

**- Teil B -**

**Gemeinde Kissing**  
**Landkreis Aichach - Friedberg**



---

**Bebauungsplan**  
**„Sonder- / Gewerbegebiet Am Silberpark“**

**- VORENTWURF -**

# **T E X T T E I L**

**vom 29.02.2024**

---

**Arnold Consult AG**  
**Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

Die Gemeinde Kissing erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 sowie des § 9 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 6, Art. 79 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (Bay-NatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden

### **Bebauungsplan „Sonder- / Gewerbegebiet Am Silberpark“**

als Satzung:

## **1. Allgemeine Vorschriften**

### **1.1 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Es gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A) in der Fassung vom 29.02.2024, die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), ebenfalls in der Fassung vom 29.02.2024, den Bebauungsplan „Sonder- / Gewerbegebiet Am Silberpark“ bildet.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 29.02.2024 liegt dem Bebauungsplan „Sonder- / Gewerbegebiet Am Silberpark“ ebenfalls bei.

### **1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sonder- / Gewerbegebiet Am Silberpark“ umfasst das Grundstück Flur Nr. 3502/3 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 3418/3 (Am Silberpark) und 3418, jeweils Gemarkung Kissing, nordwestlich der Straße Am Silberpark und östlich der Bahnstrecke Augsburg-München, am nördlichen Rand der Ortslage Kissing.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sonder- / Gewerbegebiet Am Silberpark“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

### **1.3 Baunutzungsverordnung**

Für den Bebauungsplan „Sonder- / Gewerbegebiet Am Silberpark“ gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.07.2023.

## 2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

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

zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.

nicht zulässig sind:

- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Einzelhandelsnutzungen, mit Ausnahme von Verkaufsstätten (Werksverkauf etc.) bei Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben, sofern die Verkaufsflächen dem jeweiligen Betrieb im Plangebiet zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet 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,
- Vergnügungsstätten einschließlich Spielhallen.

2.1.2 Der in der Planzeichnung (Teil A) mit SO<sub>FB</sub> gekennzeichnete Bereich wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feuerbestattung“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Im sonstigen Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Die Errichtung und der Betrieb einer Anlage zur Feuerbestattung (Krematorium) mit einer Gesamtgrundfläche von maximal 1.450 m<sup>2</sup> mit den hierfür erforderlichen Räumlichkeiten (Technikräume einschließlich Beschickung, Kühlräume, Sanitär- und Büroräume, Mitarbeiteräume, Lagerräume etc.) einschließlich eines Verabschiedungsraumes mit zugehörigem Sanitär- und Empfangsbereich,
- Anlagen zur technischen Ver- und Entsorgung der Hauptnutzung,

- sonstige im unmittelbaren funktionalen Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehende Anlagen und Nutzungen (Kfz- und Fahrradstellplätze, private Verkehrsflächen etc.).

Im sonstigen Sondergebiet generell nicht zulässig sind:

- kunden-/besucherintensive oder sonstige sensible Einrichtungen, insbesondere Geschäfts- / Verwaltungsgebäude mit starkem Besucherverkehr (gleichzeitige Nutzung durch mehr als 100 Besucher), Versammlungsstätten und Räumlichkeiten für Veranstaltungen.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

**2.2.1** Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

**2.2.2** Im sonstigen Sondergebiet darf die in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Grundfläche durch die Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um maximal 75 % überschritten werden.

## **2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

**2.3.1** Im Gewerbegebiet (GE) gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Bei dieser abweichenden Bauweise gelten die Grundzüge der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO, wobei auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen.

**2.3.2** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

## **2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen, Bezugspunkte**

**2.4.1** Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens geplanter Gebäude darf maximal 0,50 m über dem höchsten Punkt der im Bereich des jeweiligen Grundstückes unmittelbar angrenzenden Hinterkante der anliegenden öffentlichen Erschließungsstraße („Am Silberpark“) liegen.

**2.4.2** Als unterster Bezugspunkt der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Gebäudeoberkante (OK) ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens des jeweiligen Gebäudes heranzuziehen.

**2.4.3** Im sonstigen Sondergebiet (SO<sub>FB</sub>) darf die festgesetzte maximale Gebäudeoberkante (OK) durch technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine,

Lüftungsanlagen etc. um bis zu 5,0 m überschritten werden.

Im Gewerbegebiet (GE) darf die festgesetzte maximale Gebäudeoberkante (OK) durch untergeordnete Dachaufbauten (Be- und Entlüftungseinrichtungen, Kamin, Oberlicht, Solaranlagen etc.) um maximal 2,0 m überschritten werden.

## **2.5 Gestaltung**

**2.5.1** Die Gebäude im Plangebiet müssen verputzt, mit Plattenverkleidungen oder Holz-/Metallverschalung in gedeckten Farbtönen ausgebildet werden. Leuchtfarben oder grelle, den Gesamteindruck störende Farben sowie glänzende Oberflächen sind bei Bauteilen nicht erlaubt.

**2.5.2** Lagerhallen müssen zu öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen hin mit Außenwänden versehen werden.

**2.5.3** Die Dächer der Gebäude im sonstigen Sondergebiet (SO<sub>FB</sub>) sind als Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° auszubilden.

Die Dächer der Gebäude im Gewerbegebiet (GE) sind als Flachdächer oder flachgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 25° auszubilden.

**2.5.4** Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

**2.5.5** Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen bzw. mit Kletterpflanzen begrünen, pergolenähnlichen Einhausungen aus Stahl/Holz zu versehen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen aus nicht sichtbar sind.

**2.5.6** Werbeanlagen dürfen im Plangebiet nur im Bereich der Attika und der Eingangszone errichtet werden und dürfen nicht über den Dachabschluss hinausragen. Die Buchstabenhöhe darf 80 cm nicht überschreiten. Je Gebäude dürfen die Werbeanlagen eine Gesamtfläche von maximal 5 % der jeweiligen Gebäudefassade nicht überschreiten.

Im Bereich der Grundstückszufahrt ist je privater Grundstücksfläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine freistehende Werbeanlage mit einer maximalen Ansichtsfläche von 2,0 m<sup>2</sup> und einer maximalen Höhe von 3,0 m zulässig.

Blinkende und sich bewegende Werbeanlagen, Leuchtkästen, Leuchtprojektionen und Skybeamer sind im Plangebiet nicht zulässig.

## 2.6 Einfriedungen

- 2.6.1** Die Einfriedung der privaten Grundstücksflächen gegenüber von öffentlichen Verkehrs-/Grünflächen und der angrenzenden freien Landschaft darf eine Höhe von maximal 1,20 m über Hinterkante der anliegenden Erschließungsstraße bzw. der natürlich anstehenden Geländeoberkante nicht überschreiten. Die Einfriedungen sind aus Stab-/Metallgitterzäunen (ohne Einflechtungen) 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.
- 2.6.2** Sofern Betriebsflächen und Betriebe aus sicherheitstechnischen Gründen besser geschützt werden müssen, sind Stab-/Metallgitterzäune (ohne Einflechtungen) bis 2,0 m Höhe zulässig, wenn diese mit einer Strauchpflanzung aus standortheimischen Gehölzen hinterpflanzt werden.
- 2.6.3** Abgrabungen bzw. Auffüllungen des gewachsenen Bodens sind im Plangebiet außerhalb der jeweiligen Baugruben nicht zulässig.

## 2.7 Stellplätze und Nebenanlagen

- 2.7.1** Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Stellplätze für die zu erwartende Anzahl von Beschäftigten und Besuchern auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen zu errichten. Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplatzanzahl gilt die „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder“ der Gemeinde Kissing in der jeweils gültigen Fassung.
- 2.7.2** Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind im sonstigen Sondergebiet (SO<sub>FB</sub>) nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen oder den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.  
Im Gewerbegebiet (GE) sind Garagen und Carports nur innerhalb der durch Baugrenzen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wobei zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten ist.
- 2.7.3** Oberirdische Stellplatzflächen bzw. Flächen für Carports sind mit wasser-durchlässigem Material zu befestigen. Versiegelungen der Geländeoberflächen sind nur dort zulässig, wo dies aus technischen Gründen unumgänglich ist.
- 2.7.4** Die für die jeweilige Nutzung erforderlichen Umschlagplätze für Be- und

Endladetätigkeiten sowie zugehörige Wendeflächen etc. sind vollständig auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen einzurichten.

## **2.8 Grünordnung, Natur- und Artenschutz**

Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15a BauGB

- 2.8.1** Im Gewerbegebiet (GE) ist auf den privaten Grundstücken je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum gemäß Artenliste a) oder b) zu pflanzen. Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken, sind als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen nicht zulässig.
- 2.8.2** Im Gewerbegebiet (GE) sind auf den in der Planzeichnung (Teil A) als „Flächen mit Bindungen für die Pflanzung von Gehölzen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten privaten Grünflächen mindestens die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bäume als standortgerechte Laubbäume gemäß Artenliste a) oder b) zu pflanzen. Ergänzend sind mindestens 30 % dieser Flächen mit locker verteilten Strauchgruppen gemäß Artenliste c) in zwei bis drei Reihen zu bepflanzen. Die Sträucher sind in Gruppen von mindestens 5 Sträucher zusammenzufassen. Die verbleibenden Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung sind mit einer standortgerechten arten- und blütenreichen Wiesenmischung anzusäen.
- 2.8.3** Im sonstigen Sondergebiet (SO<sub>FB</sub>) sind 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 und die sonstigen in der Planzeichnung (Teil A) als zu „erhalten“ festgesetzten Bestandsbäume zu erhalten und unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bau- und Rückbaumaßnahmen wirksam zu schützen.
- 2.8.4** Im sonstigen Sondergebiet (SO<sub>FB</sub>) sind 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 mindestens die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bäume als standortgerechte Laubbäume gemäß Artenliste a) oder b) zu pflanzen. Ergänzend sind jeweils mindestens 30 % dieser Flächen mit locker verteilten Strauchgruppen gemäß Artenliste c) in zwei bis drei Reihen zu bepflanzen. Die Sträucher sind in Gruppen von mindestens 5 Sträucher zusammenzufassen. Die verbleibenden Flächen mit

Bindungen für die Bepflanzung sind mit einer standortgerechten arten- und blütenreichen Wiesenmischung anzusäen.

**2.8.5** Ebenerdige, private Stellplätze sind im gesamten Plangebiet mit Bäumen zu gliedern. Je 5 oberirdische Stellplätze ist dabei mindestens ein Laubbaum gemäß Artenliste a) oder b) zu pflanzen.

**2.8.6** Für die zeichnerisch und textlich festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodendraumes und Erhaltung der Pflanzung zu beachten. Von den Standorten der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bäume kann im Rahmen der Ausführungsplanung in geringem Umfang abgewichen werden, wobei die Anzahl der zu pflanzenden dabei beizubehalten ist.

#### Artenliste für Gehölzpflanzungen

a) Bäume für eine straßenbegleitende Pflanzung und im Bereich von Stellplätzen etc.:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Feldahorn 'Elsrijk'	<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'
Kegelförmiger Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i> 'Cleveland'
Säulenförmiger Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i> 'Columnare'
Pyramiden-Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'
Blumenesche	<i>Fraxinus ornus</i>
Dornenlose Gleditschie	<i>Gleditsia triacanthos</i> 'Skyline'
Amberbaum	<i>Liquidambar styraciflua</i> 'Paarl'
Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>
Gefülltblühende Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i> 'Plena'
Chinesische Wildbirne	<i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer'
Zerreiche	<i>Quercus cerris</i>
Scheinakazie	<i>Robinia pseudoacacia</i> 'Nyirsegi'
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i> 'Magnifica'
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i> 'Brouwers'
Thüringische Säulen-Mehlbeere	<i>Sorbus x thuringiaca</i> 'Fastigiata'
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>

b) Bäume für Grünanlagen (Randeingrünung etc.):

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Kegelförmiger Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i> 'Cleveland'
Säulenförmiger Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i> 'Columnare'
Purpurerle	<i>Alnus x spaethii</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Blumenesche	<i>Fraxinus ornus</i> 'Rotterdam'

Dornenlose Gleditschie	Gleditsia triacanthos 'Inermis'
Dornenlose Gleditsia	Gleditsia triacanthos 'Shademaster'
Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Felsenbirne	Prunus mahaleb
Scheinakazie	Robinia pseudoacacia
Salweide	Salix caprea
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Elsbeere	Sorbus torminalis
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Silberlinde	Tilia tomentosa
Flatterulme	Ulmus laevis
c) Sträucher:	
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

#### Pflanzenqualität

##### a) Bäume:

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

##### b) Sträucher:

2-mal verpflanzt, 60-100 cm

#### 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 m<sup>2</sup> betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m<sup>2</sup> betragen und eine Tiefe von mindestens 0,8 m haben.

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

#### Wasserversickerung

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

#### Erhaltung und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche Neupflanzungen sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind artgleich, in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen.

### **2.8.7** Nicht überbaute Flächen

Sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Zufahrten etc. in Anspruch genommen werden, sind als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünfläche zu gestalten. Eine Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunst-rasen, Kunstpflanzen etc.) sowie eine Anlage von geschotterten Stein-/Vor-gärten ist hierbei unzulässig.

### **2.8.8** Naturschutzrechtlicher Ausgleich

In Folge der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind, neben den für das Plangebiet vorgesehenen Regelungen hinsichtlich der grünordnerischen Gestaltung der privaten und öffentlichen Flächen, zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

Insgesamt ist für den Eingriff infolge der geplanten baulichen Entwicklung des Plangebietes ein Ausgleichsbedarf von mindestens 21.264 Wertpunkten (WP) nötig. Dieser naturschutzrechtliche Ausgleich kann nicht innerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgen.

*Die Konkretisierung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.*

### **2.8.9** Artenschutzrechtliche Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen

#### Baufeldfreimachung:

Eine Rodung von Gehölzen und das Freiräumen des Baufeldes ist nur

zwischen Anfang Oktober und Ende Februar des Folgejahres zulässig.

#### Insektenfreundliche Beleuchtung:

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist für die Straßen- und Wegebeleuchtung im Plangebiet ausschließlich eine Verwendung von insekten-schonenden Leuchtmitteln zulässig. Diese Leuchten müssen so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sog. „Full-cut-off-Leuchten“) und ein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Abstrahlrichtung muss nach unten gerichtet sein (kein Streulicht) und es darf keine permanente nächtliche Außenbeleuchtung erfolgen.

#### Vermeidung von Vogelschlag:

Großflächige Verglasungen (> 2 m<sup>2</sup>, ohne Leistenunterteilung) und ähnlich wirkende Gebäudeteile sind so zu gestalten, dass das Risiko von Vogelschlag weitestgehend ausgeschlossen werden kann (Vermeidung von hochtransparentem Klarglas, Anbringen von Vogelschlag-Markierungen etc.).

## **2.9 Immissionsschutz**

**2.9.1** Im Sondergebiet (SO<sub>FB</sub>) 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 Immissionskontingente  $L_{IK}$  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

**2.9.2** *Regelungen für das Gewerbegebiet (GE) werden im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde erarbeitet.*

## **2.10 Grundwasserschutz**

**2.10.1** 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.

**2.10.2** 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.

## **3. Schlussbestimmungen**

### **3.1 Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Sonder- / Gewerbegebiet Am Silberpark“ wird die rechtsverbindliche 6. 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**

Der Bebauungsplan „Sonder- / Gewerbegebiet Am Silberpark“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

## **4. Textliche Hinweise**

### **4.1 Freiflächengestaltungsplan**

Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist für jedes einzelne Bauvorhaben ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan aufzustellen. Der Freiflächengestaltungsplan ist frühzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

### **4.2 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.

### **4.3 Altlasten**

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Aichach-Friedberg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Nachdem nicht ausgeschlossen werden kann, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen, sollten vorsorglich Bodenuntersuchungen durchgeführt werden. Das Landratsamt Aichach-Friedberg ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

### **4.4 Landwirtschaftliche Emissionen**

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung von im Umfeld des Plangebietes liegenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Anwesen auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen

jeglicher Art, z. B: während der Erntezeit (Mais- Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrübenenernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

#### **4.5 Wasserdichte Bauweise, Geothermienutzung**

Es wird empfohlen die Gebäude bis zur Geländeoberkante wasserdicht auszuführen und gegen drückendes und aufsteigendes Wasser, Hang- und Schichtenwasser sowie gegen Auftrieb zu sichern. Bei Öltanks sollte eine Auftriebssicherung vorgesehen werden.

Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall durch einen anerkannten Sachverständigen geprüft werden.

#### **4.6 Bauwasserhaltungen und wild abfließendes Wasser**

Sofern durch zu Tage tretendes Grund- und Schichtenwasser Bauwasserhaltungen erforderlich werden sollten, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Aichach-Friedberg erforderlich.

Bei Starkniederschlägen bzw. Extremereignissen kann es durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind bei Bedarf Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

#### **4.7 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.

#### **4.8 Abstände von Bepflanzungen**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nutzung benachbarter Grundstücke sind bei der Umsetzung von Pflanzmaßnahmen die allgemein gültigen Vorgaben zu Grenzabständen von Pflanzen zu beachten.

#### 4.9 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, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

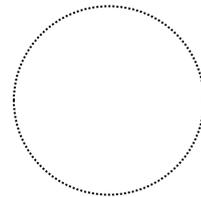
Die der Planung zu Grunde liegenden kommunalen Vorschriften und Satzungen können in der Verwaltung der Gemeinde Kissing, bei der auch der Bebauungsplan „Sonder- / Gewerbegebiet Am Silberpark“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

---

Kissing, \_\_\_\_\_

---

Reinhard Gürtner  
Erster Bürgermeister



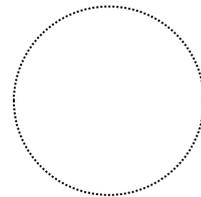
Siegel

---

Ausgefertigt, \_\_\_\_\_

---

Reinhard Gürtner  
Erster Bürgermeister



Siegel