Außenwandbauteilen ist die Wandhöhe für jeden Wandteil entsprechend zu ermitteln.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

3.1 a — Abweichende offene Bauweise.
Es sind Gebäude über 50 m zulässig.

3.2 — Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung.
Hochbauten sind innerhalb des Abstands von 20 m zum Fahrbahnrand der St 2229 nicht zugelassen.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch werden sie zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze ausgeschlossen.

5. Öffentliche Verkehrsflächen

5.1 — Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien

Die Darstellung der Einteilung der Verkehrsflächen innerhalb ihrer Begrenzungslinien kann im Zuge des Ausbaus geändert werden.

Pro Grundstück ist die Anzahl der zulässigen Zufahrten von der Erschließungsstraße aus auf maximal zwei begrenzt.

5.2 P — Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
hier: Öffentliche Parkierung

6. Grünordnung

6.1 — Öffentliche Grünfläche

6.2 — Private Grünfläche

7. Fläche für Wasserwirtschaft

R — Fläche für Wasserwirtschaft mit Zweckbestimmung
hier: Regenrückhaltebecken

8. Sonstige Festsetzungen, Darstellungen und Planzeichen

8.1 — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

8.2 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Auf den Gewerbegebietsflächen sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente, unterschieden nach Tagzeitraum $L_{EK,T}$ (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und Nachtzeitraum $L_{EK,N}$ (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr), nicht überschreitet:

Teilfläche	$L_{EK,T}$ in dB(A)/m²	$L_{EK,N}$ in dB(A)/m²
GE 1a	62	47
GE 1b	62	47
GE 2	60	45

Es ist nur ein Anlagenbetrieb zulässig, dessen Geräuschemissionen an der umliegenden Wohnnachbarschaft (Immissionsorte) die jeweils zutreffenden Immissionsrichtwertanteile nicht überschreitet. Die Immissionsrichtwertanteile errechnen sich nach der DIN 45691:2006-12 aus den Emissionskontingenten L_{EK}. Als Emissionsflächen sind die gewerblichen, überbaubaren und nicht überbaubaren Nutzflächen ohne Grünflächen und ohne öffentliche Verkehrsflächen maßgebend.

Der schalltechnische Nachweis zur Einhaltung der Immissionskontingente auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) vom 26.08.1998 ist unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung auf Veranlassung der Genehmigungsbehörde hin zu führen. Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 ist zulässig.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, dürfen in Ausnahmefällen errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keinen zusätzlichen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder künftig hinzukommenden Gewerbebetrieben führt.

Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen durch die Bundesautobahn BAB 9 und die Staatsstraße St 2229 sind bei der Planung oder Umplanung einer Wohnnutzung auf den Gewerbegebiets-Teilflächen mit Überschreitung des Nacht-Immissionsgrenzwertes von 59 dB(A) Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen: von der nordwestlich, entlang der Staatsstraße verlaufenden Baugrenze ausgehend, bis 45 m in die Nutzfläche hinein darf zur westlichen Gebäudeseite - bzw. je nach Gebäudestellung zur nordwestlichen und südwestlichen Gebäudeseite - kein Fenster eines Schlafraumes (Schlafzimmer, Ruheraum, Kinderzimmer) ausgerichtet werden. Ist eine entsprechende Grundrissgestaltung nicht in jedem Fall möglich, ist für jeden Schlafraum zur schallschutzverträglichen Lüftung eine mechanische Lüftungseinrichtung vorzusehen.

Die Anforderungen der DIN 4109 an die Luftschalldämmung der Bauteile schutzbedürftiger Räume gegenüber Lärmimmissionen durch Gewerbe und Straßenverkehr sind einzuhalten.

Bei einem Bauantrag mit Wohnung ist ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz festgesetzten Immissionswerte sicherstellt.

8.3 — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

8.4 — 20 m breite Anbauverbotszone zur St 2229

8.5 — Sichtfeld
Sichtfelder sind von Bebauung, parkenden Fahrzeugen und Sicht behinderndem Bewuchs höher als 0,80 m freizuhalten.

8.6 — Zaun

Örtliche Bauvorschriften

1. **Dächer / Dachgestaltung**
Zugelassen sind Flachdächer (FD) und geneigte Dächer (GD).
Die Dachneigung kann zwischen 0 - 22° betragen.
Flachdächer sollen extensiv begrünt werden.

2. **Gestaltung von Lagerplätzen und Nebenanlagen**
Stellplätze für Entsorgungscontainer, Lagerplätze und Nebengebäude müssen außerhalb der privaten Grünflächen liegen und sind so zu gestalten, dass der Gesamteindruck des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes nicht gestört wird.
Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Denkendorf wird verwiesen.

3. **Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen**
Die unbebauten, sowie die außerhalb der Betriebshöfe bzw. der Lagerflächen liegenden Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Bei der Bereitstellung und Gestaltung der Parkierung auf den privaten Grundstücken wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Denkendorf verwiesen.

Sickerfähigkeit von Belägen:
Beläge von Fußwegen, Stellplätzen und Garagenzufahrten sind in sickerfähigem Belag auszubilden (z.B. Drainpflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine, usw.) soweit wasserwirtschaftliche Gründe nicht dagegen sprechen. Ein Abflussbeiwert von mind. 0,7 ist nachzuweisen.

Die Grundstücke können durch sockellose, hinterpflanzte Zäune abgegrenzt werden.
Entlang von Staatsstraßen sind die Baugrundstücke lückenlos (ohne Tür und Tor) einzufrieden.

4. **Freiflächengestaltungsplan**
Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
Die erforderlichen Inhalte des Freiflächengestaltungsplans ergeben sich aus dem Bebauungsplan. Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Denkendorf wird verwiesen.

Inhalte Freiflächengestaltungsplan:
- Erschließung
- Stellplatzanordnung
- Standorte, Arten und Pflanzgrößen der vorgesehenen Gehölze
- Einfriedungen
- Ausmaß beabsichtigter Geländeaufschüttungen
- Versiegelungsart befestigter Flächen
- Entwässerungssystem

5. **Leitungen**
Stromleitungen, Telekommunikationsleitungen, Niederspannungsleitungen und vergleichbare Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

6. **Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind am Gebäude anzubringen. Das Anbringen oberhalb der Traufe bzw. der Attika sowie Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.
Außerhalb der Baugrenzen ist pro Grundstück nur eine Werbeanlage im unmittelbaren Einfahrts- oder Zufahrtsbereich als Hinweiswerbung (Firmenname/Emblem) zulässig.
Werbeanlagen außerhalb der Baugrenzen dürfen eine Höhe von 3,50 m und eine Größe von 3,00 m² nicht überschreiten.
Werbeanlagen und sonstige Hinweisschilder sind entlang der St 2229 außerhalb der Baugrenzen unzulässig. Innerhalb der Baugrenze sind diese so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit der Kraftfahrer nicht gestört wird.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Bodendenkmal mit Nummer
D-1-7034-0006 Teilstrecken des raetischen Limes
D-1-7034-0007 Wachtposten WP 15/11 des römischen Limes
D-1-7034-0008 Teilstrecken des raetischen Limes

2. Biotop gem. Bayer. Biotopkartierung mit der Nr. 7034-0114-015 "Hecken und Feldgehölze in der Gemeinde Denkendorf"

3. Landschaftsschutzgebiet LSG-00565.01
Schutzzone im Naturpark Altmühltal

4. Unterirdische 20-kV-Leitung mit beidseitigem Schutzstreifen von 1,0 m

5. Bestehende Grundstücksgrenzen

6. 50 / 13 — Flurstücksnummer

7. Straßenplanung

8. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des BPlans Nr. XIV Gewerbegebiet "An der Römersäule" BA II

9. Staatsstraße (St) 2229
Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur St 2229 sind nicht zulässig.

10. Altlastenverdachtsmomente
Nach bisherigen Erkenntnissen besteht im Plangebiet kein Verdacht auf Altlasten. Falls bei Erdarbeiten Altlastenverdachtsmomente auftreten sollten, ist das Landratsamt Eichstätt umgehend zu verständigen und das Wasserwirtschaftsamt einzubeziehen.

11. Baugrundgutachten
Ein objektbezogenes Baugrundgutachten wird empfohlen.

12. Vorsorgender Bodenschutz
Zum Schutz des Bodens soll vor Beginn der baulichen Anlagen auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Humus abgetragen, getrennt gelagert und nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder eingebaut werden. Hierzu wird die DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Die Bodenmieten sollten nicht befahren werden, um Qualitätsverlusten vorzubeugen und sollen bei einer Lagerungsdauer von mehr als 24 Wochen begrünt werden. Überschüssiges Bodenmaterial soll unter Beachtung des § 12 BBodSchV ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen verwendet werden.

13. Versickerung
Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten.
Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.
Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers können das Merkblatt DWA - M 153 ("Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser") der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) sowie das Arbeitsblatt DWA 138 ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser") herangezogen werden.

14. Oberflächig abfließendes Gewässer
Aufgrund der Hanglage kann bei Starkregen und Schneeschmelze oberflächig anfallendes Wasser aus dem umgebenden Einzugsgebiet den Grundstücken des Geltungsbereichs zufließen.

Satzung

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung sind die rechtsverbindlichen Festsetzungen bzgl. der Änderung des Bebauungsplanes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben. Die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes haben auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Limes" Nr. XLI (41) BA I weiterhin Gültigkeit.

§1 Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt die von Becker + Haindl, Klosterweg 6a, 86650 Wemding vom ..... ausgearbeitete 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Limes" Nr. XLI (41) BA I in der Fassung vom ..... und die auf diesen vermerkten Festsetzungen.

§2 Die 1. Änderung des Bebauungsplans besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen, der Begründung sowie dem zugehörigen Gutachten.

§3 Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Limes" Nr. XLI (41) BA I wird mit der Bekanntmachung der Genehmigung gemäß §10 BauGB rechtsverbindlich.

Die Gemeinde Denkendorf erlässt die 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Limes" Nr. XLI (41) BA I als Satzung.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) §2, Abs. 1, Satz 1 und §12 in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der aktuell gültigen Fassung

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Denkendorf hat in seiner Sitzung vom 08.10.2020 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht

2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... um Stellungnahme gebeten.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten bis zum ..... die Gelegenheit zur Stellungnahme.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .....wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... um Stellungnahme gebeten.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten bis zum ..... die Gelegenheit zur Stellungnahme.

6. Die Gemeinde Denkendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Denkendorf, den _____

Forster,
1. Bürgermeisterin

7. Die Satzung wurde ausgefertigt am:

Denkendorf, den _____

Forster,
1. Bürgermeisterin

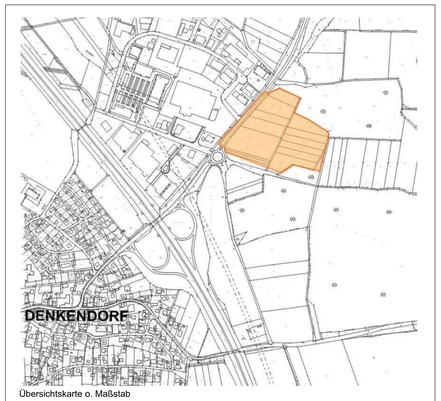
8. Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tage zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan tritt damit gemäß § 10 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.

Denkendorf, den _____

Forster,
1. Bürgermeisterin

Gemeinde Denkendorf

1. Änderung Bebauungsplan "Am Limes" Nr. XLI (41) BA I - Entwur Gewerbegebiet BA I



Übersichtskarte o. Maßstab

NR.	Änderungen / Ergänzungen	Datum	Name	gepr.:

	Gemeinde Denkendorf - Gewerbegebiet BA I	Projekt- NR.: 20_118
Maßstab: 1 : 1.000	1. Änderung Bebauungsplan "Am Limes" Nr. XLI (41) BA I	
	08.10.2020 Entwurf	
gez.: mk	Bearbeitung: Norbert Haindl, Dipl.-Ing.	

becker + haindl architekten . stadtplaner . landschaftsarchitekten
Klosterweg 6 a 86650 Wemding Tel. 09092 1776 Fax 09092 1737 e-mail info@beckerhaindl-wem.de