

III. Textliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO

Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausdrücklich ausgeschlossen.

2.0 Bauweise

Gewerbegebiet – offen nach § 22 BauNVO

3.0 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgelegt.

Die zulässige Geschosflächenzahl wird auf 0,4 festgelegt.

Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (gem. § 14 (1) BauNVO) sind auf die GRZ anzurechnen (gem. § 19 (4) BauNVO).

Die Errichtung des Betriebsleiterwohnhauses ist ausnahmsweise zulässig.

4.0 Gebäude

4.1 Grundrissform Haupt- und Nebengebäude

Der Grundriss hat einer geschlossenen Rechteck-Form zu entsprechen.

4.2 Zulässige Dachformen

Pultdächerdächer mit Hartbedachung, Dachneigung 5-17 Grad

Satteldächer mit Hartbedachung, 17-30 Grad

First in Richtung der längeren Gebäudelänge des Baukörpers

4.3 Wandhöhen

Die maximale, zulässige traufseitige Wandhöhe beträgt 6,00 m bezogen auf das neue Gelände

Die maximale, zulässige firstseite Wandhöhe beträgt 9,00 m bezogen auf das neue Gelände

(neues Gelände, siehe Geländeschnitte)

4.4 Fassaden

Zulässig sind verputzte Flächen aber auch Holzverschalte Flächen mit Grund- und Deckbrett.

Die Fassaden durch die ausgewogene Anordnung von Fenstern und Öffnungen zu gliedern.

4.5 Anbauten

Anbauten haben sich in ihrer Dimensionierung eindeutig den Hauptkörpern unterzuordnen.

Zulässige Dachformen und Fassaden wie die der Hauptgebäude

4.6 Dachüberstände: max. 1,0 m

5.0 Einfriedungen

5.1 Höhe der Einfriedungen:

Eine maximal zulässige Höhe von 1,80 m wird festgesetzt.

5.2 Art der Einfriedung:

Es sind Maschendraht- und Holzlattenzäune zulässig. Im Bereich der Zufahrt ist ein Stahltor mit Stabfüllung zulässig.

6.0 Bepflanzung

Bepflanzungen werden entsprechend Grünordnungsplan festgesetzt.

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

7.0 Gestaltung des Geländes

Aufschüttungen sind im entsprechend definierten Bereich des Gewerbegebietes bis zu einer maximalen Höhenkote von $\pm 0,00$ bzw. $= 600,00$ m ü. NN. = in etwa Niveau des vorhandenen Lagerschuppens und einer Aufschüttungshöhe von 6,00 m und einer Abweichung von $\pm 0,50$ m zulässig.

Die Böschungsflächen sind mit einer Neigung zwischen 1 : 1,5 und 1 : 2 auszuführen. Die Böschungen sind entsprechend dem Grünordnungsplan zu bepflanzen.

7.1 Verkehrliche Bedeutung

Die überörtliche Anbindung an das Straßennetz erfolgt über die Staatsstrasse Zwiesel-Bad Kötzting. Nachdem die Lage der Trasse noch nicht endgültig festgelegt ist, wird ein bebauungsfreier Bereich von ca. 40 m ab der bestehenden Trasse freigehalten.

Der Knotenpunkt wird angemessen umgebaut.

Der Ausbau der Einmündung der Innerortsstraße „Eichenbühl“ in die Staatsstrasse 2132 erfolgt gemäß beiliegendem Ausbauplan.

8.0 Aussenwerbung

Lichtreklame ist unzulässig. Nicht gestattet ist jegliche Werbung auf dem Dach. Für Werbeanlagen sind gesonderte Eingaben nach BayBO vorzulegen. Pylone und Fahnenmasten sind nicht zulässig.

Zulässig sind Werbeanlagen mit einer Größe von $3,0 \text{ m}^2$ im Bereich der Giebel- und Längsseiten.

9.0 Wasserwirtschaft

Flächenversiegelungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Eine Gestaltung der Hofflächen aus wasserdurchlässigen Belägen ist aus betrieblichen Gründen nicht möglich. Oberflächenwasser soll weitgehend in offenen Flächen, wie Pflanzflächen und Böschungen schadlos und breitflächig versickert werden.

10. Sparten

10.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist über die gemeindliche Wasserversorgung gesichert.

10.2 Löschwasserversorgung

Löschwasser kann nach derzeitigem Kenntnisstand nicht über die gemeindliche Wasserversorgung sichergestellt werden. Es ist deshalb eine Löschwasserzisterne oder Löschwasserteich notwendig, der über die gemeindliche Wasserversorgung und Regenwasser gespeist wird. Die notwendige Größe wird in einer späteren Fachplanung ermittelt.

10.3 Die Stromversorgung kann von der e-on sichergestellt werden.

10.4 Abwasser

Anfallendes Abwasser aus dem Gewerbebetrieb, sowie aus dem geplanten Betriebsleiterhaus soll über eine Kleinkläranlage mit Nachreinigung behandelt werden. Das gereinigte Abwasser wird in den Untergrund versickert. Eine Beeinträchtigung von Grund- oder Oberflächenwasser ist keinesfalls damit verbunden.

Gewerbliche Abwässer fallen ansonsten keine an.