

Gemeinde Kutzenhausen

Landkreis Augsburg



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Ortszentrum“
„Neubau einer Werkhalle für den Maschinenbau“
Teil B Satzung**

Fassung vom 15.12.2025 red. geändert 22.04.2026

**Gemeinde Kutzenhausen
Schulstraße 10**

86500 Kutzenhausen

Tel.: 08238/9601-22 Fax: 08238/9601-99

Planung

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

Fassung vom 15.12.2025 red. geändert 22.04.2026

B) Satzung

1. Allgemeine Vorschriften	3
§ 1 Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	3
2. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
§ 2 Art der baulichen Nutzung.....	3
§ 3 Maß der baulichen Nutzung.....	5
§ 4 Bauweise und Geländeänderung.....	5
§ 5 Gestaltung.....	5
§ 6 Immissionsschutz	6
§ 7 Fläche für Versorgungsanlagen	8
§ 8 Inkrafttreten	8
Hinweise / Empfehlungen	9
Verfahrensvermerke	10

Die Gemeinde Kutzenhausen erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 und des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, Satzung, Begründung, Vorhabens- und Erschließungsplan, jeweils in der Fassung vom 15.12.2025 red. geändert 22.04.2026 für den Bereich „Ortszentrum“ „Neubau einer Werkhalle für den Maschinenbau“ Gemarkung Kutzenhausen als Satzung.

1. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Für den Bereich „Ortszentrum, Neubau einer Werkhalle für Maschinenbau“ Gemarkung Kutzenhausen gilt die von dem Planungsbüro Riedler GmbH, Fichtenring 15, 86863 Langenneufnach ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 15.12.2025 red-geändert. 22.04.2026. Planzeichnung, Satzung, Begründung und Vorhabens- und Erschließungsplan sowie Immissionsgutachten sind Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
Vorhabensträger Anna Lisa Bosch, Bahnhofstraße 4 86500 Kutzenhausen

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 2 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 (Arbeitstische).
 - 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

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,6

3.2 Geschossflächenzahl GFZ max. 1,0

3.3 Wandhöhen

Wandhöhen der Werkhalle:

Maximal mögliche Traufhöhe: 6,05 m

Die Wandhöhe wird gemessen vom Rohfußboden der Halle bis OK Dachhaut an der Außenseite der Gebäudewand.

3.4 Firsthöhen

Firsthöhe Werkhalle:

Maximal mögliche Firsthöhe: 9,62 m

Die Firsthöhe wird gemessen vom Rohfußboden der Halle bis OK First.

Die Rohfußboden des geplanten Gebäudes darf an der höchstgelegenen Gebäudeecke maximal 40 cm über dem natürlichen Gelände liegen. Die Höhenangaben sind in den Vorhabens- und Erschließungsplänen (Teil D) dargestellt.

§ 4 Bauweise und Geländeänderung

4.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

4.2 Geländeänderungen sind nur in den Zufahrtbereichen zur Werkhalle zulässig.

§ 5 Gestaltung

5.1 Im Planbereich sind Satteldächer zulässig.

Bei der Werkhalle wird die Firstrichtung auf Nord – Süd festgesetzt.

5.2 Dachneigung Werkhalle DN = 30°

Die Eindeckung des Daches muss farblich an die umliegenden Gebäude angepasst werden.

5.3 Die Fassaden müssen verputzt und hell gestrichen werden.

5.4 Die Gebäudesituierung erfolgt nach der Planzeichnung des Vorhabens- und Erschließungsplanes (Teil D), die Planzeichnung ist maßstäblich, der Maßstab ist auf dem Schriftfeld angegeben.

§ 6 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	Raiffeisenstraße 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
- 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 **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** zugrunde liegenden Betriebsdaten und Planungsunterlagen ausgeführt und zu betreiben. Bei hiervon abweichender oder ergänzter Eingabeplanung 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 **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** 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 Rasterlärnkarte 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 (Nebengebäude), 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.

§ 7 Fläche für Versorgungsanlagen

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.

§ 8 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise / Empfehlungen

Hinweis Versickerung von Niederschlagswasser

Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind Stellflächen und Zufahrten möglichst wasserdurchlässig zu befestigen.

Hinweis zu Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen und Erschütterungen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe

Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen und Erschütterungen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe sind hinzunehmen, zeitweise auch an Wochenenden, Feiertagen oder in den Abendstunden

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat beschloss in der Sitzung vom die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ortszentrum, Neubau einer Werkhalle für den Maschinenbau“. (Vorhabensträger: Anna Lisa Bosch, Bahnhofstraße 4, 86500 Kutzenhausen) Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren. Der Aufstellungsbeschluss wurde am bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

1. 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) 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) in der Fassung vom wurde mit der allen Bestandteilen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit bis öffentlich ausgelegt.

Beteiligung Träger öffentlicher Belange

1. 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 den Maschinenbau“. (Vorhabensträger: Anna Lisa Bosch, Bahnhofstraße 4, 86500 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) in der Fassung vom mit allen Bestandteilen wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Die Gemeinde Kutzenhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates von den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bebauungsplanes „Ortszentrum, Neubau einer Werkhalle für den Maschinenbau“. (Vorhabensträger: Anna Lisa Bosch, Bahnhofstraße 4, 86500 Kutzenhausen) mit allen Bestandteilen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Kutzenhausen, den.....

.....

Unterschrift 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am

Kutzenhausen, den.....

.....

Unterschrift 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig in Kraft getreten.

Kutzenhausen, den.....

.....

Unterschrift 1. Bürgermeister