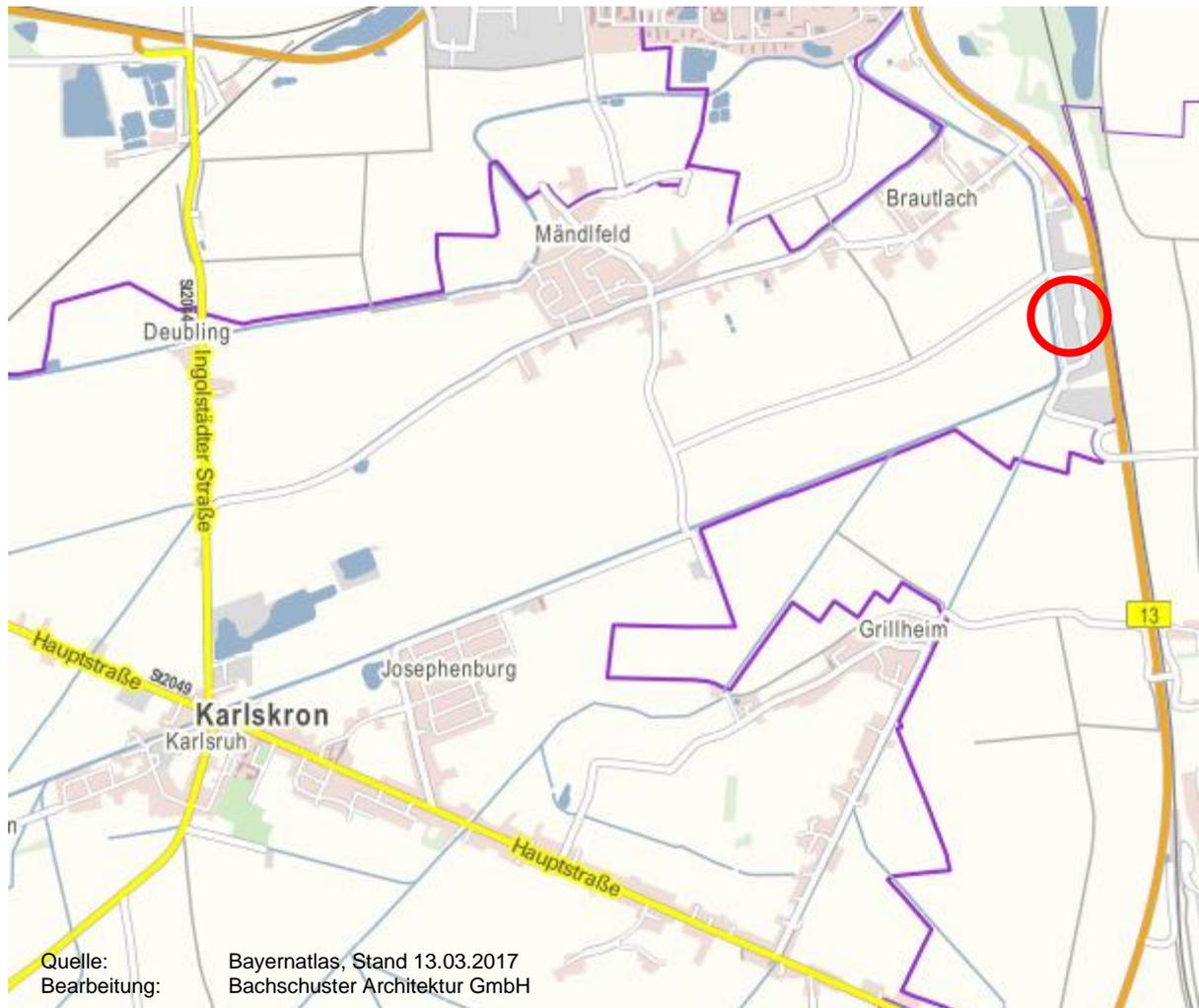


# Gemeinde Karlskron

LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN



## Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbegebiet an der B13 bei Brautlach“ 2. Änderung



– SATZUNG –  
in der Fassung vom 10.02.2020

Die Gemeinde Karlskron, Landkreis Neuburg - Schrobenhausen erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der zum Zeitpunkt des Beschlusses vom

10.02.2020 gültigen Fassung, den

**Bebauungsplan Nr. 17  
„Gewerbegebiet an der B13 bei Brautlach“ 2. Änderung**

als

**SATZUNG**

Inhalt: Planzeichnungen mit  
Festsetzungen  
Nachrichtlicher Übernahme  
Hinweisen  
Verfahrensvermerk

Begründung

**Inkrafttreten des Bebauungsplans**

Dieser Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Gemeinde Karlskron, den .....

.....  
1. Bürgermeister, Stefan Kumpf

Planverfasser



Brodmühlweg 4 85049 Ingolstadt  
Tel. +49(0)841-9383300 Fax +49(0)841-9383319  
Mail: info @arch-plus.de  
http: www.arch-plus.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>Begründung</b> .....	<b>5</b>
<b>1. Einführung</b> .....	<b>5</b>
1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes .....	5
1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung .....	5
<b>2. Ausgangssituation</b> .....	<b>6</b>
2.1 Stadträumliche Einbindung .....	6
2.2 Bebauung und Nutzung.....	6
2.3 Erschließung .....	6
2.4 Ver- und Entsorgung .....	6
2.5 Natur, Landschaft, Umwelt .....	6
2.6 Eigentumsverhältnisse .....	6
<b>3. Planungsbindungen</b> .....	<b>7</b>
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	7
3.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	7
3.3 Regionalplanung Region 10 .....	8
3.4 Flächennutzungsplanung .....	9
3.5 Donaumoos-Entwicklungskonzept DEK .....	10
3.6 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde.....	10
3.7 Sonstige städtebauliche Planungen der Nachbargemeinde .....	10
3.8 Fachplanungen .....	10
<b>4. Planungskonzept</b> .....	<b>10</b>
4.1 Ziele und Zwecke der Planung .....	10
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	11
<b>5. Planinhalt</b> .....	<b>11</b>
5.1 Nutzung der Baugrundstücke .....	11
5.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 2).....	11
5.1.2. Maß der Nutzung (§ 3) .....	11
5.1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	14
5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	14
5.2.1 Dächer (§5 Abs. 1 und 2 bzw. § 3 Abs. 1 und 2 in der 1. Änderung) .....	14
5.2.2 Fassadenfarben (§ 5 Abs. 5 bzw. § 3 Abs. 3 in der 1. Änderung) .....	14
5.2.3 Einfriedungen (§ 8).....	14
5.3 Grünordnerische Festsetzungen .....	14
5.3.1 Zu pflanzende Laubbäume (§ 6 Abs. 4 Nr. 3 c)) .....	14
5.3.2 Rahmende Schutzbepflanzung (§ 6 Abs. 4 Nr. 4) .....	15
5.3.3 Parkplatzflächen (§ 6 Abs. 6 Nr. 1).....	15
5.3.4 Versickerung von Regenwasser (§ 6 Abs. 10) .....	15
5.3.5 Pflanzgebot nichtüberbauter Flächen (§ 6 Abs. 11) .....	16
5.4 Immissions- und Emissionsschutz.....	16
5.4.1 Immissionsschutz (§ 9).....	16
5.4.2 Emissionsschutz.....	16
5.5 Ausgleichsmaßnahmen .....	16
5.6 Nachrichtliche Übernahmen .....	16
5.6.1 Donaumoos-Entwicklungskonzept DEK .....	16
5.6.2 Denkmalschutz.....	16
5.6.3 Oberirdische Gewässer .....	16
5.7 Hinweise.....	16
5.7.1 Genehmigungsunterlagen .....	16

5.7.2	Regenerative Energien.....	16
5.7.3	Genehmigungsverfahren.....	17
5.7.4	Anlagen zur Solarnutzung.....	17
5.7.5	Immissionsschutz.....	17
5.7.6	Emissionen durch B13.....	17
5.7.7	Emissionen durch Flugplatz bzw. Flugbetrieb.....	17
5.7.8	Kabelhausanschluß.....	17
5.7.9	Kraneinsatz.....	17
5.7.10	Bahntrasse Ingolstadt - München.....	18
<b>6.</b>	<b>Umweltrechtliche Belange.....</b>	<b>18</b>
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>18</b>
7.1	Auswirkungen Natur, Landschaft, Umwelt.....	18
7.2	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....	19
7.3	Allgemeine Auswirkungen.....	19
7.4	Kosten und Finanzierung.....	19
<b>8.</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>20</b>
8.1	Verfahrensart.....	20
8.2	Verfahrensverlauf.....	20
<b>9.</b>	<b>Plangrundlage.....</b>	<b>21</b>
<b>10.</b>	<b>Dokumentation Änderungen.....</b>	<b>21</b>

## Begründung

### 1. Einführung

#### 1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt an der östlichen Gemeindegrenze Karlskron Ortsteil Brautlach zur Bundesstraße B13 hin im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 17 „Gewerbegebiet an der B13 bei Brautlach“ mit 1. Änderung. Der Geltungsbereich bezieht sich auf das Flurstück 561/16 der Gemarkung Karlskron an der Münchener Straße zwischen Hausnr. 20 und 28. Die Fläche der Änderung beträgt ca. 3780m<sup>2</sup>.

Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich – ohne Maßstab



Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 08.06.2019  
Bearbeitung: Arch+ GmbH, Juni 2019

#### 1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Auf dem Baugrundstück soll ein Verwaltungsgebäude und ein Parkhaus für ein Autohaus errichtet werden. Die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans lassen eine moderne gewerbliche Beplanung der Grundstücke nicht zu. Dabei sind die Anforderungen an die bauliche Struktur mit mehr Raumhöhenbedarf durch spezielle Werkstattstände, Anforderungen an den Wärme- und Brandschutz gestiegen. Auch ist der Plangeber bestrebt die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung bzw. die Nachverdichtung bestehender Siedlungsflächen zu fördern und umzusetzen. Langfristig ist die gesamte Anpassung des Bebauungsplans an heutige städtebauliche Erfordernisse mit einer moderaten Nachverdichtung vom Plangeber geplant.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Stadträumliche Einbindung**

Der Geltungsbereich liegt in einem bestehenden Gewerbegebiet des Ortsteils Brautlach an der Bundesstraße B13.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung liegt vollständig auf dem Flurstück 561/16 der Gemarkung Karlskron an der Münchener Straße zwischen Hausnr. 20 und 28. Die Fläche der Änderung beträgt ca. 3780m<sup>2</sup>.

### **2.2 Bebauung und Nutzung**

Die Grundstücksfläche wird derzeit als Abstellfläche für KFZ genutzt und ist mit ein paar Nebengebäuden und Garagen bebaut. Die überbaubare Fläche ist teils gepflastert oder geschottert. An der westlichen Grundstücksgrenze ist eine ca. 9 bis 15m breite Grünfläche angelegt.

### **2.3 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Münchener Straße mit Anbindung an die Gemeindestraße und zur B13.

### **2.4 Ver- und Entsorgung**

Bestehende Versorgungsleitungen für Trinkwasser, Erdgas, Strom und Telekommunikationsversorgung und Schmutzwasser sind Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 „Gewerbegebiet an der B13 bei Brautlach“ vorhanden und für die geplante Nutzung ausreichend.

Anfallendes Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken ist dort zurück zu halten und zu versickern. Der Baugrund ist lt. Bodengutachten nach Abtrag des Mutterbodens gut sickertfähig.

Um die Regenwasserrückhaltung auf den Baugrundstücken zu fördern wird eine Dachbegrünung bei Flachdächern, der Einbau von Brauchwasserzisternen, Ausbildung der privaten Stellplätze und Verkehrsflächen mit versickerungsoffenem Materialien festgesetzt bzw. empfohlen.

### **2.5 Natur, Landschaft, Umwelt**

Die Grundstücksfläche wird derzeit als Abstellfläche für KFZ genutzt und ist mit ein paar Nebengebäuden und Garagen bebaut. Die überbaubare Fläche ist teils gepflastert oder geschottert. An der westlichen Grundstücksgrenze ist eine ca. 9 bis 15m breite Grünfläche angelegt.

### **2.6 Eigentumsverhältnisse**

Das Flurstück steht im Eigentum der  
SJM Vermietung  
GmbH & Co. KG  
Münchenerstr. 29  
85123 Karlskron-Brautlach.



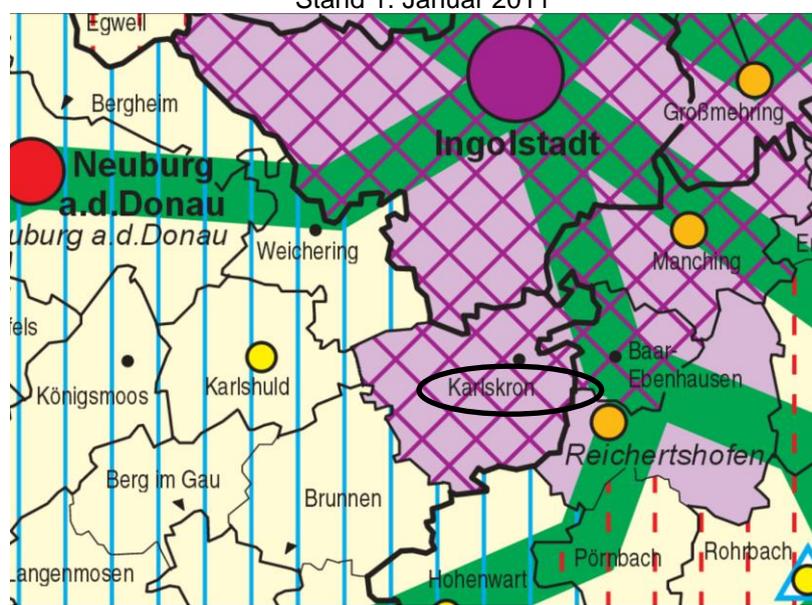
**Wirtschaftsstruktur:** „Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.“

**Innenentwicklung vor Außenentwicklung:** „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“

### 3.3 Regionalplanung Region 10

Die Gemeinde Karlskron liegt unter Karte 1 im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraums Ingolstadt.

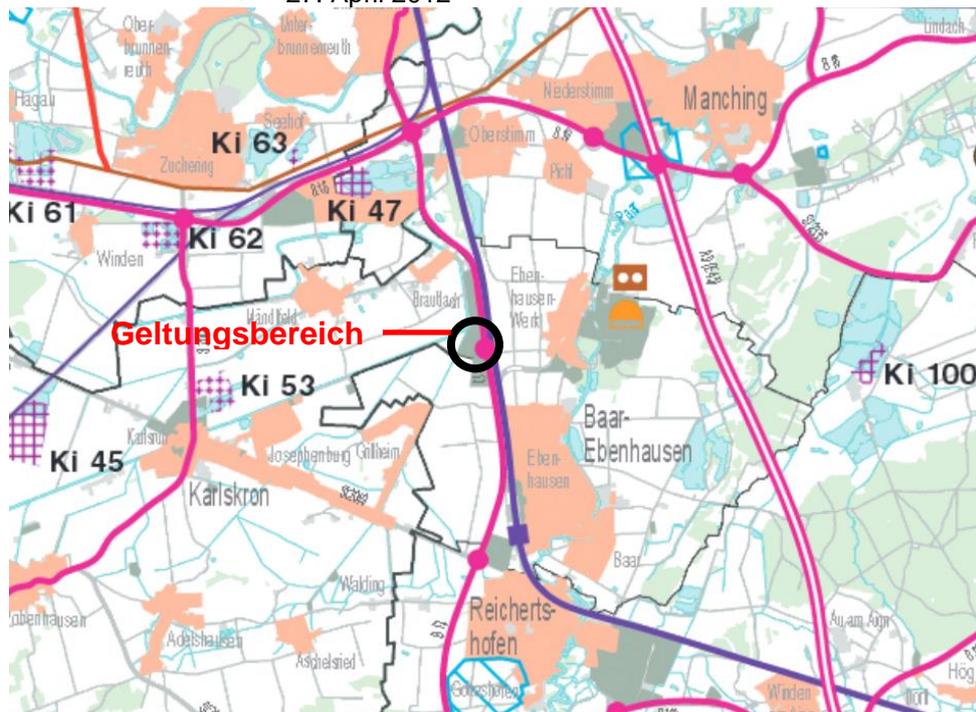
**Abbildung 3:** Ausschnitt Regionalplan Ingolstadt Karte 1 Raumstruktur  
Stand 1. Januar 2011



Quelle: Planungsverband Region 10 Ingolstadt, Stand 16.05.2013  
Bearbeitung: Arch+ GmbH, Juni 2019

In Karte 2 Siedlung und Versorgung sind Teile des Bereichs als Gewerbliche Baufläche, einschließlich gewerblich genutzter Sonderbaufläche (grau) dargestellt.

**Abbildung 4:** Ausschnitt Regionalplan Ingolstadt Karte 2 Siedlung und Versorgung Stand 27. April 2012



Quelle: Planungsverband Region 10 Ingolstadt, Stand 04.11.2015  
 Bearbeitung: Arch+ GmbH, Juni 2019

### 3.4 Flächennutzungsplanung

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich als Gewerbegebiet (GE) aus.

**Abbildung 5:** Ausschnitt Flächennutzungsplan Karlskron



Quelle: Gemeinde Karlskron, Verwaltung  
 Bearbeitung: Arch+ GmbH, Juni 2019

### 3.5 Donaumoos-Entwicklungskonzept DEK

Die Gemeinde Karlskron ist Mitglied im Zweckverband Donaumoos. Der Geltungsbereich ist eine Teilfläche des Donaumoos-Entwicklungskonzeptes und liegt in der Fläche für Siedlungen.

**Abbildung 6:** Ausschnitt Übersicht Funktionsräume



Quelle: [http://www.donaumoos-zweckverband.de/uploads/pics/uebersichtskarte\\_01.gif](http://www.donaumoos-zweckverband.de/uploads/pics/uebersichtskarte_01.gif)  
 Bearbeitung: Arch+ GmbH, Juni 2019

### 3.6 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde

Derzeitige Planungen, die Einfluss auf den Änderungsbereich nehmen, sind nicht bekannt.

### 3.7 Sonstige städtebauliche Planungen der Nachbargemeinde

Derzeitige Planungen, die Einfluss auf den Änderungsbereich nehmen, sind nicht bekannt.

### 3.8 Fachplanungen

Die Gemeinde Karlskron hat das Büro Arch+ GmbH, Ingolstadt in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer mit der Entwicklung und Betreuung der Bauleitplanung beauftragt.

## 4. Planungskonzept

### 4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Auf dem Baugrundstück soll ein Verwaltungsgebäude und ein Parkhaus für ein Autohaus errichtet werden. Die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans lassen eine moderne gewerbliche Beplanung der Grundstücke nicht zu. Dabei sind die Anforderungen an die bauliche Struktur mit mehr Raumhöhenbedarf durch spezielle Werkstattstände, Anforderungen an den Wärme- und Brandschutz gestiegen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bereits auch

verschiedenste Befreiungen erteilt worden bzw. wurde die Planung mit der 1. Änderung 2001 angepasst. Der Plangeber ist bestrebt die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung bzw. die Nachverdichtung bestehender Siedlungsflächen zu fördern und umzusetzen. Langfristig ist die gesamte Anpassung des Bebauungsplans an heutige städtebauliche Erfordernisse mit einer moderaten Nachverdichtung vom Plangeber geplant.

#### **4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich als Gewerbegebiet (GE) aus. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

### **5. Planinhalt**

#### **5.1 Nutzung der Baugrundstücke**

##### 5.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 2)

Die Flächen sind als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Um die Ansiedlung von innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel zu vermeiden, wird zusätzlich § 1 Abs. 5 BauNVO angewendet und Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe mit Sortimenten des Nahversorgungs- und Innenstadtbedarfs werden zur Erreichung der Ziele gem. LEP 5.3.1 (Z), 5.3.3 (Z) ausgeschlossen. Die wesentliche Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt dabei erhalten.

Da zur Münchener Straße sich ein einheitliches städtebauliches Bild zum Bestand, insbesondere die Einhaltung einer Wandhöhe, ergeben soll, erfolgt eine Trennung von GE 1 und GE 2.

##### 5.1.2. Maß der Nutzung (§ 3)

#### **GFZ - Geschoßflächenzahl**

Die Festsetzung der Geschoßflächenzahl GFZ entfällt zu Gunsten der Festsetzung von Wand- und Bauhöhen, sowie einer Baumassenzahl.

#### **GRZ - Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl GRZ wird mit dem für die Gewerbegebiete laut § 17 BauNVO zulässigen Wert von 0,8 beibehalten. Auf Grund der heutigen Anforderungen an den Brandschutz und die erhöhten erforderlichen Flächen für KFZ-Stellflächen sind neben den Bauflächen zusätzliche Flächen erforderlich. Diese Flächen unterstehen einer seltenen Nutzung, sind aber zu befestigen. Um die gewünschte Nachverdichtung wirtschaftlich zu erreichen und dennoch die Offenhaltung der Grundstücksflächen beizubehalten, soll eine geringfügige Überschreitung der GRZ um 0,05 als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Flächen innerhalb der Baugrenzen als Schotterrasen hergestellt werden.

Dem Plangeber ist bewusst, dass die Überschreitung der Obergrenze nach § 17 BauNVO abzuwägen ist.

Die überwiegenden Grundstücke im gesamten Bebauungsplangebiet sind fast vollflächig (GRZ > 0,8) überbaut. Insbesondere die erforderlichen Nebenflächen für ein Gewerbegebiet sind enorm gestiegen, da sich der Stellplatzschlüssel für KFZ erhöht und die Anforderungen für höhere Bauten bzw. Sonderbauten an den Brandschutz gestiegen sind. Um Anreize für eine Flächenentsiegelung zu schaffen, wird eine geringfügige Überschreitung (hier um ca. 150m<sup>2</sup>) zugelassen, sofern diese

Flächen als Schotterrasen innerhalb des Baufensters hergestellt werden. Eine Übernahme in die geplante Änderung des Gesamtplans ist möglich. Städtebaulich ist die Ausnahme vertretbar, da sich die Überschreitung nur auf die Aufstellflächen für Feuerwehr bzw. KFZ-Stellplätze bezieht, die in den baurechtlichen Abstandsflächen zulässig sind. Auch die grundlegende Planungsabsicht die breitflächige Randeingrünung nach West und Ost des gesamten Bebauungsplangebietes kann hierdurch unterstützt werden, da sich Nebenflächen zwischen den Grundstücken entwickeln sollen. Die Fläche wird zwar einer natürlichen Entwicklung von Grün entzogen, jedoch durch die Forderung zur Herstellung als versickerungsoffener Schotterrasen sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

### **BMZ - Baumassenzahl**

Die maximale Baumassenzahl BMZ wird mit 8,0 festgesetzt.

Zu dieser Änderungsplanung wurde anhand der Bestandsfestsetzungen untersucht, welche Baumassen bezogen auf die zulässige Grundflächenzahl, den ungefähren Grundstückszuschnitt und der zulässigen Höhenentwicklung möglich sind.

Eine Bebauung mit Beachtung der Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans und einer GRZ I (nur Hauptgebäude, Terrassen, Wintergarten, Balkon, überdachter Eingang) mit 0,6 ergibt eine Baumassenzahl von mind. 5,5. Bei einer GRZ I mit 0,6 und einer mittleren Höhe zwischen TH 8,0m und First mit DN 20° (Nichtbeachtung der maximalen Gebäudehöhe), ergibt sich eine Baumasse von 8,6

Eine Angleichung der Baumassenzahl an bereits entstandene Baumassen bzw. übliche Baumassen in Gewerbegebieten ist daher angebracht und belässt dem Grundstückseigentümer die sinnvolle Nutzung seines Grundstücks nach Bedarf.

Baumassen unter dem bestehenden Geländeniveau sollen bei der Berechnung unberücksichtigt bleiben, da sie keine Auswirkung auf die umgebende Landschaft haben.

### **Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wurde bereits für die Grundstücke Münchener Straße 19 und 37 bereits auf drei Geschosse erhöht. Um dennoch die bestehende Optik einer zweigeschossigen Bebauung direkt entlang der Münchener Straße zu behalten, die auch tatsächlich entstanden ist, wird die Festsetzung im GE 1 beibehalten. Im GE 2-Bereich entfällt die Festsetzung, da hier die ungestörte Entwicklung einer gewerblichen Nutzung über Bauvolumen und maximalen Höhen entwickelt werden soll.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Die unter § 5 Abs. 3 und 4 festgesetzte Traufhöhe und Gesamthöhe der baulichen Anlagen werden zu Gunsten von der Festsetzung von Wand- und Bauhöhen, sowie einer Baumassenzahl gestrichen. Insbesondere die Formulierung „Die Gesamthöhe von baulichen Anlagen darf eine Höhe von 10m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten, wenn dies aus funktionellen oder technischen Gründen nicht zwingend erforderlich ist“, lässt viel Spielraum für Interpretation und ist somit unklar. Aus dieser Unklarheit ist auch die Festsetzung der flacheren Dachneigung von 10° bis 20° in der 1. Änderung zu erklären, da bei den eingeteilten Grundstücksgrößen, den durchschnittlichen Gebäudebreiten von 20-30m und der zulässigen Traufhöhe eine höhere Firsthöhe entsteht. Um diesen wohl unbeabsichtigten Planungsfehler bzw. nicht an wirtschaftliche heutige Spann-, Bau- und Konstruktionsweiten angepasste Festsetzung zu entspannen und die Nachverdichtung innerhalb der

bestehenden Bebauung zu fördern, werden konkrete neue Festsetzungen für die maximale Wandhöhe und Bauhöhe getroffen. In Verbindung mit der Baumassenzahl lassen sich so nach Nutzungsart erforderliche Gebäudeformen entwickeln.

Nach der ersten Beteiligung wurde eine konkrete Festsetzung eines unteren Höhenbezugspunktes für Wand- und Bauhöhe angeregt, da die bestehende Oberkante des Geländes im Entwurf als Bezugshöhe festgesetzt wurde. Diese Festsetzung ist zu unbestimmt, wurde aber getroffen, da sich das Gelände als fast eben darstellt. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Planung lagen noch keine Vermessungsdaten vor. Das Grundstück erweist sich hier fast eben mit einer Höhenabweichung von ca. 10cm entlang der straßenseitigen Grenze und insgesamt im Baufenster um  $\pm 10$ cm. Um Planklarheit zu erlangen, soll der untere Höhenbezugspunkt am höchsten Punkt entlang der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche, von der das Grundstück erschlossen wird genommen werden. Auswirkungen auf die bestehende Bebauung oder Veränderung der allgemeinen Höhenlage zur Straße gegenüber der bestehenden Festsetzung sind nicht zu erwarten, da sich insgesamt die Geländesituation fast eben darstellt.

### **WH - Wandhöhe**

Die maximale Wandhöhe wird mit 9,00m in GE 1 festgesetzt.

Die Anhebung der Trauf- bzw. jetzigen Wandhöhe um 1m erfolgt insbesondere auf Grund der heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz und der baukonstruktiven Erfordernisse. Wesentliche städtebauliche Veränderungen oder die Beeinträchtigung nachbarlicher Belange sind nicht zu erwarten.

### **BH – Bauhöhe**

Die maximale Bauhöhe wird mit 13,00m in GE 1 und 2 festgesetzt.

Es erfolgt eine Klarstellung gegenüber der auslegbaren Formulierung von § 5 Abs. 4 festgesetzten Gesamthöhe der baulichen Anlagen mit 10m und zulässiger Überschreitung (Ausnahme?!) durch Einführung einer maximalen Bauhöhe von 13m mit einer Oberkante bezogen auf First bzw. Attika. Wesentliche städtebauliche Veränderungen oder die Beeinträchtigung nachbarlicher Belange sind nicht zu erwarten.

Die Bauhöhe von 13m wurde gewählt, um mögliche Beeinträchtigungen auf Vögel zu vermeiden und die möglichen Verschattungen der angrenzenden Flächen gering zu halten. Zudem ergibt sich in Verbindung mit der Baumassenzahl ein wirtschaftliches Gebäudevolumen.

Im Entwurf zur ersten Beteiligung wurde eine Ausnahme für die Überschreitung der maximalen Bauhöhe durch technische Anlagen über bis zu 20% der Grundfläche des obersten Vollgeschosses zugelassen. In der Stellungnahme des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen wurde die Einführung einer Höhe zur maximalen Überschreitung angeregt. Dies soll zur Planklarheit eingeführt werden und wird mit maximal 16 m über der unteren Bezugshöhe festgesetzt. Auswirkungen auf die bestehende Bebauung oder Veränderung der allgemeinen Höhenlage zur Straße gegenüber der bestehenden Festsetzung sind nicht zu erwarten, da sich insgesamt die Geländesituation fast eben darstellt und die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einzuhalten sind.

### 5.1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

#### **Bauweise**

Die festgesetzte Bauweise soll in ihrem ursprünglichen Sinn erhalten bleiben.

In der ersten Beteiligung wurde auf die fehlerhafte Bezeichnung als offene Bauweise aber mit zulässiger Überschreitung der 50m-Länge hingewiesen. Um Planklarheit zu erlangen, wird der Hinweis entgegen genommen und redaktionell die abweichende offene Bauweise eingeführt. Die textliche Festsetzung unter § 4 Bebauungsplan wird um das Wort „abweichende“ offene Bauweise redaktionell klargestellt. Ebenso die Planzeichnung. Auswirkungen hierdurch sind nicht zu erwarten, da die Sinnhaftigkeit der Festsetzung erhalten bleibt.

#### **Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Dabei sind die Abstandsflächen nach Landesrecht Art. 6 BayBO einzuhalten. Um der derzeitigen Grundstücksteilung zu entsprechen, erfolgt eine Korrektur der Baugrenze zu Gunsten der überbaubaren Fläche um ca. 27,5m<sup>2</sup> an der nord-östlichen Grundstücksecke. Dies entspricht einer Dreiecksfläche von ca. 7,4m x 7,4m.

## **5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### 5.2.1 Dächer (§5 Abs. 1 und 2 bzw. § 3 Abs. 1 und 2 in der 1. Änderung)

Im Baugebiet sind bereits Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer vorhanden. Dies wird aufgenommen und festgesetzt, um weitere Befreiungen zu vermeiden. Zusätzlich wird die Festsetzung für die Flachdächer konkretisiert und bei Nichtnutzung der Flachdachflächen eine Dachbegrünung vorgegeben.

Eine Anpassung der Dachneigung von 15°-20° auf 10° -20° erfolgte in der 1. Änderung. Auch wurden hier die Farben der Dacheindeckungsmaterialien von rot bis rotbraun auf grau erweitert. In dieser Änderung wird das Grauspektrum bis Anthrazit erweitert. Wesentliche städtebauliche Veränderungen oder die Beeinträchtigung nachbarlicher Belange sind nicht zu erwarten.

### 5.2.2 Fassadenfarben (§ 5 Abs. 5 bzw. § 3 Abs. 3 in der 1. Änderung)

Die ausführliche aber teils unklare Festsetzung wird gestrichen und durch folgendes ersetzt: Außenwandflächen sind überwiegend als hellgetönte pastellfarbene Flächen auszuführen. So ist auch eine Akzentuierung von Fassadenteilen mit kräftigen Farben möglich.

### 5.2.3 Einfriedungen (§ 8)

Der § 8 entfällt zu Gunsten der Festsetzung § 6 Abs. 4 Nr. 4 Rahmende Schutzpflanzung die hier konkretisiert wird mit einer Bindung an eine seitliche Grundstücksgrenze. Zudem wird eine Festsetzung zur Begrünung der nicht überbauten Flächen in der Grünordnung getroffen.

## **5.3 Grünordnerische Festsetzungen**

### 5.3.1 Zu pflanzende Laubbäume (§ 6 Abs. 4 Nr. 3 c))

Die Festsetzung, dass pro Zufahrt/Ausfahrt ein Laubbaum entlang der Straße gepflanzt werden muss, ist technisch und in Bezug auf die straßenbegleitende

Bepflanzung nicht nachvollziehbar. Ggf. können sich hier auch Kronenüberdeckungen ergeben. Um mehr Klarheit und das überhaupt anpflanzen zu fördern, wird nur ein Baum der Wuchsklasse je Baugrundstück entlang der Straße festgesetzt.

#### 5.3.2 Rahmende Schutzbepflanzung (§ 6 Abs. 4 Nr. 4)

Die Festsetzung, dass pro Zufahrt/Ausfahrt ein Laubbaum entlang der Straße gepflanzt werden muss, ist technisch und in Bezug auf die straßenbegleitende Bepflanzung nicht nachvollziehbar. Ggf. können sich hier auch Kronenüberdeckungen ergeben. Um mehr Klarheit und das überhaupt anpflanzen zu fördern, wird nur ein Baum der Wuchsklasse je Baugrundstück entlang der Straße festgesetzt.

Da die Grundstücksteilung anders erfolgt ist, als in der Grundplanung, ist die Fläche mit Pflanzgebot teils direkt in den Baugrundstücken. Diese Fläche soll wohl in der ursprünglichen Fassung durch die Festsetzung mit dem zusätzlichen Pflanzstreifen (§ 8 Einfriedungen) an die seitlichen Nachbargrenzen verschoben werden, was planungsrechtlich nicht klar ist. Durch die veränderte Festsetzung mit Unterteilung in die Flächen U1 und U2 soll hier eine einfachere Festsetzung getroffen werden.

In der ersten Beteiligung wurde auf die fälschliche Deckungsgleichheit von überbaubarer Fläche (Festgesetzt durch Baugrenze) und der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern hingewiesen, die bereits im Ursprungsplan falsch dargestellt ist. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Baugrenzen wird redaktionell zur Klarstellung entfernt bzw. überdeckt. Die ursprüngliche Planungsabsicht sieht vor, die Baugrundstücke durch Zwischengrünstreifen zu gliedern. Die neue Planung nimmt diesen Gedanken auf und soll zumindest die bestehende Durchgrünung an der Nord-/bzw. Südgrenze außerhalb der Baugrenzen erhalten. Dem Vorschlag zur Entwicklung eines geschlossenen Baufensters auf dem Grundstück mit einem Grenzabstand an der Nord- und Südseite kann nicht gefolgt werden, da hier weitere Entwicklungen durch z.B. Zukauf oder Anbau gestört würden und dies eine erhebliche Veränderung der ursprünglichen Planungsabsicht - eine Baufläche über vorgeschlagene Grundstücke hinweg - darstellt. Die Planzeichnung wurde entsprechend zur Planklarheit richtig gestellt.

#### 5.3.3 Parkplatzflächen (§ 6 Abs. 6 Nr. 1)

Auf dem Grundstück werden KFZ-Stellplätze durch die Nutzung als Autohaus in erheblicher Anzahl errichtet. Nach den bestehenden Festsetzungen und einer ersten Planung des Autohauses mit ca. 200 Stellplätzen im Parkhaus müssten ca. 35 Bäume gepflanzt werden. Eine Nutzung als Gewerbegrundstück wäre nicht mehr möglich. Eine konkrete Anpassung des Stellplatzschlüssels zur Berechnung der zu pflanzenden Bäume ist der Bezug auf die Mindestanzahl der erforderlichen Stellplätze nach Nutzung (Anlage GaStellV). Durch den neuen Bezug auf die erforderliche Mindestanzahl von KFZ-Stellplätzen nach Art der Nutzung soll hier Klarheit für die zu pflanzende Anzahl von Bäumen geschaffen werden.

#### 5.3.4 Versickerung von Regenwasser (§ 6 Abs. 10)

Die Festsetzung zur Versickerung von Dachabwasser wurde allgemein zur Planklarheit in die Grünordnung übernommen und unter § 6 Abs. 6 Nr. 3 gestrichen.

### 5.3.5 Pflanzgebot nichtüberbauter Flächen (§ 6 Abs. 11)

Die Festsetzung zur Bepflanzung nichtüberbauter Flächen wurde allgemein zur Planklarheit in die Grünordnung bzw. in § 6 Abs. 4 Nr. 4 (Rahmende Schutzbepflanzung) übernommen und unter § 8 Abs. 3 gestrichen.

## 5.4 **Immissions- und Emissionsschutz**

### 5.4.1 Immissionsschutz (§ 9)

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz der Ursprungsfassung wird beibehalten. Es erfolgt aber zusätzlich ein Hinweis auf die Prüfung im Genehmigungsverfahren.

### 5.4.2 Emissionsschutz

Auf mögliche Emissionen durch Bahn, B13, Landwirtschaft u.a. kann unter Hinweise durch Text verwiesen werden.

## 5.5 **Ausgleichsmaßnahmen**

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die zu erwartenden Auswirkungen als gering eingestuft werden.

## 5.6 **Nachrichtliche Übernahmen**

### 5.6.1 Donaumoos-Entwicklungskonzept DEK

Auf die Lage des Gebietes im Donaumoos-Entwicklungskonzept wird hingewiesen

### 5.6.2 Denkmalschutz

Da ein Auffinden von Bodendenkmälern nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, erfolgt eine nachrichtliche Übernahme.

### 5.6.3 Oberirdische Gewässer

Da der Geltungsbereich im Nahbereich an den Hauptkanal, ein Gewässer 2. Ordnung mit Anlagengenehmigungspflicht nach §36 WHG i.V. m. Art. 20 BayWG angrenzt, erfolgt eine nachrichtliche Übernahme.

## 5.7 **Hinweise**

### 5.7.1 Genehmigungsunterlagen

Um eine sichere Beurteilung der eingereichten Bauunterlagen zu ermöglichen, insbesondere die Einhaltung der maximalen Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung, werden Empfehlungen zu den einzureichenden Unterlagen gegeben.

### 5.7.2 Regenerative Energien

Da bei Neu-, An- und Umbauten, sowie Sanierung die gesetzlichen Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes EEWärmeG und Energieeinsparverordnung EnEV einzuhalten sind, wurde eine Empfehlung zur Errichtung von Anlagen zur Gewinnung und Nutzung regenerativer Energie mit in die Hinweise aufgenommen. Konkrete Festsetzungen in der Planung werden nicht getroffen, um die Wahlfreiheit der Eigentümer zur Energieversorgung im Zusammenhang mit der Bebauung nach den gesetzlichen Vorgaben zu belassen. Desweiteren wird die Nutzung von Grauwasser empfohlen, um die Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken zu erhöhen.

### 5.7.3 Genehmigungsverfahren

Die Gemeinde erklärt, dass bei allen Bauvorhaben das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird (Art. 58 Abs. 2 Nr. 5). Grund hierfür ist die Anlagengenehmigungspflicht im 60m-Bereich entlang des Hauptkanals (Gewässer 2. Ordnung). Die Monatsfrist ist von der Gemeinde zu beachten.

### 5.7.4 Anlagen zur Solarnutzung

In der Stellungnahme der Ortsplanung in der ersten Beteiligung wird folgendes zur Photovoltaikanlagen angeregt: *Aufgeständerte Anlagen verändern die Kubatur und Architektur eines Gebäudes in negativer Weise. Unter § 5 Gestaltung der Gebäude sollte ergänzt werden, dass Photovoltaikanlage grundsätzlich im gleichen Winkel wie die Dachfläche errichtet werden müssen und aufgeständerte Anlagen bei flachen Dächern nur zulässig sind, wenn sie durch eine Attika verdeckt werden und vom Straßenraum aus nicht sichtbar sind.*

Der vorgeschlagenen Empfehlung zur Festsetzung unter § 5 kann allerdings nicht gefolgt werden, da es sich um ein bestehendes Gewerbegebiet handelt und die Gebäude in ihrer Gestaltung der entsprechenden Nutzung dienen. Die optimale Ausrichtung von Anlagen zur Solarnutzung unterliegen in ihrer optimalen Ausnutzung der Süd-West-Ausrichtung unter 35° Neigung. Um dennoch die ortsplanerischen Anregungen mit in die Planung aufzunehmen, ist die Anregung unter den Hinweisen durch Text mit aufgenommen und auf Anlagen zur Solarnutzung erweitert.

### 5.7.5 Immissionsschutz

In der Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde in der ersten Beteiligung wird empfohlen, immissionsschutzrechtliche Hinweise, mind. mit Bezug zu § 9 Immissionsschutz der best. BP-Fassung, mit aufzunehmen. Insbes. auch deshalb, da Betriebsleiterwohnungen im BP-Bereich nicht ausgeschlossen sind.

Spätestens im Rahmen des Bauantrages ist durch ein nach § 29 b BImSchG bekannt gegebenes Institut - im Benehmen mit dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen – die Einhaltung der immissionsschutzfachlichen Anforderungen des rechtskräftigen BP nachweisen zu lassen.

### 5.7.6 Emissionen durch B13

In die Stellungnahmen aus der ersten Beteiligung durch das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz der Bundeswehr wird auf mögliche Emissionen des Flugplatzes bzw. Flugbetriebes verwiesen. Es erfolgt ein Hinweis durch Text.

### 5.7.7 Emissionen durch Flugplatz bzw. Flugbetrieb

In die Stellungnahmen aus der ersten Beteiligung durch das Staatliche Bauamt wird auf mögliche Emissionen der Bundesstraße B13 verwiesen. Es erfolgt ein Hinweis durch Text.

### 5.7.8 Kabelhausanschluß

In der Stellungnahme aus der ersten Beteiligung durch die Bayernwerk Netz GmbH wird auf spezielle druckfeste Kabelhausanschlüsse verwiesen. Es erfolgt ein Hinweis durch Text.

### 5.7.9 Kraneinsatz

In der Stellungnahme aus der ersten Beteiligung durch das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz der Bundeswehr wird auf die Genehmigungspflicht bei

Kraneinsatz hingewiesen. Es erfolgt ein Hinweis durch Text mit Erläuterung der notwendigen Unterlagen.

#### 5.7.10 Bahntrasse Ingolstadt - München

In der zweiten Beteiligung wurde von der Deutsche Bahn AG auf mögliche Emissionen durch die etwa 120 m östlich des Geltungsbereichs liegende Bahntrasse Ingolstadt – München hingewiesen. Es erfolgt ein Hinweis durch Text. Des Weiteren wurde auf die Erforderlichkeit einer schriftlichen Kranvereinbarung hingewiesen, falls ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB durch Kraneinsatz überschwenkt wird. Da die nächstgelegenen Flächen der DB AG ca. 120m entfernt liegen, wurde auf diesen Hinweis zur Planklarheit verzichtet.

### **6. Umweltrechtliche Belange**

Die 3. Änderung des Bebauungsplans wird als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter sind nicht gegeben, da eine Korrektur bzw. moderate Anpassung der bestehenden Festsetzungen getroffen wird. Die Fläche der Änderung beträgt lediglich ca. 3780m<sup>2</sup> (ca. 3%) zur Gesamtbebauungsplanfläche von ca. 130700m<sup>2</sup> (100%). Auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einen Umweltbericht nach § 2 BauGB wird daher ausdrücklich verzichtet. Von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind und von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB und einem Monitoring nach § 4c BauGB wird abgesehen.

### **7. Auswirkungen der Planung**

#### **7.1 Auswirkungen Natur, Landschaft, Umwelt**

##### Mensch

Veränderungen auf das Schutzgut Mensch sind durch die Änderung der Planung nicht zu erwarten.

##### Tiere und Pflanzen

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird beibehalten. Eine zusätzliche Versiegelung von Fläche erfolgt nicht. Durch die Anpassung der maximal zulässigen Gebäudehöhe können sich ggf. Beeinträchtigungen auf Vögel und geänderte Verschattungen ergeben. Diese sind allerdings als gering zu bewerten.

##### Boden

Eine Veränderung auf das Schutzgut Boden ist durch die Änderung der Planung nicht zu erwarten, da die maximal zulässige Grundflächenzahl nicht verändert wurde.

##### Wasser

Eine Veränderung auf das Schutzgut Wasser ist durch die Änderung der Planung nicht zu erwarten, da die maximal zulässige Grundflächenzahl nicht verändert wurde.

### Klima und Luft

Eine Veränderung auf das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Änderung der Planung nur in geringen Umfang zu erwarten, da die maximal zulässige Bauhöhe in geringen Umfang verändert wurde.

### Landschaft

Eine Veränderung auf das Schutzgut Landschaft ist durch die Änderung der Planung nur in geringen Umfang zu erwarten, da die maximal zulässige Bauhöhe in geringen Umfang verändert wurde.

### Kultur- und Sachgüter

Eine Veränderung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist durch die Änderung der Planung nicht zu erwarten, da es sich um bereits bebaute Siedungsfläche handelt.

Wesentliche bauliche Veränderungen werden nur im Innenbereich der bestehenden Gebäude vorgenommen. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze und Fahrzeugbewegungen bleibt unverändert. Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt sind nicht zu erwarten.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine zusammenfassende Übersicht zu den wichtigsten möglichen betroffenen Schutzgütern durch die Änderung des Bebauungsplans:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch	Keine	Keine	Keine	Keine
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Boden	Keine	Keine	Keine	Keine
Wasser	Keine	Keine	Keine	Keine
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	Keine	Keine	Keine	Keine

## **7.2 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Die bestehende gewerbliche Fläche bleibt in ihrer jetzigen Nutzung erhalten. Auswirkungen auf die direkten nachbarlichen Nutzungen im erheblichen Ausmaß sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

## **7.3 Allgemeine Auswirkungen**

Die Veränderung der Festsetzungen führen zu einer geringfügigen Nachverdichtung in der Höhenentwicklung, die aber durch die Ausnahmeregelung § 5 Abs. 3 und 4 ggf. schon in der Ursprungsplanung möglich wäre. Es entsteht ein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, der als gering zu bewerten ist. Insgesamt ist die Betroffenheit der Schutzgüter als gering zu bewerten.

## **7.4 Kosten und Finanzierung**

Kosten für Ausbau von Erschließung o.ä. sind derzeit nicht zu erwarten.

## **8. Verfahren**

### **8.1 Verfahrensart**

Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Gewerbegebiet an der B13 bei Brautlach“ erfolgt nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB. Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter sind nicht gegeben, da eine Korrektur bzw. moderate Anpassung der bestehenden Festsetzungen getroffen wird. Die Fläche der Änderung beträgt lediglich ca. 3780m<sup>2</sup> (ca. 3%) zur Gesamtbebauungsplanfläche von ca. 130700m<sup>2</sup> (100%). Auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einen Umweltbericht nach § 2 BauGB wird daher ausdrücklich verzichtet. Von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind und von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB und einem Monitoring nach § 4c BauGB wird abgesehen.

Weitere Planungen im Geltungsbereich der des gesamten Bebauungsplans im sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang sind derzeit nicht bekannt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgt im Rahmen einer Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und einer Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

### **8.2 Verfahrensverlauf**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.06.2019 den Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 08.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Gewerbegebiet an der B13 bei Brautlach“ erfolgt nach § 13a BauGB. Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist daher verzichtet worden. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter sind nicht gegeben, da es sich bei der Änderung des Bebauungsplans um eine eine Korrektur bzw. moderate Anpassung der bestehenden Festsetzungen und eine geringfügige Nachverdichtung eines Innenbereichs handelt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.06.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und § 13a BauGB in der Zeit vom 16.07.2019 bis 16.08.2019 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.06.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 13a BauGB in der Zeit vom 16.07.2019 bis 16.08.2019 öffentlich ausgelegt.

Der Gemeinderat hat nach Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Sitzung am 25.11.2019 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans zu ändern. Die beschlossenen Änderungen des Bauleitplanentwurfs haben gem. § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich gemacht. Durch die Änderung des Entwurfs wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Deshalb wurde die Dauer der Auslegung und

die Frist zur Stellungnahme gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf zwei Wochen verkürzt.

Zu dem zweiten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.11.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 und § 13a BauGB in der Zeit vom 09.12.2019 bis 23.12.2019 erneut beteiligt.

Der zweite Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.11.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 4 a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 13a BauGB in der Zeit vom 09.12.2019 bis 23.12.2019 erneut öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Karlskron hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.02.2020 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Gewerbegebiet an der B13 bei Brautlach“ in der Fassung vom 10.02.2020 als Satzung beschlossen.

## **9. Plangrundlage**

Als Plangrundlage dienen die Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung und der bestehende Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbegebiet an der B13 bei Brautlach“ mit 1. Änderung.

## **10. Dokumentation Änderungen**

### **10.1 Planzeichnung**

Stand 07.11.2019

- Anpassung Umgrenzung Fläche für Anpflanzung an Baugrenze
- Abweichende offene Bauweise
- GE 1 Zahl der Vollgeschosse redaktionell ergänzt
- Festsetzung Baum in Legende redaktionell ergänzt
- Nachrichtliche Übernahme Abstandsbereich Gewässer II. Ordnung in Legende redaktionell ergänzt
- Übernahme der bestehenden Festsetzungen zur Planklarheit
- Allgemeine redaktionelle Korrekturen

### **10.2 Textteil**

Stand 07.11.2019

- Redaktionelle Verschiebung der Festsetzung der Vollgeschoßzahl in § 5
- Redaktionelle Anpassung der Festsetzungsschemata
- Wand-/Bauhöhe mit Festsetzung eines Höhenbezugspunkts
- Richtigstellung der Bauweise auf abweidende offene Bauweise
- Ergänzung Hinweis auf Anbringung Photovoltaikflächen
- Ergänzung Hinweis auf Immissionsschutz
- Ergänzung Hinweis auf Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle
- Ergänzung Hinweis auf Kabelhausanschlüsse
- Ergänzung Hinweis auf Kraneinsatz

Stand 22.01.2020

- Redaktionelle Klarstellung Bauhöhe
- Hinweis Emissionen Bahntrasse Ingolstadt – München
- Allgemeinde redaktionelle Korrekturen

### 10.3 Begründung

Stand 07.11.2019

- Redaktionelle Richtigstellung der Verfahrensart auf § 13a BauGB
- Redaktionelle Klarstellung der Fläche für Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Redaktionelle Klarstellung für die Verschiebung der Vollgeschoßzahl in §3
- Redaktionelle Klarstellung der Festsetzungsschemata
- Redaktionelle Klarstellung der Wand- und Bauhöhe (Bezugspunkt)
- Redaktionelle Richtigstellung der bestehenden abweichenden offenen Bauweise
- Ergänzung um Immissions- und Emissionsschutz
- Ergänzung Hinweis auf Anlagen zur Solarnutzung
- Ergänzung Hinweis auf Immissionsschutz
- Ergänzung Hinweis auf Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle
- Ergänzung Hinweis auf Kabelhausanschlüsse
- Ergänzung Hinweis auf Kraneinsatz

Stand 22.01.2020

- Redaktionelle Klarstellung Bauhöhe
- Hinweis Emissionen Bahntrasse Ingolstadt – München
- Ergänzung Verfahrensverlauf
- Allgemeine redaktionelle Korrekturen