5. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1. Art der baulichen Nutzung:

GE = Gewerbegebiet
nach § 8 Abs.(1), (2) Nr. 1/2/4 und (3) Nr. 1/2 BauNVO.
Ausgeschlossen sind Betriebe, die mehr als 60% der Gesamtgrundstücksfläche als Lagerplätze beanspruchen, sowie reine Lagerplatznutzung, Schrottplätze, Autoverwerter, o.ä.

5.2. Mass der baulichen Nutzung:

5.2.1. Bauliche Nutzung:

GRZ 0,7 | GFZ 2,0 | o

GRZ 0,7 = Grundflächenzahl 0,7 als Höchstgrenze

GFZ 2,0 = Geschossflächenzahl 2,0 als Höchstgrenze

o = offene Bauweise

Mindestens 15% der Gesamtgrundstücksfläche sind als begrünte Fläche nachzuweisen. Hierzu zählen auch Flächen mit wasserdurchlässigen und begrünten Belägen (z.B. Rasengitterpflaster, Rasengittersteine, etc.).

5.2.2. Betriebliche Nutzung/Immissionsschutz:

Ein Nachtbetrieb ist im Gewerbegebiet nur eingeschränkt möglich. Eine Beurteilung ist vorab im Einzelfall mit dem Technischen Umweltschutz der Bauaufsichtsbehörde durchzuführen.

5.3. Mindestgrösse der Grundstücke:

Mindestgrundstücksgrösse = 2.000 m²

5.4. Gestaltung der baulichen Anlagen:

5.4.1. Gebäude:

Gliederung	:	ab einer Baukörperlänge von 30 m sind die Gebäude durch Versatz bzw. deutliche Vor- und Rücksprünge zu gliedern.
Traufhöhe	:	max. 6,50 m über natürlichem Gelände
Firsthöhe	:	max. 10,00 m über natürlichem Gelände
Dach	:	Sattel-, Pult-, und Walmdächer, maximale Dachbreite für Satteldächer : 20 m maximale Dachbreite für Pultdächer : 10 m maximale Gebäudebreite der Walmdachgiebelseiten : 13,00 m
Dachneigung	:	15° - 21°
Dachdeckung	:	Ziegeldeckung, naturrot oder metallene, nicht glänzende Dachdeckungen, wie Stehfalzdeckungen, Profilblechdeckungen mit naturnahen dezenten Farben Extensive Dachbegrünungen sind erwünscht
Aussenwandbekleidungen	:	Holzbekleidungen Aussenwände, hell lasiert Metall-Profil-Wandbekleidungen, nicht glänzend, naturnahe oder dezent metallene Farben + Aussenwand Fassadenberankungen mit Kletterpflanzen sind erwünscht.
Dachüberständ.	:	mind. 0,50 m - max. 1,20 m
Ortgang	:	mind. 0,40 m - max. 1,20 m
Sockel	:	geputzte oder Sichtbetonsockel, farblich von der Aussenwand unauffällig abgesetzt.
Anbauten	:	untergeordnete Anbauten sind zulässig und in Form und Materialwahl den Hauptbauten anzupassen. Aufglasungen in Wandflächen dürfen 1/3 der Gesamtansichtsfläche nicht überschreiten.

5.4.2. Befestigte Flächen:

Zufahrten	:	- Asphaltbeläge (Schwarzdecken) - sonstige Pflasterbeläge
Zugänge	:	- Granit- oder Betonstein-Kleinpflaster naturgrau, keine eingefärbten Pflasterflächen.
Lagerflächen / Stellplätze f. PKW	:	- Wasserdurchlässige Befestigungen wie Rasengitterpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, o.ä.
Einfassungen	:	- Granit-Einzeiler, Hochborde nur bei *notwendigen* Entwässerungskanten.

Lagerflächen der nördlichen Randparzellen dürfen nicht zur B11 hin angeordnet werden.

5.4.3. Höhenlagen der Gebäude:

Aufgrund der vorhandenen Topographie werden Aufschüttungen und Abgrabungen notwendig.

Die Gebäude sind in ihrer Höhenlage so in das natürliche Gelände einzumitteln, dass Abgrabungen und Aufschüttungen in etwa gleicher Höhe notwendig werden

Entstehende Böschungen sind deshalb so flach als möglich, möglichst mit einer max. Neigung von 1:3, anzulegen. In besonderen Bedarfsfällen können die Böschungen mit einem Böschungsverhältnis 1:1,5 in begrenzten Bereichen möglich.

5.4.4. Einfriedungen:

Sind Einfriedungen erforderlich, so sind nur durchsichtige, graue Maschendrahtzäune zu verwenden.

Einzäunungen direkt an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Wegen und Strassen sind nicht zulässig.
Mindestabstand zu den öffentlichen Wegen und Strassen: 1,50 m

Zaunhöhe: H_{max} = 1,20 m

Höhere Zäune bis max. 2,00 m sind von Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Wegen und Strassen mind. 3,00 m abzurücken.

5.5. Duldungspflichten:

5.5.1. Duldungspflicht öffentlicher Pflanzungen:

Die als Pflanzgebot festgesetzten Pflanzungen sind eigenverantwortlich herzustellen. Begrünungsmassnahmen im Bereich öffentlicher Grünflächen sind, einschliesslich ihrer Einflüsse, auf Privatgrundstücke zu dulden.

5.5.2. Duldungspflicht landwirtschaftlicher Nutzung:

Die durch ordnungsgemässe Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen sind zu dulden.

z.B.
- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.
- Staubimmissionen bei der Heu- und Silagegewinnung, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung.
- Lärmimmission beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen einschliesslich dem notwendigen Nutzverkehr.