

- Teil B -

Gemeinde Kissing
Landkreis Aichach-Friedberg



6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17
„Gewerbegebiet Nord“

T E X T T E I L

vom 18.06.2020

geändert am:
23.07.2020
19.11.2020
28.01.2021

Die gegenüber der rechtsverbindlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gewerbegebiet Nord“ vorgenommenen Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind in blauer Schrift hervorgehoben.

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Die Gemeinde Kissing erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 Abs. 1 Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 6, Art. 79 und Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgende 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gewerbegebiet Nord“ als Satzung:

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Bestandteile

Es gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung (Teil A) vom 28.01.2021, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gewerbegebiet Nord“ bildet. Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 28.01.2021 liegt der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gewerbegebiet Nord“ ebenfalls bei.

1.2 Geltungsbereich

Der konkrete räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gewerbegebiet Nord“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Er umfasst das Grundstück Flur Nr. 3502/3 sowie eine Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 3418/3 („Am Silberpark“), beide Gemarkung Kissing, unmittelbar östlich der Bahnlinie Augsburg-München im Nordwesten der Ortslage Kissing.

1.3 Baunutzungsverordnung

Für diese Satzung gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung (Teil A) mit GE gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Anlagen zur Feuerbestattung, Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Geschäfts- und Verwaltungsgebäude.

nicht zulässig sind:

- Kunden-/besucherintensive oder sonstige sensible Einrichtungen, insbesondere Geschäfts- und Verwaltungsgebäude mit starkem Besucherverkehr (gleichzeitige Nutzung durch mehr als 100 Besucher), Versammlungsstätten und Räumlichkeiten für Veranstaltungen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Öffentliche Betriebe und Bürogebäude,
- Einzelhandelsnutzungen, mit Ausnahme von Verkaufsstätten (Werksverkauf) bei Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben mit einer Verkaufsfläche von maximal 200 m², sofern diese dem jeweiligen Betrieb im Änderungsgebiet zugeordnet sind; die vertriebenen Waren müssen in einem funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Grundstück ausgeübten Produktion stehen, das heißt, dass sie dort selbst hergestellt oder weiterverarbeitet werden,
- Tankstellen, sowie Vergnügungsstätten einschließlich Spielhallen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung für das Gewerbegebiet (GE) ist in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

2.2.2 Durch die Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf die in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Grund-

fläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um maximal 100 % überschritten werden.

- 2.2.3** Für die entlang der südlichen Grenze des Änderungsgebietes festgesetzten Carports wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Bei dieser abweichenden Bauweise dürfen Carports mit einer Gesamtlänge von über 9 m an der südlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.

2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

- 2.3.1** Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens geplanter Gebäude darf maximal 0,50 m über dem höchsten Punkt der im Bereich der Grundstückszufahrt unmittelbar angrenzenden Hinterkante der anliegenden öffentlichen Erschließungsstraße („Am Silberpark“) liegen.
- 2.3.2** Als unterster Bezugspunkt der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Gebäudehöhe ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens heranzuziehen.
- 2.3.3** Durch technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen, etc. darf die maximale Gebäudeoberkante um bis zu 5,0 m überschritten werden.

2.4 Gestaltungsfestsetzungen

- 2.4.1** Für die Gestaltung der Gebäudefassaden sind gedeckte Farbtöne zu verwenden. Leuchtfarben oder grelle, den Gesamteindruck störende Farben sowie glänzende Oberflächen sind bei Bauteilen nicht erlaubt.
- 2.4.2** Lagerhallen müssen zu öffentlichen Straßen hin mit Außenwänden versehen werden.
- 2.4.3** Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- 2.4.4** Für die Standorte von Müllcontainern außerhalb von Gebäuden sind pergolenähnliche Einhausungen aus Stahl/Holz vorzusehen. Diese Einhausungen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- 2.4.5** Werbeanlagen dürfen nur im Bereich der Attika und der Eingangszone errichtet werden und dürfen nicht über den Dachabschluss hinausragen. Die Buchstabenhöhe darf 80 cm nicht überschreiten.

2.5 Einfriedungen

2.5.1 Die Einfriedung der gewerblichen Flächen gegen den öffentlichen Straßenraum und die angrenzende freie Landschaft darf eine Höhe von maximal 1,20 m über Hinterkante Erschließungsstraße nicht überschreiten. Die Einfriedungen sind aus Metallgitterzäunen oder als Heckenabgrenzung herzustellen. Die Ausbildung eines Sockels ist nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante der Einfriedung und angrenzender Bodenoberkante muss ein Freiraum von mindestens 10 cm verbleiben.

2.5.2 Sofern Betriebsflächen und Betriebe aus sicherheitstechnischen Gründen besser geschützt werden müssen, sind Metallgitterzäune bis 2,0 m Höhe zulässig, wenn diese mit einer Strauchpflanzung aus standortgerechten heimischen Gehölzen hinterpflanzt werden.

2.6 Grünordnung

2.6.1 Der auf den in der Planzeichnung (Teil A) als „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ dargestellte Gehölzbestand ist zu erhalten und unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bau- und Rückbaumaßnahmen wirksam zu schützen.

2.6.2 Auf den in der Planzeichnung (Teil A) als „Flächen mit Bindungen für die Pflanzung von Gehölzen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ bzw. als „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Flächen, sind die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Bäume als standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung gemäß Artenliste zu pflanzen. In südlichen Bereich bereits bestehende Laubbäume können auch entsprechend versetzt werden. Von den Standorten der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bäume kann im Rahmen der Ausführungsplanung in geringem Umfang abgewichen werden. Die verbleibenden Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung sind mit einer standortgerechten artenreichen Wiesenmischung anzusäen.

2.6.3 Für alle nicht durch Artenliste festgesetzten Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten der potentiellen natürlichen Vegetation in Anlehnung an nachfolgende Artenliste zu verwenden.

2.6.4 Artenliste

Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Wild-Kirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Hecken:

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ligustrum vulgare	Liguster

2.6.5 Pflanzenqualität

Bäume 1. Ordnung:

Hochstämme, 3-mal verpflanzt, mit Ballen,
Stammumfang 16-18 cm

Bäume 2. Ordnung:

Hochstämme, 3-mal verpflanzt, mit Ballen,
Stammumfang 14-16 cm.

Sträucher:

2-mal verpflanzt, 60-100 cm

2.6.6 Eine Rodung von Gehölzen ist nur von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

2.6.7 Alle nicht befestigten, bzw. überbauten oder mit Gehölzen bepflanzten Flächen des Plangebietes sind mit einer standortgerechten artenreichen Wiesenmischung anzusäen.

2.6.8 Sicherstellung des Standraumes von Bäumen
Bei Pflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist (z.B. auf Plätzen oder an Verkehrsflächen) muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6,0 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von mindestens 0,8 m haben.

2.6.9 Die Pflanzbarkeit von Bäumen muss durch Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein.

2.6.10 Wasserversickerung
Pflanzflächen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie eine breitflächige Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ermöglichen.

2.6.11 Sämtliche Neupflanzungen sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind nach zu pflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

2.6.12 Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18320, DIN 18915 und DIN 18300 zu beachten.
DIN 18320: Grundsätze des Landschaftsbaus
DIN 18915: Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke
DIN 18300: Erdarbeiten

2.7 Immissionsschutz

Im Plangebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen das in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Emissionskontingent L_{EK} nicht überschreiten. Dazu ist beim Antrag auf Genehmigung bzw. Antrag auf Genehmigungsfreistellung von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben anhand Schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingen-

te L_{IK} nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} der jeweiligen Teilflächen ergeben, eingehalten werden. Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L_{IK} nach DIN 45691:2006-12 nicht überschritten wird. Die Relevanzgrenze der DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

Das Gutachten ist zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen. Der Genehmigungsbehörde bleibt es vorbehalten, in begründeten Ausnahmefällen gänzlich oder teilweise auf Begutachtungen zu verzichten oder das Gutachten auf die Nachbarschaft auszudehnen.

Eine Befreiung oder die Ansetzung davon abweichender Emissionskontingente L_{EK} oder Immissionskontingente L_{IK} ist in Absprache mit der Genehmigungsbehörde und der Kommune möglich.

2.8 Grundwasserschutz

2.8.1 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern die Versickerungsfähigkeit und notwendige Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist, über geeignete Sickeranlagen nach Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, unter Berücksichtigung der „Verordnung über die erlaubnisfreie, schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV)“ zur Versickerung zu bringen.

2.8.2 Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht ausgeschlossen werden kann, ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

2.9 Stellplätze

2.9.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Stellplätze für die zu erwartende Anzahl von Beschäftigten und Besuchern zu errichten. Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplatzanzahl gilt die „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge und Fahrrä-

der“ der Gemeinde Kissing in der jeweils gültigen Fassung.

2.9.2 Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen oder den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

2.9.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten Stellplatzflächen bzw. Flächen für Carports sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen. Versiegelungen der Geländeoberflächen sind nur dort zulässig, wo dies aus technischen Gründen unumgänglich ist.

2.10 Abgrabungen, Auffüllungen

Abgrabungen bzw. Auffüllungen des gewachsenen Bodens sind im Plangebiet außerhalb der jeweiligen Baugruben nicht zulässig.

3. Schlussbestimmungen

3.1 Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gewerbegebiet Nord“ wird die rechtsverbindliche 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gewerbegebiet Süd“ geändert und insoweit unwirksam.

3.2 Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO).

3.3 In-Kraft-Treten

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gewerbegebiet Süd“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Textliche Hinweise

Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Grundwasserabsenkung

Für eine evtl. erforderliche Grundwasserabsenkung bei der Gründung von Bauwerken (Bauwasserhaltung) ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen bzw. ein Wasserrechtsverfahren beim Landratsamt Aichach-Friedberg durchzuführen.

Sammeln von Niederschlagswasser

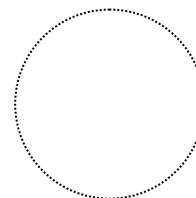
- Regenwassernutzungsanlagen müssen der Gemeinde Kissing angezeigt werden,
- Brauchwasser darf innerhalb des Hauses nur für die Toilettenspülung, außerhalb nur zur Gartenbewässerung verwendet werden,
- alle Zapfstellen, an denen Brauchwasser entnommen wird, sind mit dem Hinweis „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.

Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafentraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

Kissing, _____

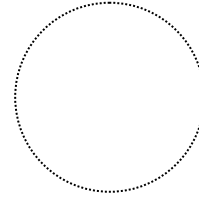
Reinhard Gürtner
Erster Bürgermeister



Siegel

Ausgefertigt, _____

Reinhard Gürtner
Erster Bürgermeister



Siegel
