



Projekt-Nr. 7488-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan Nr. 63

„Gewerbegebiet Lindenau“

Gemeinde Kissing
Gemarkung Kissing



Teil B: Textliche Festsetzungen

Vorentwurf i. d. F. vom 22. Juli 2026



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Vorschriften	3
II.	Textliche Festsetzungen	4
1	Art der baulichen Nutzung	4
2	Maß der baulichen Nutzung	4
3	Bauweise, Grenzabstände	5
4	Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen	5
5	Gestaltungsfestsetzungen	6
6	Größe der Grundstücke	7
7	Ver- und Entsorgung, Erschließung	7
8	Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz	7
9	Ausgleichsmaßnahmen	8
10	Abgrabungen und Aufschüttungen	9
11	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	9
12	Ordnungswidrigkeiten	10
13	Inkrafttreten	10
III.	Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	11
1	Arten- und Pflanzliste	11
2	Denkmalschutz	12
3	Niederschlagswasser	13
4	Grundwasserschutz	14
5	Immissionsschutz	14
6	Verkehr und Erschließung (Bundesstraße 2)	15
7	Wärmepumpen-Systeme	16
8	Gutachten	16
9	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	16
IV.	Inkrafttreten und Ausfertigung	18

Präambel

Die Gemeinde Kissing, Landkreis Aichach-Friedberg, erlässt aufgrund des § 2, des § 9 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan als Satzung:

Bebauungsplan Nr. 63

„Gewerbegebiet Lindenau“

Satzung

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Der Bebauungsplan Nr. 63 „Gewerbegebiet Lindenau“ wird als Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 63 „Gewerbegebiet Lindenau“ gilt die Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen und textlichen Hinweisen sowie nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen (Teil A), die zusammen mit den nachstehenden Textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Teil B) jeweils in der Fassung vom den Bebauungsplan Nr. 63 „Gewerbegebiet Lindenau“, Gemeinde Kissing bilden.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom liegt dem Bebauungsplan Nr. 63 „Gewerbegebiet Lindenau“, Gemeinde Kissing bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 „Gewerbegebiet Lindenau“, Gemeinde Kissing wird durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung (Teil A) gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Teil A mit Teil B).

Folgende Gutachten werden der Begründung des Bebauungsplanes als Anlagen beigefügt:

- Anlage 1: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Bebauungsplan Nr. 63 „Gewerbegebiet Lindenau“ Gemeinde Kissing, Kling Consult, Krumbach, 13. Oktober 2025

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

- 1.1 Der in der Planzeichnung mit GE gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Zulässig sind:
 - a) Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- 1.3 Ausnahmsweise zulässig sind:
 - a) Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- 1.4 Nicht zulässig sind:
 - a) Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie,
 - b) Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art
 - c) Tankstellen,
 - d) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - e) Vergnügungsstätten,
 - f) Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG, in denen gefährliche Stoffe vorgesehen oder vorhanden sind bzw. sein werden.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Es ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zulässig.
- 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
Es ist eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 zulässig.
- 2.3 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte
 - 2.3.1 Gesamthöhe (GH)
Es ist eine maximale Gesamthöhe (GH) von 13,50 m für die Hauptgebäude im GE zulässig.

- 2.3.2 Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe der Gebäude (GH) ist die festgesetzte Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN).
- 2.3.3 Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe der Gebäude (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. Attika.
- 2.3.4 Der Bezugspunkt für die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) wird als Mindesthöhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) in Meter (m) über Normalhöhen-Null (NHN) gemäß der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Die festgesetzte Mindesthöhe der OK FFB EG darf um maximal 0,75 m überschritten werden.
- 2.3.5 Für technische Anlagen, untergeordnete Dachaufbauten (z.B. Lüfter, Kamine, Klimatechnik, PV-/Solarthermieranlagen etc.) ist im Gewerbegebiet (GE) eine Überschreitung der maximalen Wandhöhe (WH) des obersten Geschosses um bis zu 5,00 m zulässig, wenn diese zur Außenkante des Außenwände der Gebäude einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.

3 Bauweise, Grenzabstände

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Im GE gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Maßgabe, dass Hauptgebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

3.3 Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

4 Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

- 4.1 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.
- 4.2 Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der durch Baugrenzen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Oberirdische Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wobei zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten ist.

- 4.3 Innerhalb der als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gekennzeichneten Flächen sind oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen generell unzulässig.
- 4.4 Die für die jeweilige Nutzung erforderlichen Umschlagplätze für Be- und Endladetätigkeiten sowie zugehörige Wendeflächen etc. sind vollständig auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen einzurichten.

5 Gestaltungsfestsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

5.1 Dachformen, Dachneigungen

5.1.1 Folgende Dachformen und Dachneigungen sind zulässig.

Sattel- (SD), Walm- (WD), Zelt- (ZD), Pult- (PD) und Flachdach (FD) von 0° bis 35°

5.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Grelle und leuchtende Farben sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

5.3 Einfriedungen

5.3.1 Einfriedungen sind ausschließlich innerhalb der Baugrundstücksflächen, jedoch nicht innerhalb der privaten Grünflächen und nicht innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ zulässig. Die Höhe der Einfriedungen ist bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 2,00 m zulässig. Zu Verkehrsflächen müssen Einfriedungen einen Mindestabstand von 1 m einhalten.

Sofern Betriebsflächen und Betriebe aus sicherheitstechnischen Gründen zu schützen sind, sind Einfriedung bis zu einer Höhe von 2,50 m ausnahmsweise mit vorab dargelegter Begründung zulässig. Diese Einfriedungen sind durch Strauchpflanzungen zu hinterpflanzen.

5.3.2 Blickdichte Einfriedungen sind unzulässig. Die Einfriedungen dürfen in Form von Metallzäunen (z. B. Maschendraht mit Stahlprofilen, Stabgitter) oder vergleichbarer Materialien hergestellt werden. Die Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur hinter den Pflanzgebieten (Vorgärten, Eingrünungen) zulässig.

5.4 Werbeanlagen

5.4.1 Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb des Gewerbegebietes und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) am Ort der Leistung zulässig.

5.4.2 Die Höhe der an der Gebäudefassade angebrachten Werbeanlagen darf die Oberkante der äußeren Dachhaut bzw. Attika nicht überschreiten. Die Flächen von Werbeanlagen dürfen in der Summe mehrerer getrennter Anlagen bis maximal 10 % der jeweiligen Fassadenfläche betragen.

5.4.3 Nicht zulässig sind blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen, Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder Lichteffekten wie beispielsweise Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung, Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern und freistehende Werbeanlagen.

6 Größe der Grundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 2.500 m². Grundstücke mit geringerer Größe sind nicht zulässig.

7 Ver- und Entsorgung, Erschließung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14 und 20 BauGB)

7.1 Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.

7.2 Das auf den Baugrundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlags- und Oberflächenwasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Baugrundstück beispielsweise durch Sickerrigolen, Sickerboxen, etc. zu versickern.

8 Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

8.1 Wasserdurchlässige Beläge

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Sofern betriebliche Erfordernisse wie beispielsweise der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen es erfordern, dürfen diese Flächen undurchlässig ausgebildet werden.

8.2 Private Grundstücksflächen

Je angefangene 1.200 m² Baugrundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsklasse bzw. Hochstamm-Obstbaum (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten-/ Pflanzliste gemäß textlichen Hinweisen zu pflanzen.

Ebenerdige, private Stellplätze sind im gesamten Plangebiet mit Bäumen zu gliedern. Je 5 oberirdische Stellplätze ist dabei mindestens ein Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsklasse bzw. Hochstamm-Obstbaum (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten-/Pflanzliste zu pflanzen.

Nicht überbaute Flächen bebauter Baugrundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen, wie Gebäude einschließlich Nebenanlagen, Stellplatzflächen, Lagerflächen, Durchwegungen und Verkehrsflächen, in Anspruch genommen werden, sind als wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten und als natürliche Vegetationsflächen (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden-, Gehölzpflanzung) zu begrünen.

8.3 Öffentliche Grünflächen

Entlang der Erschließungsstraße sind mindestens die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bäume als standortgerechte Laubbäume gemäß Artenliste in Anlehnung an das dargestellte Pflanzschema zu pflanzen.

Die Gehölze entlang der Bundesstraße 2 sind zu erhalten.

8.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Gewerbegebiet (GE) sind auf den in der Planzeichnung (Teil A) als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Flächen mindestens die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bäume als standortgerechte Laubbäume gemäß Artenliste zu pflanzen. Ergänzend sind mindestens 50 % v. H. dieser Flächen mit einer zwei bis dreireihigen Strauchpflanzung gemäß Artenliste auf einer Breite von ca. 6 m zu bepflanzen.

Zusätzlich ist im Anschluss diese Fläche auf einer Breite von ca. 4 m eine flache Mulde zu errichten, die zur Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser herangezogen werden kann.

8.5 Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben spätestens in der auf den Ausfall bzw. der Rodung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

9 Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Für die Kompensation des Eingriffes durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von ca. 95.892 Wertpunkten (WP) bereitzustellen.

Der Ausgleich erfolgt auf dem Grundstück den Fl.-Nrn. 1677 und 2114 (Gemarkung Kissing) mit einem Ausgleich in Höhe von 95.910 WP auf einer Fläche von ca. 15.985 m².

9.2 Herstellungs- und Entwicklungsziele

Die Fläche ist als ein extensiv gepflegtes, artenreiches Grünland des Biotopnutzungstyps G212 gem. Biotopwertliste BayKompV zu entwickeln. Die Ansaat erfolgt durch die Verwendung von geeignetem Wiesendrusch, ausgebüsteter Samen oder durch Ansaat mit standortheimischer, autochthoner Saatgutmischung, welche mit der LfU Positivliste übereinstimmt. Alternativ kann die Ansaat durch Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen erfolgen.

In den ersten 1-2 Jahren nach der Ansaat sind häufigere Schröpfungsschnitte (ca. 4-mal/Jahr, entsprechend dem Aufwuchs, ca. 15 cm Höhe, vollständige Mahdgutabfuhr) zur Aushagerung der Fläche durchzuführen.

9.3 Pflegemaßnahmen

Die Pflege erfolgt durch 1- bis 2-schürige Mahd/Jahr bei Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk mit Entfernung des Mahdguts oder standortangepasster Schafbeweidung in Form einer Stoßbeweidung.

Innerhalb der Fläche ist der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig. Auf Mulchen ist zu verzichten.

- 9.4 Der gesamte Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes, anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen. Sämtliche festgesetzte Maßnahmen sind innerhalb von drei Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchzuführen und rechtlich zu sichern.

10 Abgrabungen und Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 17 BauGB)

Auffüllungen des natürlichen Bodens sind im Plangebiet außerhalb der jeweiligen Baugruben bis zu + 0,5 m zulässig.

Abgrabungen sind unzulässig.

11 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen (V1-V5)

- 11.1 **V1 Bauzeitenbeschränkung für Gehölzentnahmen:** Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung müssen daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.
- 11.2 **V2 Schutz der Kronen- und Wurzelbereiche:** Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 „Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie RAS-LP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ durchgeführt werden.
- 11.3 **V3 Durchlässigkeit von Einfriedungen und Vermeidung von Fallenwirkung:** Die Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleintiere muss gewährleistet werden (sockellos, bodennaher Freiraum). Kellerschächte, Gullys oder andere Konstruktionen mit möglicher Fallenwirkung sind dauerhaft mit engmaschigen Netzen (Maschenweite max. 5 mm) zu bedecken oder mit Ausstiegshilfen zu versehen.

- 11.4 **V4 Ökologische Baubegleitung für Zauneidechsen:** Sollte der Baubeginn in die Wanderzeit von Zauneidechsen (i.d.R. März/April bis Oktober) fallen, sind die westlichen Randbereiche des Plangebiets und relevante, angrenzende Strukturen (Schotterfläche und Erdhaufen im Südwesten, Bahngleise im Westen) durch eine ökologische Baubegleitung auf wandernde Reptilien abzusuchen. Potenziell aufgefundene Individuen sind abzufangen und an geeigneten Stellen unmittelbar wieder auszubringen. Obwohl das Vorkommen von Zauneidechsen im Plangebiet selbst als unwahrscheinlich gilt, ist bei Erdarbeiten oder der Anlage von Gruben im Bereich von potenziell geeigneten Randstrukturen ebenfalls eine besondere Vorsicht geboten.
- 11.5 **V5 Insektenfreundliche Gestaltung von Beleuchtungsanlagen:** Es sind ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungskörper wie beispielsweise Natrium-Dampflampen oder warmweiße LED-Lampen (Wellenlängen unter 540 nm, geringer Blauanteil, korrelierte Farbtemperatur maximal 2700 K) zulässig. Nach unten gerichtete Lampen wie beispielsweise LED-Lampen oder abgeschirmte Leuchten, die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzen, sind zu verwenden.

12 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).

13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 63 „Gewerbegebiet Lindenau“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 63 „Gewerbegebiet Lindenau“ gem. § 10 Abs. 3 BauGB werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 62 „Sonder- / Gewerbegebiet Am Silberpark“, soweit diese innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 63 „Gewerbegebiet Lindenau“ liegen, geändert und vollständig ersetzt.

III. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Arten- und Pflanzliste

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Folgende Arten werden in beispielhafter Aufzählung empfohlen:

1.1 Bäume 1. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- | | |
|-----------------------|--------------------|
| • Carpinus betulus | Hainbuche |
| • Fagus sylvatica | Rotbuche |
| • Acer platanoides | Spitzahorn |
| • Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| • Quercus robur | Stieleiche |
| • Larix decidua | Europäische Lärche |
| • Tilia cordata | Winterlinde |
| • Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| • Pinus sylvestris | Waldkiefer |
| • Salix alba | Silber-Weide |
| • Ulmus laevis | Flatter-Ulme |

1.2 Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- | | |
|---------------------|---------------|
| • Sorbus torminalis | Elsbeere |
| • Sorbus domestica | Speierling |
| • Sorbus aucuparia | Eberesche |
| • Sorbus aria | Mehlbeere |
| • Juglans regia | Walnussbaum |
| • Acer campestre | Feldahorn |
| • Prunus mahaleb | Felsenkirsche |
| • Pyrus pyaster | Holzbirne |
| • Salix caprea | Sal-Weide |

1.3 Obstbäume (regionaltypische Sorten)

Mindestpflanzenqualität: Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang (StU) 7-8 cm

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------|
| • Malus domestica | Kulturapfel in Sorten |
| • Prunus avium | Vogelkirsche |
| • Prunus cerasus | Sauerkirsche |
| • Prunus domestica ssp. domestica | Zwetschge |
| • Pyrus communis | Kulturbirne in Sorten |

1.4 Sträucher

Mindestpflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100cm

- | | |
|-------------------------------|--------------------------|
| • <i>Corylus avellana</i> | Hasel |
| • <i>Cornus mas</i> | Kornelkirsche |
| • <i>Cornus sanguinea</i> | Roter Hartriegel |
| • <i>Ligustrum vulgare</i> | Liguster |
| • <i>Lonicera xylosteum</i> | Heckenkirsche |
| • <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| • <i>Rosa canina</i> | Hunds-Rose |
| • <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| • <i>Viburnus lantana</i> | Woll. Schneeball |
| • <i>Crataegus laevigata</i> | Zweiggriffliger Weißdorn |
| • <i>Crataegus monogyna</i> | Eingrifflicher Weißdorn |
| • <i>Rhamnus cathartica</i> | Echter Kreuzdorn |
| • <i>Rosa glauca</i> | Hecht-Rose |
| • <i>Rosa pimpinellifolia</i> | Bibernell-Rosa |

Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) beizufügen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu entwickeln ist. Die Einhaltung der grünordnerischen Maßnahmen ist verbindlich.

2 Denkmalschutz

Gemäß Information des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) befindet sich innerhalb des Plangebietes das Bodendenkmal „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung“ (Aktennummer D-7-7631-0603 sowie das Bodendenkmal „Straße der römischen Kaiserzeit“ (Aktennummer D-7-7631-0546). Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

(1) Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Er hat die Kosten für die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, die Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde zu tragen, soweit ihm das zuzumuten ist. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

(4) Wer in der Nähe von Bodendenkmälern, die ganz oder zum Teil über der Erdoberfläche erkennbar sind, Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, bedarf der Erlaubnis, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines dieser Bodendenkmäler auswirken kann. Abs. 1 Satz 2 und Art. 6 Abs. 2 Satz 2 sowie Art. 6 Abs. 3 gelten entsprechend.

(5) Soll eine Grabung auf einem fremden Grundstück erfolgen, so kann der Eigentümer verpflichtet werden, die Grabung zuzulassen, wenn das Landesamt für Denkmalpflege

festgestellt hat, dass ein besonderes öffentliches Interesse an der Grabung besteht. Der Inhaber der Grabungsgenehmigung hat den dem Eigentümer entstehenden Schaden zu ersetzen.

(6) Auf in der Denkmalliste nach Art. 2 Abs. 1 verzeichneten Bodendenkmälern ist der Einsatz technischer Ortungsgeräte, die geeignet sind, Denkmäler im Erdreich aufzufinden, verboten. Eine Erlaubnis kann nur für berechtigte berufliche Zwecke erteilt werden. Abs. 1 Satz 3 und Abs. 3 gelten entsprechend.

Im näheren Siedlungsumfeld zum Plangebiet lassen sich folgende Denkmäler festhalten:

- Ca. 30 m westlich: Bodendenkmal „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ (Aktennummer D-7-7631-0029)
- Ca. 60 m nordöstlich: Bodendenkmal „Grabhügel der Bronzezeit“ (Aktennummer D-7-7631-0057)
- Ca. 350 bis 750 m Entfernung: Vier „Grabhügel der Hallstattzeit“ (Aktennummer D-7-7631-0063)

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG.

Weitere Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter gemäß Denkmalkartierung der bayerischen Vermessungsverwaltung sind nicht bekannt.

3 Niederschlagswasser

3.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt A 138-1 sind zu beachten. Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

3.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-Merkblatt A 138-1 empfohlen. Aus Gründen des

Gewässerschutz ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

3.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Niederschlagswasser

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz WHG). Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

3.4 Hochwasser und Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt teilweise in einem Gebiet HQ_{extrem}. Das bedeutet, im Falle eines Extremhochwassers (seltenes Hochwasser) werden einige Bereiche des Plangebietes überschwemmt. In diesem Falle ist in Teilbereichen mit Wassertiefen von 0 bis 0,5 m Tiefe zu rechnen.

4 Grundwasserschutz

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 deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

5 Immissionsschutz

5.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu

rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, evtl. Zuckerrübenerte) auch nach 22:00 Uhr zu rechnen.

5.2 Luftwärmepumpen

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die in Abhängigkeit des maximalen nächtlichen Schallleistungspegels Mindestabstände in Anlehnung an die geltenden Richtlinien zu den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden einhalten. Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig. Die von der Anlage verursachten Geräusche dürfen weder ausgeprägt tonhaltig im Sinne der TA Lärm A. 3.3.5 noch tieffrequent im Sinne der TA Lärm A. 1.5 sein. Körperschallabstrahlende Anlagen sind durch geeignete elastische Elemente von luft-schallabstrahlenden Gebäude- und Anlagenteilen zu entkoppeln. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen. Luft-Wärmepumpen, die den Schallleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung der Bauherr verantwortlich. Die einschlägigen Richtlinien sind dem „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ in der jeweils aktuellen Fassung zu entnehmen.

5.3 Bundesstraße / Bahnlinie München - Augsburg

Auf die von der Bundesstraße 2 und der Bahnlinie München – Augsburg ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

6 Verkehr und Erschließung (Bundesstraße 2)

Außerhalb des Erschließungsbereiches der Bundesstraße besteht in einem Abstand bis 20 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen. Bis 40 m bei Bundesstraßen dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden. Es wird auf § 9 Abs. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) hingewiesen. Die Bauverbotszone und Baubeschränkungszone werden nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes hinterlegt.

6.1 Bauverbotszone

Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen längs der Bundesfernstraßen 1.) Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m bei Bundesstraße 2, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, und 2.) bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Satz 1 Nr. 1 gilt nicht für technische Einrichtungen, die für das Erbringen von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten erforderlich sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

6.2 Baubeschränkungszone

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen im Übrigen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, Staatliches Bauamt Augsburg, wenn 1.) bauliche Anlagen längs der Bundesstraße in einer Entfernung bis zu 40 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen, und 2.) bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

7 Wärmepumpen-Systeme

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm. Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: <https://www.energieatlas.bayern.de>. Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

8 Gutachten

Auf die Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Bebauungsplan Nr. 63 „Gewerbegebiet Lindenau“ Gemeinde Kissing, Kling Consult, vom 13. Oktober 2025 wird hingewiesen, welche als Anlage 1 der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt ist.

9 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG)

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

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder

geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 6-8 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die Bodenkundliche Baubegleitung trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

IV. INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan Nr. 63 „Gewerbegebiet Lindenu“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Kissing, den

.....

Reinhard Gürtner, Erster Bürgermeister
(Siegel)