

**- Teil B -**

**Gemeinde Kleinaitingen**  
**Landkreis Augsburg**



---

**Bebauungsplan Nr. 9**  
**„Gewerbegebiet östlich des Unteren Griesweges“**

**-ENTWURF-**

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

**vom 10.11.2021**

**Fassung vom:**  
**16.07.2025**

---

**Arnold Consult AG**  
**Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

Die Gemeinde Kleinaitingen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 Abs. 1 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

## **Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet östlich des Unteren Griesweges“**

als Satzung:

# **1. Allgemeine Vorschriften**

## **1.1 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Für das Plangebiet „Gewerbegebiet östlich des Unteren Griesweges“ gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A), die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 16.07.2025, den Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet östlich des Unteren Griesweges“ bildet.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 16.07.2025 liegt dem Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet östlich des Unteren Griesweges“ ebenfalls bei.

## **1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet östlich des Unteren Griesweges“ umfasst je eine Teilfläche der Grundstücke Flur Nrn. 535 („Untere Griesstraße“), 556/1, 557 und 558, jeweils Gemarkung Kleinaitingen, nördlich der Ulrichstraße und östlich der Unteren Griesstraße.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet östlich des Unteren Griesweges“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

## **1.3 Baunutzungsverordnung**

Für den Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet östlich des Unteren Griesweges“ gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2023.

## **2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Die in der Planzeichnung (Teil A) mit GE gekennzeichneten Bereiche werden als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

ausnahmsweise können zugelassen werden:

- eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (ausschließlich im Bereich GE1), die in ein Betriebsgebäude integriert sein muss und eine maximale Geschossfläche von 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf. Ein eigenständiges Wohngebäude ist im Plangebiet nicht zulässig,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

nicht zulässig sind:

- Wohnnutzungen im Bereich GE2,
- Vergnügungsstätten aller Art.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung für das Gewerbegebiet (GE 1 / GE 2) ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

### **2.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

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

### **2.4 Abstandsflächen**

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen sowie den Oberkanten baulicher Anlagen zu beachten.

## **2.5 Höhenlage, Bezugspunkte**

**2.5.1** Für die in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten, maximal zulässigen Gebäudeoberkanten (OK) gilt das Maß von der natürlich anstehenden Geländeoberkante, gemessen im Mittel des angeschnittenen natürlichen Geländes aller Gebäudeseiten, bis zum oberen Abschluss des Gebäudes. Maßgebend für die Gesamthöhe ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika, bei Satteldächern der First und bei Pultdächern die höhere Gebäudeseite.

**2.5.2** Die in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten maximalen Gebäudeoberkanten dürfen durch untergeordnete Aufbauten (Be- und Entlüftungseinrichtungen, Kamin, Oberlicht etc.) um maximal 1,50 m überschritten werden.

Die Errichtung von Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung auf den Dachflächen ist grundsätzlich zulässig. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch diese Anlagen um maximal 0,50 m überschritten werden.

## **2.6 Gestaltung**

**2.6.1** Die Gebäude im Gewerbegebiet müssen verputzt, mit Plattenverkleidungen oder Holz-/Metallverschalung ausgebildet werden.

**2.6.2** Die Dächer der Gebäude im Gewerbegebiet sind als Flachdächer oder geneigte Sattel- bzw. Pultdächer mit einer Dachneigung von bis zu 25° auszubilden.

**2.6.3** Lagerhallen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin mit Außenwänden versehen werden.

**2.6.4** Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig.

**2.6.5** Blinkende und sich bewegende Werbeanlagen, Leuchtkästen, Leuchtprojektionen und Skybeamer oder ähnliches sind unzulässig.

## **2.7 Einfriedungen**

Einfriedungen sind nur als transparente Metalleinzäunung bis maximal 2,00 m Höhe zulässig. Die Einfriedung ist ohne Sockel mit 10 cm Bodenabstand als Durchschlupfmöglichkeit für Kleintiere vorzusehen.

## **2.8 Stellplätze und Nebenanlagen**

**2.8.1** Garagen und Carports sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetz-

ten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene, ebenerdige Stellplätze dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen umgesetzt werden, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen.

**2.8.2** Die für eine gewerbliche Nutzung erforderlichen Umschlagplätze für Be- und Endladetätigkeiten sind vollständig auf den privaten Grundstücksflächen einzurichten.

**2.8.3** Versiegelungen der Geländeoberflächen im Bereich von Lager-, Stell- und Verkehrsflächen sind nur dort zulässig, wo dies aus technischen Gründen unumgänglich ist.

**2.8.4** Sämtliche Haupt- und Nebenanlagen - mit Ausnahme der in Ziffer 2.8.1 genannten offenen Stellplätze - sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **2.9 Grundwasserschutz**

Das im Gewerbegebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück vor Ort breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

## **2.10 Grünordnung**

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

**2.10.2** Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ entlang der südlichen Grenze des Plangebietes ist unter Einbeziehung des anzulegenden Sichtschutzwalles eine frei wachsende Heckenstruktur aus heimischen Laubgehölzen gemäß Artenliste b) und c) auszubilden. Die Gehölzpflanzungen sind mindestens zweireihig (versetzt auf Lücke) mit einem Pflanzabstand von 1,0 m (zwischen den Reihen) x 1,5 m (innerhalb der Reihen) auf insgesamt mindestens 90 % der Streifenlänge auszuführen. Grundsätzlich ist Pflanzgut gebietsheimischer Herkunft (autochthones Pflanzgut) zu verwenden. Auf den verbleibenden nicht mit Gehölzen überstellten Bereichen der Randeingrünung ist die Entwicklung einer artenreichen Wiese vorzunehmen.

Als Pflege der Randeingrünung ist ein abschnittsweises Auf-den-Stocksetzen von maximal 1/3 der Heckenpflanzung im Abstand von mindestens 5 Jahren zulässig, sobald die Eingrünung eine Höhe von 2 - 3 m erreicht hat. Die Länge der einzelnen Abschnitte darf dabei maximal 20 m betragen. Diese Pflegemaßnahmen sind nur im Zeitraum von Dezember bis Februar zulässig. Die Wiesenbereiche entlang der Randeingrünung sind zweimal jährlich zu mähen (1. Mahd nach 01. Juni; 2. Mahd nach 01. September). Das Mahdgut ist abzutransportieren.

**2.10.3** Bei Flachdächern und bis zu 10° geneigten Dächern wird eine extensive Dachbegrünung mit standortheimischen Gräsern und Kräutern empfohlen.

**2.10.4** Für Anpflanzungen im Plangebiet sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodenstandraumes, Pflanzzeitpunkt und Erhaltung der Pflanzung zu beachten.

#### **Artenliste für Gehölzpflanzungen**

##### a) Großkronige Bäume, Wuchsklasse I

*Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
*Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
*Winter-Linde	Tilia cordata
<i>*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume</i>	

##### b) Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
*Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Wild-Apfel	Malus sylvestris
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
<i>*Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm</i>	
<i>*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume</i>	

##### c) Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum

Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Purpur-Weide	Salix purpurea
Korb-Weide	Salix viminalis
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) 14 - 16 cm;  
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 cm  
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 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.

### **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, in gleicher Qualität und Größe 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.

### **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.

## **2.10.5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

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

Insgesamt ist für den Eingriff aus dem geplanten Gewerbegebiet eine Kompensationsfläche von 1,01 ha nötig. Der Ausgleich kann vollumfänglich auf den im Plangebiet dargestellten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ erfolgen (Flächengröße der internen Ausgleichsflächen insgesamt 1,28 ha).

Das Ziel für die Verwirklichung dieser Ausgleichs- und Ersatzfläche auf Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 556/1, 557 und 558 ist die Entwicklung einer extensiven Mähwiese mit Hochstammpflanzungen (Obstbäume) sowie Eingrünungsmaßnahmen.

### Maßnahmen:

- Ausbringen von regionaltypischem Saatgut bevorzugt durch „Impfung“ aus geeigneten Spenderflächen zur Entwicklung einer extensiven Mähwiese (Mähgutübertragung). Alternativ kann regionaltypisches Saatgut aus anerkannten Herstellungsbetrieben (Rieger-Hofmann, Mischung Nr. 01 Blumenwiese oder vergleichbar) ausgebracht werden.
- Erhalt und ggf. Neupflanzung von mindestens 50 Obstgehölzen als Streuobstgruppe im Abstand von ca. 15 - 20 m zueinander. Regionaltypische Sortenauswahl. Mindestqualitäten: Hochstamm, 3mal

verpflanzt, extra weiter Stand, mit Drahtballierung, StU 10-12 cm. Pfählung und Ausstattung der Pflanzungen mit Verbisschutz.

- Eingrünungsmaßnahmen (vgl. Ziffer 2.10.2)

Pflege:

- Mahd der Wiesenbereiche zweimal jährlich (1. Mahd nach 01. Juni; 2. Mahd nach 01. September) mit Abtransport des Mahdgutes. Mind. 5 Schröpschnitte im ersten Jahr der Ansaat. Belassen von 15 % der Wiesenfläche an jährlich wechselnden Stellen (Inselmahd im Bereich der Streuobstwiese). Alternativ Schafbeweidung nach Abstimmung mit Unterer Naturschutzbehörde möglich.
- Aufbau-, Erziehungs- und Pflegeschnitte der Obstbäume je nach Erforderlichkeit, insbesondere in den ersten fünf Jahren nach der Pflanzung. Die Obstgehölze sind bedarfsgerecht zu wässern.
- Das Aufkommen von Neophyten und Arten, die dem Begrünungsziel widerstreben, sind zu entfernen.
- Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:

- Beginn der Aufwertungsmaßnahmen Ende Juli im Jahr der Baufeldfreimachung im allgemeinen Wohngebiet, spätestens jedoch im darauffolgenden Jahr.

## 2.11 Immissionsschutz

### 2.11.1

Im Plangebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m<sup>2</sup>“ und „Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren“ angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  und Zusatzkontingente  $L_{EK,zus,K}$  nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Bezeichnung der Teilfläche	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Emissionskontingent $L_{EK}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	
		Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
GE 1	8.058	54	39
GE 2	15.713	59	44

Für die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente:

Bezeichnung Richtungssektor(en)	Öffnungswinkel [Grad]		Zusatzkontingent LEK <sub>zus</sub> [dB(A)]	
	Anfang	Ende	Tag (06:00 - 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 - 06:00 Uhr)
A	+ 246	+ 120	+ 5	+ 5
B	+ 120	+ 155	+ 2	+ 2
C	+ 155	+ 223	0	0
D	+ 223	+ 246	+ 2	+ 2

Der Bezugspunkt BP<sub>zus</sub> für die Richtungssektoren hat folgende UTM 32-Koordinaten: X = 637407,85 / Y = 5342664,71.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist.

Die Notwendigkeit zur Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen (siehe Hinweise zum Bebauungsplan).

Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

### 2.11.2

Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorIV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

Insofern Wohnnutzungen innerhalb der Gewerbeflächen realisiert werden sollen (Betriebsleiter, Betriebsinhaber, Aufsichtsperson), sind (nach dem Stand der Technik) Vorkehrungen zum Schallschutz auf Grundlage der DIN 4109:2018-01 zu treffen. Die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109:2018-01 ist mit dem Bauantrag durch geeignete Nachweise zu belegen. Der geforderte Schallschutznachweis nach DIN 4109:2018-01 ist sowohl auf den angemessenen Schutz gegen Verkehrslärm (Entlastungsstraße und Nord-Süd-Spange) nach DIN 18005, als auch auf den Schutz gegen Gewerbelärm (aus benachbarten Gewerbeflächen) nach TA Lärm abzustellen.

Die Wohnnutzungen und Schutzmaßnahmen sind so anzuordnen, dass keine durch die ausgeübte Wohnnutzung verursachte Beschränkung der Nutzung benachbarter Gewerbequartiere resultiert. Dies kann beispielsweise

durch folgende Maßnahmen erreicht werden, deren Wirkung jedoch im Einzelfall beurteilt werden muss:

- Festverglasungen von Fenstern in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung (vor allem für Schlafräume und Kinderzimmer), die nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden dürfen.
- Vorgehängte Wintergärten, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzt werden dürfen.
- Prallscheiben vor den Fenstern.
- Orientierung von Räumen auf die lärmabgewandte Seite (vor allem Schlafzimmer und Kinderzimmer).
- Schalltechnisch günstige Lage der Wohnung auf dem Betriebsgelände.

**2.11.3** Die Kommune macht bei dieser Festsetzung von der Möglichkeit des § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Gebrauch und verzichtet deshalb auf die Festsetzung eines Teilgebietes des Bebauungsplanes ohne Emissionskontingente. Ein nicht kontingentiertes bzw. einschränkendes Ergänzungsgebiet gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist das im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 „Nördlich der Kreisstraße A 30“ vom 23.06.2003 sowie in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 19 „BMW Logistikzentrum, ehemaliger Gutshof Kleinaitingen“ vom 14.07.2015 sichergestellt.

### **3. Schlussbestimmungen**

#### **3.1 Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet östlich des Unteren Griesweges“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 18 „Nördlich der Ulrichstraße“ in dem betreffenden Bereich 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**

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet östlich des Unteren Griesweges“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

## **4. Hinweise durch Text und nachrichtliche Übernahmen**

### **4.1 Denkmalschutz**

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### **4.2 Altlasten**

Im Plangebiet werden die Grundstücke Flur-Nrn. 556/1, 557 und 558 der Gemarkung Kleinaitingen aktuell als Altablagerung/Verdachtsfläche unter Kataster-Nr. 77200896 „Verfüllte Kiesgrube Kleinaitingen (Weigl)“ im Altlastenkataster geführt. Das Planungsgebiet befindet sich auf einer verfüllten Kiesgrube.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Augsburg zu verständigen, welche die weiteren Schritte in die Wege leitet.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen, entsprechende Nachweise sind zu führen und dem Landratsamt Augsburg auf Verlangen vorzulegen.

### **4.3 Bodenschutz**

Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915, Kapitel 7.3 und die DIN 19731 zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials anzuwenden. Verdichtung, Vernässung und Gefügeveränderungen sind zu vermeiden.

Hinsichtlich des Bodenschutzes ist Mutterboden nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) und geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) zu verwerten.

Um Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung des Bodenaushubes zu vermeiden, wird den Bauherren angeraten im Vorfeld der Baumaßnahme eine Überprüfung der Vermeidbarkeit bzw. ein Verwertungskonzept durch ein geeignetes Fachbüro durchführen zu lassen. Auf die Pflicht der Einhaltung der Abfallhierarchie auch beim Bodenaushub nach § 6 KrWG (Kreislaufwirtschaftsgesetz) wird ausdrücklich hingewiesen.

#### **4.4 Landwirtschaftliche Emissionen**

Die Erwerber, Besitzer, Bebauer und Mieter der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung von umliegenden, landwirtschaftlich genutzten Grundstücken bzw. landwirtschaftlichen Betriebsstellen auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass auch mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr infolge von Pflege-, Dünge- und Erntearbeiten; Kuhglocken etc.) auch vor 06:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr sowie an Wochenende zu rechnen ist.

#### **4.5 Abwehrender Brandschutz**

1. Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Gewerbegebieten eine Bereitstellung von mindestens 1600 l/min über zwei Stunden erforderlich.
2. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.
3. Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.
4. Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

#### **4.6 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.

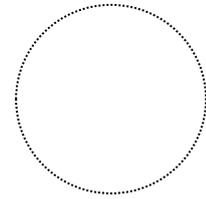
Die der Planung zu Grunde liegenden kommunalen Vorschriften und Regelwerke können bei der Verwaltungsgemeinschaft Großaitingen, bei der auch der Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet östlich des Unteren Griesweges“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

---

Kleinaitingen, \_\_\_\_\_

---

Rupert Fiehl  
Erster Bürgermeister



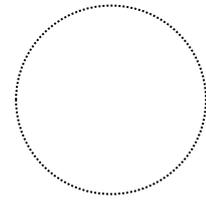
Siegel

---

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

---

Rupert Fiehl  
Erster Bürgermeister



Siegel

---