

**OPLA**

Büro für Ortsplanung  
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15

86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0

Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)

l-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Patricia Göl

Projektnummer: 24017

Fassung vom 25.04.2024

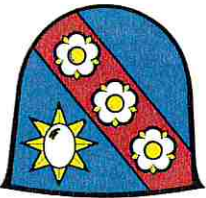
- A) PLANZEICHNUNG
- B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- C) BEGRÜNDUNG

Nr. 5 Neu Gewerbegebiet, 8. Änderung

**BEBAUNGSPLAN**

Landkreis Dachau

**GEMEINDE  
ODELZHAUSEN**



**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A) PLANZEICHNUNG</b>	<b>4</b>
<b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>6</b>
1. Änderung / Ergänzung der Textlichen Festsetzungen.....	6
2. Bauweise.....	6
3. Bauliche Gestaltung.....	6
4. Immissionschutz.....	7
5. Inkrafttreten.....	7
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>8</b>
<b>C) BEGRÜNDUNG</b>	<b>9</b>
1. Anlass der Änderung.....	9
2. Verfahren gem. § 13a BauGB.....	9
3. Beschreibung des Planbereiches.....	10
4. Umweltbelange.....	11
5. Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	12
6. Begründung der Änderungen.....	13
7. Immissionschutz.....	14
8. Fazit.....	14

**PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Odelzhausen erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- der Planzonenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist sowie
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist, folgenden

## Bebauungsplan Nr. 5 Neu Gewerbegebiet, 8. Änderung

als Satzung.

### Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 Neu Gewerbegebiet, 8. Änderung der Gemeinde Odelzhausen gilt der vom Büro OPLA ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 25.04.2024.

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 25.04.2024 mit:
  - Festsetzungen durch Planzeichen
  - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 25.04.2024 mit:
  - Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
  - Verfahrensvermerken

Beigefügt ist:

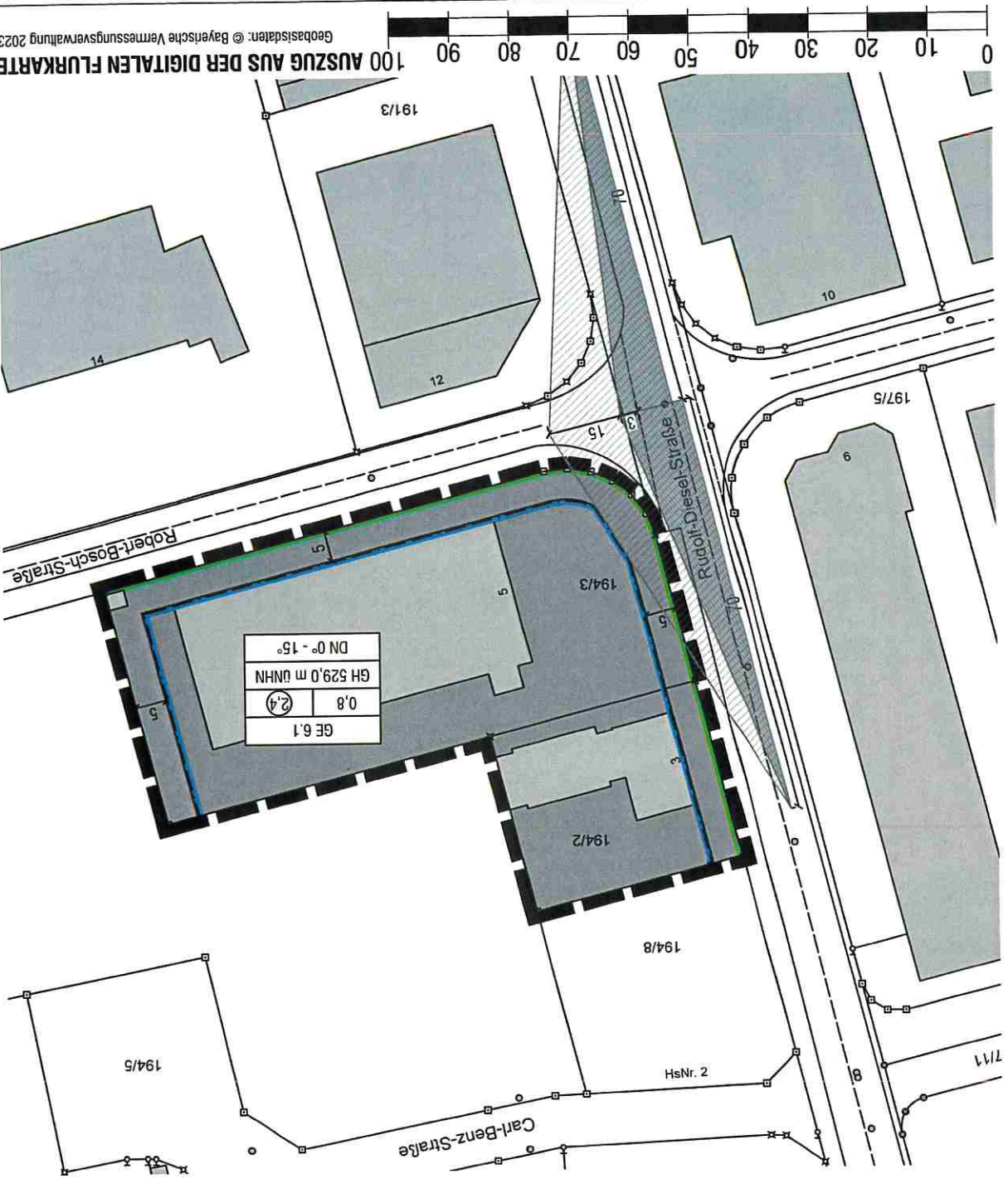
- C) Begründung in der Fassung vom 25.04.2024.

A) PLANZEICHNUNG

ÄNDERUNG DER PLANZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

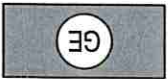
Die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 Neu Gewerbegebiet umfasst innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereichs (Fl.Nrn. 194/2 und 194/3) eine Änderung der planzeichnerischen Festsetzungen (Baugrenze, GRZ, GFZ, GH).

Die Planzeichnung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 Neu Gewerbegebiet ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereichs (Fl.Nrn. 194/2 und 194/3) den rechtskräftigen Bebauungsplan, einschl. aller in diesem Bereich rechtskräftigen Änderungen.



**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

**Art der baulichen Nutzung**

 Gewerbegebiet mit Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, die zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente führen

**Maß der baulichen Nutzung**

 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

 Gebäudehöhe als Höchstmaß

 Dachneigung als Höchstmaß


**Baugrenzen**

 Baugrenze

**Verkehrsrflächen**

 Straßenbegrenzungslinie

**Sonstige Planzeichen**

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

 Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

 Bestehende Haupt- und Nebengebäude

 Bemaßung in Meter

 Sichtdreieck (Anfahrtsicht)

 Sichtdreieck (Annäherungssicht)

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ÄNDERUNG / ERGÄNZUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Die 8. Änderung des Bauungsplans Nr. 5 Neu Gewerbegebiet umfasst innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereichs (Fl.Nrn. 194/2 und 194/3) eine Änderung/Ergänzung der textlichen Festsetzung unter Pkt. 2 „Bauweise“ und Pkt. 3 „Bauliche Gestaltung“.  
Über diese Änderungen/Ergänzungen hinaus gelten die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bauungsplans, einschl. aller seine rechtskräftigen Änderungen, unverändert fort.

### 2. BAUWEISE

**Festsetzung gemäß dem rechtskräftigen Bauungsplan i.d.F.v. 06.03.1987**  
*Es gilt offene Bauweise.*

**Geänderte Festsetzung gemäß der vorliegenden 8. Änderung i.d.F.v. 25.04.2024:**  
Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.

### 3. BAULICHE GESTALTUNG

**Festsetzung gemäß dem rechtskräftigen Bauungsplan i.d.F.v. 06.03.1987**  
a) Die Wandhöhe, gemessen von der natürlichen bzw. der von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachoberkante, darf das festgesetzte Maß (z.B. WH 7,5 m) nicht überschreiten.

**Geänderte Festsetzung gemäß der vorliegenden 8. Änderung i.d.F.v. 25.04.2024:**  
a) Die Gebäudehöhe darf eine Höhe von 529m üNNH nicht überschreiten.  
b) Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante Brüstung bzw. Oberkante Attika.  
c) Die unter 3. a) höchstzulässige Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Gebäudeteile (wie Treppenhäuser zur Schaffung einer Zugänglichkeit von Dachterrassen, sonstige Überdachungen) sowie technische Anlagen (wie Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen, Kamine, Photovoltaik-/Solaranlagen) bis zu einer max. Höhe von 531,0 m üNNH sowie durch Antennen/Empfangsanlagen überschritten werden. Diese Gebäudeteile sowie technische Anlagen müssen zu allen Gebäudeseiten einen Abstand, der mind. der eigenen Höhe entspricht, einhalten.

#### 4. IMMISSIONSCHUTZ

##### Ergänzende Festsetzung gemäß der vorliegenden 8. Änderung i.d.F.v. 25.04.2024:

- a) Büros und sonstige gewerblich genutzte Aufenthaltsräume  
Die Belüftung von Aufenthaltsräumen mit Sichtverbindung zur Autobahn A8 ist durch fensterunabhängige, schallgedämmte Belüftungseinrichtungen sicherzustellen.  
Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen dürfen selbst keinen immissionswirksamen Beitrag liefern und müssen beim Nachweis des erforderlichen Schalldämmmaßes der Außenbauteile mitberücksichtigt werden.

- b) Wohnungen für Personengruppen i.S.d § 8 Abs. 3 BauNVO  
Die Grundrisse von Wohnungen sind so zu gestalten, dass Aufenthaltsräume, d.h. Wohn- und Schlafräume, nach Westen orientiert sind.  
Soweit dies nicht möglich ist, sind für Wohn- und Schlafräume mit Sichtverbindung zur Autobahn A8 an Fenstern zur Belüftung von Wohn- und Schlafräumen bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Wintergärten, Laubengänge, Prallscheiben, Schiebeläden etc., vorzusehen. Durch diese Maßnahmen ist sicherzustellen, dass bei teilgeöffnetem Fenster in Schlaf- und Kinderzimmern im Innenraum 30 dB(A) nachts und in Wohnräumen im Innenraum 40 dB(A) tags nicht überschritten werden.

Alternativ ist die Belüftung von Wohn- und Schlafräumen mit Sichtverbindung zur Autobahn A8 durch fensterunabhängige, schallgedämmte Belüftungseinrichtungen sicherzustellen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen dürfen selbst keinen immissionswirksamen Beitrag liefern und müssen beim Nachweis des erforderlichen Schalldämmmaßes der Außenbauteile mitberücksichtigt werden.

#### 5. INKRATFREIEN

Die 8. Änderung des Bauungsplans Nr. 5 Neu Gewerbegebiet tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.



## VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Gemeinderat der Gemeinde Odelzhausen hat am 18.03.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung zur 8. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.03.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

b) Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.03.2024 wurde mit Sitzung und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2024 bis einschließlich 24.04.2024 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 21.03.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

c) Die Gemeinde Odelzhausen hat mit Beschluss vom Bauausschuss vom 25.04.2024 die 8. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen.

Odelzhausen, 13.06.2024



Markus Trinkl  
1. Bürgermeister

Odelzhausen, 10.06.2024



Markus Trinkl  
1. Bürgermeister

d) Ausgefertigt

e) Der Satzungsbeschluss der 8. Änderung des Bebauungsplans wurde am 07.06.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wird mit Begründung seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Odelzhausen, 10.06.2024



Markus Trinkl  
1. Bürgermeister



## C) BEGRÜNDUNG

## 1. ANLASS DER ÄNDERUNG

Die Gemeinde Odelzhausen hat sich dazu entschlossen den Bebauungsplan Nr. 5 Neu Gewerbegebiet zum 8. Mal zu ändern, um für das am gegebenen Standort ortsansässigen Maschinenbauunternehmen 'Rheonik Messtechnik GmbH' die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die dringend benötigte Betriebserweiterung zu schaffen. Da der 'Rheonik Messtechnik GmbH' lediglich die beiden im räumlichen Geltungsbe- reich der vorliegenden 8. Änderung liegenden Grundstücke gehören und die Gemeinde dem Unternehmen keine anderweitigen Grundstücke anbieten kann, ist eine Betriebs- erweiterung in die Höhe erforderlich. Eine bauliche Entwicklung in die Höhe ist im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB zu befürwor- ten.

Die Planung ist vorrangig unter dem Gesichtspunkt des Erhalts und der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung sowie dem Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8 c) BauGB zu sehen; damit einherge- hend wird auch die Sicherung und Stärkung der gemündlichen Wirtschaftskraft und Inf- rastruktur gewährleistet.

Zugleich müssen hinsichtlich der Betriebserweiterung aber auch die Anforderungen insb. an das Ortsbild erfüllt werden. Der Bereich des Bebauungsplans erfüllt alle erfor- derlichen Voraussetzungen für die geplante gewerbliche Erweiterung, sodass der Pla- nung keine erkennbaren Gründe entgegenstehen.

## 2. VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2 ha festgesetzt wird.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans weist eine Gesamtgröße von ca. 4.596 m<sup>2</sup> (rd. 0,46 ha) auf, womit ist nachgewiesen, dass die Größe der zulässigen Grundflä- che i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unterschritten wird.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchti- gung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Der vor- liegende Bebauungsplan kann deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren kann von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunig- ten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

### 3. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans, der sich aus der Planzeichnung ergibt, umfasst vollständig die Fl.Nrn. 194/2 und 194/3 der Gemarkung Odelzhausen (Gemeinde Odelzhausen), die eine Gesamtgröße von 4.596 m<sup>2</sup> (rd. 0,46 ha) aufweisen.

#### 3.2 Lage und Bestandssituation

Das Plangebiet liegt im Gewerbegebiet von Odelzhausen in wird im Norden und Osten von Gewerbeflächen, im Süden von der Robert-Bosch-Straße und im Westen von der Rudolf-Diesel-Straße begrenzt. Erschlossen wird das Plangebiet über zwei Zufahrten von der Rudolf-Diesel-Straße und über eine Zufahrt von der Robert-Bosch-Straße.



Abb. 1: Luftbild vom Plangebiet (Befliegungsdatum: 18.06.2022), o.M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits bebauete Gewerbefläche. Die nicht mit Gebäuden überbauten Grundstücksflächen stellen sich weitestgehend als Verkehrs-/Stellplatzflächen dar. In den Randbereichen der beiden Grundstücke sind einige Bäume und Gehölze vorhanden.

#### 4. UMWELTBELANGE

Das bestehende Betriebsgelände liegt auf dem nördlichen Grundstück auf einer Höhe von ca. 517,4 m üNNH und auf dem südlichen Grundstück auf einer Höhe von ca. 515,8 m üNNH. Somit beträgt der Höhenunterschied zwischen beiden Grundstücken etwa 1,6 m und wird mit Hilfe einer Treppe und Rampe im Außenbereich überwunden.

Nach den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gem. § 1a BauGB.

Schutzgebiete: Es liegt keine Betroffenheit von Schutzgebieten des Naturschutzes oder Biotopen nach amtlicher Biotopkartierung vor.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Beim Plangebiet handelt es sich um eine bereits bebaut und nahezu vollständig versiegelte Fläche. In den Randbereichen sind sowie zwischen den beiden Grundstücken sind Bäume vorhanden. Die Bestandsbäume sollen mit Ausnahme des einen Baums, der sich zwischen den beiden Grundstücken befindet, erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt werden. Eine Betroffenheit des Schutzguts kann ausgeschlossen werden.

Schutzgut Boden: Das nahezu vollständig versiegelte Plangebiet liegt in einem bebauten und erschlossenen Gewerbegebiet, für das Baurecht durch Bebauungsplan besteht. Infolge der Planung wird zwar durch eine Erhöhung der GRZ von 0,7 auf 0,8 eine dichtere Bebauung ermöglicht. Allerdings sind die Grundstücksflächen, die zusätzlich mit Gebäuden überbaut werden dürfen, bereits versiegelt, sodass infolge der Änderung keine über den Bestand hinausgehende Versiegelung des Grundstücks erfolgt. Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut auszugehen. Eine zusätzliche Betroffenheit des Schutzguts kann ausgeschlossen werden.

Schutzgut Fläche: Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Gewerbefläche dar. Durch die Nachverdichtung kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich gemindert werden. Eine Betroffenheit des Schutzguts kann ausgeschlossen werden.

Schutzgut Wasser: Das Plangebiet befindet sich außerhalb gefährdeter Hochwasserrisikogebiete gemäß dem Regionalplan der Region München (RP 14) werden von der Planung berührt. Es ist beabsichtigt das gesamte auf dem Grundstück anfallende unbelastete Niederschlagswasser auch weiterhin in gedrosselt der öffentlichen Kanalisation zuzuführen; die Neubauten werden zudem anteilig extensiv begrünt. Eine zusätzliche Betroffenheit des Schutzguts kann ausgeschlossen werden.

Schutzgut Luft und Klima: Die geplante Nachverdichtung stellt gegenüber der Ist-Situation keine zusätzliche Barriere für die vorherrschenden Windverhältnisse dar, da es sich um bereits bebauten Flächen inmitten des bebauten Gewerbegebietes handelt. Auch werden infolge der Planung weder Frischluftzufuhr- und Kaltluftschneisen berührt noch

klimatischen Aufheizungseffekte begründet. Eine zusätzliche Betroffenheit des Schutzguts kann ausgeschlossen werden.

Schutzgut Mensch: Durch die geplante Nachverdichtung sind keine negativen Auswirkungen für die Bevölkerung zu erwarten. Der infolge der beabsichtigten Nachverdichtung entstehende Mehrverkehr ist untergeordnet und mit den umgebenden Nutzungsstrukturen vereinbar und ruft somit keine unzumutbaren Störungen hervor.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild: Das Plangebiet befindet im mitten des bebauten Gewerbegebiets. Die geplanten Neubauten werden zwar etwas höhere Gebäudehöhen aufweisen als die umgebende Bestandsbebauung im Gewerbegebiet; die etwas höheren Gebäudehöhen sind allerdings mit den umgebenden Nutzungsstrukturen vereinbar und an dieser stellen auch städtebaulich vertretbar. Eine negative Beeinträchtigung des Ortsbildes durch die Neubauten nicht zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter: Es liegt keine Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern vor.

Wechselwirkung der Schutzgüter: Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich keine Wechselwirkungen, welche eine erhöhte Umweltbetroffenheit verursachen.

## 5. PLANUNGSSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

**5.1 Darstellung in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes**  
In der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist der Änderungsbereich bereits als Gewerbegebiet dargestellt.

**5.2 Rechtsverbindliche Bauungspläne**  
Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bauungsplans Nr. 5 Neu Gewerbegebiet umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 194/2 und 194/3, die östlich der Rudolf-Diesel-Straße und nördlich der Robert-Bosch-Straße angrenzen. Die 8. Änderung umfasst sowohl Änderungen der planzeichnerischen als auch der textlichen Festsetzungen. Die Planzeichnung der 8. Änderung ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereichs die Planzeichnung der im Änderungsbereich geltenden rechtskräftigen 6. Änderung des Bauungsplans Nr. 5 Gewerbegebiet Neu (in Kraft getreten am 22.06.2010) vollständig.

Die textlichen Festsetzungen der 8. Änderung ändern und ergänzen innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereichs die textlichen Festsetzungen zur Bauweise und zur baulichen Gestaltung. Über diese Änderungen und Ergänzungen hinaus gelten innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 8. Änderung die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bauungsplans (in Kraft getreten am 06.03.1987), einschließlich seiner in diesem Bereich rechtskräftigen 5. und 6. Änderung (in Kraft getreten am 03.04.2008 und am 22.06.2010) unverändert fort.

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der vorliegenden 8. Änderung gilt der rechtskräftige Bauungsplan, einschl. aller seiner Änderungen unverändert fort.



## 6. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN

Mit der 8. Änderung erfolgt eine Anpassung der Baugrenze sowie eine Erhöhung der höchstzulässigen Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ) sowie Gebäudehöhe. Die Anpassung der Baugrenze wurde vollzogen, um zum einen das südliche Bestandsgebäude, das die Baugrenze bereits um ca. 1 m überschreitet, in die überbaubare Grundstücksfläche vollständig einzubeziehen und somit eine bauplanungsrechtliche Konfliktsituation zu beheben. Zum anderen wurde in diesem Zuge auch der Abstand zwischen der westlichen Baugrenze und der Rudolf-Diesel-Straße über die gesamte Grundstückslänge auf 5,0 verkürzt, sodass eine gradlinige Bebauung entlang der bestehenden westlichen Gebäudefassade möglich ist. Zudem wird die Baugrenze im Bereich des Sichtdreiecks, das zur Freihaltung des Sichtfeldes der von der Robert-Bosch-Straße in die Rudolf-Diesel-Straße einfahrenden Fahrzeuge dient, an die tatsächlichen verkehrlichen Gegebenheiten angepasst.

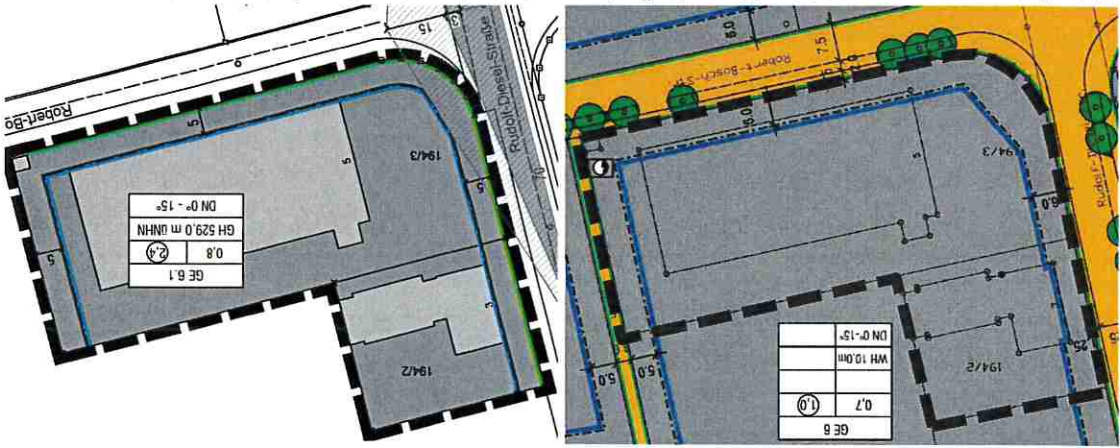


Abb. 2: Auszug a. d. rechtskräftigen 6. Änderung (oben) und a. d. 8. Änderung (unten), o.M.

Das bisher für ein Gewerbegebiet gering angesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung wird auf die betriebsbedingte Erforderlichkeit angehoben. Hierzu werden die GRZ von 0,7 auf 0,8 und die GFZ von 1,0 auf 2,4 angehoben. Diese Zulässigkeiten entsprechen dem in einem Gewerbegebiet üblichen und gemäß § 17 BauNVO zulässigem Maß der baulichen Nutzung und sind daher städtebaulich zu befürworten. Zudem wird die zulässige Gebäudehöhe, die bisher max. 10 m ab der natürlichen bzw. von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberfläche betragen durfte, angehoben. Diese wird dahingehend angepasst, dass als Höchstmaß eine Gebäudehöhe von in Meter über Normalhöhennull bestimmt wird, die unabhängig von dem unteren Bezugspunkt des abfallenden Geländes, die höchstzulässige Höhe der baulichen Anlagen auf max. 529,0 m ü NHN rechtspraxis bestimmt. Die Festsetzung ermöglicht unter zu Grundlage des Bestandsgeländes, das auf einer Geländehöhe von 517,42 m üNHN auf dem nördlichen Grundstück und von 515,82 m üNHN auf dem südlichen Grundstück liegt, maximale Gebäudehöhen von 11,58 m bzw. 13,18 m. Zusätzlich wird für untergeordnete Gebäudeteile und technische Anlagen, die gegenüber der höchstzulässigen Gebäudehöhe um insg. 2,0 m gewährt. Hintergrund hierfür ist die Schaffung einer Zugänglichkeit der Dachfläche, die anteilig als Dachterrasse genutzt werden soll.

Die Zulässigkeit orientiert sich an der Bestandsbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Robert-Bosch-Straße 9), die eine ähnliche Höhe aufweist; so erreicht die Oberkante Dachhaut dieses Bestandsgebäudes eine Höhe von ca. 528,8 m üNNH und weist damit, gemessen ab der Robert-Bosch-Straße, eine Gesamthöhe von ca. 12,8 m auf. Die angestrebte Erhöhung ist unter Beachtung der im Gewerbegebiete bereits bestehende Gebäude ähnlicher Höhe städtebaulich vertretbar und im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (Innen- vor Außenentwicklung) zu befürworten.

## 7. IMMISSIONSCHUTZ

### 7.1 Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm ausgehend von der Autobahn A8 ein. Entsprechend der Lärmkartierung 2022 im UmweltAtlas Bayern wurden Pegel zwischen 60 und 69 dB(A) (gemittelt über 24 Stunden LDEN) berechnet. Nachts (LNight) wurden Pegel zwischen 50 und 59 dB(A) ermittelt. Diese Pegel wurden für eine Immissionsortshöhe in 4 m über dem Gelände berechnet, so dass in den oberen Geschossen voraussichtlich höhere Pegel zu erwarten sind. Detaillierte Berechnungen für den Verkehrslärm, der an den hinzukommenden Nutzungen in den oberen Geschossen auftritt, liegen nicht vor.

Die Orientierungswerte der Norm DIN 18005 betragen für Gewerbegebiete 65/55 dB(A) tags/nachts. Obwohl die Pegel LDEN und LNight nicht direkt mit den Orientierungswerten der DIN 18005 vergleichbar sind, sind Überschreitungen an den der Autobahn A8 zugewandten Fassaden nicht auszuschließen.

Um eine Gesundheitsgefährdung ausschließen zu können, wurden für Büros und sonstige gewerblich genutzte Aufenthaltsräume, bei denen eine Sichtverbindung zur A8 besteht, sowie für die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Personengruppen i.S.d. § 8 Abs. 3 BauNVO, ergänzende textliche Festsetzungen getroffen.

### 7.2 Betriebsbereich

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

## 8. FAZIT

Mit den vorgenommenen Änderungen sind keine negativen bzw. unzumutbaren Auswirkungen verbunden, die die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, die gemäß § 1 Abs. 3 BauGB bei Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans (einschl. seiner bisherigen Änderungen) ausschlaggebend war, beeinträchtigen.