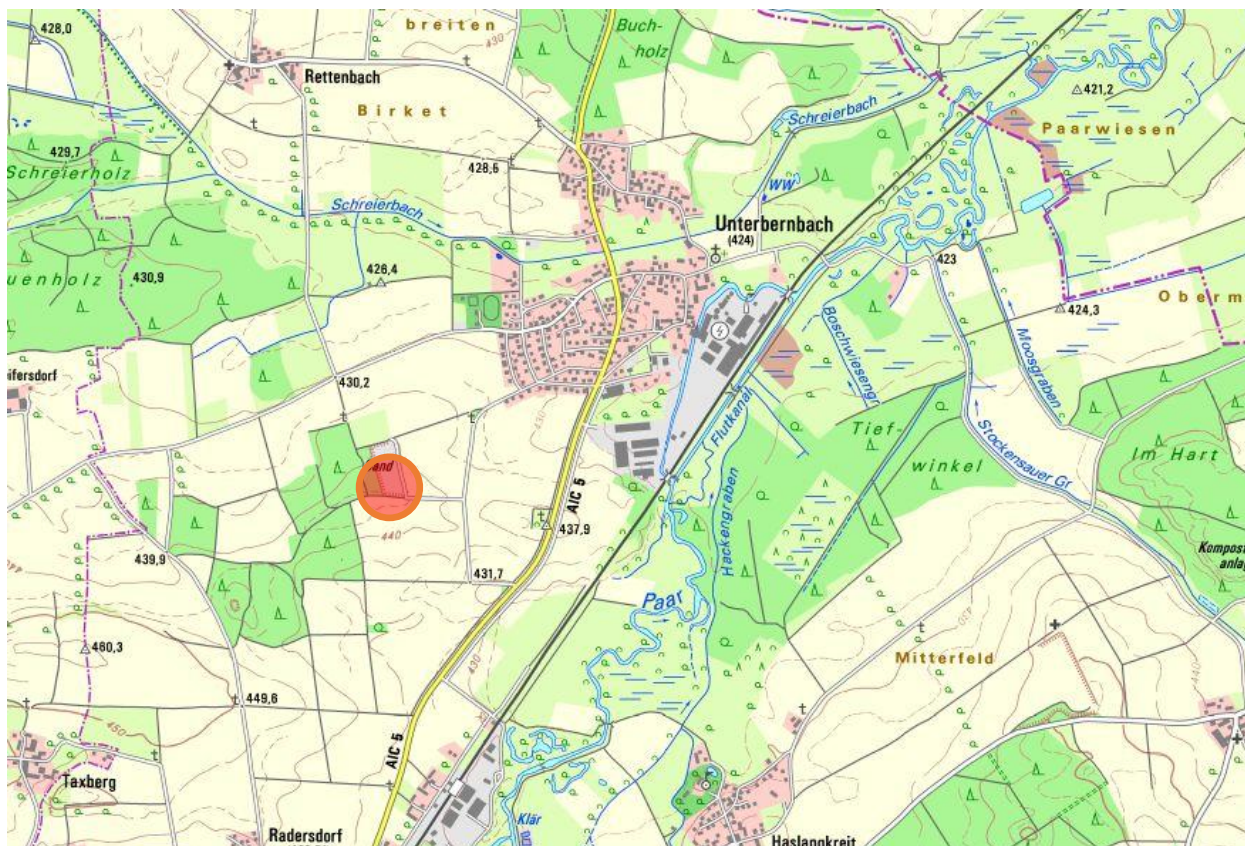


Markt Kühbach



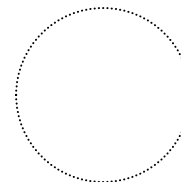
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Lagerfläche Baustoffe“, 1. Änderung FI-Nr. 462 TF, Gmkg. Unterbernbach“



PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 29.09.2026

.....
Karl-Heinz Kerscher,
Erster Bürgermeister



brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

Deuringenstr. 5a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de
www.bugger-landschaftsarchitekten.de



Teil B Satzungstext

Der Markt Kühbach erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1 Satz und 10 Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226), der Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) (BayRS 2132-1-B; GVBl. S. 588), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) folgenden einfachen

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 42

„Sondergebiet Lagerfläche Baustoffe“, 1. Änderung FI- Nr. 462, Gmkg. Unterbernbach“

als Satzung.



1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet gilt die von

brugger_landschaftsarchitekten_stadtplaner_ökologen

Deuringerstr. 5 a, 86551 Aichach

Tel. (0 82 51) 87 68-0, Fax (0 82 51) 87 68-88

E-mail: info@brugger-la.de

ausgearbeitete Planzeichnung in der Fassung vom 29.09.2026, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

Die vorliegende 1. Änderung ersetzt den Bebauungsplan in der Fassung vom 19.03.2018.

2 Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung mit **SO** bezeichnete Bereich wird als **Sonstiges Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung **Lagerfläche Baustoffe und Baustoffrecycling** nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Das Sondergebiet dient der zeitweiligen Lagerung und Behandlung von unbelastetem Bauschutt und Bodenaushub sowie der Bereitstellung bzw. zeitweiligen Lagerung von betrieblich anfallenden Abfällen und Abbruchabfällen.

Zudem ist die Lagerung von sonstigen Baustoffen gestattet.

Zulässig sind:

- Gebäude und bauliche Anlagen (einschl. Büro- und Sozialräume), die dem Betrieb der Baustoffrecyclinganlage bzw. der sachgerechten Lagerung umweltgefährdender Stoffe (Asbest, Bodenaushub, etc.) dienen
- befestigte Flächen zur Lagerung von mineralischem Bauschutt
- befestigte Flächen zur Lagerung von mineralischen Baustoffen, insbesondere der hergestellten Ersatzbaustoffe i.S.d. Ersatzbaustoffverordnung
- befestigte Flächen zur Lagerung von Ausbau-Asphalt
- befestigte Aufstellflächen für die Brechanlage / Siebanlage

Die Aufstellfläche für die Brechanlage ist in wasserundurchlässiger Form auszuführen. Maßgeblich sind die DIN 1045 i.V. d. DAfStb Richtlinie "Wasserundurchlässige Bauwerke aus Beton oder das Merkblatt für die Herstellung flüssigkeitsundurchlässiger Asphaltbefestigungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen". Alternativ sind temporäre Schutzmaßnahmen bei Betrieb des Brechers mittels Auffangwanne zulässig.

Innerhalb der Sondergebietsfläche dürfen ausschließlich die folgenden Abfallarten und -mengen zwischengelagert werden:

Abfallschlüssel ¹	Abfallbezeichnung ¹	Konkretisierung	Menge
17 01 01	Beton	-	



Abfallschlüssel ¹	Abfallbezeichnung ¹	Konkretisierung	Menge
17 01 02	Ziegel	-	
17 01 03	Fliesen und Keramik	-	
17 01 07	Gemische aus Beton, Ziegeln, Fliesen und Keramik mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 01 06 fallen	-	
17 02 01	Holz	Altholz A I bis III ²	50 t
17 03 02	Bitumengemische mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 03 01 fallen	Asphalt	300 t
17 05 04	Boden und Steine mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 05 03 fallen	inkl. Oberboden	
17 06 03*	anderes Dämmmaterial. das aus gefährlichen Stoffen besteht oder solche Stoffe enthält	KMF-Dämmung ⁴	
17 06 05*	asbesthaltige Baustoffe	-	2 t
17 08 02	Baustoffe auf Gipsbasis mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 08 01 fallen	-	20 t
20 02 01	Biologisch abbaubare Abfälle	Gehölzschnitt	
¹ nach der Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis (Abfallverzeichnis-Verordnung - AVV) ² nach § 2 Nr. 4 Buchst. a bis c der Verordnung über Anforderungen an die Verwertung und Beseitigung von Altholz (Altholzverordnung - AltholzV) ⁴ KMF = Künstliche Mineralfasern			

Innerhalb der Sondergebietsfläche dürfen ausschließlich die folgenden Abfallarten mechanisch behandelt werden (z.B. durch Sieben, Brechen, Zerkleinern):

Abfallschlüssel ¹	Abfallbezeichnung ¹	Konkretisierung
17 01 01	Beton	-
17 01 02	Ziegel	-
17 01 03	Fliesen und Keramik	-
17 01 07	Gemische aus Beton, Ziegeln, Fliesen und Keramik mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 01 06 fallen	-
17 03 02	Bitumengemische mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 03 01 fallen	Asphalt
17 05 04	Boden und Steine mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 05 03 fallen	inkl. Oberboden
20 02 01	Biologisch abbaubare Abfälle	Gehölzschnitt
¹ nach der Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis (Abfallverzeichnis-Verordnung - AVV)		



Betrieblich anfallende Abfälle müssen in Containern für den weiteren Entsorgungsweg gesammelt werden.

Asbesthaltige Abfälle dürfen nur zur Zusammenstellung sinnvoller Transporteinheiten gelagert werden. Die Annahme darf nur durch fach- oder sachkundiges Personal erfolgen. Die Lagerung und Bereitstellung zur Abholung müssen geschützt vor Witterungseinflüssen und mechanischen Beanspruchungen in geeigneten und gekennzeichneten Behältnissen erfolgen, sodass keine Asbestfasern freigesetzt werden. Vorhandene Verpackungen dürfen nicht entfernt werden.

Die Lagerung von **Dämmmaterial aus künstlichen Mineralfasern** muss geschützt vor Witterungseinflüssen und mechanischen Beanspruchungen in geeigneten und gekennzeichneten Behältnissen zu erfolgen.

Auf der Sondergebietsfläche dürfen **maximal 5.000 t Gesamtlagerkapazität an Abfällen** zwischengelagert werden.

Das Abstellen von betriebsnotwendigen Arbeitsmaschinen (z. B. Bagger, Radlader, Brecher) sowie das Abstellen von Lkw des Betreibers ist gestattet.

2.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Fläche

Die Baugrenze in der Planzeichnung setzt die Lage der Gebäude fest.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt max. 0,8.

Als zulässige Firsthöhe gelten die in der Planzeichnung abgebildete von 451.00 m üNN.

Für Gebäude, (überdachte) Schüttboxen, Container gilt eine Grundfläche GR von 850 m² als Obergrenze. Die befestigten Lagerflächen und Fahrwege sind davon ausgenommen. Die Sondergebietsfläche selbst ist nach dem jeweiligen Zweck zu befestigen.

Für die Lagerhaltung im Freien gilt eine Höhenbeschränkung von 450.00 m üNN.

Untergeordnete Nebenanlagen wie Tanks zum Erfassen von Niederschlagswasser – auch unterhalb der Geländeoberfläche –, Container für Werkzeuge, Sozialräume etc. oder Container zum Aussortieren von nicht verwertbaren Stoffen sowie Mauern zur Abtrennung unterschiedlicher Materialien mit einer max. Höhe von 3.0 m – z.B. Schüttboxen – können auch außerhalb der Baugrenze zugelassen werden.

2.3 Einfriedungen

Als Einfriedung um das Sondergebiet sind Maschendrahtzäune, Stabgitterzäune oder Mauern bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig.

3 Immissionsschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) nicht überschreiten:

Tabelle 1: Emissionskontingent LEK tags und nachts in dB(A)

Name	Kontingentfläche	$L_{EK, tags}$
SO 1 (Teilfläche TF 1)	3.558,8 m ²	80 dB(A)
SO 1 (Teilfläche TF 2)	748,8 m ²	89 dB(A)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.



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

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

4 Grünordnung

4.1 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insektenarten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse zulässig. Künstliche Lichtquellen sollen kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft.

Die Leuchtmittel dürfen nicht in Richtung der Gehölzflächen, in Richtung Wald oder nach oben (Nachthimmel) ausgerichtet werden.

4.2 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern

Die hergestellten Pflanzflächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall mit Arten der nachfolgenden Liste zu ersetzen. Die Flächen dürfen nicht dauerhaft eingefriedet werden. Temporäre Wildschutzzäune sind zulässig.

4.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Für das Sondergebiet Lagerfläche wurden mit dem Bebauungsplan in der Fassung vom 19.03.2018 auf dem Flurstück 125 Gmkg. Stockensau 4.000 m² Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Auf der Fläche wurde die Entwicklung eines Eichen-Hainbuchenwaldes einschl. vorgelagerter Waldmäntel eingeleitet. Die Wiederaufforstungspflicht des Bay. Waldgesetzes (aus der Abbau- und Rekultivierungsplanung ehem. Sandgrube) deckt gleichzeitig die Ausgleichsfläche ab.

4.4 Gehölzarten und -qualitäten

Folgende Arten und Pflanzqualitäten - autochthones Pflanzmaterial (Herkunftsregion 9) soweit beziehbar - sind zu verwenden:

(1) Heister

Mindestqualität: Heister, 2 x v., 150 - 200 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Birke (Vorwuchsgehölz)
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitter-Pappel (Vorwuchsgehölz)
Populus nigra	Schwarz-Pappel (Vorwuchsgehölz)
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

(2) Sträucher

Mindestqualität: Str., verpflanzt, H 60 - 100 cm
Cornus mas Kornelkirsche



Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Rosa arvensis	Kriech-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Gemeiner Schneeball

5 Hinweise

5.1 Immissionsschutz

Neben der Schalltechnischen Für den Bebauungsplan wurde im Vorfeld eine Schalltechnische Beurteilung veranlasst. Für die nächstgelegenen relevanten Immissionsorte an der Gartenstraße 15 in Unterbernbach – der Abstand beträgt ca. 450 m – werden die Immissionsrichtwerte (IRW) für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) am Tag nicht überschritten.

Dabei sind abschirmende Effekte durch bauliche Anlagen nicht berücksichtigt.

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.

Mit jedem Bauantrag bzw. Nutzungsänderung ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten einer amtlich anerkannten Stelle nach § 29b BImSchG zum Nachweis der Einhaltung der schallschutztechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sondergebiet Lagerfläche für Baustoffe“ vorzulegen. Zudem ist die Einhaltung der Bestimmungen der TA Lärm innerhalb des Sondergebietes für schutzbedürftige Nutzungen nachzuweisen.

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der zuständigen Bauverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.

5.2 Immissionsschutzrechtliche Genehmigung

Für den Betrieb einer Bauschuttbrechanlage ist eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

Nach § 1 Abs. 1 der 4. BImSchV erfordern Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Abfällen entsprechend Nr. 8.12 des Anhanges 1 der 4. BImSchV unabhängig von der Betriebsdauer eine Genehmigung. Hierunter fallen Zwischenlager für gefährliche Abfälle mit einer Gesamtlagerkapazität von mehr als 50 t (Genehmigungsverfahren gemäß § 10 BImSchG) und von 30 – 50 t (Vereinfachtes Verfahren gemäß § 19 BImSchG), nicht gefährliche Abfälle mit einer Gesamtlagerkapazität von mehr als 100 t (Vereinfachtes Verfahren gemäß § 19 BImSchG).

Änderungen der Lage, der Beschaffenheit oder des Betriebes einer immissionsschutzrechtlich genehmigten Anlage sind beim Landratsamt Aichach-Friedberg, SG Immissionsschutz mindestens einen Monat vorher anzuzeigen.



5.3 Ver- und Entsorgung

Die Sondergebietsfläche dient im Wesentlichen der Lagerung von Baustoffen bzw. der Verarbeitung von unbelastetem Bauschutt. Personen halten sich während der Betriebszeiten bzw. zur Aufnahme von Baustoffen oder während des Brechens und Klassifizierens auf. Frischwasser wird durch den Betreiber über Wassertanks zur Verfügung gestellt. Für Mitarbeiter steht eine mobile Toilette bereit.

Ein Anschluss der Fläche an die Ver- und Entsorgungssysteme der Gemeinde ist nicht erforderlich.

5.4 Niederschlagswasser

Bei der Ausführung der wasserundurchlässigen Befestigung für den Brecherstandort ist sicherzustellen, dass kein Fremdwasser aus den umliegenden Arealen zufließen kann.

Das Niederschlagswasser aus der Sondergebietsfläche ist zu sammeln und im nördlichen angrenzenden Bereich der ehem. Sandgrube –außerhalb der Auffüllungen - zu versickern.

Die gesamte Entwässerungsanlage muss insbesondere den Bestimmungen der DIN EN 752 entsprechen.

Für den Umgang mit Niederschlagswasser der Bauschuttrecyclinganlage an diesem Standort ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind beim Landratsamt Aichach-Friedberg einzureichen.

Die Räumung zum Unterhalt der Entwässerungsanlagen ist in den Wintermonaten vorzunehmen.

5.5 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz).

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der 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 für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271 8157-38, Fax 08271 8157-50, E-Mail: hanns.dietrich@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

5.6 Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten

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).



6 Inkrafttreten

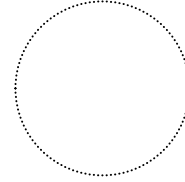
Die vorstehende Satzung in der Fassung vom tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Kühbach, den

.....

Karl-Heinz Kerscher

Erster Bürgermeister





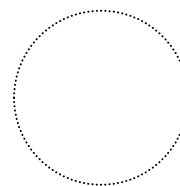
Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Marktgemeinderat Kühbach am 26.11.2024 gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.03.2026 hat in der Zeit vom 24.04.2026 bis 26.05.2026 stattgefunden (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB).
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.09.2026 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im Rathaus Kühbach, Marktplatz 3, 86556 Kühbach, 1. Stock zur Einsichtnahme bereitgehalten sowie über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB des vom Marktgemeinderat am gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
5. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde vom Marktgemeinderat am gefasst.

Kühbach, den

.....

Karl-Heinz Kerscher, Erster Bürgermeister



6. Der Beschluss des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Kühbach, den

.....

Karl-Heinz Kerscher, Erster Bürgermeister

