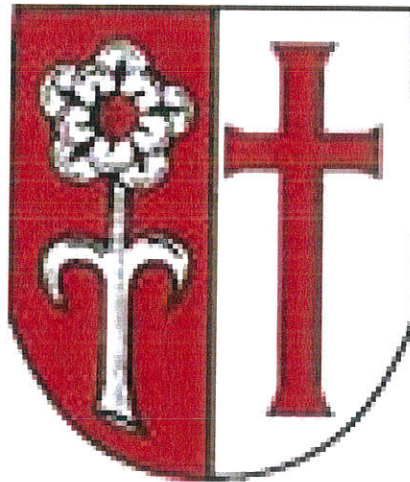


Gemeinde Kutzenhausen

Landkreis Augsburg



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Ortszentrum,

Neubau einer Werkhalle für den Maschinenbau “

Teil B Satzung

Fassung vom 15.12.2025

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

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	3
§ 4 Bauweise und Geländeänderung	4
§ 5 Gestaltung	4
§ 6 Immissionsschutz	4
§ 7 Fläche für Versorgungsanlagen	4
§ 8 Inkrafttreten	5
Hinweise / Empfehlungen	5
Verfahrensvermerke	6

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 und Immissionsgutachten, jeweils in der Fassung vom 15.12.2025 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. 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.

§ 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 Zufahrtsbereichen 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°

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.

In dem Immissionsgutachten wurde die schalltechnische Verträglichkeit des geplanten Vorhabens nach den einschlägigen rechtlichen und technischen Regelwerken ermittelt und bewertet. Für die Immissionsorte sind dabei grundsätzliche die Immissionsrichtwerte (IRW) nach TA Lärm (Bearbeitungsgrundlage) unter Berücksichtigung einer möglichen Summenwirkung mit umliegenden Gewerbeflächen und Gewerbenutzungen heranzuziehen.

§ 7 Fläche für Versorgungsanlagen

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

Fassung vom 15.12.2025

§ 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.

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