

- Teil B -

Gemeinde Adelsried
Landkreis Augsburg



Einfacher Bebauungsplan „Südlich der Kirchgasse“

- VORENTWURF -

T E X T T E I L

vom 24.03.2026

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Die Gemeinde Adelsried erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 sowie des § 9, des § 10 Abs. 1 und des § 30 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 6, des Art. 79 und des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO), des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden

Einfachen Bebauungsplan „Südlich der Kirchgasse“

als

Satzung.

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Geltungsbereiches gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141 in 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A) in der Fassung vom 24.03.2026, die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) ebenfalls in der Fassung vom 24.03.2026 den einfachen Bebauungsplan „Südlich der Kirchgasse“ bildet.

Die Begründung mit vorläufigem Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 24.03.2026 liegt dem einfachen Bebauungsplan „Südlich der Kirchgasse“ ebenfalls bei.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der einfache Bebauungsplan „Südlich der Kirchgasse“ wird für den Bereich der Grundstücke Flur Nrn. 10, 10/2, 10/3, 11, 693, 694 und 694/2 sowie eine Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 695 (Laugna), jeweils Gemarkung Adelsried, westlich der Augsburgsberger Straße, südlich der Kirchgasse und östlich der Laugna aufgestellt.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Südlich der Kirchgasse“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung mit MI gekennzeichnete Bereich wird als Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind im Mischgebiet nicht zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Nutzungsschablone bzw. in den einzelnen Baufenstern in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

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

2.3.2 Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit innerhalb des Plangebietes unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen und Höhenvorgaben in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

2.4 Höhenlagen

2.4.1 Die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden (EG-FFH) der Gebäude im Mischgebiet darf höchstens 0,30 m über der Hinterkante des Gehweges an der Augsburgers Straße liegen. Gemessen wird an dem Punkt der geplanten Gebäudeaußenwand, der am nächsten zur Gehweghinterkante liegt, rechtwinklig zur Gehweghinterkante.



2.4.2 Die maximal zulässigen Gebäudeoberkanten sind für die einzelnen Baufenster in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Sie werden gemessen von der Oberkante des jeweiligen Erdgeschossfertigfußbodens (EG-FFH) bis zum oberen Abschluss (First, Attika) des jeweiligen Gebäudes.

2.4.3 Im Baufeld 1 dürfen Dachaufbauten zur Unterbringung von technischen Anlagen (Fahrstuhl, Be- und Entlüftungseinrichtungen, Klimanlagen/-geräte etc.), die der Hauptnutzung dienen, die festgesetzte Gebäudeoberkante (OK) um maximal 3,0 m überschreiten. Diese Dachaufbauten müssen dabei mindestens um das 0,5-fache ihrer Höhe von der Fassade zurücktreten.

2.5 Gestaltung der Gebäude

Die Dächer der Gebäude im Mischgebiet sind mit Flach-, Sattel- oder Zeltdächern mit einer Dachneigung von maximal 45° auszubilden. Pultdächer sind bis zu einer maximal Dachneigung von 15° zulässig. Die Ausbildung von Tonnendächern ist im Mischgebiet nicht zulässig.

2.6 Garagen und Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen

2.6.1 Es wird eine Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen festgesetzt. Für Beherbergungs- und Gaststättenbetriebe gelten im Mischgebiet nachfolgende Richtzahlen:

- für Beherbergungsbetriebe (Hotel etc.):
⇒ 1 Stellplatz je 6 Betten,
- für Gaststättenbetriebe:
⇒ 1 Stellplätze je 10 m² Gastfläche.

Für alle sonstigen Nutzungen im Mischgebiet gelten die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Adelsried in der jeweils gültigen Fassung.

2.6.2 Oberirdische Stellplätze sind im Plangebiet nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der gesondert hierfür in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen („St“) zulässig.

2.6.3 Nebengebäude und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Mischgebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.6.4 Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind Park- und Stellplätze, soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen, als offenporige versickerungsfähige Beläge oder befestigte Vegetationsflächen (z. B. sogenannte Ökopflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Beläge) auszuführen.

2.7 Grünordnung, Arten- und Naturschutz

Die Festsetzungen zur Grünordnung und zum Arten-/Naturschutz werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

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

2.7.1 Im Mischgebiet ist auf den privaten Grundstücken je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken, sind als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen nicht zulässig.

2.7.2 Bei Flachdächern und bis zu 10° geneigten Dächern ist eine extensive Dachbegrünung mit standortheimischen Gräsern und Kräutern auszuführen.

2.7.3 Auf den in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Gehölzen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind artgleich mit den in Kapitel 2.7.6 aufgeführten Mindestqualitäten zu ersetzen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind generell nicht zulässig.

2.7.4 Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage / Spielplatz sind mit der Hauptnutzung in Verbindung stehende Nebenanlagen / -nutzungen (z. B. Trauungszeremonien, Teambuilding- und Regenerationsmaßnahmen etc.) generell zulässig.

2.7.5 Sämtliche privaten Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, sind als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünfläche zu gestalten und zu unterhalten. Eine Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen etc.) sowie eine Anlage von geschotterten oder gekiesten Steingärten ist hierbei unzulässig.

2.7.6 Für die zeichnerisch und textlich festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Pflanzqualität, Sicherung des Bodenstandraumes, Pflanzzeitpunkt und Erhaltung der Pflanzung zu beachten.

Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

Großkronige Bäume:

Hochstämme oder Stammbüsche, 3 - 4 mal verpflanzt,
Stammumfang (STU) 14 - 16;

bei straßenbegleitender Bepflanzung als Alleebaum (Gütebestimmung FLL)
ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

Mittelkronige Bäume:

wie vor, jedoch STU 12 - 14

bei straßenbegleitender Bepflanzung als Alleebaum (Gütebestimmung FLL)
ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

Sträucher:

2-mal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 60 - 80 cm.

Sicherstellung des Standraumes von Bäumen

Die offene oder mit einem dauerhaften luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von 80 cm haben. Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch bei der Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein.

Die privaten Grünflächen können durch unversiegelte Anlagenwege erschlossen 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 artgleich mit den vorgenannten Mindestqualitäten zu ersetzen.

Wasserversickerung

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

Schutz bestehender Gehölze

Vorhandener Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bau- und evtl. Rückbaumaßnahmen wirksam zu schützen.

2.7.7 Artenschutzrechtlich Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Baufeldfreimachung

Eine Rodung von Gehölzen und das Freiräumen des Baufeldes ist nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar des Folgejahres zulässig.

Gebäuderückbau, Rodung von Bäumen

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 abzurechen oder geeignete artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.

Vermeidung von Vogelschlag

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

3. Schlussbestimmungen

3.1 Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten des einfachen Bebauungsplanes „Südlich der Kirchgasse“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Im Moos“ sowie die ebenfalls bereits rechtsverbindliche Änderung hierzu, soweit diese innerhalb des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes „Südlich der Kirchgasse“ liegen, 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. 89 Abs. 1 Nr. 17 BauGB).

3.3 In-Kraft-Treten

Der einfache Bebauungsplan „Südlich der Kirchgasse“ tritt nach ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

4. Textliche Hinweise

4.1 Denkmalschutz

Grundsätzlich unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen sollen, der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen demzufolge unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST_Thierhaupten@bfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

4.2 Altlasten

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

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

4.3 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung von im Umfeld des Plangebietes liegenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und / oder 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 Lärmbelästigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

4.4 Wasserdichte Bauweise, Geothermienutzung

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

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

4.5 Bauwasserhaltung und wild abfließendes Wasser, Starkregen

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

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

4.6 Niederschlagswasser

Sofern eine erlaubnispflichtige Versickerung von Niederschlagswasser bzw. eine erlaubnispflichtige Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer erfolgen sollen, sind geeignete Antragsunterlagen rechtzeitig beim Landratsamt Augsburg einzureichen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Eine Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen und Nutzung als Brauchwasser (Gartenbewässerung etc.) und damit Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

4.7 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.

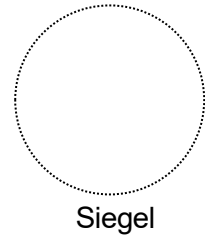
4.8 Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

Die der Planung zu Grunde liegenden kommunalen Vorschriften und Satzungen können in der Verwaltung der Gemeinde Adelsried, bei der auch der einfache Bebauungsplan „Südlich der Kirchgasse“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Adelsried, _____

Sebastian Bernhard
Erster Bürgermeister



Ausgefertigt, _____

Sebastian Bernhard
Erster Bürgermeister

