

**EINLEITUNG**

Die Gemeinde Waidhofen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 31.07.2009 BGBl. I Seite 2588 des Art. 61 der Bayerischen Bauordnung und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den

**Bebauungsplan "Waidhofen - Ost II/ Abschnitt III" als**

**SATZUNG**

Der Geltungsbereich umfasst bzw. berührt die Grundstücke / Teilflächen, mit den Flurnummern: 318/3, 318/5, 324, 324/4, 324/5, 327, 333, 333/1, 333/2, 334, 334/1, 334/2, 335, 336, 337, 338, 338/1, 338/2, 338/3/1, 338/2, 341, 342 und 348/3 der Gemarkung Waidhofen.

**INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung A (Gewerbegebiet) mit den Ausgleichsflächen A2 und A3 und A4, Satzungsstext und Begründung sowie der Planzeichnung B (Ausgleichsfläche A1) ersetzt Umwertbericht.

**A. ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
(nach § 8 BauVO, BauNVO, i.F.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466) PlanV und Art. 81 BayBO)

**1.1 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO**

Das Bauland wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Im Gewerbegebiet sind die in Abs. 2 Nr. 1-4 aufgeführten Nutzungen zulässig. Die Nutzungen nach Abs. 3 Nr. 1 sind nur innerhalb der Baugrundstücke zulässig. Die Nutzungen nach Abs. 3 Nr. 2 und 3 sind unzulässig. Für die nach Abs. 3 Nr. 1 festgesetzte Nutzung ist max. 1 Wohnung zusätzlich einbezogen zulässig. Mit dem Betriebszweck darf erst nach Beginn der gewerblichen Bauten begonnen werden. Nachzustellende Betriebe sind nur in den Baugrundstücken Nr. 1 und 2 zulässig. Dabei ist der im Pl. B. 6 festgesetzte Schallleistungspegel einzuhalten. Betriebe, die gefährliche Stoffe verarbeiten, sowie abwasserintensive Betriebe sind aufgrund der beschränkten Aufnahmekapazität der Kläranlage nicht zulässig. Im Bauantrag sind die zu erwartenden Verbrauchs- und Entlastungswerte nachzuweisen. Bei der Anwendung des Genehmigungsverfahrens für gewerbliche Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs sind die folgenden Bestimmungen zu beachten. Für gewerbliche Bauvorhaben ist eine Baugenehmigung gemäß Art. 59 und 60 BayBO erforderlich.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

**2.1 GRZ 0,5** Grundflächenzahl als Höchstgrenze

**2.2 GFZ 1,0** Geschosflächenzahl als Höchstgrenze

**2.3 WH 8,0/11,0** Wandhöhe max. 8,0 bzw. 11,0 m bezogen auf das natürliche Gelände bis OK Dachkonstruktion an den Traufseiten der Gebäude

Die in der Füllschablone festgesetzten Maße der baulichen Nutzung sind Höchstwerte und dürfen nicht überschritten werden.

Gem. § 19 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundflächen der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und ähnliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der vorab bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75.

**3. BAUWEISE**

**3.1** offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

**3.2** Baugrenze

**3.3** Füllschablone

Art der baulichen Nutzung (GE)	Bauweise
GRZ Grundflächenzahl	GFZ Geschosflächenzahl
Wandhöhe WH	Baugrundstück Nr.

**4. BAULICHE GESTALTUNG**

**4.0 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig. Ausnahmen für Geländeauffüllungen, max. bis Straßeniveau, sind dem zulässig, wenn das natürliche Gelände tiefer liegt als das angrenzende Straßeniveau. Röhle Heckenröhre, Stützmauern sind zulässig. Auffüllungen in den Grundstücksgrenzen hin sind so auszugestalten, dass Stützmauern nicht erforderlich sind.

**7. IMMISSIONSSCHUTZ**

**7.1** Nutzungsbegrenzung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die angegebenen A<sub>1</sub>-Anwertungen Emissionskontingente L<sub>eq</sub> nach DIN 45691 weder tags (6:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-6:00 Uhr) nicht überschreiten.

**7.2** Immissionswert mit Nummer

**7.3** Begrenzungslinie der Richtungssektoren

**7.4** Flächenbezeichnung

Nachtwert dB(A) / m<sup>2</sup>

Tagwert dB(A) / m<sup>2</sup>

**4.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung**

Allgemein zulässig sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 10°-30° bei Gewerbebauten und zwischen 30°-45° bei Wohngebäuden. Flachdächer, Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 15°-30° bei Wohngebäuden sind auch Krüppelwalmdächer zulässig.

Als Dacheindeckung ist eine ziegeltote Flammeneindeckung für Wohngebäude und Gewerbebauten zulässig. Für gewerbliche Bauten ist auch eine dunkle, nicht reflektierende Metalldeckung in den RAL-Farben 8003 und 8004 oder Titan-Zinkblech mit Vorbewertung (VW-Anstrich) zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig. Zur Begrünung sind Dachflächenfenster bis zu einer Größe von 0,80m Breite x 1,40m Höhe oder Lichtbänder im Firstbereich zulässig. Ausnahmen im Hinblick auf Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Belichtung können zugelassen werden aus konstruktiven Gründen insbesondere bei großen Spannweiten oder wenn sie sich in die bestmögliche architektonische Gestaltung des Baukörpers einfügen.

**4.2 Dachoberstände**

Dachoberstände sind zulässig. Vorgezogene Überdachungen untergeordneter Bauteile oder an Rampen und Ladezonen sollen die Form des Hauptgebäudes aufnehmen und in einer leichten Konstruktion ausgeführt werden.

**4.3 Wandhöhen**

Die Wandhöhen gemessen von der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachoberfläche dürfen folgende Werte nicht überschreiten:

Max. 8,00 m für Gewerbebauten auf den Baugrundstücken Nr. 3 bis 5

Max. 11,00 m für Gewerbebauten auf den Baugrundstücken Nr. 1 und 2

Max. 6,25 m für Wohngebäude bei zweigeschossiger Bebauung (II)

**4.4 Dachgauben**

Dachgauben zur Belichtung der Dachräume bzw. von Obergeschossen sind nur bei Wohngebäuden und ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Dachgauben haben sich der Hauptfachfläche unterzuordnen und dürfen max. ein Drittel der Traufhöhe des Hauptdachkörpers einnehmen. Dachflächenfenster sind zulässig. Dachreitreitte sind nicht zulässig. Bei Zweerkerbauten handelt es sich nicht um Dachgauben.

**4.5 Sonnenkollektoren**

Anlagen zur Solarnutzung sind allgemein zulässig.

**4.6 Hinweistafeln und Schriftzüge**

Das Anbringen von Werbeanlagen ist zulässig; sie müssen sich in Form, Größe und Wirkung in die Maßstäblichkeit des Baukörpers einfügen. unzulässig ist die Verwendung von grellen Farben und Wechsellichtanlagen; an den Wänden angebrachte Werbeanlagen sind nur im Erdgeschossbereich sowie im Bereich des Obergeschosses zulässig. Werbeanlagen sind so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.

**4.7 Außenwände**

Für die Außenwände der Wohn-, sowie Gewerbe- und Verwaltungsgebäude sind auffallende Verkleidungen, Putzstrukturen, Zierputze sowie glänzende Werkstoffe sowie grelle und dunkle Fassadenfarben nicht zulässig. Die Fassaden von Gewerbe- und Verwaltungsgebäuden sind längstens alle 10 m konstruktiv gestaltlich durch gleichartige Rasterformen zu gliedern.

**4.8 Garagen / Stellplätze**

Der notwendige Stellplatzbedarf je Betrieb, sowie die Zu- und Umfahrten im Grundstück sind in einem qualifizierten Freiflächenstudium nachzuweisen. Die Anordnung der Stellplätze ist auch außerhalb der Baulinien zulässig. Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

**4.9 Leitungen**

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind aus Gründen des Ortsbildes unterirdisch zu verlegen. Kabelverleittische sind in bauliche Anlagen oder in Zäune zu integrieren und einzurichten.

**5. VERKEHRSFLÄCHEN**

**5.1** öffentliche Verkehrsfläche

**5.2** Straßenbegrenzungslinie

**6. ENFRIEDUNGEN**

**6.1 Baugrundstücke**

Zur Einfriedung der Baugrundstücke ist ein sockelloser Maschendrahtzaun oder Metallzaun bis max. 2,00 m Höhe, der zu hinterplanzen ist, zulässig.

**6.2 Ortsrandbereiche**

Am Ortsrand sind die Zäune auf der Grenze zwischen privaten Grünflächen mit Pflanzgebot und öffentlichen Grünflächen mit Pflanzgebot zu errichten.

**8. BEPFLANZUNG VON STELLPLÄTZEN**

Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzurichten und mit Pflanzstufen für Bäume und Sträucher zu pflanzen. Je angefangene 5 Stellplätze ist mindestens ein großkröniger Laubbäum zu pflanzen.

**8.6 Verkehrsflächen/ ruhender Verkehr, Bodenschutz**

Die befestigten Betriebsflächen sind auf die erforderlichen Fahrbereiche für Zufahrt, Kraftfahrzeugplätze sowie Arbeits- und Lagerflächen zu beschränken. Soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Verfestigung des Bodens erforderlich ist, sind Stellplatzflächen, Parkplätze oder Lagerflächen aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen (z.B. Pflaster mit Drainagen, Drainpfaster/Schotter, Rasengrünstreife).

**8.7 Ausgleichs- und Ersatzflächen**

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**A1** Ausgleichsfläche A1 extern, Flurnr. 623 Teilfläche, am Hickerbach nördlich von Westbach Maßnahmen:

- Nördliche Hälfte: Kleingewässersystem mit Anlage von kleinen Teampeln von 2m<sup>2</sup> Größe auf der vom Biber verlassenen Fläche. Pflegemaße alle 3 Jahre, ggf. Nachsteuerung. Ziel sind Laichgewässer für Kreuzkröte, Teichmisch, Bergmisch
- Südliche Hälfte: - Extensive Wiese, einmalige Mahd nicht vor 1. Juli, Verzicht auf Walzen, Düngung und Herbizidinsatz
- Anlage von Amphibiensteppen mit 30-40 cm Tiefe mit periodischer Entfernung von Gehölzen im Bereich der Teampel. Ziel sind kleine, besonnte perennische Wasserflächen, als Laichgewässer für Kreuzkröte, Teichmisch, Bergmisch
- Pflanzung von Strauchgruppen aus Landschaftsgehölzen an der Westgrenze
- Anlage von 2 kleinen Gewässerserzeichen

**A2** Ausgleichsfläche A2 445 Ortsrand Südwest mit 8m Breite Anrechnung 50%, da gleichzeitig Ortsrandeingrünung

**A3** Ausgleichsfläche A3 Süd am Gewässer (ohne Teil von GE Ost II) 694, da gleichzeitig Ortsrandeingrünung

**A4** Ausgleichsfläche A4

- Extensive Wiese, einmalige Mahd nicht vor 1. Juli, Verzicht auf Walzen, Düngung und Herbizidinsatz
- Anlage von flachen Geländemulden mit 30-40 cm Tiefe
- Anlage einer naturnah ausgebildeten Regenwassererhaltung
- Pflanzung von Gehölzgruppen an der Nordgrenze
- Am Südrand Grabenaufweitung und Auffälligkeit

Richtungssektor	Öffnungswinkel (°)	Zustandkontingent L <sub>eq</sub> (dB(A)/m <sup>2</sup> )
Nordost	0	54
	5	45

Der Bezugspunkt des Richtungssektors weist die Gauß-Krüger-Koordinaten von X=4481664 und Y=5392540 auf (Nordwestecke des bestehenden Gewerbebaus auf dem Baufeld 2); die Sektorlinien verlaufen vom Bezugspunkt aus strahlenförmig nach außen, wobei sie mit der Nordrichtung im Uhrzeigersinn gerichtet die angegebenen Winkel einnehmen.

Dazu ist beim Antrag auf Genehmigung bzw. auf Genehmigungsfeststellung von jedem anzusehenden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben ein schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente L<sub>eq</sub> nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten L<sub>eq</sub> einschließlich der jeweiligen Zusatzkontingente L<sub>eq</sub> zu für die entsprechenden Teilflächen ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

**8. GRÜNDUNGSORDNUNG UND ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH**

**8.1** Öffentliche Grünflächen

Als süd- und westlicher Ortsrandabschluss sind in Grünraster lockere gruppenhafte Bepflanzungen in einem Baumanteil von max. 20% anzulegen. 2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten L<sub>eq</sub> nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten L<sub>eq</sub> einschließlich der jeweiligen Zusatzkontingente L<sub>eq</sub> zu für die entsprechenden Teilflächen ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

**8.2 Private Grünflächen mit Pflanzgebot**

Bei der weiteren Parzellierung des Gewerbegebietes sind entlang der entstehenden Grundstücksgrenzen jeweils beidseitig mindestens 2,50 m breite Pflanzstreifen anzulegen, die durchgehend mit Sträuchern und eingetragenen Einzelbäumen zu bepflanzen sind.

**8.3** Laubbäume zu pflanzen zur Begrünung der Straßenräume. Standort auf Grund genehmigter Grundstückserteilung veränderbar

**8.4** Je angefangene 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind drei Großbäume zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Anzahl der Bäume können die zwischen den Grundstücken gepflanzten Bäume sowie die Bäume an den Erschließungsstrassen abgezogen werden.

**9. SONSTIGE PLANZEICHEN**

**9.1** Geltungsbereich des Bebauungsplanes

**9.2** Maßangabe in Meter z. B. 5,0 m

**B. ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE HINWEISE**  
(nach § 9 BauGB, BauNVO, PlanV und § 81 BayBO)

**1.** Geltungsbereich der bestehenden Bebauungspläne

**2.** Stäbenbezeichnung

**3.** Kopperbacher Str.

**379** Flurstücksnummer, z.B. 379

**4.** Bestehende Grundstücksgrenze

**5.** Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

**6.** Nummer des Baugrundstückes, z.B. 1

**7.** Vorgeschlagene Ein- bzw. Ausfahrt

**8.** Wohnbetriebsgebiet

**9.** Gemeindegrenze

**10.** bestehender Laubbäum

**11.** Öffener Wasserlauf

**12.** Frischer Wasserlauf

**13.** Private Müllabfallbehälter sind in die baulichen Anlagen zu integrieren. Zur Vermeidung von Rückwärtstouren der Müllfahrzeuge sind die Müllbehälter am Tag der Abfuhr in den Bereich der Erschließungsstraße zu stellen.

**C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**  
(nach § 9 BauGB, BauNVO, PlanV und § 81 BayBO)

**1.** Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.

**2.** Das Abwasser ist im Trennsystem abzuheben. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbehandlungsanlage vor Bezug anzuschließen. Die Grundstückswasserwasseranlage muss nach den ankommen Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Hausdrainagen dürfen nicht an Abwasserkanal angeschlossen werden.

**3.** Unverschlussten Niederschlagswasser aus Dach- und Grundstücksflächen ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Um die Versickerung trotz hohem Grundwasserstand zu gewährleisten, sind auf den Grundstücken geeignete Sicherbereiche und Regenrückhalteanlagen anzulegen und freizuhalten. Die Maßnahmen sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzustimmen. Die Ableitung von Oberflächenwasser in den Schmutzwassernetz ist nicht zulässig. Oberflächenwasser von Grundstücksflächen, bei dem Gefahr einer mehr als nur geringfügigen Verschmutzung besteht, ist durch eine der Regeln der Abwassertechnik entsprechende Anlage auf dem Grundstück zu reinigen, bevor es versickert wird. Es dürfen in keinem Fall wasseraggressive Stoffe in den Untergrund gelangen, dies ist besonders im Baubereich zu beachten. Sofern die Errichtung von Betrieben, die wasseraggressive Stoffe lagern, herstellen oder verwenden, vorgesehen ist, ist diese in einem gesonderten Verfahren zu beantragen.

**4.** Gegen mögliche hohe Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben zu sichern. Keller sind wasserdicht auszuführen und Heizboiler/ Tanklager und sonstige Anlagen gegen Auftrieb zu sichern.

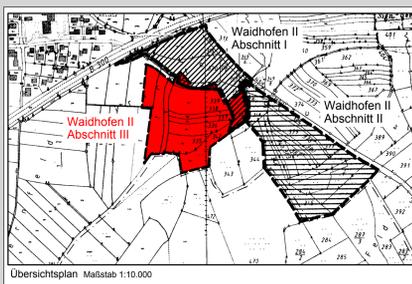
**5.** Notwendige Kabelverleittische der EON sind in die Privatgrundstücke vorderseitig häufig mit dem Lieferanten zu stellen.

**6.** Bodendenkmäler, die bei Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

**7.** Nach der nach durchzuführenden Energiebedarfsberechnung der EON kann die Errichtung einer Trafostation notwendig werden. Die Bauverträge haben den Bau der Trafostation grundsätzlich auf ihrem Grundstück zu dulden.

**8.** Sofern im Bereich des B-Planes Altlastenverdachtsflächen oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt werden, ist dies dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt mitzuteilen.

**9.** Die Nutzung regenerativer Energien im Gewerbegebiet wird ausdrücklich begrüßt. Weiterhin sind sparsamer und ressourcenschonender Umgang mit Energie und der Einsatz besonders effizienter Energieerzeugungs- und Verbrauchstechnologien angestrebt werden.



**Projekt:** Bebauungsplan Gewerbegebiet: Waidhofen Ost II - Abschnitt III

**Darstellung:** rechtskräftige Fassung Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Maßstab 1:1000 Fassung vom 12.06.2012 lo/mar/riegel

**Entwurf:** Bayerische Landessiedlung GmbH Bereich Standortentwicklung und Städtebau Bahnhofstr. 29 95444 Bayreuth Telefon: 0921 / 7842-0 Telefax: 0921 / 7842-20





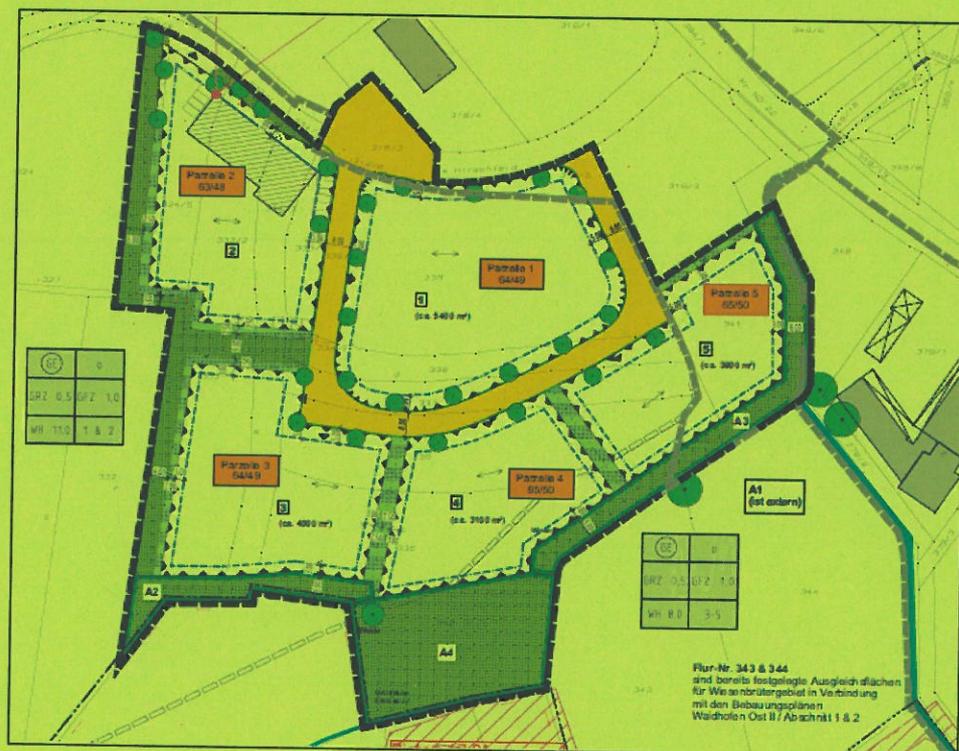
# Gemeinde Waidhofen

## Änderungssatzung

### „Waidhofen-Ost II/Abschnitt III - Änderung“

(Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet „Waidhofen-Ost II/Abschnitt III“)

Rechtskräftige Fassung vom 11.12.2012



*Geltungsbereich Bebauungsplanänderung  
„Waidhofen-Ost II/Abschnitt III - Änderung“  
(Auszug Planzeichnung – nicht maßstabsgetreu)*

**Änderung des seit 26.07.2012 rechtskräftigen Bebauungsplanes  
für das Gewerbegebiet „Waidhofen-Ost II/Abschnitt III“  
in der Fassung vom 12.06.2012**

**unter der Bezeichnung**

**„Waidhofen-Ost II/Abschnitt III - Änderung“**

**(Gemeinderatsbeschluss vom 21.08.2012-TOP 2)**

---

Die Gemeinde Waidhofen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) folgende

**Satzung**

**„Waidhofen-Ost II/Abschnitt III – Änderung“**

**zur Änderung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet  
„Waidhofen-Ost II/Abschnitt III“  
in der Fassung vom 12.06.2012**

**§ 1**

**Inhalt der Änderung**

**Satzungstext**

Die textliche Festsetzung

*„Bei der weiteren Parzellierung des Gewerbegebiets sind entlang der entstehenden Grundstücksgrenzen jeweils beidseitig mindestens 2,50 m breite Pflanzstreifen anzulegen, die durchgehend mit Sträuchern und eingestreuten Einzelbäumen zu bepflanzen sind.“*

unter Punkt Nr. 8.2 „Private Grünflächen mit Pflanzgebot“ wird ersatzlos gestrichen.

§ 2

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

§ 3

Verfahrensvermerke

Das Änderungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

- a) Aufstellung-/Änderungsbeschluss des Gemeinderates am **21.08.2012**.
- b) Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **12.10.2012**.
- c) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **22.10.2012** bis **21.11.2012**.
- d) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vom **22.10.2012** bis **21.11.2012**.
- e) Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am **11.12.2012**.

- f) Ausfertigung der Satzungsänderung:  
Gemeinde Waidhofen, den **20.12.2012**.



  
.....  
Lechner  
Erster Bürgermeister

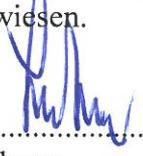
- g) Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **28. DEZ. 2012**

Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Seit diesem Zeitpunkt wird die Änderungssatzung mit Begründung und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Es wurde auch auf die Rechtsfolgen des §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB, sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Gemeinde Waidhofen, den **28. DEZ. 2012** .....



  
.....  
Lechner  
Erster Bürgermeister

**Änderung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet  
„Waidhofen-Ost II/Abschnitt III“ in der Fassung vom 12.06.2012  
unter der Bezeichnung**

**„Waidhofen-Ost II/Abschnitt III – Änderung“**

---

**Begründung**

Die unter Punkt Nr. 8.2 des Bebauungsplanes getroffene textliche Festsetzung, dass bei einer weiteren Parzellierung des Gewerbegebietes entlang der entstehenden Grundstücksgrenzen jeweils beidseitig mindestens 2,50 m breite Pflanzstreifen anzulegen sind, die durchgehend mit Sträuchern und eingestreuten Einzelbäumen zu bepflanzen sind, entspricht nicht dem Planungswillen der Gemeinde. Diese Festsetzung wurde irrtümlich bzw. unbewusst in den Bebauungsplan aufgenommen. Durch diese Festsetzung wird bei jeder Parzellierung bzw. Verkleinerung der Bauparzellen der Anteil der privaten Eingrünung erhöht und damit eine gewerbliche Nutzung der einzelnen Baugrundstücke erheblich eingeschränkt.

Eine ordnungsgemäße Eingrünung des Gewerbegebietes und der mit der Ausweisung des Gewerbegebietes verbundene Eingriff in die Natur wurden durch die im Bebauungsplan vorgesehene bzw. festgesetzte Durch- und Eingrünung des Gewerbegebietes sowie den Ausgleichsmaßnahmen ausreichend kompensiert.

Weitere darüber hinausgehende Eingrünungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

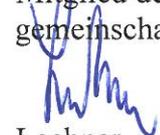
Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da durch den ersatzlosen Wegfall der textlichen Festsetzung unter Nr. 8.2 des Bebauungsplanes keine Grundzüge der Planung berührt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung, von einem Umweltbericht und der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

**Schrobenhausen, 21.12.2012**  
Herzoganger 1  
86529 Schrobenhausen



**Gemeinde Waidhofen**  
Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Schrobenhausen

  
Lechner  
Erster Bürgermeister