

VI. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Sämtliche in diesem Deckblatt Nr. 1 nicht veränderten
TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
finden komplett ihre Gültigkeit entsprechend dem
rechtskräftigen Bebauungsplan „ Gewerbegebiet Allersdorf “



1. ENTFÄLLT

2. GEWERBEGEBIET

2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1.1



GEWERBEGEBIET
(gem. § 8 Abs. 1,2 und 3 BauNVO)

B – PLAN
MIT
INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG

GEWERBEGEBIET

ALLERSDORF

DECKBLATT 1

PLAN
FASSUNG:
13.12.2012

Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, Schrottplätze
und Autoverwertung sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

Lw<sup>“TAG (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)/Lw^{“NACHT} Nachtwert (22.00 Uhr bis 6.00
Uhr) [in dB(A)/m²] gelten als Obergrenze für den zulässigen, immissi-
onswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel Lw[“] gem. DIN
18005. Die Einhaltung der Werte ist vom Antragsteller nachzuweisen.
Sind Überschreitungen nicht zu erwarten, so kann die Genehmigungs-
behörde im Einzelfall darauf verzichten.</sup>

Die Grenzwerte des Plangebietes können der Nutzungsschablone in
der Plandarstellung entnommen werden.

2.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II

max. 2 Vollgeschosse zulässig

WANDHÖHE

max. zulässige Wandhöhe

Baufenster 1 : **traufeseitig =7,5m**
Baufenster 2 : **traufeseitig =6,5m**
Baufenster 3 : **traufeseitig =6,5m**
Baufenster 4 : **entfällt**
Baufenster 5 : **traufeseitig =8,8m**
Baufenster 6 : **traufeseitig =8,8m**
Baufenster 7 : **traufeseitig =7,0m**
Baufenster 8 : **traufeseitig =7,0m**

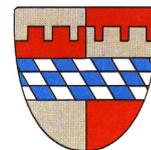
Als Wandhöhe gilt das Maß von der
gestalteten Geländeoberfläche bis
zum Schnittpunkt der Außenwand mit
der Dachhaut.

BAUKÖRPER

Die Hauptbaukörper müssen mindestens ein Seitenverhältnis von 1,3 / 1 (Gebäudelängsseite / Gebäudebreite) einhalten.

DACHFORM

- Pultdach** die Firstrichtung darf nur parallel zur Gebäudelängsrichtung über dem Hauptbaukörper verlaufen
- Satteldach** die Firstrichtung darf nur parallel zur Gebäudelängsrichtung über dem Hauptbaukörper verlaufen
- Flachdach** nur bei Verbindungsbauten oder Eingangsüberdachungen zulässig



B – PLAN
MIT
INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG

GEWERBEGEBIET
ALLERSDORF

DECKBALIT 1

PLAN
FASSUNG:
13.12.2012

DACHNEIGUNG**Baufenster 1 u. 7 u. 8:**

Pultdach: **10° - 15°**

Satteldach: **15° - 30°**

Flachdach: **0° - 3°**

Baufenster 2-6:

Pultdach: **10° - 15°**

Satteldach: **12° - 18°**

Flachdach: **0° - 3°**

DACHDECKUNG

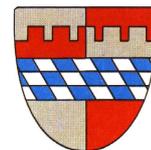
naturreote Ziegel bzw. Dachsteine Profilblech- und Stehfalzdeckung mit nicht reflektierender Oberfläche

DACHAUFBAUTEN

Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig

QUER- UND**ZWERCHGIEBEL**

Nur in den Baufenstern 1, 7 und 8 zulässig.



B – PLAN
MIT
INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG

GEWERBEGEBIET
ALLERSDORF

DECKBALIT 1

PLAN
FASSUNG:
13.12.2012

MATERIALIEN BEI AUSSENWÄNDEN

Je Gebäudelängsseite ist max. 1 Quer- oder Zwerchgiebel mit einer max. Breite von 33% der Gebäudelänge im mittleren Gebäudedrittel zugelassen. Die Firsthöhe des Quer- oder Zwerchgiebels muss mind. 1m unter dem First des Hauptgebäudes liegen. Die Dachneigung ist entsprechend der Dachneigung des Hauptbaukörpers zu wählen.

Es dürfen nur nicht reflektierende Materialien verwendet werden

FARBGEBUNG BEI AUSSENWÄNDEN

Es dürfen nur Weiß, erdfarbene oder gebrochene Farbtöne verwendet werden.

VERSORGUNGSLEITUNGEN

Alle Versorgungsleitungen einschließlich der Telekommunikationsleitungen im Geltungsbereich sind gemäß § 9 Abs.1 Satz 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu verlegen

STÜTZWÄNDE

Stützwände sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

WASCHPLÄTZE

Waschplätze für Fahrzeuge sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

WERBEANLAGEN

Unzulässig sind folgende Formen und Gestaltungsweisen:
Grelle Farben und Signalfarben, senkrechte beleuchtete Schriften über mehr als ein Geschoss und blinkende und bewegliche Werbung. Das Anbringen von Werbeanlagen am Gebäude ist grundsätzlich nur im Erdgeschossbereich und im Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses zulässig.

Zulässig sind folgende Formen, Gestaltungsweisen und Standorte:

Für Fassadenwerbung darf die Schrifthöhe max. 50 cm betragen.

Stahlbetonfertigteil als freistehender Pylon mit angestrahlttem Firmenlogo. Die Oberkante des Pylon darf an dessen Standort maximal 3,00 m über das Straßenniveau der Erschließungsstraße auf Fl.Nr. 313 hinausragen.

Hinweistafeln dürfen am Einmündungsbereich zur Kreisstraße errichtet werden.

Hinweistafeln dürfen eine Maximalfläche von 1,75 m² nicht überschreiten.



B – PLAN
MIT
INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG

GEWERBEGEBIET

ALLERSDORF

DECKBALIT 1

PLAN
FASSUNG:
13.12.2012

2.16 EINFRIEDUNG

Sichtbare, durchgehende Zaunfundamente und Begrenzungsmauern sind unzulässig. Die Höhe aller Zaunarten ist auf max. 2.00 m beschränkt. Höhere Einfriedungen sind nur in Form von Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen zulässig. Maschendrahtzäune und Stahlgitterzäune sind zulässig.

2.17 GELÄNDE- MODELLIERUNG

Die Geländeschnitte A-A; B-B ; C-C; D-D; E-E; F-F gemäß Blatt Nr. 28 sind Bestandteil der Festsetzungen.

Die Geländemodellierung ist entsprechend o.g. Schnitte herzustellen. Die neuen Geländemodellierungen dürfen von o.g. Schnitten max. +/- 50 cm abweichen.

Folgende Baumaßnahmen werden festgesetzt:

- Bau eines Durchlasses, Dimensionierung entsprechend vorhandenem Bachprofil
- Unterhalt des bestehenden Überlaufgrabens

Folgende Pflegemaßnahmen werden festgesetzt:

- Mahd des südlichen Nassgrünlandes und des Biotops 1 x jährlich nach dem 15.08. bei trockener Witterung.
Die Biotopfläche darf nur gemäht werden, wenn der Bodenzustand das Befahren erlaubt. Ist dies in 2 aufeinanderfolgenden Jahren nicht möglich, so ist die Fläche von Hand zu mähen. Das Mähgut ist einige Tage auf der Fläche zu trocknen und dann abzufahren.
- Das Intensivgrünland ist 5 Jahre lang 3 x jährlich zu mähen und zu heuen. Das Mähgut ist abzufahren. Frühester Schnitttermin 01.06.
Anschließend erfolgt die Mahd 2 x jährlich nach dem 15.06. Vor der 1. Mahd sind die Lagerflächen des Rehwildes festzustellen. Diese Bereiche werden erst beim 2. Schnitt gemäht. Mulchschnitt, Düngung oder der Einsatz von PSM sind nicht zulässig.
- Die Hecken, Baumhecken und Trockenmauern sind zu erhalten. In den Hecken ist das „auf den Stock setzen“ der Sträucher im Abstand von 10 Jahren zulässig: Die Sträucher dürfen in 1 m Höhe abgeschnitten werden. Die abgeschnittenen Äste sind über die Stümpfe zu legen. Das Häckseln des Schnittgutes und Verwerten als Brennmaterial ist nicht zulässig. Die Bäume dürfen nicht genutzt werden. Abgestorbene Bäume sind als Biotopbäume zu erhalten.



B – PLAN
MIT
INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG

GEWERBEGEBIET

ALLERSDORF

DECKBALIT 1

PLAN
FASSUNG:
13.12.2012

3.2 GRÜNFLÄCHEN DES BAUHOSES

3.2.1 Eingrünung

Eingrünung des Gewerbegebietes mit einem Gehölzstreifen.
Abstand der Reihen 2 m, Abstand in den Reihen 1,50 m
Pflanzabstand von landwirtschaftlich genutzten Flächen: 4 m

5% Bäume 1. Ordnung: 3 x v., mit Ballen, 18-20

Quercus robur	- Stieleiche
Ulmus glabra	- Bergulme

10% Bäume 2. Ordnung : Heister, 250-300

Alnus glutinosa	- Erle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Salix fragilis	- Knackweide
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Sträucher: Pflanzgröße 15% 3 x v. 125-175, Rest: 2 x v. 100-125

BLATT: 42

Corylus avellana	- Hasel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Fangula alnus	- Faulbaum
Salix aurita	- Öhrchen - Weide
Salix caprea	- Salweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Viburnum opulus	- Wasser - Schneeball



3.2.2 Talseitiger Wiesenrain mit einzelnen Gehölzgruppen

Entfällt

Anpflanzung gem. Ziffer. 3.2.1

B – PLAN
MIT
INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG

GEWERBEGEBIET

ALLERSDORF

3.2.3 Eingangsbereich

Im Eingangsbereich wird ein Blumenrasen mit Solitärgehölzen überstellt:

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	H 3xv. 18-20
Quercus robur	- Stieleiche	H 3xv. 18-20
Tilia cordata	- Winterlinde	H 3xv. 18-20

DECKBALIT 1

PLAN
FASSUNG:
13.12.2012

Ansaat des Blumenrasens mit Heudrusch (Spenderfläche: Flur 318)
4 bis 6-malige Mahd.

3.2.4 Parkplatzbegrünung, Freiflächen am Büro

Die Parkplätze werden mit durchlässigen Belägen angelegt.
Freiflächen im Umgriff der Bürogebäude dienen der Anlage von Beispielpflanzungen.

3.2.5 Streuobstwiese

Am östlichen und nördlichen Rand des GE ist eine Streuobstwiese anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt der Obstbaumreihe 10 m, der Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken 4 m. Pflanzung im Drahtkorb als Schutz gegen Wühlmäuse. Stammschutz mit Tonkinmatten.

Pflanzqualität

Halbstamm oder Hochstamm 3 x v., StU 10-12

Die Sortenauswahl ist nach folgendem Anteil vorzunehmen:

60 %	bewährte Standardsorten
15 %	neue Sorten (Re-Sorten, Pi-Sorten)
15 %	Lokalsorten
10 %	Wildobst

Äpfel: Berlepsch, Bohnapfel, Boskoop, Goldparmäne, Kaiser Wilhelm, Prinzenapfel, Roter Eiserapfel, Wiltshire, Winterrambur (gute Pollenspende unterstrichen)

neue Sorten: Resi, Rebella, Rewena, Piros, Pilot

lokale Sorten: Karl Miethanner, Neukirchener Rambur, Roter Fuchserer, Süßling, Strahlfelder Großmutterapfel

Birnen: Williams Christ, Köstliche von Charneu, Doppelte Philippsbirne, Alexander Lucas, Neue Poiteau, Stuttgarter Geißle, Gute Graue
 lokale Sorten: Weingartler, Kolberreuthbirne
 Süßkirschen: Kassins frühe Herzkirsche, Schmalfelds Schwarze, Königin Hortense
 Zwetschge: Hauszwetschge
 Wildobst: Mispel (*Mespilus germanica*), Elsbeere (*Sorbustorminalis*)

Die Pflege der Wiese erfolgt durch Mahd: 3-4 x jährlich ab dem 15. Mai



B – PLAN
 MIT
 INTEGRIERTER
 GRÜNORDNUNG

GEWERBEGEBIET

ALLERSDORF

DECKBALIT 1

PLAN
 FASSUNG:
 13.12.2012

3.3 ZEITPUNKT DER PFLANZUNG

Die Pflanzungen sind nach Fertigstellung der Baumaßnahmen in der darauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen. Sie sind fachgerecht heranzuziehen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch gleichartige und gleichwertige Pflanzen zu ersetzen.

Die Umsetzung der Ausgleichsflächen einschließlich der Fließgewässerrenaturierung hat bis spätestens Ende Oktober 2006 zu erfolgen.

VII. IMMISSIONSSCHUTZ

Das ganze Gewerbegebiet wurde hinsichtlich folgender Orientierungswerte gemäß DIN 18005 überschlägig überprüft:

Der Beurteilungszeitraum
 gilt in der Zeitspanne
L_w" TAGS = 60 dB (A)
Tag
 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr.

Der Beurteilungszeitraum
 gilt in der Zeitspanne
L_w" NACHTS = 45 dB (A)
Nacht
 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr.
 angesetzt.

Die daraus resultierenden Grenzwerte jeder einzelnen Parzelle können der Nutzungsschablone in der Plandarstellung entnommen werden.

L_w"_{TAG} (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)/L_w"_{NACHT} Nachtwert (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) [in dB(A)/m²] gelten als Obergrenze für den zulässigen, immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel L_w" gem. DIN 18005. Die Einhaltung der Werte ist vom Antragsteller nachzuweisen. Sind Überschreitungen nicht zu erwarten, so kann die Genehmigungsbehörde im Einzelfall darauf verzichten.

Die zulässigen Grenzwerte für die Schallemissionen beziehen sich auf das Nettobauland (Baugrundstücke), einschließlich dessen nicht überbaubare Flächen. Wegen einer einzelfallweisen Befreiung von der Nachweispflicht über die Einhaltung der Schallemissionen ist rechtzeitig Kontakt mit den zuständigen Stellen aufzunehmen.

Der Beurteilungszeitraum
gilt in der Zeitspanne

Tag
6.00 Uhr bis 22.00 Uhr.

BLATT: 44

Der Beurteilungszeitraum
gilt in der Zeitspanne

Nacht
22.00 Uhr bis 6.00 Uhr.



VIII. TEXTLICHE HINWEISE

Sämtliche in diesem Deckblatt Nr. 1 nicht veränderten
TEXTLICHEN HINWEISE
finden komplett ihre Gültigkeit entsprechend dem rechtskräftigen
Bebauungsplan „ Gewerbegebiet Allersdorf “

B – PLAN
MIT
INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG

GEWERBEGEBIET

ALLERSDORF

3-TONNEN-HOLSYSTEM

Der Zweckverband Abfallwirtschaft Donau - Wald praktiziert das 3-Tonnen-Holsystem (Restmüll, Papier, Bioabfälle). Aus diesem Grund wird dem Bauherrn empfohlen, die hierfür benötigten Stellplätze in der Planung zu berücksichtigen und in einem der Nebengebäude unterzubringen. In diesem Gewerbegebiet könnte der Bauherr gegebenenfalls Müllnormgroßbehälter mit einem Füllraum von 1.100 Liter benötigen. Aus Rücksicht gegenüber dem Orts- und Landschaftsbild sollte der Bauherr vor Planungsbeginn seine zu erwartende Müllsituation richtig einschätzen und die erforderlichen Stellplätze in einem Nebengebäude vorsehen.

DECKBLATT 1

PLAN
FASSUNG:
13.12.2012