

## VI. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. FESTSETZUNGEN INDUSTRIEGEBIET

#### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG



INDUSTRIEGEBIET

(gem. § 9 BauNVO)

Einzelhandelsbetriebe und Ausnahmen gemäß  
§9 Abs.3 BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig.



B – PLAN  
MIT  
INTEGRIERTER  
GRÜNORDNUNG

INDUSTRIEGEBIET

REICHSDORF  
-  
NÖRD

#### 2.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

##### 2.2.1 Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Außenwand.

Als Höchstgrenzen werden folgende Wandhöhen je Parzelle festgesetzt:  
( Siehe Nutzungsschablone 1)

Parzelle	1.1:	WH = 12,00 m
Parzelle	1.2:	WH = 12,00 m
Parzelle	2.1:	WH = 10,00 m
Parzelle	2.2:	WH = 10,00 m
Parzelle	3:	WH = 10,00 m
Parzelle	4.1:	WH = 8,00 m
Parzelle	4.2:	WH = 8,00 m
Parzelle	5:	WH = 6,50 m
Parzelle	6.1:	WH = 8,00 m
Parzelle	6.2:	WH = 8,00 m

##### 2.2.2 Oberkante Dachkonstruktion

Als Oberkante gilt das Maß von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum obersten Punkt der Dachhaut.

Als Höchstgrenzen werden folgende Oberkanten der Dachkonstruktion je Parzelle festgelegt:

( Siehe Nutzungsschablone 1)

Parzelle	1.1:	FH = 15,00 m
Parzelle	1.2:	FH = 15,00 m
Parzelle	2.1:	FH = 13,00 m
Parzelle	2.2:	FH = 13,00 m
Parzelle	3:	FH = 13,00 m
Parzelle	4.1:	FH = 12,00 m
Parzelle	4.2:	FH = 12,00 m
Parzelle	5:	FH = 10,00 m
Parzelle	6.1:	FH = 12,00 m
Parzelle	6.2:	FH = 12,00 m

- 2.2.3 Grundflächenzahl** GRZ 0,8
- 2.2.4 Baumassenzahl** BMZ 7,5
- 2.2.5 Versorgungsleitungen** Alle Versorgungsleitungen einschließlich der Telekommunikationsleitungen im Geltungsbereich sind gemäß § 9 Abs.1 Satz 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu verlegen.
- 2.2.6 Werbeanlagen** An den Gebäuden sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 10 m<sup>2</sup> je Gebäudeeinheit zulässig.  
Bei Lichtreklamen sind grelle Farbe, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig.  
Nicht zulässig sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf den Dachflächen.  
Für die Werbeeinrichtungen an den Gebäudefronten sind jeweils gesonderte Pläne der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.  
Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von max. 4 m und mit einer Ansichtsfläche von max. 3 m<sup>2</sup> zulässig. Je Baugrundstück ist eine derartige Anlage zulässig.
- 2.2.7 Zufahrten** Zufahrten innerhalb der definierten Zufahrtsbereiche haben Vorrang gegenüber den Festsetzungen zur Grünordnung.  
Sie dürfen über festgesetzte Grünflächen geführt werden. Für die Ausbildung der Zufahrten können auch festgesetzte Bäume entfallen.
- 2.2.7 Parkplätze** Parkplätze sind mit wasserdurchlässig zu befestigen.
- 2.2.8 Stützwände** Stützwände sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.  
Stützwandhöhe max. 4,0 m  
Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zur Oberfläche der Stützwand
- 2.2.9 Geländemodellierung Entlang der Baugrenzen** Die Höhenfestpunkte entlang der Baugrenzen sind Bestandteil der Festsetzungen.  
Jede Geländemodellierung muss die festgesetzten Ober- und Untergrenzen gemäß der Nutzungsschablone 2 an den Höhenfestpunkten einhalten.  
Höhen zwischen den Höhenfestpunkten sind entlang der Baugrenzen zu interpolieren.



**B – PLAN**  
MIT  
INTEGRIERTER  
GRÜNORDNUNG

INDUSTRIEGEBIET

REICHSDORF

NORD

**2.2.10 Geländemodellierung  
innerhalb der Baufenster**

Für die Geländemodellierungen innerhalb der Baugrenzen sind die Höhen zwischen den Höhenfestpunkten zu interpolieren. Jede Geländemodellierung muss die festgesetzten Ober- und Untergrenzen gemäß der Nutzungsschablone 2 an den Höhenfestpunkten einhalten.

**2.2.11 Geländemodellierung  
innerhalb der festgesetzten privaten  
Grünflächen**

Böschungen zwischen Geländemodellierung gemäß 2.2.9 bis 2.2.10 und Urgelände sind innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen nach Erfordernis herzustellen. Sofern landschaftspflegerische Maßnahmen nicht gestört werden, können in Abstimmung mit dem Bauamt öffentliche Grünflächen als Böschungsfächen mitgenutzt werden.

**2.2.12 Böschungen**

Für Böschungen ist maximal ein Steigungsverhältnis von 1 : 1,5 zulässig. Steilere Böschungen sind bei felsigem Boden als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig.



**B – PLAN**  
MIT  
INTEGRIERTER  
GRÜNORDNUNG  
INDUSTRIEGEBIET  
REICHSDORF  
NORD