B. BAULICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEE

GEWERBEGEBIET EINGESCHRÄNKT (GEe) NACH § 1 ABS. 4 IN VERBINDUNG MIT § 8 ABS. 1, 2, 3 AUSSER ABS. 2 NR. 3, 4 UND ABS. 3 NR. 3 BAUNVO.
AUSNAHMSWEISE SIND LAUT § 8 ABS. 3 NR. 1 WOHNUNGEN FÜR AUFSICHTS- UND BEREITSCHAFTSPERSONEN SOWIE FÜR BETRIEBSINHABER UND BETRIEBSLEITER, DIE DEM GEWERBEBETRIEB ZUGEORDNET UND IN GRUNDFLÄCHE UND BAUMASSE UNTERGEORDNET SIND, ZULÄSSIG.

NICHT ZULÄSSIG SIND AUSSERDEM:

LAGERPLÄTZE ALS SELBSTÄNDIGE ANLAGEN ODER OFFENE LAGERPLÄTZE MIT MEHR ALS 50 % ANTEIL AN DER BETRIEBSFLÄCHE, SCHROTTPLÄTZE, AUTOVERWERTUNGEN UND SPIELHALLEN.

GI

INDUSTRIEGEBIET (GI) NACH § 1 ABS. 4 IN VERBINDUNG MIT § 8 ABS. 1, 2, 3 AUSSER ABS. 2 NR. 3, 4 UND ABS. 3 NR. 3 BAUNVO.
AUSNAHMSWEISE SIND LAUT § 8 ABS. 3 NR. 1 WOHNUNGEN FÜR AUFSICHTS- UND BEREITSCHAFTSPERSONEN SOWIE FÜR BETRIEBSINHABER UND BETRIEBSLEITER, DIE DEM GEWERBEBETRIEB ZUGEORDNET UND IN GRUNDFLÄCHE UND BAUMASSE UNTERGEORDNET SIND, ZULÄSSIG.

NICHT ZULÄSSIG SIND AUSSERDEM:

LAGERPLÄTZE ALS SELBSTÄNDIGE ANLAGEN ODER OFFENE LAGERPLÄTZE MIT MEHR ALS 50 % ANTEIL AN DER BETRIEBSFLÄCHE, SCHROTTPLÄTZE, AUTOVERWERTUNGEN UND SPIELHALLEN.

2.1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG IM BEREICH GE_E:

BEI HÖCHSTGRENZE II
GRUNDFLÄCHENZAHL: GRZ 0,5
GESCHOßFLÄCHENZAHL: GFZ 0,8

2.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG IM BEREICH GI:

BEI HÖCHSTGRENZE III
GRUNDFLÄCHENZAHL: GRZ 0,8
GESCHOSSFLÄCHENZAHL: GFZ 1,8

3.1 BAUWEISE IM BEREICH GE_E:

ABWEICHENDE BAUWEISE
ZUSAMMENHÄNGENDE BAUWEISE BIS 70M MÖGLICH

3.2 BAUWEISE IM BEREICH GI:

ABWEICHENDE BAUWEISE
ZUSAMMENHÄNGENDE BAUWEISE BIS 150M MÖGLICH

4.1 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGE IM BEREICH GE_E:

BAUKÖRPER:
- WOHNRÄUME UND BÜRORÄUME SIND ENTLANG DER ERSCHLIEßUNGSSTRAßE ANZUORDNEN
- BETRIEBS- UND LAGERBEREICHE SIND IN DIE GRUNDSTÜCKSTIEFEN ANZUORDNEN
- DIE MAXIMALE WANDHÖHE BETRÄGT 7,50 M ZUM GEPLANTEN GELÄNDEVERLAUF. ERFORDERLICHE AUFBAUTEN FÜR BETRIEBSBEDINGTE TECHNISCHE ANLAGEN BIS ZU EINER HÖHE VON MAX. 10 M^2 DÜRFEN IN AUSNAHMEFÄLLEN HÖHER SEIN.
- ALS WANDHÖHE GILT DAS MAß VON DER GEPLANTEN GELÄNDEOBERKANTE ZUM SCHNITTPUNKT WAND - OBERKANTE DACHHAUT.

DACH-AUSBILDUNG:
- GENEIGTE DÄCHER NEIGUNG ZWISCHEN 7° UND 25°.
- FÜR UNTERGEORDNETE DÄCHER SIND AUCH FLACHE GENEIGTE DÄCHER ODER FLACHDÄCHER ZULÄSSIG.
- DIE FIRSTRICHTUNG IST PARALLEL ZUR LÄNGSRICHTUNG DER GEBÄUDE ZU WÄHLEN

ABSTANDS-FLÄCHEN:
ART. 6 ABS. 5 SATZ 1 BAYBO IST AUF DEN BEBAUUNGSPLAN ANZUWENDEN.
ART. 6 ABS. 5 SATZ 2 BAYBO FINDET KEINE ANWENDUNG.
DIE ABSTANDSFLÄCHEN SIND ENTSPRECHEND EINZUHALTEN.

4.2 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGE IM BEREICH GI:

BAUKÖRPER:
- BETRIEBS- UND LAGERBEREICHE SIND IN DIE GRUNDSTÜCKSTIEFEN ANZUORDNEN
- DIE MAXIMALE WANDHÖHE BETRÄGT 16,50 M ZUM URGELÄNDE. ERFORDERLICHE AUFBAUTEN FÜR BETRIEBSBEDINGTE TECHNISCHE ANLAGEN BIS ZU EINER HÖHE VON MAX. 10 M^2 DÜRFEN IN AUSNAHMEFÄLLEN HÖHER SEIN.
- ALS WANDHÖHE GILT DAS MAß VON DER GEPLANTEN GELÄNDEOBERKANTE ZUM SCHNITTPUNKT WAND - OBERKANTE DACHHAUT/ATTIKA.

DACH-AUSBILDUNG:
- GENEIGTE DÄCHER MIT EINER NEIGUNG BIS MAX. 25° ZULÄSSIG.
- FLACHDÄCHER ZULÄSSIG
- DIE FIRSTRICHTUNG IST PARALLEL ZUR LÄNGSRICHTUNG DER GEBÄUDE ZU WÄHLEN

ABSTANDS-FLÄCHEN:
ART. 6 ABS. 5 SATZ 1 BAYBO IST AUF DEN BEBAUUNGSPLAN ANZUWENDEN.
ART. 6 ABS. 5 SATZ 2 BAYBO FINDET KEINE ANWENDUNG.
DIE ABSTANDSFLÄCHEN SIND ENTSPRECHEND EINZUHALTEN.

5. GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN (GELTUNGSBEREICH)

STELLPLÄTZE:
ÖFFENTLICHE STELLPLÄTZE SIND ENTLANG DER NORDSEITE DER ERSCHLIEßUNGSSTRAßE SOWIE AN DER WENDEPLATTE ERRICHTET.
BESUCHERSTELLPLÄTZE SIND, ENTSPRECHEND DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN ENTLANG DER ERSCHLIEßUNGSSTRAßE ZU ERRICHTEN.
PRIVATE STELLPLÄTZE FÜR BESCHÄFTIGTE SIND INNERHALB DER BAUGRENZEN UNTERZUBRINGEN.
DIE STELLPLÄTZE SIND MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN DECKSCHICHTEN (WASSERGEBUNDENE DECKEN, RASENFUGENPFLASTER ODER RASENGITTERSTEINE) ZU ERRICHTEN.

LAGER-FLÄCHEN:
DIE LAGER- UND ABSTELLFLÄCHEN SIND AUF DEN INNEREN HOFFLÄCHEN BZW. AUF DEN STRASSENABGEWANDTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ZU ERRICHTEN.

GELÄNDE:
GELÄNDEVERÄNDERUNGEN SIND IN DEN ÜBERGÄNGEN LANDSCHAFTSGERECHT WEICH AUSZUMODELLIEREN. BEI AUFSCHÜTTUNGEN ODER ABGRABUNGEN DÜRFEN BÖSCHUNGEN NICHT STEILER ALS 1 : 1,5 GENEIGT SEIN; DABE ISIND DIE BÖSCHUNGEN AUF DEN PRIVATEN BAUFELDERN ENTLANG DER ÖFFENTLICHEN STRASSEN UND WEGE MIND. 0,5 M VON DER GRENZE ABZURÜCKEN.

EINFRIEDUNGEN: ZUR ERSCHLIESSUNGSSTRASSE HIN SIND HOLZZÄUNE ODER METALLGITTERZÄUNE MIT EINER MAX. HÖHE VON 1,20 M, OHNE SOCKEL, ZULÄSSIG.
IN DEN SEITLICHEN UND RÜCKWÄRTIGEN, VON DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSE ABGEWANDTEN GRUND-STÜCKSBEREICHEN SIND EINFRIEDUNGEN OHNE SOCKEL, BIS MAX. 1,80 M HÖHE, ZULÄSSIG.
ZAUNART: MASCHENDRAHTZÄUNE ODER LEICHTE METALLGITTERZÄUNE.
DIE UMZÄUNUNGEN SIND DURCH HEIMISCHE STRÄUCHER EINZUGRÜNEN.

STÜTZMAUERN: EVTL. NOTWENDIGE STÜTZMAUERN SIND IN SICHTBETON BZW. NATURSTEINVERKLEIDUNG AUSZUFÜHREN UND MIT FASSADENRANKPFLANZEN ZU BEGRÜNEN.
DIE MAX. ZULÄSSIGE HÖHE DER MAUERN BETRÄGT 2,00M.
DIE FESTGESETZTE OBERKANTE DER STÜTZMAUERN KANN DURCH GELÄNDER UND SONSTIGE ABSTURZSICHERUNGEN UM BIS ZU 1,20 METER ÜBERSCHRITTEN WERDEN.

WERBE-ANLAGEN: WERBEANLAGEN AN FASSADEN SIND BIS ZU EINER GRÖSSE VON 4,50 X 1,50 (L/H) ZULÄSSIG.
WERBEANLAGEN JEGLICHER ART AUF DÄCHERN SIND UNZULÄSSIG.
WERBEANLAGEN MIT WECHSEL- ODER BLINKLICHT SIND UNZULÄSSIG.
ES DARF AN DER EINFAHRT ZUM GRUNDSTÜCK EIN WERBEPYLON JE BAUPARZELLE ZU WERBEZWECKEN MIT EINER MAX. GRÖSSE VON 1,0M X 1,0M GRUNDFLÄCHE UND MAX. 3,0M HÖHE ERRICHTET WERDEN.
WERBEANLAGEN, DIE AUF DIE ST 2135 ODER DIE REG 1 AUSGERICHTET SIND UND DURCH EINE ABLENKENDE WIRKUNG DIE SICHERHEIT UND LEICHTIGKEIT DES VERKEHRS AUF DER STAATS-/ KREISSTRASSE BEEINTRÄCHTIGEN KÖNNEN, SIND NICHT ZULÄSSIG.

JEDEM BAUANTRAG IST EIN QUALIFIZIERTER FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN IN GEEIGNETEM MASSSTAB BEIZUFÜGEN, DER MIND. ZWEI GELÄNDESCHNITTE ENTHÄLT, VON DENEN EINER DEN ANSCHLUSS ZUR ERSCHLIESSUNGSSTRASSE DARSTELLT. AUS DEM PLAN MÜSSEN DIE PFLANZENMENGEN, DAS VERHÄLTNIS VON ZIER- ZU WILDARTEN JE ABSCHNITT UND DIE JEWEILIGE PFLANZDICHTE (PFLANZABSTÄNDE) EINDEUTIG HERVORGEHEN.

6. IMMISSIONSSCHUTZ (GELTUNGSBEREICH)

ZULÄSSIG SIND VORHABEN (BETRIEBE UND ANLAGEN) DEREN GERÄUSCHE, DIE IN DER NACHFOLGENDEN TABELLE ANGEGEBENEN EMISSIONSKONTINGENTE LEK NACH DIN 45691, WEDER TAGS (6.00 H BIS 22.00 H) NOCH NACHTS (22.00 H BIS 6.00 H) ÜBERSCHREITEN.

FLÄCHE	L_{EK} TAG [DB(A)/M²]	L_{EK} NACHT [DB(A)/M²]
BAUFELD 1	62	52
BAUFELD 2	62	49
BAUFELD 3	66	51
BAUFELD 4	68	53
BAUFELD 5	68	53

EIN EMISSIONSKONTINGENT IM SINNE DER DIN 45691 BESITZT DABEI LEDIGLICH DIE IM BEBAUUNGSPLAN ALS "EMISSIONSBEZUGSFLÄCHE" DARGESTELLTE FLÄCHE.

FÜR DAS JEWEILIGE BAUVORHABEN IST IM RAHMEN DER ANTRAGSSTELLUNG, IM EINZELBAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN ODER BEI NUTZUNGSÄNDERUNGEN EIN NACHWEIS ÜBER DIE EINHALTUNG DER FESTGESETZTEN EMISSIONSKONTINGENTE AUF GRUNDLAGE DER DIN 45691 ZU FÜHREN UND DER GENEHMIGUNGSBEHÖRDE AUF WUNSCH VORZULEGEN.

DIE DEN SCHALLTECHNISCHEN BERECHNUNGEN UND FESTSETZUNGEN ZU GRUNDE LIEGENDEN VORSCHRIFTEN, INSBESONDERE DIN-VORSCHRIFTEN, KÖNNEN BEI DER GEMEINDE BISCHOFSMAIS ZU DEN REGULÄREN ÖFFNUNGSZEITEN (TELEFONISCHE TERMINVEREINBARUNG WIRD EMPFOHLEN) EINGESEHEN WERDEN.

BAULICHER SCHALLSCHUTZ: IM GESAMTEN GEBIET SIND BEI BAUTEN VON BÜRORÄUMEN UND ANDEREN AUFENTHALTSRÄUMEN ANFORDERUNGEN AN DIE LUFT- UND TRITTSCHALLDÄMMUNG DIESER BAUTEILE GEM. DIN 4109 ZU BEACHTEN.
BEI BETRIEBSLEITERWOHNUNGEN SIND IN RICHTUNG ANGRENZENDER GEWERBEBETRIEBE MINDESTENS SCHALLSCHUTZFENSTER DER KLASSE 3, SOWIE EINE FENSTERUNABHÄNGIGE BELÜFTUNG (KONTROLLIERTE WOHNRAUMBELÜFTUNG) VORZUSEHEN. BETRIEBSLEITERWOHNUNGEN SIND GRUNDSÄTZLICH NUR IM BAULICHEN ZUSAMMENHANG MIT DER GEWERBLICHEN BEBAUUNG ZULÄSSIG.

7. DIENSTBARKEITEN UND DULDUNGSPFLICHTEN (GELTUNGSBEREICH)

LEITUNGSRECHTE FÜR DIE GEMEINDE:
NOTWENDIGE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN IN VORDEREN UND RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSBEREICHEN SIND MIT EINEM LEITUNGSRECHT ZU GUNSTEN DER GEMEINDE BISCHOFSMAIS MIT DIENSTBARKEITEN ZU BELASTEN UND ABZUSICHERN.

DULDUNGSPFLICHT ÖFFENTLICHER PFLANZUNGEN:
DIE BEPFLANZUNG DER ÖFFENTLICHEN GRÜNSTREIFEN UND DER DURCH PFLANZGEBOT FESTGESETZTEN PRIVATGRÜNFLÄCHEN UND DEREN AUSWIRKUNGEN AUF DIE GRUNDSTÜCKE SIND ZU DULDEN. DIE PFLEGE DIESER AN DIE PRIVATGRÜNFLÄCHEN ANSCHLIEßENDEN, ÖFFENTLICHEN GRÜNSTREIFEN IM STRASSENRAUM HAT DER GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER BZW. DER GRUNDSTÜCKSANGRENZER ZU ÜBERNEHMEN.