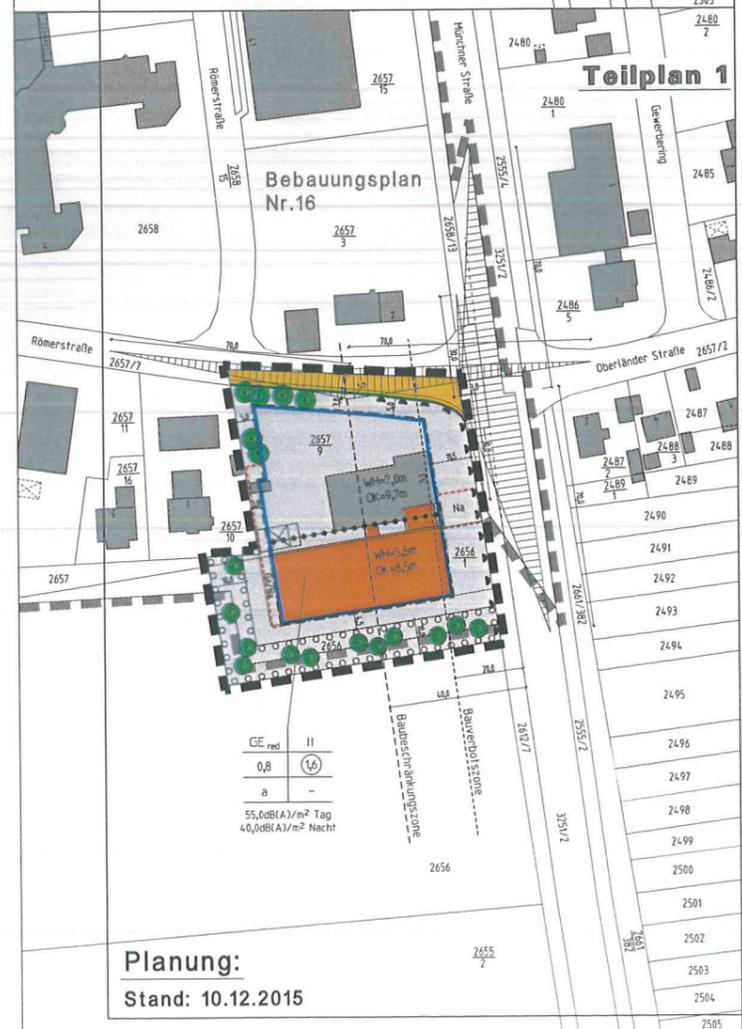


Bestand:
rechtskräftig seit: 15.06.2004



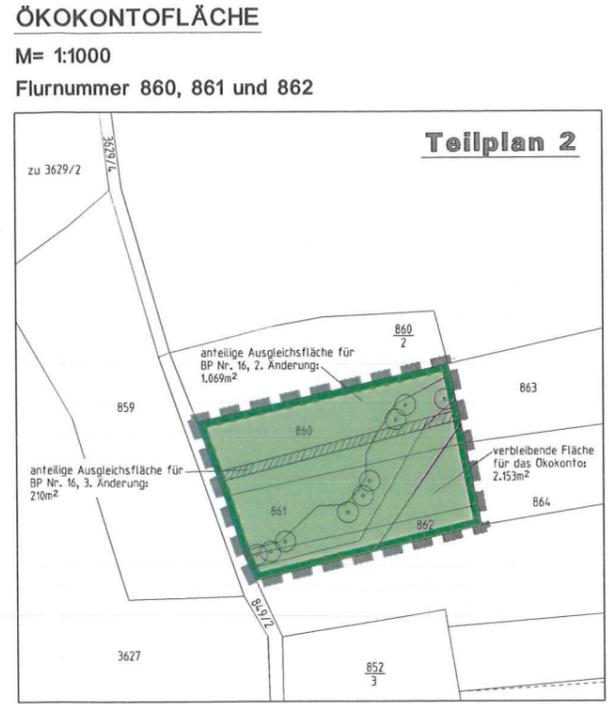
Planung:
Stand: 10.12.2015

- ### LEGENDE
- A) FÜR DIE FESTSETZUNGEN**
Art und Maß der baulichen Nutzung
- GE_{red} Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen, gemäß I. 5 2 der textlichen Festsetzungen
 - 0,8 Grundflächenzahl, Obergrenze
 - 1/6 Geschossflächenzahl, Obergrenze
 - II Zahl der Vollgeschosse, Obergrenze
 - Wt=5,5m Wandhöhe in Meter als Obergrenze, gemäß I. 5 8 der textlichen Festsetzungen
 - Ok=8,5m Gebäudeoberkante in Meter als Obergrenze, gemäß I. 5 8 der textlichen Festsetzungen
- Baugrenzen, Bauweise**
- Baugrenze
 - a abweichende Bauweise, gemäß I. 5 4 der textlichen Festsetzungen
- Verkehrsfächen, öffentlich**
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - öffentlicher Gehweg
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gemäß I. 5 1 (2) Nr. 1 der textlichen Festsetzungen
 - Baum zu erhalten
 - Baum zu pflanzen
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16
 - zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel in dB(A) für Tag und Nacht gemäß I. 5 11 (2) der textlichen Festsetzungen
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
 - Maßgabe in Meter
 - Fläche für Garagen und Nebenanlagen
 - Fläche für Nebenanlagen

- B) FÜR DIE HINWEISE UND NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHMEN**
- Flurnummer
 - bestehende Flurgrenzen
 - bestehendes Hauptgebäude
 - bestehendes Nebengebäude
 - bestehende Überdachung
 - vorgeschlagener Gebäudelastort
 - Geltungsbereich von benachbarten Bebauungsplänen
 - Sichtdreieck
 - Bauverbotszone (20m zum Fahrbahndamm)
 - Baubeschränkungszone (40m zum Fahrbahndamm)

Die textlichen Festsetzungen (Teil B) sind Bestandteil des Bebauungsplanes.
Die Begründung (Teil C) liegt bei.

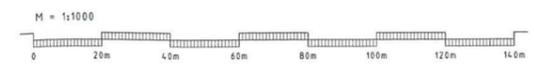
- ### VERFAHRENSVERMERKE
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.06.2015 die 3. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.10.2015 hat in der Zeit vom 04.11.2015 bis 27.11.2015 stattgefunden.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.11.2015 gemäß §4 Abs. 1 BauGB zu dem Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.10.2015 beteiligt.
 - Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 - Die Gemeinde Kissing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die 3. Änderung des Bebauungsplanes gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Kissing, den
- Manfred Wolf
1. Bürgermeister
7. Ausgefertigt:
- Kissing, den
- Manfred Wolf
1. Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde am gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten.
- Kissing, den
- Manfred Wolf
1. Bürgermeister



Gemeinde KISSING



Bebauungsplan Nr. 16 mit integrierter Grünordnung 3. Änderung -ENTWURF-



KISSING, den 29.10.2015
geändert am 10.12.2015

A) Planzeichnung

ARNOLD CONSULT AG
Beratende Ingenieure und Architekten
Bahnhofstr. 14.1, 86438 Kissing
Tel. 08233 / 7915-0, Fax 7915-16
E-Mail: info@arnold-consult.de

- Teil C -

Gemeinde Kissing
Landkreis Aichach-Friedberg

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 16
„Gewerbegebiet-Süd“

- ENTWURF -

BEGRÜNDUNG

mit Umweltbericht

vom 29.10.2015

- AUSZUG -

geändert am:
10.12.2015

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Begründung mit Umweltbericht zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Gewerbegebiet-Süd“ der Gemeinde Kissing in der Fassung vom 10.12.2015.

Verfasser: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Anlass der Änderung

Auf den Grundstücken Fl.Nr. 2656/1 und 2657/9 am südlichen Ortsrand von Kissing wird derzeit ein Autohaus mit zugehörigen Verkaufs-, Ausstellungs- und Werkstattflächen betrieben. Altersbedingt strebt der Eigentümer dieses Betriebes eine Einstellung dieser Nutzung und den Verkauf des gesamten Betriebsareals an. In diesem Zusammenhang konnte bereits Einigung mit einem neuen Investor erzielt werden, der an dem Standort eine Nachnutzung in Form eines Heim- und Handwerkermarktes für professionellen Handwerkerbedarf anstrebt. Dabei sollen die bestehenden Gebäude durch einen Erweiterungsneubau für Verkaufsflächen ergänzt werden. In dem Markt sollen sämtliche Artikel des täglichen Gebrauchs für Landwirte, Monteure oder den Haushalt angeboten werden. Zudem sind Baupumpen, Forstwerkzeuge und Gartengeräte sowie Elektro- und akkubetriebene Maschinen mit Zubehör erhältlich.

Nachdem die betreffenden Grundstücke bis vor kurzem noch als Teilfläche der Altlastenverdachtsfläche 77100769 („Mülldeponie Kissing“) geführt waren, sind diese Flächen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbegebiet Süd“ zwar bereits als Gewerbefläche dargestellt, Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zum Maß der baulichen Nutzung, etc. wurden jedoch nicht getroffen. Neben der Sicherung des Baubestandes lässt der rechtsverbindliche Bebauungsplan für diese Grundstücke lediglich die Ausbildung von neuen, versiegelten Kfz-Stellplätzen zu. Nach Durchführung orientierender Untersuchungen (Dr. Christian Schön, Untersuchungen vom 20.07. und 10.08.2015) konnten die Grundstücke zwischenzeitlich aus dem Altlastenkataster entlassen werden (Schreiben Staatliches Abfallrecht vom 10.08.2015).

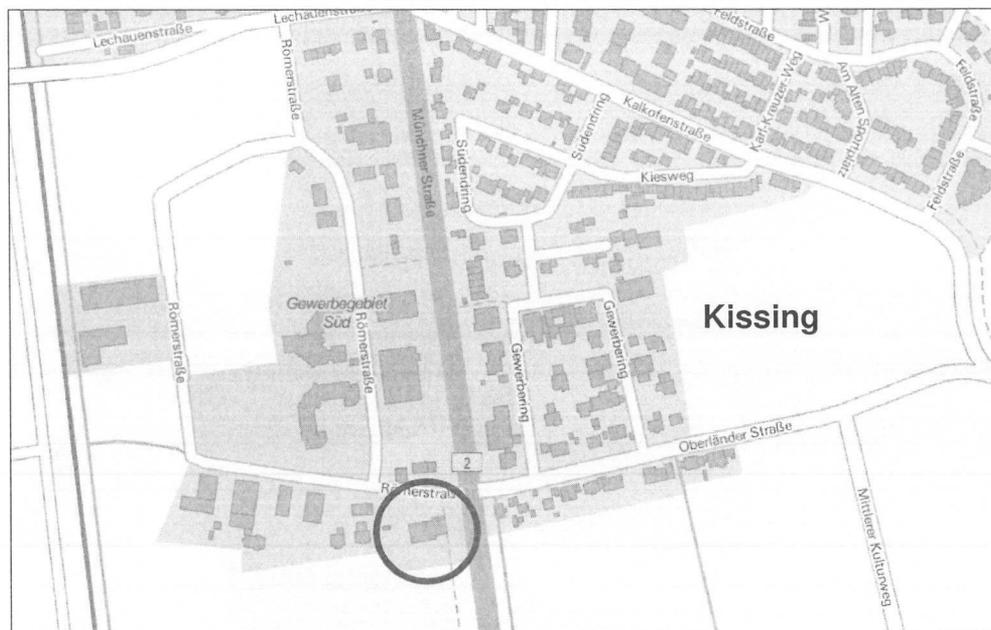
Um die geplante Nutzungsänderung und die in diesem Zusammenhang geplanten baulichen Anlagen an diesem Standort auch planungsrechtlich sichern zu können, muss der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 16 in diesem Bereich geändert werden. Die bisherige Nutzung „Gewerbegebiet“ wird dabei auch weiterhin beibehalten und mit den darüber hinaus erforder-

lichen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zum Maß der baulichen Nutzung, etc. ergänzt.

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 liegt am südlichen Ortseingang von Kissing, westlich der Münchner Straße (Bundesstraße B 2) und südlich der Römerstraße. Es umfasst die Grundstücke Flur Nr. 2656/1 und 2657/9 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 2656, 2657 und 2657/7 (Römerstraße), jeweils Gemarkung Kissing.



Übersicht Lage Änderungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2015

2.2 Größe

Die Gesamtfläche des Änderungsgebietes beträgt ca. 0,61 ha. Davon entfallen ca. 0,46 ha auf gewerbliche Bauflächen, ca. 0,04 ha auf öffentliche Verkehrsflächen und ca. 0,11 ha auf gewerbliche Bauflächen mit Pflanzbindungen.

ren Anzahl unmittelbar an die Anzahl der ausgebildeten Parkplätze gekoppelt ist.

Mit den Vorgaben zur grünordnerischen Gestaltung der gewerblichen Flächen und zur Randeingrünung, die sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammensetzen, kann eine ansprechende Gestaltung der Freiflächen um die am südlichen Ortsrand von Kissing liegende gewerbliche Nutzung gewährleistet werden.

4.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes für den MIV (motorisierter Individualverkehr) wird auch weiterhin über die bereits bestehende Zufahrt zur Römerstraße von Norden her sichergestellt. Über die Römerstraße ist nach Osten eine unmittelbare Anbindung an die Münchner Straße (B 2) auf kürzestem Wege gewährleistet. Um die Erschließung des überplanten Areals ausschließlich auf die bestehende Zufahrt an der Römerstraße beschränken zu können, wird entlang der nordöstlichen bzw. östlichen Grenze des Änderungsgebietes eine Ein- und Ausfahrt durch eine entsprechende zeichnerische Festsetzung ausgeschlossen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Bewohner, Besucher) für die geplante Nutzung muss vollumfänglich auf dem privaten Grundstück erfolgen.

4.6 Auswirkungen auf Nachbargemeinden

Der Gemeinde Kissing kommt in verschiedenen Branchen bereits überregionale Versorgungsfunktion zu, die über das Gemeindegebiet hinaus auch von verschiedenen Umlandgemeinden genutzt wird. So weisen die Kissinger Betonstahlbiegerei/Stahlhandel, der BayWa Baustoffmarkt und das Möbelhaus Schneider diese Versorgungsfunktionen für die Region auf. Der geplante, vorwiegend auf professionelle Handwerker, Landwirte und Monteure ausgelegte Heim- und Handwerkermarkt wird für die Handwerker, Landwirte, etc. der Region diese überregionale Versorgungsfunktion ebenfalls ausüben können. Nachdem das angebotene Sortiment (Baupumpen, Forstwerkzeuge, Gartengeräte, Elektro- und akkubetriebene Maschinen mit Zubehör, etc.) in dieser Form in der Region noch nicht angeboten wird, werden sich mit der geplanten Ansiedlung des Marktes aber keine wesentlichen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden einstellen.