

5. Textliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung:



GE - Gewerbegebiet
nach § 8 Abs. (1), Abs. (2) Nr. 1, 2 und 4
und Abs. (3) Nr. 1 und 2 nach BauNVO¹

5.2 Mass der baulichen Nutzung:

5.2.1 Bauliche Nutzung

Neu: II	=	max. 2 Vollgeschosse für Hallengebäude
I	=	max. 2 Vollgeschosse für Wohn- und Verwaltungsgebäude max. Geschosshöhe: 3,75 m
GRZ 0,7	=	max. Grundflächenzahl je Parzelle: 0,7
GFZ 2,0	=	max. Geschossflächenzahl je Parzelle: 2,0
o	=	Bauweise offen

Mindestens 15% der Gesamtgrundstücksflächen je Parzelle sind als begrünte Fläche nachzuweisen.

Geltungsbereich des Deckblattes = 24.637 m² = 100%

Grünflächen, Eingrünungen Deckbl. 4 = 3.100 m² = 13 %

Die restlichen 2% sind mit den teilversiegelten Stellplatzflächen abgegolten (siehe Ziff. 5.4.2)

5.2.2 Betriebliche Nutzung / Immissionsschutz:

Ein Nachtbetrieb ist im Gewerbegebiet nur eingeschränkt möglich. Eine Beurteilung ist im Einzelfall mit dem Technischen Umweltschutz in der Landkreisbehörde abzustimmen.

5.3 Grundstücksgrossen: entfällt.

¹ BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

5.4 Gestaltung der baulichen Anlagen:

5.4.1 Gebäude:

Die Festsetzungen orientieren sich im Wesentlichen an den Vorgaben im bestehenden Deckblattes 3 zum BBPL „Gewerbegebiet Patersdorf“.

Gliederung:	max. Baukörperlänge 55 m, längere Gebäudefluchten sind durch Vor- und Rücksprünge zu gliedern
Traufhöhen:	neu: Wandhöhen max. 6,80 m, gemessen ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt Aussenwand Dachhautoberfläche
Firsthöhen:	Firsthöhen max. 10,00 m
Dach:	Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer max. Dachbreite Satteldächer: 20 m max. Dachbreite Pultdächer: 10 m max. Gebäudebreite Walmdächer: 13,00m
Dachneigungen:	neu: 12° bis 21° Dachneigung
Dachdeckung:	neu: Ziegel- / Dachplattendeckungen naturrot oder anthrazit Metalldeckungen, nicht glänzend extensive Dachbegrünungen
Aussenwand- bekleidungen:	Putzflächen gestrichen, Metallflächen nicht glänzend, Holzprofilbekleidungen, Fassadenbegrünungen
Dachüberstände: Ortgang:	mind. 0,50 m – max. 1,20 m Überstand mind. 0,40 m –max. 1,20 m
Sockel:	geputzte Sockelflächen Sichtbetonsockel
Anbauten:	untergeordnete Anbauten sind in Formgebung und Materialien den Hauptgebäuden anzupassen

5.4.2 Befestigte Flächen:

Zufahrten:	Asphaltbeläge (Schwarzdecken) Beton- und Natursteinpflasterbeläge
Zugänge:	Granit- oder Betonsteinpflaster, naturfarben
Lagerflächen/ Kfz-Stellplätze:	wasserdurchlässige Beläge, wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, etc.
Einfassungen:	Granit-Einzeiler- oder Granitbordeinfassungen

5.4.3 Höhenlage/Gelände:

Neu:

Notwendige Geländeböschungen dürfen bis

- zu einem Höhenunterschied von max. 80 cm,
- und bis zu einer Neigung von 21° Grad Neigung (= ca. 1: 2,5) hergestellt werden.

Notwendige Stützmauern sind als abgestufte Trockenmauern mit einer flächigen Rankbegrünung bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

5.4.4 Einfriedungen:

Einfriedungen: neu: durchsichtige, graue Maschendrahtzäune ohne Sockel an den Strassenseiten, max. h= 2,00 m, Bodenabstand mind. 10 cm
Abstand Zaun /Strassen: mind. 1,50 m
Abstand Zaun/ landwirtschaftlichen Nutzflächen: mind. 0,50 m

5.5 Duldungspflichten:

5.5.1 Duldungspflicht privater und öffentlicher Pflanzungen:

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

5.5.2 Duldungspflicht landwirtschaftlicher Nutzung:

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

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