

GEMEINDE SCHILTBERG



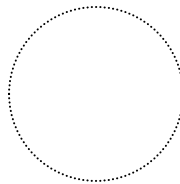
Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Schiltberg – Süd“
1. Änderung



Übersicht maßstabslos (Quelle: Bay. Vermessungsverwaltung)

PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 15.10.2026



Schiltberg, den

brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

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

.....
Peter Kellerer,
Erster Bürgermeister



Teil B Satzungstext

Präambel

Die Gemeinde Schiltberg a. d. erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz, des § 10 Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23.07.2026 (GBl. 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. 184), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) (BayRS 2132-1-B; GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I; GVBl. S. 260), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) sowie des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (Bay-NatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75), folgenden

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schiltberg - Süd“,

1. Änderung

als Satzung.



1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für die im Geltungsbereich der 1. Änderung liegenden Grundstücke 1016 und 1016/1 Gemarkung Schiltberg

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-landschaftsarchitekten.de

ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 15.10.2025, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt die Ursprungsfassung vom 14.12.1995.

2 Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung mit GE bezeichneten Bereiche sind nach § 8 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO als **Gewerbegebiet GE** festgesetzt und dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Unzulässig sind

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die weiteren Ausnahmen unter § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Fläche

Die Baugrenze in der Planzeichnung setzt die überbaubare Fläche für Gebäude und sonstige baulichen Anlagen fest.

Innerhalb der Gewerbeflächen GE1 und GE 2 gilt eine GR von 9.000 m² (bisher 8.000 m²) als Summe aller baulichen Anlagen.

Die nicht für Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen, Lager- und Bewegungsflächen verwendeten Flächen sind als Wiese, Rasen, Gehölz- oder Staudenflächen zu entwickeln.

2.3 Bauweise

Im GE gilt eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO.



Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, Gebäudelängen von mehr als 50 m sind zulässig.

2.4 Gestaltung der Gebäude

- a) Höhen (unverändert)
Max. Traufhöhe (TH) 464 m ü NN
Max. Firsthöhe (FH) 468 m ü NN
Bei Flachdachgebäuden gilt die zulässige Traufhöhe als Oberkante Attika.
- b) Dächer
Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer.
Die Dachflächen von geneigten Flächen sind nur in roten bis rotbraunen Oberflächen zulässig. Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.
- c) Außenwände
Außenwände sind als hellgestrichen Mauer- oder Betonflächen herzustellen oder mit Holz zu verkleiden.

2.5 Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze muss im Bauantrag nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde in der jeweils gültigen Fassung nachgewiesen werden.

2.6 Einfriedungen

Die max. zulässige Höhe von Einfriedungen beträgt 2,0 m.

Innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist mit Einfriedungen ein Abstand von 10 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

2.7 Immissionsschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²“ und „Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren“ angegebenen Emissionskontingente L_{EK} 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:

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Gebiet mit gewerblicher Nutzung	Bezeichnung der (Teil-) Fläche	Fläche [m ²]	Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)/m ²]	
			Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
Nr. 11 „Gewerbegebiet Schiltberg-Süd“	GE 1	9.307	56	41
	GE 2	1.740	55	40

Für die im Plan dargestellten Richtungssektor B erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	A	B
Anfangswinkel	105	90
Endwinkel	90	105
Zusatzkontingent tags	0	+1
Zusatzkontingent nachts	0	+1



Der Bezugspunkt BPzus für die Richtungssektoren hat folgende UTM 32-Koordinaten:
 $X = 666261.00$ / $Y = 5369468.00$.

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 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).

Erstreckt sich die Betriebsflächen eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summen der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

3 Grünordnung

3.1 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Ausfall mit Arten nachfolgender Liste zu ersetzen. Unter Erhalt der Gesamtstruktur können einzelne Gehölze entnommen werden.

3.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind zu 60% mit Gehölzen aus nachfolgender Pflanzliste zu bepflanzen.

Die restlichen Flächen sind als extensive Wiese zu entwickeln und zu pflegen.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dürfen nicht dauerhaft eingefriedet werden.

3.3 Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Ausgleichsfläche ist mit zertifiziertem Regio-Saatgut (Frischwiesenmischung, Herkunftsregion 16 - Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) mit einem Kräuteranteil von mind. 30% anzusäen und als extensives Grünland zu entwickeln.

Auf 10 % der Fläche sind zusätzlich Gehölze der nachfolgenden Pflanzliste zu bepflanzen.

Die Flächen sind mit einer zweischürigen Mahd zu pflegen, das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Die erste Mahd hat dabei Mitte Juni und die zweite Mahd Ende August bzw. Anfang September stattzufinden.

Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Standraum von Gehölzen

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von 80 cm haben.

Pflanzbarkeit von Gehölzen

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein.



Klimaresiliente Arten und Sorten

Innerhalb der Verkehrs- und Gewerbefläche können abweichend von nachfolgender Liste auch andere Arten und Sorten - insbesondere auch klimaresiliente Gehölze - verwendet werden.

3.4 Gehölzarten und Qualitäten (autochthones Pflanzmaterial)

(1) Bäume 1. Pflanzklasse

Mindestqualität:	3 x v., STU 14-16 cm
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stiel-Eiche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Tilia cordata	Winter-Linde in geeigneten Sorten
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

(2) Bäume 2. Pflanzklasse

Mindestqualität:	Solitär, 3 x v., H 250 - 300 cm, B 60 – 100 cm
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde in geeigneten Sorten
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Obstbäume STU 10-12	

(3) Heister

Mindestqualität:	2 x v., H 150 - 200 cm
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

(4) Sträucher

Mindestqualität:	Str., verpflanzt, H 60 - 100 cm
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn



Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Mespilus germanica	Mispel
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Rosa glauca	Hecht-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum lantana	Gemeiner Schneeball
Beerensträucher	

4 Hinweise

4.1 Schalltechnische Untersuchung

Für die Beurteilung eines Bauvorhabens ist nach der BauVorIV für die Bauaufsichtsbehörde im Genehmigungsverfahren und die Gemeinde im Freistellungsverfahren eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, mit der nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 nachzuweisen ist, dass die festgesetzten Emissionskontingente der Bebauungsplansatzung eingehalten werden.

Gemäß Artikel 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusch, 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 ggf. erforderlichen Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der VG Kühbach, Marktplatz 3, 86556 Kühbach, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt bei Deutschen Patent- und Markenamt.

4.2 Gehölzentnahme

Erforderliche Gehölzentnahmen sind nur innerhalb des gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraumes (Ende Oktober bis Ende Februar) zulässig.

4.3 Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche auf Fl-Nr. 1016 Gmkg. Schiltberg befindet sich in Privateigentum und ist durch eine Grunddienstbarkeit (§ 1090BGB) zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg – dauerhaft zu sichern. Die dingliche Sicherung der Fläche muss vor dem Satzungsbeschluss vorliegen.

4.4 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist bereits an sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen angebunden.

4.5 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Abfließendes, unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Stellplatzflächen, das nicht durch gewerblichen und sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften nachteilig verändert ist, kann teilweise über geeignete Versickerungsanlagen nach Regelwerk



DWA A-138-1 und dem Merkblatt DWA M-153 zur Versickerung gebracht werden. Hierfür ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Bei Einhaltung der Regelungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos zu beseitigen.

4.6 Wild abfließendes Oberflächenwasser

Es wird empfohlen, sämtliche Gebäudeöffnungen so herzustellen, dass kein Oberflächenwasser eindringen kann. Die Profilierung der Freiflächen mit einer Neigung weg von Gebäuden reduziert die Gefahr weiter.

4.7 Kommunale Abfallwirtschaft

Die Müllbehälter sind zur Entleerung an der Schiltberger Straße bereitzustellen.

4.8 Bodenschutz

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915, DIN 19731 und DIN 19639 zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Verwertung des anfallenden Mutterbodens ist darauf hinzuweisen, dass dieser über § 202 BauGB besonders geschützt ist. Danach ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Eine Verwertung in Gruben ist nur im Rahmen der Rekultivierung zulässig.

Idealerweise sollte Oberboden vor Ort verwertet werden (z.B. zur Anlage von Grün- und Gartenflächen).

Das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden unterliegt den Anforderungen der §§ 6-8 BBodSchV bzw. der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV). Umfangreiche Auffüllungen sollten im Voraus mit der Unteren Bodenschutzbehörde am Landratsamt Dachau abgestimmt werden.

Die Anforderungen des Bodenschutzes gelten auch für den Rückbau von Anlagen und Bauwerken oder temporär genutzten Flächen (z. B. Zwischenlagerung von Aushubmaterial, Baustelleneinrichtungsflächen, Baustraßen). Um bei Rückbauarbeiten die möglichen physikalische (z. B. Verdichtung) oder chemische Veränderungen (z. B. Eintrag von Rückbaumaterial) des Bodens zu vermeiden, ist bei größeren Vorhaben oder der Betroffenheit empfindlicher Böden (z.B. Moorböden) eine bodenkundliche Baubegleitung (DIN 19639) vorzusehen.

4.1 Landschaftsschutzgebiet

Die bestehende Gewerbenutzung und die Erweiterungsfläche befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Weilachtal“. Mit dem Bauantrag ist ein Antrag auf Erlaubnis nach der LSG-Verordnung mit einzureichen.

4.2 Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten

Bestehen konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer schädlichen Bodenveränderung (z. B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder einer Altlast (z. B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) sind diese nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 43, Tel. 08251 92-368, unverzüglich anzuzeigen.



Hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen.

4.3 Denkmalschutz

Etwa 90 m nördlich befindet sich das Bodendenkmal D-7-7533-0012 „Siedlung der Urnenfelderzeit“.

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.

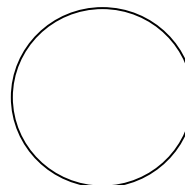
5 Inkrafttreten

Die vorstehende Satzung in der Fassung vom tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Schiltberg, den

.....

Peter Kellerer, 1. Bürgermeister





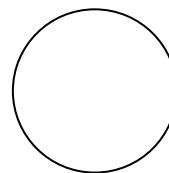
Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 23.07.2026 gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.07.2026 hat in der Zeit vom 11.08.2026 bis 15.09.2026 stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.10.2026 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen in der VG Kühbach, Marktplatz 3, 86556 Kühbach sowie bei der Gemeinde Schiltberg, Schwertbergstraße 2, 86576 Schiltberg zur Einsichtnahme bereitgehalten.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB des vom Gemeinderat 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 Gemeinderat am gefasst.

Schiltberg, den

.....

Peter Kellerer, 1. Bürgermeister



6. Der Beschluss des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

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.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Schiltberg, den

.....

Peter Kellerer, 1. Bürgermeister

