

**- Teil B -**

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



---

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14**  
**„Sport- und Freizeitgelände“**

**ENTWURF**

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

**vom 15.04.2021**

**geändert am:**  
**01.07.2021**

---

**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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Sport- und Freizeitgelände“ 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 01.07.2021, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Sport- und Freizeitgelände“ bildet. Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 01.07.2021 liegt der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Sport- und Freizeitgelände“ ebenfalls bei.

### **1.2 Geltungsbereich**

Der konkrete räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Sport- und Freizeitgelände“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Er umfasst Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 2851 und 3051/10 (Bahnhofstraße) der Gemarkung Kissing, unmittelbar südlich der Paartalhalle und östlich der Bahnhofstraße.

Die Ziffern 2.7.5 und 2.9.2 beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 14.

### **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) als „Fläche für den Gemeinbedarf“ gekennzeichnete Bereich ist mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergarten, Kinderkrippe)“ festgesetzt.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind folgende Nutzungen zulässig:

- Eine Kindertagesstätte mit Gruppenräumen für Kinder im Kinderkrippenalter sowie Gruppenräumen für Kinder im Kindergarten- bzw. Hortalter, Mehrzweckräumen, Technikräumen und sonstigen Räumen, die im funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb der Kindertagesstätte stehen,
- Nebengebäude und sonstige Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung der Fläche für den Gemeinbedarf dienen,
- Spielplatzgeräte und Spielplatzflächen,
- Anlagen, die der Ver- und Entsorgung der Kindertagesstätte dienen,
- sonstige im unmittelbaren funktionellen Zusammenhang mit der Kindertagesstätte stehende Anlagen und Nutzungen (Kfz- und Fahrradstellplätze etc.).

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

**2.2.2** Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen um bis zu 100 % überschritten werden.

### **2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

**2.3.1** Im Plangebiet 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.

**2.3.3** Die Errichtung von Spielplatzflächen und -geräten, Nebengebäuden und

sonstige Nebenanlagen etc., die im funktionalen Zusammenhang mit der Kindertagesstätte stehen, ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind derartige Anlagen generell unzulässig.

## **2.4 Abstandsflächen**

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Bayer. Bauordnung in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind in Verbindung mit der am 01.02.2021 in Kraft getretenen Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Kissing damit auch unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen und Oberkanten baulicher Anlagen zu beachten.

## **2.5 Höhenlagen**

**2.5.1** Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens neuer Gebäude auf der Fläche für den Gemeinbedarf darf die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Höhenkote über Normal Null (NN) höchstens um 0,30 m überschreiten.

**2.5.2** Die für neue Gebäude zulässige Gebäudeoberkante (OK) ist in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt der Gebäudeoberkante ist der oberste Abschluss (Oberkante Attika etc.) des Gebäudes.

**2.5.3** Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte höchstzulässige Gebäudeoberkante (OK) darf durch untergeordnete Aufbauten (Be- und Entlüftungseinrichtungen, Kamin, Oberlicht, etc.) um maximal 1,50 m überschritten werden.

## **2.6 Gestaltungsfestsetzungen**

**2.6.1** Die neuen Gebäude (Haupt- und Nebengebäude) müssen verputzt oder mit Plattenverkleidungen bzw. Holzverschalungen ausgebildet werden.

**2.6.2** Die Dächer der neu entstehenden Gebäude (Haupt- und Nebengebäude) sind als Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° auszuführen.

**2.6.3** Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind in die Dachfläche integriert bzw.

als Aufständering auf dem Dach zulässig, wobei diese Anlagen nicht mehr als 1,50 m über die Oberkante des Gebäudes hinausragen dürfen. Zur äußeren Dachkante ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

**2.6.4** Für die Standorte von Müllcontainern außerhalb von Gebäuden sind pergolenähnliche Einhausungen aus Stahl/Holz vorzusehen, die mit Kletterpflanzen zu begrünen sind.

**2.6.5** Sämtliche Leitungen, Kanäle, etc. zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind unterirdisch zu führen.

## **2.7 Stellplätze, Nebengebäude**

**2.7.1** Für die Ermittlung der erforderlichen Anzahl an Kfz- und Fahrradstellplätzen 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** Kfz-Stellplätze und Fahrradstellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der eigens hierfür in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen („St“, „FSt“) zulässig.

**2.7.3** Die Errichtung von Garagen oder Carports ist im Bereich der festgesetzten Stellplatzflächen („St“) nicht zulässig.

**2.7.4** Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Stellplatzflächen („St“, „FSt“) sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Versiegelungen der Geländeoberfläche sind hier nur dort zulässig, wo dies aus technischen Gründen unumgänglich ist.

**2.7.5** Nebengebäude (z.B. Gerätehaus, überdachter Freisitz, überdachter Unterstand, Müllcontainerstandorte) bis zu einer maximalen Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> dürfen auch freistehend außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wobei innerhalb des gesamten Umgriffs des Bebauungsplanes Nr. 14 maximal 5 Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

## **2.8 Grünordnung**

Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

**2.8.1** Auf den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind fol-

gende Bepflanzungen vorzunehmen:

Flächen Nr. 1:

Die in der Planzeichnung (Teil A) mit der Nr. 1 gekennzeichneten Flächen sind mit Gräsern zu bepflanzen. Dabei sind mindestens 70 Pflanzen der Art „Pennisetum alopecuroides ‘Hameln‘ (Lampenputzergras)“ in der Qualität mTb (mit Topfballen) in Gruppen auf den Flächen Nr. 1 umzusetzen.

Flächen Nr. 2:

Die in der Planzeichnung (Teil A) mit der Nr. 2 gekennzeichneten Flächen sind mit Sträuchern, Bodendeckern und Stauden zu bepflanzen. Dabei sind mindestens 35 Sträucher der Artenliste 2.8.3 d), mindestens 50 Bodendecker der Artenliste 2.8.3 e) und mindestens 75 Stauden der Artenliste 2.8.3 f) in Gruppen auf den Flächen Nr. 2 umzusetzen.

Fläche Nr. 3:

Die in der Planzeichnung (Teil A) mit der Nr. 3 gekennzeichnete Fläche ist mit Sträuchern mit essbaren Früchten zu bepflanzen. Dabei sind mindestens 10 Sträucher der Artenliste 2.8.3 c) in Gruppen umzusetzen. Ergänzend darf in der Fläche 3 ein Hochbeet angelegt werden.

Fläche Nr. 4:

Die in der Planzeichnung (Teil A) mit der Nr. 4 gekennzeichnete Fläche ist mit Bäumen und Solitärsträuchern zu bepflanzen. Dabei sind mindestens 3 Bäume der Artenliste 2.8.3 a) und mindestens 3 Solitärsträucher der Artenliste 2.8.3 b) umzusetzen.

Der Unterwuchs der Pflanzflächen Nr. 1 bis 4 ist extensiv zu pflegen.

**2.8.2** Die innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ vorhandenen Bäume und sonstigen Gehölze sind unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

**2.8.3** Für die zeichnerisch und textlich festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl und Pflanzqualität zu beachten.

**Artenliste für Gehölzpflanzungen**

a) Bäume (essbare Früchte)

Apfel ‘Jonagold‘	Malus domestica ‘Jonagold‘
Apfel ‘Prinz Albrecht‘	Malus domestica ‘Prinz Albrecht‘
Rote Knorpelkirsche	Prunus avium ‘Büttners‘

b) Solitärsträucher (essbare Früchte)

Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Preisnuß	Corylus avellana 'Webbs'
Riesenuß	Corylus avellana 'Hallsche'

c) Sträucher (essbare Früchte)

Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum 'Silvergieters'
Weißer Versailler	Ribes nigrum 'Weißer Versailler'
Rote Johannisbeere 'Rondom'	Ribes rubrum 'Rondom'
Heidelbeere 'Jersey'	Vaccinium corymbosum 'Jersey'
Stachelbeere 'Hinnomäki'	Ribes uva-crispa 'Hinnomäki'

d) sonstige Sträucher

Johanniskraut 'Gemo'	Hypericum kalmianum 'Gemo'
Fingerstrauch 'Abbotswood'	Potentilla fruticosa 'Abbotswood'
Fingerstrauch 'Elizabeth'	Potentilla fruticosa 'Elizabeth'
Rosendeutzie 'Mont Rose'	Deutzia hybrida 'Mont Rose'

e) Bodendecker

Monats-Erdbeere 'Rügen'	Fragaria vesca semperflorens 'Rügen'
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre

f) Stauden

Cambridge Storchschnabel 'Biokovo'	Geranium x camtabrigiense 'Biokovo'
Großblättriger Frauenmantel	Alchemilla mollis
Lavendel 'Munstead'	Lavandula angustifolia 'Munstead'

**Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung**

Bäume (essbare Früchte):

Hochstämme, 3 - 4-mal verpflanzt, mit Drahtballierung  
Stammumfang (STU) 16 - 18 cm;

Solitärsträucher (essbare Früchte):

Solitär, 3 - 4-mal verpflanzt, mit Drahtballierung  
Höhe mind. 150 - 200 cm

Sträucher (essbare Früchte):

verpflanzte Sträucher, 8 - 12 Triebe  
Höhe mind. 40 - 60 cm

sonstige Sträucher

verpflanzte Sträucher, im Container  
Höhe mind. 30 - 40 cm (Deutzia hybrida mind. 100 - 150 cm)

Stauden

mit Topfballen  
Höhe bis 40 cm

#### **2.8.4 Sicherstellung des Standraumes von Bäumen**

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 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 80 cm haben.

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch bei der Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein.

#### **2.8.5 Ausführungszeitpunkt der Pflanzung**

Die innere Durchgrünung auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist spätestens eine Pflanzperiode nach Aufnahme der Nutzung umzusetzen.

#### **2.8.6 Erhaltung und Pflege der Pflanzungen**

Sämtliche Pflanzungen, sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen der Unterhaltungspflege nur noch in Zeitabständen von 5 - 10 Jahren das Totholz zu entfernen. Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10 - 15 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen.

#### **2.8.7 Wasserversickerung**

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

#### **2.8.8 Freiflächengestaltungsplan**

Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens muss ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden.

#### **2.8.9 Nicht überbaute Grundstücksflächen**

Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Spiel- bzw. Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, sind als bodenschlüssige Grünfläche zu gestalten und grünordnerisch anzulegen.

#### **2.8.10 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Eine Beseitigung von Bestandsbäumen ist nur im Winterhalbjahr zwischen Oktober und Februar vorzunehmen.

## 2.8.11 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

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

Insgesamt ist für den Eingriff durch die geplante Fläche für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) eine Kompensationsfläche von 0,3447 ha nötig. Der Ausgleich kann nicht innerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgen, weshalb auf externe Flächen innerhalb des Gemeindegebietes Kissing zurückgegriffen werden muss. Hierzu steht eine gemeindeeigene, 0,42 ha umfassende Fläche unmittelbar östlich der Paar (Fl.Nr. 2868, Gemarkung Kissing) in ca. 1,1 km Entfernung nördlich der Eingriffsfläche zur Verfügung, die dem Bebauungsplan planungsrechtlich zugeordnet wird (siehe Teilplan 2).

Die derzeit noch als landwirtschaftliches Grünland genutzte externe Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 2868 wird durch folgende Maßnahmen zu einem ökologisch hochwertigen Biotopkomplex aus extensiven Wiesen- und Saumbereichen innerhalb des FFH-Gebietes Paartal und Ecknach entwickelt. 0,3447 ha dieser Fläche werden als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche planungsrechtlich der plangegegenständlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 zugeordnet (siehe Teilplan 2), während die verbleibenden 0,0753 ha als Ökokontofläche für weitere Vorhaben der Gemeinde fungieren können.

### Maßnahmen und Pflege:

- A1 - Anlage eines Hochstaudensaumes entlang der Paar  
Umbruch der Fläche und Neuansaat als Hochstaudensaum mit autochthonem Saatgut (z.B. Ufermischung Nr. 7 „gewässerbegleitende Hochstaudenflur“ von Rieger-Hofmann). Die Fläche ist alle zwei Jahre im Spätsommer (ab 15. September) zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Eine organische oder mineralische Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind generell unzulässig.
- A2 - Entwicklung einer Geländesenke entlang der Paar  
Ausbildung eines gewässerbegleitenden Reliefs durch Anlage einer Geländesenke unterschiedlichster Tiefenausprägung (mindestens 80 cm tief) und variierender Breiten mit unterschiedlich flachen Uferbereichen (Böschungen ca. 1:3 bis 1:5). Verdichten des Unterbo-

dens bzw. Abdichtung des Untergrundes mit Lehm, so dass Teile der Senke zumindest von März bis Anfang Juli wasserhaltend sind.

- A2 - Entwicklung einer extensiven Feuchtwiese  
Umbruch der Fläche und Neuansaat mit einer autochthonen Feuchtwiesen-Mischung (Zusammensetzung: 50 % Kräuter / 50 % Gräser) im Zeitraum März bis Mitte Mai. Die Fläche ist zweimal jährlich ca. Anfang Mai und im Spätherbst (ab 15. September) zu mähen. Eine organische oder mineralische Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

Die Umsetzung der externen Ausgleichsfläche hat spätestens eine Pflanzperiode nach Aufnahme der Nutzung auf der Eingriffsfläche (Kindertagesstätte) zu erfolgen.

## **2.9 Grundwasserschutz**

- 2.9.1** 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.
- 2.9.2** Aus Gründen des Gewässerschutzes und der Nähe zur Paar darf eine Düngung oder die Anwendung von wassergefährdenden Pflanzenschutzmitteln, die sich negativ auf die Paar auswirken, nicht erfolgen.
- 2.9.3** Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.
- 2.9.4** Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen sind Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume mindestens bis zur Geländeoberkante wasserdicht (z. B. weiße Wanne) und auftriebssicher herzustellen.

## **2.10 Einfriedungen**

Die Einfriedung der Flächen für den Gemeinbedarf gegen den öffentlichen Straßenraum und die angrenzenden privaten Grundstücksflächen darf eine Höhe von 1,80 m über Hinterkante Erschließungsstraße bzw. natürlicher Geländeoberkante nicht überschreiten. Die Einfriedungen sind als Metallgitterzäune, Holzlattenzäune oder als Heckenabgrenzung herzustellen.

## **2.11 Immissionsschutz**

**2.11.1** An den in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend gekennzeichneten Fassaden ist baulicher Schallschutz nach DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) umzusetzen. Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 zusammen mit den Antragsunterlagen für diese Bereiche nachzuweisen.

**2.11.2** Für Ruhe- oder Schlafräume ist eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung umzusetzen, sofern diese Räume über kein zum Lüften geeignetes Fenster im Bereich einer in der Planzeichnung (Teil A) nicht gekennzeichneten Fassade verfügen.

## **3. Schlussbestimmungen**

### **3.1 Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne**

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Sport- und Freizeitgelände“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 14 „Sport- und Freizeitgelände“, soweit dieser innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Sport- und Freizeitgelände“ liegt, 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Sport- und Freizeitgelände“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

## **Textliche Hinweise**

### **Denkmalschutz**

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### **Landwirtschaftliche Emissionen**

Die Nutzer des Grundstückes im Änderungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der im Umfeld des Plangebietes liegenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke 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.

### **Grundwasserschutz / -absenkung**

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt auszunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen von weniger als 3 m unter Gelände. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen (dazu zählen

auch Kleinkläranlagen) sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.

Im Bereich von Schwankungen des Grundwasserspiegels besteht die Gefahr von Setzungen des Bodens unter Auflast.

### **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.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung / Entsorgung führen können. Daher wird empfohlen vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

### **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 Regelwerke können in der Gemeindeverwaltung Kissing, bei der auch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Sport- und Freizeitgelände“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

### **Bauarbeiten im Schutzstreifen der bestehenden Gasleitung**

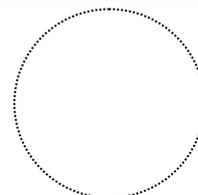
Im Schutzstreifen der bestehenden Gasleitung sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der Anlagen gefährden oder den Betrieb, Wartung und Unterhalt beeinträchtigen können. Im Zuge der Bauausführung hat sich der Bauherr rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten mit der Bayernnets GmbH in Verbindung zu setzen.

---

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

---

Reinhard Gürtner  
Erster Bürgermeister



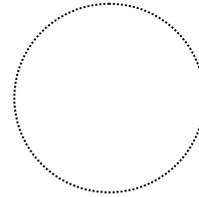
Siegel

---

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

---

Reinhard Gürtner  
Erster Bürgermeister



Siegel