

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.

nicht zulässig sind:
Tankstellen sowie Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 max. zulässige GRZ: 0,8

2.2 Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt das Maß von den festgesetzten Höhenfixpunkten laut Planeintragungen (GE 1 +590,00 m und GE 2 +592,00 m ü. N. N.) bis zum Schnittpunkt der Wandaußenseite mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (OK Attika).“
Eine Abweichung vom Höhenfixpunkt um +/- 0,50 m ist zulässig.

GE 1: max. zulässige Wandhöhe 12,00 m

Eine Erhöhung durch Technische Aufbauten ist bis zu einer Grundfläche von 25 m² zulässig.

GE 2: max. zulässige Wandhöhe: 6,00 m

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude bis zu einer Länge von 80 Metern zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze darf durch bauliche Anlagen nicht überschritten werden. Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, überdachte Stellplätze, Carports und Garagen mit einer maximalen Fläche von insgesamt 150 m² zugelassen werden. Stellplätze, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Abstandsflächen

Die Regelung nach Art. 6 Abs. 5 findet Anwendung.

Sofern sich aus den Festsetzungen des B-Plans ein von den Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO abweichendes Maß für die Tiefe der Abstandsflächen ergibt, finden die Regelungen des Satz 1 keine Anwendung.

Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBo, werden die Mindestabstände der Abstandsflächen durch die Baufenster geregelt.

5. Geländeänderung im Gewerbegebiet

Die im Plan dargestellten Höhenfixpunkte (OK Fertigfußboden EG) sind verbindlich. Ein Abweichen um +/- 0,50 m ist zulässig.

Die Aufschüttungen und Abgrabungen der dafür notwendigen Geländeänderungen sind mit einem Gefälle von max. 35° auszuführen. Dabei ist mind. 1,0 m vor der Grundstücksgrenze wieder das Urgelände zu erreichen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Im Abstand von 10,00 m zum Krampersbach sind Aufschüttungen und Abgrabungen jeglicher Art unzulässig.

6. Stellplätze mit ihren Einfahrten und Lagerflächen

Stellplätze im Freibereich sind auf den Privatgrundstücken in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, oder andere wasserdurchlässigen Belagsarten).

7. Einfriedung

Art: Industriezaun feuerverzinkt oder Maschendrahtzaun, geschlossene Elemente müssen außenseitig begrünt werden.

Höhe: max. 2,00 m ab OK fertigem Gelände

Zaunsockel: unzulässig; es sind ausschließlich Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.

8. Gebäudegestaltung

8.1 Dachform und Dachneigung

symmetrisches Satteldach	10° - 20 °
Pultdach dem Hang folgend	5° - 12°
Flachdach	0°-5°

8.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachgauben, Zwerchgiebel und Quergiebelanbauten sind nicht zulässig.

8.3 Flachdächer

50 % der Flachdächer sind min. extensiv zu begrünen.

8.4 Solare Strahlungsenergie

Zur Ausnutzung solarer Strahlungsenergie sind Fassaden- und Dachkollektoren zulässig.

9. Werbeanlagen

Pro Fassade ist max. 1 Fassadenwerbung mit max. 15 m² zulässig.

Freistehende Werbeanlagen:

- maximal ein freistehender Werbepylon
- bis zu einer Höhe von 6,00 m ab OK geplanter Gelände
- bis zu einer Breite von 1,50 m

Dachwerbung ist grundsätzlich unzulässig.

Die Beleuchtung mit grellen Farben, Blink- und Wechsellicht ist grundsätzlich unzulässig.

Werbeanlagen, die auf die öffentlichen Straßen ausgerichtet sind und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Straße beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.

10. Beleuchtung des Betriebsgeländes

Die Beleuchtung des Geländes darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.

Die Außenbeleuchtung muss folgende Anforderungen erfüllen:

In der Nacht (22h – 6h) darf die Außenbeleuchtung nur eingeschaltet werden, solange und soweit sich Menschen im Außenbereich aufhalten. Die Außenbeleuchtung darf eine Lumenzahl von maximal 6000 nicht überschreiten.

Hauswände, Mauern, Bäume und Sträucher dürfen nicht angestrahlt werden.

Alle Leuchten müssen abgeschirmt sein und ein geschlossenes Gehäuse unter 60°C aufweisen.

Der UV-Anteil ist auf LED warm white unter 3.000 Kelvin zu beschränken.

Die Lichtpunkthöhe der Lampen ist auf die folgenden Höhen zu begrenzen:

- Lampen zur Beleuchtung der mit Kraftfahrzeugen befahrbaren Verkehrswege und Stellplätze: 5 m
- Lampen zur Beleuchtung von Fußwegen: 1,5 m

Es dürfen ausschließlich Lampen mit Richtcharakteristik (sogenannte „Full-Cut-Off“-Lampen) verwendet werden.

Von den vorstehenden Restriktionen sind Beleuchtungsanlagen ausgenommen, soweit dies aus sicherheitstechnischen Gründen erforderlich ist.