

- Teil B -

Gemeinde Kissing
Landkreis Aichach-Friedberg



Einfacher Bebauungsplan Nr. 61
„Tulpenstraße“

ENTWURF

T E X T T E I L

vom 02.12.2021

Fassung vom:
18.09.2025

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Die Gemeinde Kissing erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 Abs. 1, 13a und 30 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 6, 79 und 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, folgenden

einfachen Bebauungsplan Nr. 61 „Tulpenstraße“

als Satzung:

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Bestandteile

Es gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A) in der Fassung vom 18.09.2025, die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), ebenfalls in der Fassung vom 18.09.2025, den einfachen Bebauungsplan Nr. 61 „Tulpenstraße“ bildet.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 18.09.2025 liegt dem einfachen Bebauungsplan Nr. 61 „Tulpenstraße“ ebenfalls bei.

1.2 Geltungsbereich

Der einfache Bebauungsplan Nr. 61 „Tulpenstraße“ wird für die Grundstücke Flur Nrn. 2661/118, 2661/346 und 2661/347, allesamt Gemarkung Kissing, zwischen der Münchener Straße im Westen, der Wegeverbindung Flur Nr. 3223/22 in westlicher Verlängerung der Rosenstraße im Norden und der Tulpenstraße im Osten aufgestellt.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 61 „Tulpenstraße“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

1.3 Baunutzungsverordnung

Für den einfachen Bebauungsplan Nr. 61 „Tulpenstraße“ 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

Die in der Planzeichnung (Teil A) mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Bereiche werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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 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 die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO.

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

2.3.3 Vordächer und Windfänge dürfen die Baugrenzen im Bereich WA 1 bis zu 2,0 m auf einer Breite von maximal 5,0 m je Eingang und im Bereich WA 2 bis zu 1,5 m auf einer Breite von maximal 3,0 m je Eingang überschreiten.

2.3.4 Terrassen an Gebäuden einschließlich deren Überdachung (Pergola, Wintergarten etc.) dürfen sich in den Bereichen WA 1 und WA 2 bis zu einer Tiefe von 3,0 m auf Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erstrecken.

2.4 Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung (BayBO) bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind in Verbindung mit der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Kissing in der jeweils gültigen Fassung 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 in den Bereichen WA 1 und WA 2 darf maximal auf einer Höhe von 499,50 m ü. NN (über Normalnull) liegen.

2.5.2 Die zulässigen Gebäudeoberkanten (OK) sind für die einzelnen Baufelder in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Bezugspunkt ist die jeweils umgesetzte Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens. Gebäudeoberkante ist der jeweils oberste Abschluss der Außenwand (Oberkante Attika) bzw. bei geneigten Dächern im Bereich WA 2 der obere Abschluss der Dachhaut (First).

2.5.3 Dachaufbauten zur Unterbringung von technischen Anlagen (Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsschacht, Kamin etc.), die der Nutzung des jeweiligen Gebäudes dienen, dürfen die jeweils festgesetzte Gebäudeoberkante (OK) um maximal 2,0 m überschreiten. Die Dachaufbauten müssen dabei allseits mindestens um das Maß ihrer Höhe von der äußeren Dachkante zurücktreten.

2.6 Gestaltungsfestsetzungen

2.6.1 Die Fassaden der Gebäude im Plangebiet sind mit Putz, Holzverschalung, Beton-Fassadenverkleidung oder Sichtbeton auszuführen. Auffallend unruhige Putzkonstruktionen bzw. gemusterte Putzstrukturen oder gemusterter Sichtbeton sind unzulässig.

2.6.2 Die Dächer der Gebäude sind als Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° mit umlaufender Attika und extensiver Dachbegrünung auszubilden. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Dachaufbauten zur Unterbringung von technischen Anlagen sowie den Wohnungen unmittelbar zugeordnete Dachterrassen, wobei letztgenannte gegenüber der gesamten Dachfläche untergeordnet sein müssen ($\leq 30\%$).

Im Bereich WA 2 dürfen die neuen Gebäude alternativ auch mit einem flachgeneigten Satteldach mit einer Dachneigung von 15° bis 30° ausgeführt werden. Als Dacheindeckungsmaterial sind für diese flachgeneigten Satteldächer

nur einfarbige (auch geflammte) Dachziegel oder Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis rotbraun bzw. grau bis anthrazit zu verwenden. Es ist zu gewährleisten, dass jedes Dach eine einheitliche Farbgebung erhält.

Bei den Dächern erdgeschossiger Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Hauseingangsüberdachungen oder erdgeschossiger Anbauten (Erker etc.) darf von den festgesetzten Dachformen, -neigungen und Dacheindeckungsmaterialien des zugehörigen Hauptgebäudes abgewichen werden.

2.6.3 Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind auf mindestens 2/3 der Dachflächen der neuen Gebäude umzusetzen. Diese Anlagen sind entweder in die Dachfläche integriert oder bei Flachdächern auch als Aufständigung auf dem Dach realisierbar, wobei sie in diesem Fall nicht mehr als 1,50 m über die Oberkante des Gebäudes (Attika) hinausragen dürfen. Zur äußeren Dachkante ist mit diesen Anlagen ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

2.6.4 Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in Gebäude zu integrieren oder mit pergolenähnlichen Einhausungen aus Stahl/Holz zu versehen, die mit Kletterpflanzen zu begrünen sind.

2.6.5 Werbeanlagen sind in den allgemeinen Wohngebieten unzulässig. Dies gilt nicht für Schilder, die auf Beruf oder Gewerbe im Sinne des § 13 BauNVO hinweisen. Diese sind am Ort der Berufs- oder Gewerbeausübung nur in den Erdgeschosszonen, d. h. maximal bis zur Höhe der untersten Fensterunterkante des ersten Obergeschosses, mit einer Ansichtsfläche von maximal 0,50 m² je Gebäude zulässig.

2.6.6 Die in der Planzeichnung (Teil A) entlang der Bundesstraße B2 festgesetzte Lärmschutteinrichtung ist als begrünte Lärmschutzwand / begrünter Steilwall auszubilden. Mindestens 50 % der von außen wahrnehmbaren Ansichtsfläche der Lärmschutteinrichtung sind mit standortheimischen Stauden oder Kletterpflanzen zu bepflanzen, wobei die in Kapitel 2.11.1 aufgeführten immissionsschutzfachlichen Anforderungen (Einfügungsdämm-Maß, Reflexionsverlust) grundsätzlich eingehalten werden müssen.

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

2.7 Stellplätze, Nebengebäude /-anlagen

2.7.1 Für die Ermittlung der erforderlichen Anzahl an Kfz- und Fahrradstellplätzen und deren Ausgestaltung gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Kissing in der jeweils gültigen Fassung.

2.7.2 Kfz-Stellplätze sind im Bereich WA 1 als oberirdische Stellplätze innerhalb der eigens hierfür in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen („St“) oder in einer Tiefgarage zulässig. Fahrradstellplätze sind im Bereich WA 1

nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der eigens hierfür in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen („FSt“) zulässig.

- 2.7.3** Die Errichtung von Garagen oder Carports ist nur im Bereich WA 2 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der eigens hierfür in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen („Ga“) zulässig. Im Bereich WA 1 ist die Errichtung einer Tiefgarage auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen möglich, wobei ein Abstand zum öffentlichen Straßenraum bzw. zu benachbarten Grundstücken von mindestens 3,0 m einzuhalten ist.
- 2.7.4** Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Stellplatzflächen („St“) sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Versiegelungen der Geländeoberfläche sind nur dort zulässig, wo dies aus technischen Gründen unumgänglich ist.
- 2.7.5** Nebengebäude (z.B. Mülltonnenhaus, Gartenhaus, Gartengerätehaus, Technikräume, Haustechnik) sind im Bereich WA 1 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der eigens hierfür in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen („Na“) zulässig. Im Bereich WA 2 dürfen derartige Nebengebäude bis zu einer maximalen Gesamtgrundfläche von 5 m² je Grundstück auch freistehend außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wenn der Abstand zum öffentlichen Straßenraum mindestens 3,0 m beträgt.

2.8 Grünordnung

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

- 2.8.1** Im Plangebiet ist auf den privaten Grundstücken je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Wuchsklasse I oder II gemäß Artenliste zu pflanzen. Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bäume dürfen hierbei angerechnet werden. Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken, sind als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen nicht zulässig.
- 2.8.2** Für die textlich und zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodendraumes, Pflanzzeitpunkt und Erhaltung der Pflanzung zu beachten.

Artenliste für Gehölzpflanzungen

a) Großkronige Bäume, Wuchsklasse I

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Trompetenbaum	Catalpa bignonioides
Fächerblattbaum	Ginkgo biloba

- | | |
|--------------------------|----------------------------|
| Amerikanischer Amberbaum | Liquidambar styraciflua |
| Gefüllte Vogelkirsche | Prunus avium 'Plena' |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Robinie | Robinia pseudoacacia |
| Linde | Tilia in Arten |
| Ulme Rebona | Ulmus 'rebona'-S-RESISTA-R |
- b) Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II
- | | |
|---|-----------------------------------|
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
| Scharlach-Ahorn | Acer truncatum 'Norwegian Sunset' |
| Felsenbirne | Amelanchier arborea |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Europäische Hopfenbuche | Ostrya carpinifolia |
| Vogel-Kirsche | Prunus avium |
| Mehlbeere | Sorbus aria |
| Vogelbeere | Sorbus aucuparia |
| Schwedische Mehlbeere | Sorbus intermedia |
| Ulme 'New Horizon' | Ulmus 'New Horizon' |
| Kern-Obstgehölze (Apfel, Birne) als Hochstamm | |
- c) Sträucher
- | | |
|---------------------|-----------------------|
| Felsenbirne | Amelanchier lamarckii |
| Hasel | Corylus avellana |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Traubenkirsche | Prunus padus |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Kreuzdorn | Rhamnus cathartica |
| Hunds-Rose | Rosa canina |
| Bibernell Rose | Rosa pimpinellifolia |
| Wein-Rose | Rosa rubiginosa |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |
| Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus |
- d) Geschnittene Hecken
- | | |
|---------------|--------------------|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Rotbuche | Fagus silvatica |
| Liguster | Ligustrum vulgare |

Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

Großkronige Bäume:

Hochstämme oder Stammbüsche, 3 - 4-mal verpflanzt,
Stammumfang (STU) 18 - 20 cm.

Mittelkronige Bäume:

wie vor, jedoch STU 16 - 18 cm.

Sträucher:

verpflanzt, Höhe mind. 60 - 100 cm.

Sicherstellung des Standraumes von Bäumen

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,5 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von mindestens 60 cm haben. Die Mindestüberdeckung von Tiefgaragen muss 80 cm betragen.

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

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die Durchgrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens eine Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme der Wohnnutzung des jeweiligen Wohngebäudes umzusetzen.

Abweichung von Baumstandorten

Von den Standorten der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bäume kann im Rahmen der Ausführungsplanung in geringem Umfang abgewichen werden.

Erhaltung und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche Pflanzungen, sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen. Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenenfalls mit einem Erziehungschnitt 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.

Wasserversickerung

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

2.8.3

Sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, sind als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünfläche zu gestalten. Eine Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen,

Kunstpflanzen, etc.) sowie eine Anlage von geschotterten Steingärten ist hierbei unzulässig.

2.8.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Rechtzeitig vor Abriss von Gebäuden oder der Rodung von Bäumen sind diese möglichst frühzeitig durch eine artenschutzrechtlich fachkundige Person auf Vorkommen von relevanten Arten (Fledermäuse, Vögel etc.) zu überprüfen. Bei Auffinden von Nestern, Quartieren oder Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ggf. ist der Beginn der Baufeldräumung zu verschieben oder es sind einzelne Bäume später zu fällen bzw. Gebäudeteile später abzubrechen oder geeignete artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.

2.9 Grundwasserschutz

2.9.1 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Privatgrundstücken ist auf den privaten Grundstücken vor Ort über die belebte Bodenzone oder 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“ zur Versickerung zu bringen.

2.9.2 Eine Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig. Zudem darf das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen)

2.9.3 Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen sind Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht und auftriebsicher herzustellen und gegen drückendes sowie aufsteigendes Wasser und Schichtenwasser zu sichern.

2.10 Einfriedungen

Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,20 m über der Oberkante der angrenzenden Straßen-/Gehweghinterkante zulässig. Diese Einfriedungen sind als Metallgitterzäune, Holzlattenzäune oder als Heckenabgrenzung herzustellen. Einfriedungen aus Kunststoff sind generell unzulässig. Eine Ausbildung von Sockeln ist bei Einfriedungen generell nicht zulässig. Mit den Einfriedungen ist ein Abstand von mindestens 10 cm zur Oberkante der angrenzenden Straßen-/Gehweghinterkante bzw. des anstehenden Geländes einzuhalten.

Die vorgenannten Vorgaben gelten nicht für die im Bebauungsplan vorgesehenen Bereiche mit Lärmschutzwand (siehe Kapitel 2.6.6).

2.11 Immissionsschutz

2.11.1 Lärmschutzwand

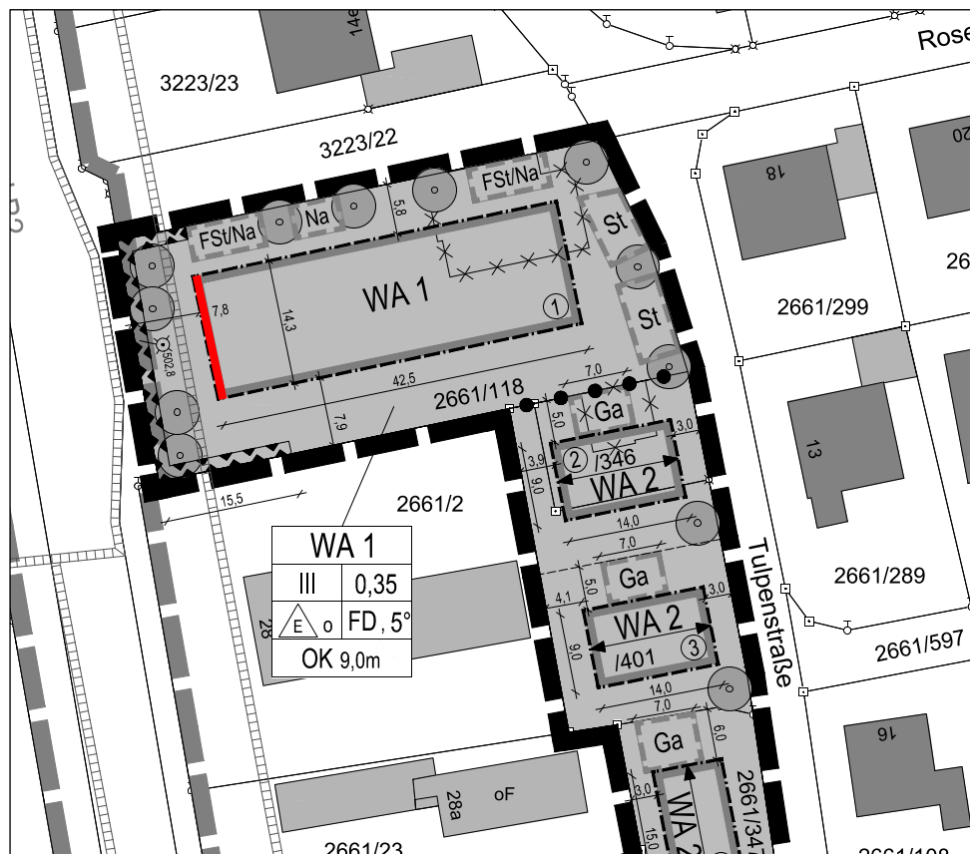
Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Schallschutzwand oder Wall / Wandkombination ist vor Aufnahme der Wohnnutzung im Bereich WA 1 zu errichten und muss über ein Einfügungsdämm-Maß von ≥ 25 dB verfügen. Der Reflexionsverlust muss beidseitig bei mindestens 5 dB liegen. Die Höhe der Schirmkante liegt bei 502,8 m ü. NN.

2.11.2 Fenster von schutzbedürftigen Räumen

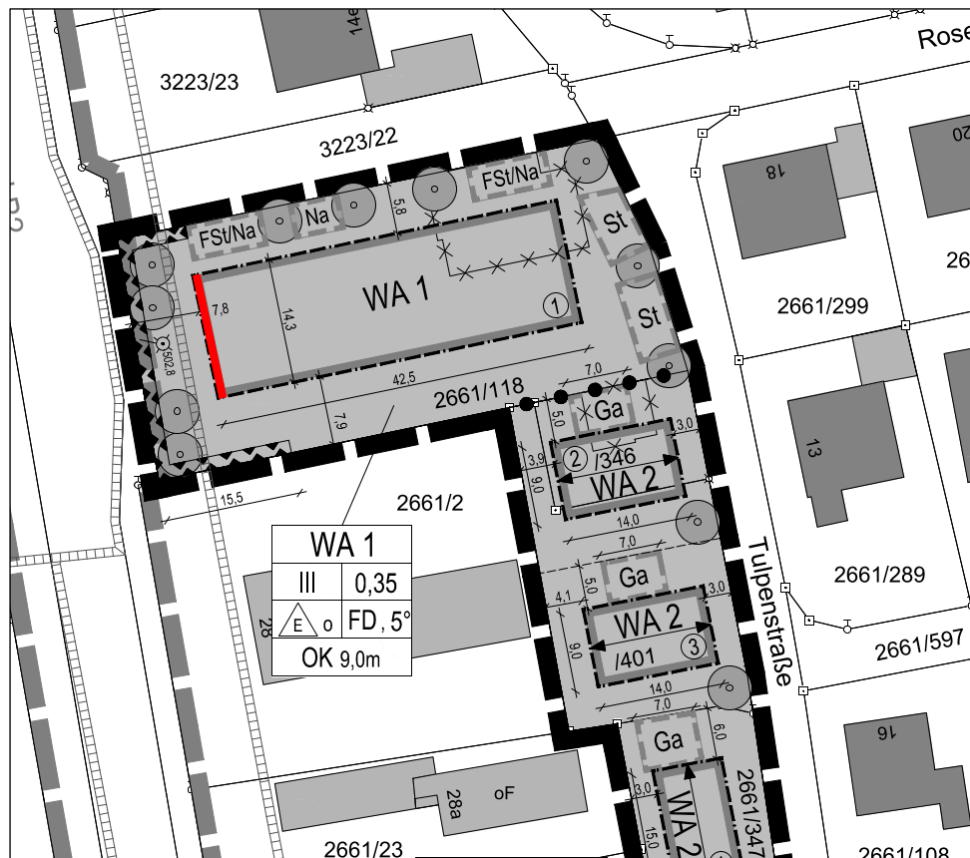
Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau im Bereich von Fassaden mit Beurteilungspegel aus Verkehr von mehr als 70 dB(A) am Tag und/oder 60 dB(A) in der Nacht sind festverglast, alternativ ausnahmslos zu Reinigungszwecken als offenbar auszubilden.

Die jeweils davon betroffenen Fassaden sind den nachfolgenden Lageplanausschnitten (Lageplanausschnitt 1 und 2; rot gekennzeichnet) zu entnehmen.

Lageplanausschnitt 1: Fassade mit Beurteilungspegel > 70 dB(A), tags 2. OG



Lageplanausschnitt 2: Fassade mit Beurteilungspegel > 60 dB(A), nachts 1. OG und 2. OG

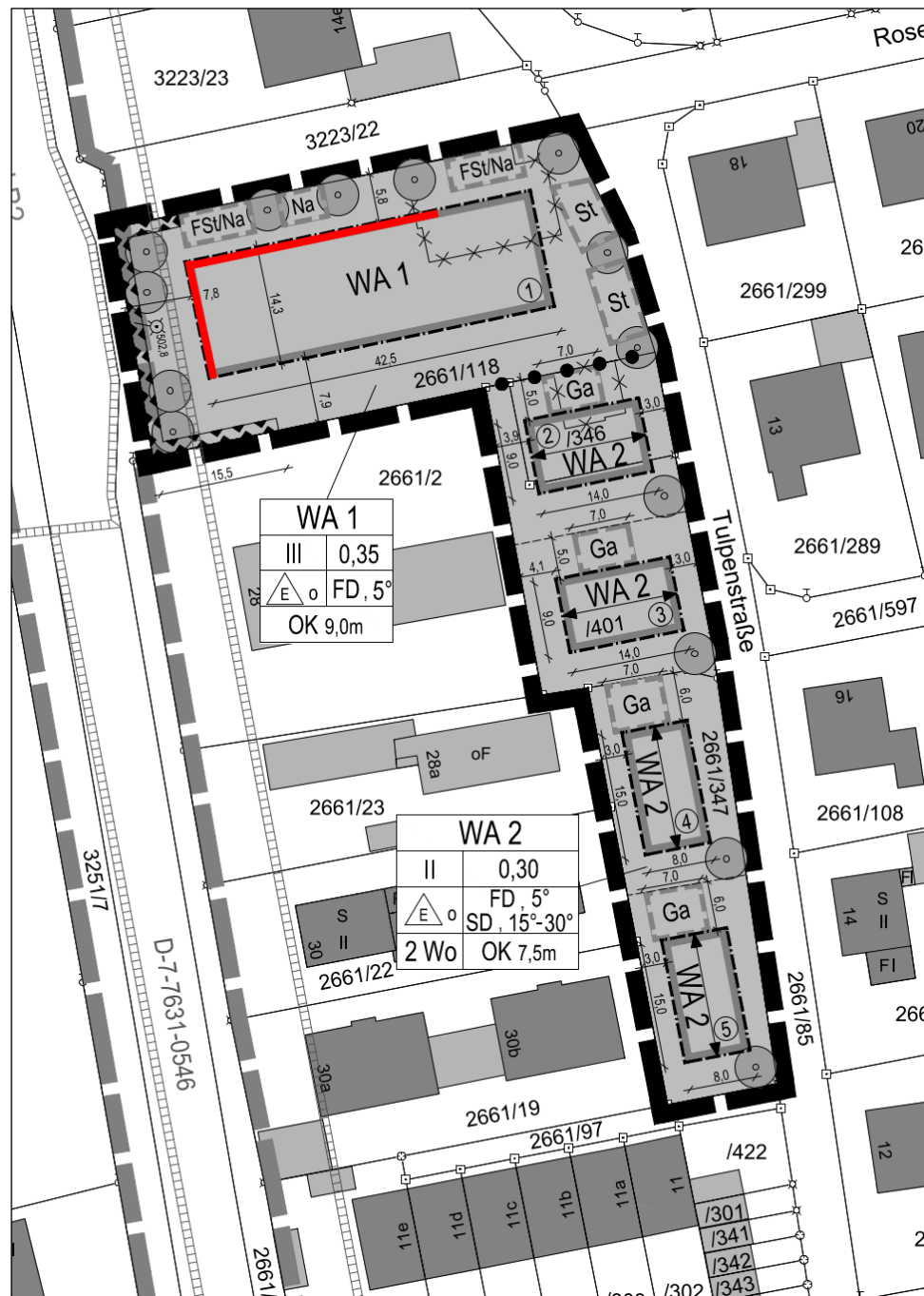


2.11.3 Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone oder Loggien an den Fassaden mit Beurteilungspegel aus Verkehr von mehr als 59 dB(A), tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) sind unzulässig.

Die jeweils davon betroffenen Fassaden sind den nachfolgenden Lageplanausschnitten (Lageplanausschnitt 3, 4 und 5; rot gekennzeichnet) zu entnehmen:

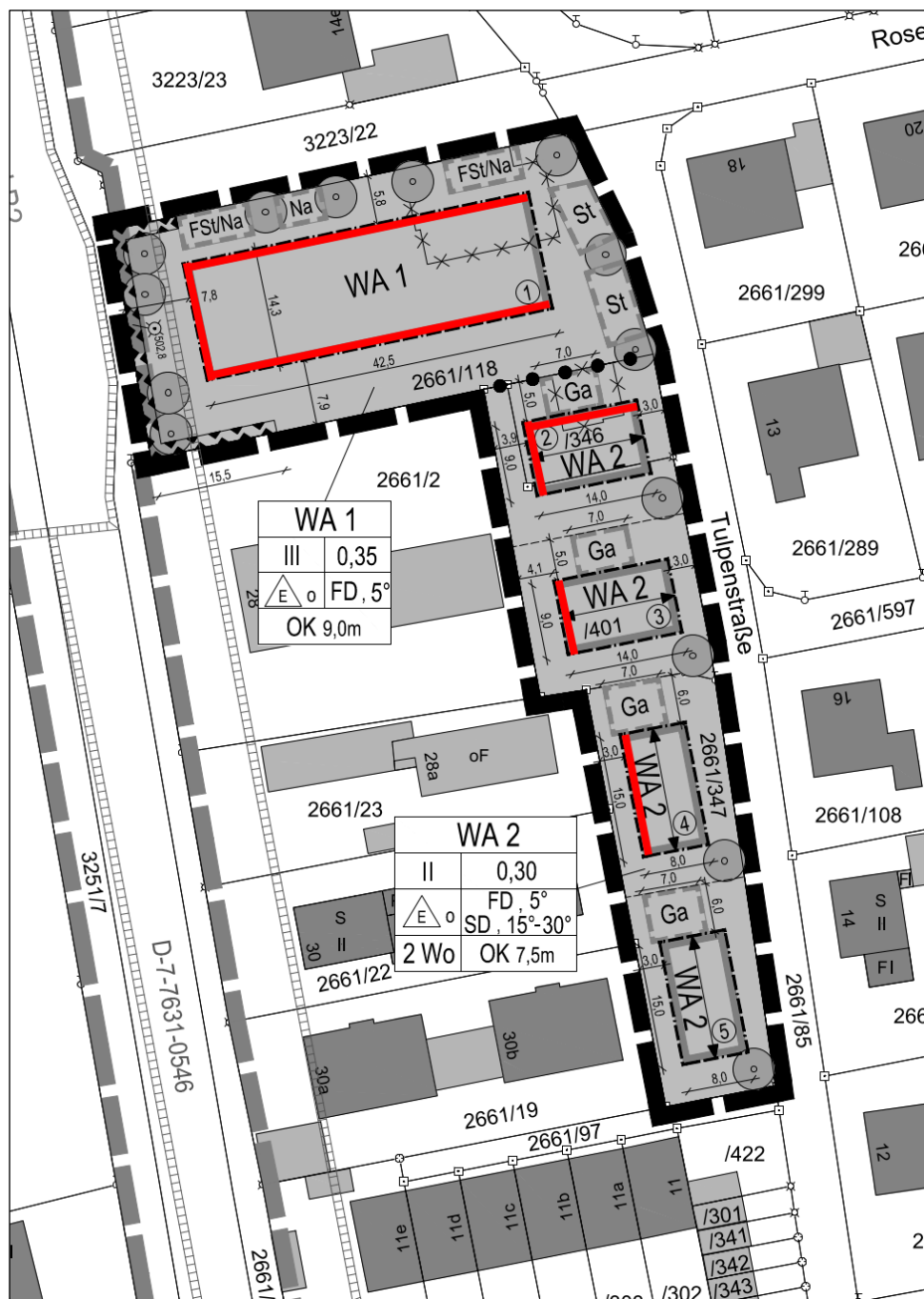
Lageplanausschnitt 3: Fassade mit Beurteilungspegel > 59 dB(A), tags EG



Lageplanausschnitt 4: Fassade mit Beurteilungspegel > 59 dB(A), tags 1. OG



Lageplanausschnitt 5: Fassade mit Beurteilungspegel > 59 dB(A), tags 2. OG



2.11.4 Bereich WA 1 – schutzbedürftige Räume

Im WA1 sind für schutzbedürftige Räume raumlufttechnische Einrichtungen vorzusehen, die einen ausreichenden Luftwechsel nach den hierfür einschlägigen Richtlinien und Normen gewährleisten.

2.11.5 Bereich WA 2 – Schlafräume

2.11.5.1 Die Schlafräume und Kinderzimmer im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß der Gebäude im Bereich WA 2 sind zur lärmabgewandten Ostfassade zu orientieren.

2.11.5.2 In den Schlafräumen und Kinderzimmern im 2. Obergeschoß der Gebäude im Bereich WA 2 sind raumlufttechnische Einrichtungen vorzusehen, die einen ausreichenden Luftwechsel nach den hierfür einschlägigen Richtlinien und Normen gewährleisten.

2.11.6 Hinweise zur Satzung

2.11.6.1 Abweichungen von den Regelungen in Kapitel 2.11.1 sind möglich, wenn im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens die Einhaltung des Beurteilungspegels aus Verkehr von 59 dB(A), tags für die ebenerdigen Außenwohnbereiche an der Südfassade des Gebäudes im Bereich WA 1 anderweitig nachgewiesen wird und gleichzeitig die Beurteilungspegel aus Verkehr an der Westfassade des Gebäudes im Bereich WA 1 einen Wert von 70 dB(A), tags und 60 dB(A), nachts im Erdgeschoss nicht überschreiten.

2.11.6.2 Abweichungen von den Regelungen in Kapitel 2.11.2 sind möglich, soweit der erforderliche Schutzanspruch durch vorgehängte Fassaden, verglaste Loggien, Prallscheiben oder vergleichbare Konstruktionen nachgewiesen wird, die die Einhaltung des Beurteilungspegels aus Verkehr von 70 dB(A), tags und 60 dB(A), nachts gewährleisten oder wenn im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens die Einhaltung des Beurteilungspegels aus Verkehr von 70 dB(A), tags und 60 dB(A), nachts anderweitig nachgewiesen wird. Die vorgenannten baulichen Maßnahmen (vorgehängte Fassade, Prallscheiben etc.) dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen umgesetzt werden.

2.11.6.3 Abweichungen von den Regelungen in Kapitel 2.11.3 sind möglich, soweit der erforderliche Schutzanspruch für Außenwohnbereiche durch vorgehängte Fassaden, verglaste Loggien oder vergleichbare Konstruktionen nachgewiesen wird, die die Einhaltung des Beurteilungspegels aus Verkehr von 59 dB(A), tags gewährleisten oder wenn im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens die Einhaltung des Beurteilungspegels aus Verkehr von 59 dB(A), tags anderweitig nachgewiesen wird. Die vorgenannten baulichen Maßnahmen (vorgehängte Fassade etc.) dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen umgesetzt werden.

2.11.6.4 Abweichungen von den Regelungen in Kapitel 2.11.5 sind möglich, wenn die Einhaltung des Beurteilungspegels aus Verkehr von 45 dB(A), nachts für die Schlaf- und Kinderzimmer im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens anderweitig nachgewiesen wird. Oder wenn für Schlaf- und Kinderzimmer im Erdgeschoss oder 1. Obergeschoss der Gebäude im Bereich

WA 2 raumluftechnische Einrichtungen vorgesehen werden, die einen ausreichenden Luftwechsel nach den hierfür einschlägigen Richtlinien und Normen gewährleisten.

- 2.11.6.5** Es gelten grundsätzlich die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau. Im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 zusammen mit den Antragsunterlagen für die Gebäude nachzuweisen.

3. Textliche Hinweise

3.1 Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 61 ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

3.2 Grundwasser

- 3.2.1** 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.

- 3.2.2** In Bereichen von Schwankungen des Grundwasserspiegels besteht generell die Gefahr von Setzungen des Bodens unter Auflast.

- 3.2.3** Im Bereich der geplanten Bebauung ist bekannt, dass zeitweise Grundwasserstände auftreten können, die über das dort übliche Grundwasserniveau ansteigen können. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers und der Grundstücksentwässerungsanlagen oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.

- 3.2.4** Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

3.3 Grundwasserabsenkung

Sofern im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant sind, 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.

3.4 Niederschlagswasser

3.4.1 Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen.

3.4.2 Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFriV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

3.4.3 In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind, sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollten, nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

3.4.4 Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.

3.5 Altlasten

3.5.1 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.

3.5.2 Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb von Auffüllungen versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.

3.6 Vorsorgender Bodenschutz

- 3.6.1** 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 §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.
- 3.6.2** Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.
- 3.6.3** Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

3.7 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.

3.8 Allgemeine Auflagen zur Bundesstraße 2

- 3.8.1** Für das Herstellen von Anschlüssen an die innerhalb der Bundesstraße 2 liegenden Versorgungsleitungen ist die besondere Erlaubnis des Staatlichen Bauamtes Augsburg, Burgkmairstraße 12, in 86152 Augsburg schriftlich einzuholen.
- 3.8.2** Dem Straßengrundstück dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.
- 3.8.3** Wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen können für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Straßenbauverwaltung erhoben werden.
- 3.8.4** Bei den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist auch das Staatliche Bauamt Augsburg zu beteiligen.

3.9 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 Gemeindeverwaltung Kissing, bei der auch der einfache Bebauungsplan Nr. 61 „Tulpenstraße“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

4. Schlussbestimmungen

4.1 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).

4.2 In-Kraft-Treten

Der einfache Bebauungsplan Nr. 61 „Tulpenstraße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Ausgefertigt, _____

Reinhard Gürtner
Erster Bürgermeister

