

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist folgende Nutzung zugelassen:

Zulässig ist die Nutzung der Werkhalle für den Maschinenbau

Beschreibung der Nutzung:

Allgemeiner Maschinenbaubetrieb;
Planung, Konstruktion, Herstellung von Maschinen, Maschinenbauteilen, Baugruppen, Ersatzteilen und Reparaturen für Land- und Forstwirtschaft, Lebensmittelindustrie, Automobilindustrie, Privathaushalte und den allgemeinen Maschinenbau.

Betriebsstruktur & Beschäftigte:

Familienbetrieb mit einem Vollzeit Angestellten
Arbeitszeit werktags von 7-20 Uhr

Technische Anlagen & Maschinen:

2x CNC Fräsmaschinen
2x CNC Drehmaschinen
1x CNC Bandsäge Maschine
Ständerbohrmaschine
Schweißanlagen (WIG/MAG).
Montageplätze (Arbeitsische).
Mess- und Prüfeinrichtungen (QS)

Handgeführte Kleinmaschinen

Gabelstapler

Arbeitsabläufe & Materialien:

Rohmaterial Stahl, Edelstahl, Aluminium, Kunststoff, Messing und Kupfer wird von unseren Zulieferern als Handelslänge oder Fixmaterial per LKW oder Kleintransporter 1x in der Woche angeliefert. Das Material wird mit einer Bandsäge auf Rohmasse abgelängt und zur Weiterverarbeitung bereitgestellt. Die Rohteile werden durch spanabhebende Fertigungsmethoden CNC-Dreh- oder CNC-Fräsmaschine bearbeitet:

Die Auslieferung erfolgt mit unserem eigenen Transporter zu unseren Endkunden oder zu weiteren unter Lieferanten

Immissionsschutz

Die Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair zum „Neubau einer Werkhalle für Zerspanungstechnik“ Gutachtennummer 8495.1/2023-RK ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm werden folgende Schallschutzmaßnahmen in die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen:

Die von dem Betrieb innerhalb der Planungsfläche einschließlich des betriebsbedingten Fahrzeugverkehrs ausgehenden Geräuschimmissionen dürfen an den maßgeblichen Immissionsorten die nachfolgend festgelegten Immissionsrichtwertanteile (IRWA) nicht überschreiten.

Immissionsort	Flurnummer Straße	Gebietseinstufung	IRWA in dB(A)	
			Tag	Nacht
IO1	Raffelisenstraße 2 Flurstück: 75	Misch-/Dorfgebiet	54	39
IO2	Schulstraße 1c Flurstück: 59/2	Misch-/Dorfgebiet	54	39
IO3	St.-Nikolaus-Straße 2 Flurstück: 59	Misch-/Dorfgebiet	54	39
IO4	St.-Nikolaus-Straße 3 Flurstück: 53/2	Misch-/Dorfgebiet	54	39
IO5	Bahnhofstraße 4 Flurstück: 518/2	Misch-/Dorfgebiet	54	39
IO6	Bahnhofstraße 6 Flurstück: 519/4	Misch-/Dorfgebiet	54	39

Maßgeblich für die Beurteilung sind die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) in der jeweils gültigen Fassung.

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte tagsüber um maximal 30 dB(A) und nachts um maximal 20 dB(A) überschreiten.

Die betriebliche Tätigkeiten (z. B. Bearbeitung, Verladung) sind ausschließlich zur Tageszeit (06.00 Uhr bis 22.00) Uhr zulässig.

Während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) ist der Betrieb auf nicht wesentlich störende Tätigkeiten sowie den Betrieb notwendiger haustechnischer Anlagen zu beschränken.

Der Einsatz des betrieblichen Dieselstaplers im Außenbereich ist ausschließlich zur Tageszeit von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig und auf eine tägliche Einsatzdauer von maximal 15 Minuten zu begrenzen.

Die Außenbauteile der Gewerbehalle müssen mindestens folgende bewertete Schalldämmmaße R'w einhalten:

Fassaden 52 dB

Dach 33 dB

Fenster/Türen 35 dB / 30 dB

Tore 30 dB

VERFAHRENSVERMERKE

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ortszentrum, Neubau einer Werkhalle für den Maschinenbau“ (Vorhabensträger: Anna Lisa Bosch, Bahnhofstraße 4, 86500 Kutzenhausen) Gemarkung Kutzenhausen beschlossen.

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren nach BauGB.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht.

1.2 Bestandteil des Bebauungsplanes

Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ortszentrum, Neubau einer Werkhalle für Maschinenbau“ (Vorhabensträger: Anna Lisa Bosch, Bahnhofstraße 4, 86500 Kutzenhausen) Gemarkung Kutzenhausen sind die Bebauungsplanzeichnung, die Satzung, die Begründung und der Vorhabens- und Erschließungsplan, sowie ein Immissionsgutachten.

1.3 Entwurf

In der Sitzung vom beschloss der Gemeinderat von Kutzenhausen, dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ortszentrum, Neubau einer Werkhalle für den Maschinenbau“ (Vorhabensträger: Anna Lisa Bosch, Bahnhofstraße 4, 86500 Kutzenhausen) Gemarkung Kutzenhausen zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat beschloss in der Sitzung vom die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ortszentrum, Neubau einer Werkhalle für den Maschinenbau“ (Vorhabensträger: Anna Lisa Bosch, Bahnhofstraße 4, 86500 Kutzenhausen) Gemarkung Kutzenhausen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren BauGB.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

„Ortszentrum, Neubau einer Werkhalle für den Maschinenbau“ (Vorhabensträger: Anna Lisa Bosch, Bahnhofstraße 4, 86500 Kutzenhausen)

Gemarkung Kutzenhausen mit allen Bestandteilen in der Fassung vom hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit bis stattgefunden.

2. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ortszentrum, Neubau einer Werkhalle für den Maschinenbau“ (Vorhabensträger: Anna Lisa Bosch, Bahnhofstraße 4, 86500 Kutzenhausen)

Gemarkung Kutzenhausen in der Fassung vom wurde mit der allen Bestandteilen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit bis zum ersten Mal öffentlich ausgelegt.

3. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ortszentrum, Neubau einer Werkhalle für den Maschinenbau“ (Vorhabensträger: Anna Lisa Bosch, Bahnhofstraße 4, 86500 Kutzenhausen)

Gemarkung Kutzenhausen in der Fassung vom wurde mit der allen Bestandteilen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit bis zum zweiten Mal öffentlich ausgelegt.

Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

„Ortszentrum“ „Neubau einer Werkhalle für Maschinenbau“ (Vorhabensträger: Anna Lisa Bosch, Bahnhofstraße 4, 86500 Kutzenhausen)

Gemarkung Kutzenhausen in der Fassung vom hat gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit bis stattgefunden.

2. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ortszentrum, Neubau einer Werkhalle für den Maschinenbau“ (Vorhabensträger: Anna Lisa Bosch, Bahnhofstraße 4, 86500 Kutzenhausen)

Gemarkung Kutzenhausen in der Fassung vom mit allen Bestandteilen wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

3. Erneute Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ortszentrum, Neubau einer Werkhalle für den Maschinenbau“ (Vorhabensträger: Anna Lisa Bosch, Bahnhofstraße 4, 86500 Kutzenhausen)

Gemarkung Kutzenhausen in der Fassung vom mit allen Bestandteilen wurden die Träger öffentlicher Belange erneut gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

1.4 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat beschloss am den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bebauungsplanes „Ortszentrum, Neubau einer Werkhalle für den Maschinenbau“

(Vorhabensträger: Anna Lisa Bosch, Bahnhofstraße 4, 86500 Kutzenhausen) Gemarkung Kutzenhausen in der Fassung vom als Satzung.

Der Halleninnenpegel in der Werkhalle darf während der Betriebszeit von 12 Stunden einen Mittelungspegel von 83 dB(A) nicht überschreiten.

Das Vorhaben ist entsprechend den, der Untersuchung 9428.1/2026-RK der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 13.04.2026

zugrunde liegenden Betriebsdaten und Planungsunterlagen ausgeführt und zu betreiben. Bei hiervon abweichender oder ergänzter Eingabplanung

ist zu prüfen und nachzuweisen, dass sich die berechneten Beurteilungspegel nicht weiter erhöhen bzw. Erhöhungen als nicht relevant anzusehen sind.

Andernfalls ist der schalltechnische Nachweis der neuen Planung anzupassen.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde

Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 9428.1/2026-RK der Ingenieurbüro Kottermair GmbH,

Altomünster, vom 13.04.2026 angefertigt. Ziel der Untersuchung war es, die zulässigen Lärmimmissionen aus dem geplanten Betrieb

der Firma Bosch Zerspanungstechnik an der schützenswerten Nachbarschaft zu quantifizieren und zu beurteilen sowie zu überprüfen,

ob die Anforderungen des § 50 BImSchG hinsichtlich des Schallschutzes für die schützenswerte Bebauung eingehalten werden.

Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich hierbei nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Die schalltechnische Bewertung erfolgte auf Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sowie der Technischen Anleitung zum Schutz

gegen Lärm (TA Lärm). Dabei wurden die Geräuschimmissionen aus dem geplanten Betrieb unter Berücksichtigung

der bestehenden gewerblichen Vorbelastung, insbesondere durch den benachbarten Bauhof und das Feuerwehrhaus, ermittelt und beurteilt.

Die Bewertung erfolgte konservativ unter Ansatz eines Maximalbetriebs. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die maßgeblichen

Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen berücksichtigten Immissionsorten sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit eingehalten

bzw. deutlich unterschritten werden. Die ermittelten Beurteilungspegel liegen an den relevanten Immissionsorten um

mindestens 6 dB(A) unterhalb der jeweils geltenden Immissionsrichtwerte. Im Sinne der TA Lärm sind die vom Vorhaben ausgehenden

Geräuschimmissionen somit als nicht relevant einzustufen. Auf ausdrückliche Forderung der zuständigen Immissionsschutzbehörde wurde

zusätzlich auf dem überwiegend unbebauten Flurstück Nr. 57 ein potenzieller Immissionsort im Hinblick auf eine mögliche Nachverdichtung

berücksichtigt. Da die künftige Lage schutzbedürftiger Nutzungen nicht eindeutig festlegbar ist, erfolgte die Bewertung

anhand einer Rasterlärmkarte in einer Höhe von 4 m über Gelände für die maßgebliche Tageszeit. Die Darstellung zeigt, dass der maßgebliche

Immissionsrichtwert von 60 dB(A) im gesamten potenziellen Nachverdichtungsbereich eingehalten wird.

Eine Pegelunterschreitung von mindestens 6 dB(A) wird ab einem Abstand von etwa 14 m, ausgehend von den nördlichen Gebäudekanten (Nebenge

bäude), erreicht. Unzulässige kurzzeitige Geräuschspitzen im Sinne der TA Lärm treten nicht auf. Auch durch den zusätzlichen betriebsbedingten

Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen sind keine relevanten Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen zu erwarten. Insgesamt ist festzustellen,

dass das geplante Vorhaben aus schalltechnischer Sicht mit der bestehenden sowie der möglichen zukünftigen

Nutzung im Umfeld vereinbar ist. Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden schädliche Umwelteinwirkungen durch

Geräusche zuverlässig vermieden. Der Belang des Immissionsschutzes ist damit angemessen berücksichtigt.

ZEICHENERKLÄRUNG

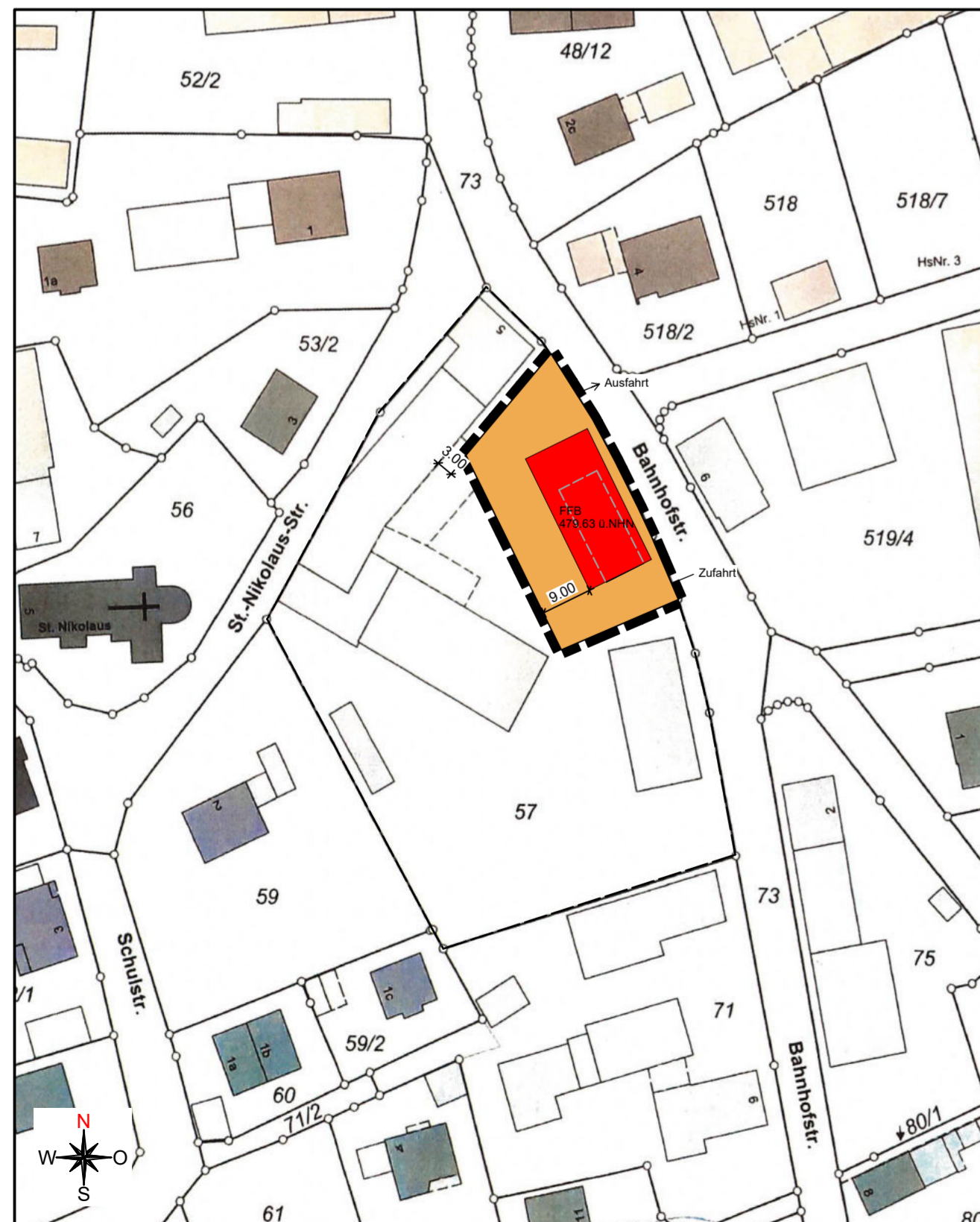
Festsetzung

 Geltungsbereich

gepl. Gebäude

Hinweis

 25.00 Bemaßung



GEMEINDE KUTZENHAUSEN

A) PLANZEICHNUNG



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Ortszentrum, Neubau einer Werkhalle
für den Maschinenbau"



Planung:

gez.:


PLANUNGSBÜRO

Riedler Planungsbüro GmbH
Fichtenring 15, 86863 Langenneufnach
Tel. 08239-5899952, Fax 08239-5899951

Entwurfsverfasser:
Eugen Riedler
Fichtenring 15
86863 Langenneufnach

Fassung vom 15.12.2025

red. geändert 22.04.2026

Maßstab = 1: 1000

Unterschrift Planverfasser: Eugen Riedler

Unterschrift 1. Bürgermeister: Andreas Weißenbrunner