



3. BAULICHE FESTSETZUNGEN

3.1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3111 Der gesamte Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt und in die Teilbereiche -GE1- und -GE2- gegliedert.

In dem mit -GE1- gekennzeichneten Teil des Geltungsbereichs beträgt der zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel:

tags 69 dB(A) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) 54 dB(A)

In dem mit -GE2- gekennzeichneten Teil des Geltungsbereichs beträgt der zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel:

tags 60 dB(A) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) 45 dB(A)

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist auf Grundlage der TA Lärm vom 26.08.1998 und DIN 45691/04 sowie nach dem in Anlage 5, Ziffer 2 des gutachterlichen Berichts der Messinger + Schwarz Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH vom 10.06.08 herangezogenen Rechenverfahren nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwertanteile nicht überschritten werden.

Nicht zulässig sind Lagerplätze als selbstständige Anlagen oder offene Lagerplätze mit mehr als 30 % Anteil an der Betriebsfläche, Schrottplätze und Autoverwertung.

Soweit nichts anderes vermerkt, gelten die folgenden Textlichen Festsetzungen ausschließlich für den mit -GE1- gekennzeichneten Teil des Geltungsbereichs. Für den mit -GE2- gekennzeichneten Teil des Geltungsbereichs gelten weiterhin die Textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans.

3112 Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO gelten:

Grundflächenzahl	GRZ	0,6
Geschoßflächenzahl	GFZ	0,8

soweit sich nicht aufgrund der festgesetzten überbaubaren Flächen und der nachzuweisenden Stellplätze im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.

3.1.2 Bauweise

- 3.1.2.1 Im gesamten Geltungsbereich gilt die in Ziffer 3.1.2.2 und 3.1.2.3 beschriebene abweichende Bauweise nach § 22, Abs. 4 BauNVO.
- 3.1.2.2 Die Gebäude sind entsprechend der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO mit vorderem, seitlichem und rückwärtigem Grenzabstand zu errichten.
- 3.1.2.3 Die Länge der Gebäude wird nicht eingeschränkt.
- 3.1.2.4 Die zulässige Wandhöhe (Schnittpunkt Wand/Dachhaut) beträgt - talseitig gemessen - zwischen 8 und 13 m über festgesetztem Gelände. Dies gilt sowohl für traufseitige Wände (Traufhöhe) als auch für giebelseitige Wände (Firsthöhe). Die einzelnen Bereiche sind im Planteil entsprechend gekennzeichnet.

3.1.3 Abstandsflächen

- 3.1.3.1 Die sich aus Art. 6 BayBO ergebenden Abstandsflächen sind einzuhalten.

3.1.4 Werbeanlagen

- 3.1.4.1 Es gelten die Textlichen Festsetzungen Ziff. 3.1.4 des ursprünglichen Bebauungsplans.

3.1.5 Gestaltung der Freiflächen

3.1.5.1 Stellplätze:

Es gelten die Textlichen Festsetzungen Ziff. 3.1.5.1 des ursprünglichen Bebauungsplans.

3.1.5.2 Lagerflächen:

Es gilt Satz 2 der Textlichen Festsetzungen Ziff. 3.1.5.2 des ursprünglichen Bebauungsplans.

3.1.5.3 Gelände:

In dem im Planteil als Fläche für Aufschüttungen gekennzeichneten Bereich sind Geländemodellierungen bis an die Grundstücksgrenzen als Geländeauftrag bis 1,50 m (festgesetztes Gelände) über dem natürlichen Gelände zulässig.

Geländemodellierungen des natürlichen Geländes sind mit einer Neigung von max. 1:2 bis 680,00 m ü. NN zulässig.

Im Übrigen gelten die Textlichen Festsetzungen Ziff. 3.1.5.3 des ursprünglichen Bebauungsplans.



3.15.4 Einfriedungen:

Zur Erschließungsstraße hin sind auch leichte Metallgitterzäune ohne Sockel bis 1,80 m Höhe zulässig.

Im Übrigen gelten die Textlichen Festsetzungen Ziff. 3.1.5.4 des ursprünglichen Bebauungsplans.

3.15.5 Stützmauern:

Die im Planteil als Böschungsmauern über 1 m Höhe gekennzeichneten Bereiche sind in Verbindung mit Ziff. 3.1.5.3 Abs. 3 Böschungswände bis 2 m Höhe (Schnittpunkt Wand/Böschung) zulässig.

Im Übrigen gelten die Textlichen Festsetzungen Ziff. 3.1.5.5 des ursprünglichen Bebauungsplans soweit es sich nicht um Teile von Gebäuden handelt.

3.15.6 Freiflächengestaltungsplan:

Es gelten die Textlichen Festsetzungen Ziff. 3.1.5.6 des ursprünglichen Bebauungsplans.

3.15.7 Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem.

3.15.8 Für Stellplätze und Lagerflächen sind auch nicht wasserdurchlässige Deckschichten zulässig, wenn das dort anfallende unbelastete Oberflächenwasser - soweit es die Abflußwerte zulassen - über den öffentlichen Regenwasserkanal in die vorhandenen Rückhaltebecken eingeleitet werden kann. Darüber hinaus anfallende Abflußmengen sind auf dem Baugrundstück zurückzuhalten. Bei der Bemessung von Rückhalteräumen ist das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 117 zu beachten.

3.15.9 Sämtliches Schmutzwasser sowie sämtliches belastete Oberflächenwasser von Lager- und Umschlagflächen, LKW-Stellplätzen und Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

3.1.6 Dienstbarkeiten und Duldungspflichten

3.16.1 Leitungsrechte für die Gemeinde:

Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind in dem mit -GE1- gekennzeichneten Teil des Geltungsbereichs nicht vorgesehen. Für den mit -GE2- gekennzeichneten Teil des Geltungsbereichs gelten weiterhin die Textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans

3.16.2 Duldungspflicht öffentlicher Pflanzungen:

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünstreifen und der durch Pflanzgebot festgesetzten Privatgrünflächen und deren Auswirkungen auf die Grundstücke sind zu dulden.

3.1.7 Immissionsschutz

3.1.7.1 Gewerbliche Immisionen:

Es gelten die in Ziff. 3.1.1.1 (siehe oben) getroffenen Textlichen Festsetzungen.

3.1.7.2 Verkehrslärm:

Es gelten die Textlichen Festsetzungen Ziff. 3.1.7.2 des ursprünglichen Bebauungsplans.

4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

4.1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - PFLANZGEBOTE

4.1.1 Es gelten die Textlichen Festsetzungen Ziff. 4.1.1 bis 4.1.4 sowie Ziff. 4.1.6 bis 4.1.10 des ursprünglichen Bebauungsplans.

4.1.1.1 Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

4.1.1.2 Je 200 m² nicht bebauter Fläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Artenauswahl ist aus den Auswahllisten 1 und 2 vorzunehmen.

4.1.1.3 Je 5 privater Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Artenauswahl ist aus der Auswahlliste 1, Bäume I. Ordnung, vorzunehmen.

4.1.1.4 Bei der Festlegung der Pflanzstandorte sind die Trassen vorhandener Leitungen zu berücksichtigen.

4.1.1.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Der erforderliche Umfang der Kompensationsmaßnahmen ist mit einer Größe von ca. 3.700 m² ermittelt worden (vgl. Umweltbericht). Der Ausgleich wird durch Aufwertungsmaßnahmen auf zwei Teilflächen des Grundstücks Flnr. 1699/2, Gmkg. Hochdorf, Gde. Bischofsmais, erbracht.

4.1.1.5.1 Die Teilfläche 1 ist unter Schonung der Ufergehölze zu entbuschen und jährlich einmal im Herbst zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Entwicklungsziel ist der Vegetationstyp "Segen-/ binsenreiche Feucht- u. Naßwiese" bzw. "Flachmoor/ Quellmoor".

4.1.1.5.2 Die Teilfläche 2 ist zu entbuschen und jährlich einmal im Herbst zu mähen. Einzelstehende und tiefbeastete Fichten können erhalten bleiben, wenn sie die spätere Mahd nicht übermäßig behindern. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Entwicklungsziel ist der Vegetationstyp "Segen-/ binsenreiche Feucht- u. Naßwiese".

aufgestellt: Heilsbronn, den 20. Februar 2008

geändert: Heilsbronn, den 10. Juni 2008

geändert: Heilsbronn, den 11. August 2008

Peter Grube, Architekt