

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.

Nicht zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Einzelhandelsbetriebe bzw. Einzelhandelsnutzungen, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Ausgenommen hiervon bleiben zulässig an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsflächen unter einem Viertel der Geschossfläche des Handwerks- oder anderen Gewerbebetriebsteiles liegt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 max. zulässige GRZ: 0,8

2.2 Wandhöhe

— Als Wandhöhe gilt das Maß von OK der Höhenfixpunkte des jeweiligen Betriebsgeländes, siehe Planeintragungen, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe bzw. bei über das Dach ragenden Wänden bis zur OK Attika.

GE 1 und GE 2

max. zulässige Wandhöhe an der Traufe Sattel- und Pultdach: 7,00 m

max. zulässige Wandhöhe Flachdach: 7,50 m

GE 1a

max. zulässige Wandhöhe an der Traufe Sattel- und Pultdach: 8,00 m

12 max. zulässige Wandhöhe Flachdach: 8,50 m

GE 2a

max. zulässige Wandhöhe an der Traufe Sattel- und Pultdach: 4 m

max. zulässige Wandhöhe Flachdach: 4 m

GE 3

max. zulässige Wandhöhe an der Traufe Sattel- und Pultdach: 9,50 m

max. zulässige Wandhöhe Flachdach: 10,50 m

—
—
— Die festgesetzte maximale Wandhöhe darf durch technische Dachaufbauten um bis zu 2 m überschritten werden, wenn die technischen Dachaufbauten um das Maß der Höhe von der Außenkante des Gebäudes abgerückt sind.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

☞ GE 1 + GE 1a: offene Bauweise.

☒ GE 2 + GE 2a + GE 3: abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen mit einer Länge von max. 100 m 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 für Nebenanlagen und mit einer maximalen Fläche von insgesamt 70 m² zugelassen werden.
Im Bereich der Anbauverbotszone sind nur Stellplätze zulässig.

4. Abstandsflächen

Die Geltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 der BayBo wird angeordnet.

—

5. Geländeänderung im Gewerbegebiet

- Die im Plan dargestellten Höhenfixpunkte (OK Fertigfußboden) 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 öffentlichen Grünflächen wieder das Urgelände zu erreichen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

—

6. Stellplätze und Lagerflächen

—

GE1, GE1a und GE3 :

- Stellplätze und Lagerflächen im Freibereich sind in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

—

GE2 und GE2a:

- Stellplätze und Lagerflächen im Freibereich sind in wasserundurchlässigen Belägen herzustellen.

—

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

—

im gesamten Gewerbegebiet zulässig:

—

symmetrisches Satteldach 10° - 20°

—

Pulldach dem Hang folgend 5° - 12°

—

Flachdach 0°-5°

8.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachgauben, Zwerchgiebel und Quergiebelanbauten sowie Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Aufbauten zur Belichtung:

An den Satteldachgebäuden sind zur Belichtung ausschließlich Firstoberlichter bis zu einer max. Breite von 2,5 m zulässig. Zur Dachvorderkante der Giebelseite muss ein Mindestabstand von 5,0 m eingehalten werden. Bei Pult- und Flachdachgebäuden sind Lichtkuppeln und Lichtbänder zulässig.

8.3 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 geplantem 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:

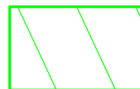
- Lampen zur Beleuchtung der mit Kraftfahrzeugen befahrbaren Verkehrswege und Stellplätze: 5 m
- Lampen zur Beleuchtung von Fußwegen: 1,5 m

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.

11. Altlastenverdacht/Bodenschutz

Für die unter 7. Sonstige Planzeichen "Altlastenverdachtsfläche"



gekennzeichnete Fläche gilt:

Eingriffe in den Boden sind durchgehend durch eine Umweltbaubegleitung unter Hinzuziehung des Landratsamts Regen und des Wasserwirtschaftsamts Deggendorf zu begleiten.