III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Bei GE GRZ = 0,8 GFZ = 2,0

Zahl der Vollgeschosse: Max. II

3. BAUWEISE

Baukörper mit einem Verhältnis Länge zu Breite von mind. 1 : 1,5.
Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudeseite.

4. GEBÄUDE

Hauptgebäude

Dachform:	Satteldach, Pultdach und Flachdach 0°- 30°
Wandhöhe:	Maximale Wandhöhe 12,00 m ab geplantem Gelände bzw. ab der Oberkante der angrenzenden befestigten Fläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Firsthöhe:	Als Höchstgrenze gelten 13,00 m ab geplantem Gelände bzw. ab geplantem Straßenniveau
Dachdeckung:	naturrote Ziegeldeckungen oder erdfarbene bzw. wenig reflektierende Profilblechdeckungen
	Photovoltaikmodule und Gründächer sind zugelassen
Außenwand:	Holzbekleidungen, natur - oder erdfarben lasiert / Putzflächen, wenig reflektierende Profilblechfassaden
Anbauten:	untergeordnete Anbauten sind zulässig und in Form und Material den Hauptbauten anzupassen.
Sockel:	geputzt oder Sichtbetonsockel

5. OBERFLÄCHENVERSIEGELUNG

Die Oberflächenversiegelung ist auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

Stellplätze:	Stellplätze für PKW sind mit wassergebundenen bzw. wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, Rasenfuge, Schotterrasen, Kies) zu befestigen.
Zufahrten/ Lade-Bereiche:	Apshaltbeläge (Schwarzdecken) oder Betonpflasterbeläge
betriebsinterne Wege:	Schotterwege oder wasserdurchlässige Pflasterbeläge
Einfassungen:	Granit-Einzeiler, Hochborde nur bei Entwässerungskanten

6. EINFRIEDUNGEN

Durchsichtige, graue Maschendrahtzäune (Industriezäune) sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
Die Zäune sind zu hinterpflanzen. Eine Bodenfreiheit von 15 cm ist einzuhalten, Sockel sind unzulässig.

7. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen und Hinweisschilder sind bis zu einer maximalen Höhe der Oberkante von 7,5 m über dem geplanten Gelände zulässig, sofern sie in die Fassade der Gebäude integriert sind. Zulässig ist pro Gebäudeseite maximal eine Werbeanlage, die Gesamtfläche aller in Fassaden integrierten Werbeanlagen darf 20 m^2 nicht überschreiten.
Pro Bauparzelle ist eine freistehende Werbeanlage bis zu einer maximalen Höhe von 5 m und einer maximalen Fläche von 10 m^2 zulässig. Bewegliche (laufende) oder solche Lichtwerbungen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- oder abgeschaltet wird, sind bei allen Werbeanlagen und Hinweisschildern nicht zulässig.
Unzulässig sind drehbare Werbeträger, Skybeamer und Laserwerbung.
Die Werbeanlagen dürfen ferner keine ablenkende Wirkung auf den Straßenverkehr der B85 haben.

Bei Lichtreklameanlagen sind grelle Farben, Farbmischungen, Wechselslicht und drehbare Lichtquellen unzulässig.
Nicht gestattet sind Reklame-, Werbeflächen oder -schriften aller Art auf Gebäudedachflächen.

Für Werbeeinrichtungen an Gebäudenfronten sind jeweils gesonderte Pläne der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

8. FASSADENGESTALTUNG

Verboten sind stark spiegelnde oder durchsichtige Glasflächen.
Alle Glasflächen der neuen Gebäude sind mit einem zeitgemäßen Schutz gegen Scheibenanflug von Vögeln jeder Art anzubringen (Greifvogelsilhouetten und sog. UV-"birdpens" sind kein zeitgemäßer Schutz).
Es ist unzulässig Fensterflächen an den äußeren Grenzen zum Wiesenbrütergebiet zu errichten.

9. KÜNSTLICHE AUßENBELEUCHTUNG

In Anlehnung an Art. 15 BaylmSchG & Art. 11a BayNatschG, zum Schutz der Insektenfauna, keine künstliche Außenbeleuchtung nur:

- im Zeitraum, wenn es benötigt wird: Nachtabschaltung, Bewegungssensor, Schaltuhren
- wo es sicherheitstechnisch notwendig ist: gefährliche Stellen wie Treppenstufen, aber nicht auf Hauswand oder Mauer
- in der erforderlichen Intensität: niedrige Lumenzahl und Streuverluste vermeiden
- keine Anstrahlung von Lebensräumen wie Bäume und Sträuchern
- abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse (unter 60°C) verwenden
- Lampen mit geringem UV-Anteil: LED warm white unter 3.000 Kelvin
- mit niederiger Lichtpunkthöhe zur Verminderung der Fernwirkung
- mit Richtcharakteristik, sogenannte "Full-Cut-Off"-Lampen verwenden

Es ist unzulässig, eine Beleuchtung an den äußeren Grenzen zum Wiesenbrütergebiet durchzuführen.

10. GELÄNDE

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m bezogen auf das Urgelände zulässig.

Bei Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zum Nachbargrundstück mind. 1,0 m Grenzabstand einzuhalten. Geländenangleichungen sind als Böschungen vorzunehmen. Entstehende Böschungen sind so flach wie möglich, mit einer max. Neigung l:h = 1:3, anzulegen.

An einer Grundstücksgrenze darf nur dann auf den Grenzabstand verzichtet werden, wenn beide Nachbarn übereinstimmend auf ein einheitliches Geländeniveau aufschütten. Jedoch sind auch hier die o.g. maßgebenden Grenzwerte einzuhalten.

11. OBERFLÄCHENWASSER

Das Regenwasser aus den privaten Baugrundstücken (Dachflächen, befestigte Flächen) wird über die geplanten Regenwasserleitungen innerhalb der Erschließungsstraßen zu einem außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Regenrückhaltebeckens geführt. Von dort aus wird es mit gedrosselter Ableitung in den anliegenden Bach eingeleitet. Ein Wasserrechtsverfahren ist noch durchzuführen.

12. OBERBODEN

Der Oberboden ist vor der baulichen Maßnahme abzutragen und kann wieder verwendet werden.