

5. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1. Art der baulichen Nutzung:

5.1.1.

GE

= Gewerbegebiet
nach § 8 Abs.(1), (2) Nr. 1-4 und (3) Nr. 1+2
BauNVO. Ausgeschlossen sind Betriebe, die
mehr als 60% der Gesamtgrundstücksfläche
als Lagerplätze beanspruchen, sowie reine
Lagerplätzenutzung, Schrottplätze, Autover-
werter, o.ä.. Vergnügungsstätten, diskotheken-
und spielhallenähnliche Betriebe sind
ausdrücklich ausgeschlossen.

Im Bereich der Immissionschutzfläche dürfen
nur Nebengebäude und gewerblich genutzte
Gebäude errichtet werden. Innerhalb der
Immissionsschutzfläche im Gewerbegebiet
sind Betriebsleiterwohnungen nicht zulässig
und im Mischgebiet ist die Erweiterung der
Wohnbebauung nur für das best. Wohnge-
bäude in Verbindung mit geeigneten Lärm-
schutzmaßnahmen zulässig. Die Gebäude
innerhalb der Immissionschutzfläche sind
abschirmend zwischen Straße und Gebäu-
den im verbleibenden Geltungsbereich, z.B.
Betriebsleiterwohnungen, anzuordnen.

5.1.2.

MI

= Mischgebiet nach § 6, Abs.(1) und (2) Nr. 1-7

5.1.3.

Mle

= Mischgebiet nach § 6, Abs.(1) und (2) Nr. 1-7

Einschränkung: Die Mle-Grundstücke dürfen
nur gemischt genutzt wer-
den, d.h. Gewerbe- und
Wohnbauten sind zugelas-
sen. Reine Wohnbebauung
wird ausgeschlossen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung:

5.2.1. Bauliche Nutzung:

GRZ 0,5	II+D II	- WOHNGEBÄUDE - BETRIEBSGEBÄUDE
GFZ 1,0	0	

GRZ 0,5 = Grundflächenzahl 0,5 als Höchstgrenze

II+D = Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze für Wohngebäude. D = kein Vollgeschoß.

II = Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze für Betriebsgebäude

GFZ 1,0 = Geschößflächenzahl 1,0 als Höchstgrenze

o = offene Bauweise

Mindestens 20% der Gesamtgrundstücksfläche sind als begrünte Fläche nachzuweisen.

Hierzu zählen auch Flächen mit wasserdurchlässigen und begrünten Belägen (z.B. Rasengitterpflaster, Rasengittersteine, etc.).

5.2.2.

GRZ 0,4	II+D II	- WOHNGEBÄUDE - BETRIEBSGEBÄUDE
GFZ 0,9	0	

GRZ 0,4 = Grundflächenzahl 0,4 als Höchstgrenze

II+D = Zahl der Geschosse als Höchstgrenze für best. Wohnhaus. D = kein Vollgeschoß.

II = Zahl der Geschosse als Höchstgrenze für Betriebsgebäude.

GFZ 0,9 = Geschößfläche 0,9 als Höchstgrenze

o = offene Bauweise

Mindestens 20% der Gesamtgrundstücksfläche sind als begrünte Fläche nachzuweisen.

Hierzu zählen auch Flächen mit wasserdurchlässigen und begrünten Belägen (z.B. Rasengitterpflaster, Rasengittersteine, etc.).

5.3. Mindestgröße der Grundstücke/Parzellierung/Abstandsflächen:

5.3.1. Mindestgröße im MI, MII und GE:

5.3.1.	Mindestgrundstücksgröße	im GE	=	1.000 m ²
		im MI	=	600 m ²

5.3.2. Parzellierung:

Die Gliederung der noch nicht bebauten Grundstücke im Bebauungsplan ist nicht verbindlich.
Beidseits der künftigen Grundstücksgrenzen ist jedoch der gliedernde Grünstreifen mit 3,00 m Breite je Grundstückseite zwingend vorgeschrieben (siehe Ziff. 6.5.6.).

bib, b,

5.3.3. Abstandsflächen:

Soweit im Bebauungsplan nicht anders geregelt, sind für die Bebauung innerhalb der Grundstücke die Art. 6+7 der Bayerischen Bauordnung (BayBo) anzuwenden.

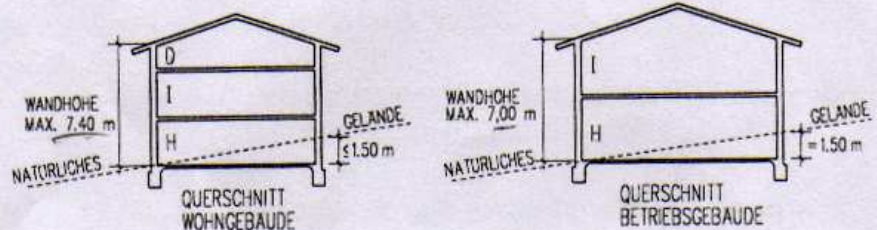
5.4. Gestaltung der baulichen Anlagen:

5.4.1. Wohngebäude im MI, Mle und GE:

Dach:	Satteldach	:	Satteldach 18° - 25°
	Dachdeckung	:	Falzziegel, naturrot
	Traufen- überstand	:	mind. 0,80 m - 1,20 m
	Ortgang	:	mind. 0,80 m - 1,20 m
	Dachgauben	:	unzulässig
	Dachflächen- fenster	:	Dachflächenfenster bis 0,80 m ² Fläche zu- lässig. Verhältnis B/H = 1 : 1,5, max. 2 Fen- ster/Dachfläche.
	Kniestock	:	max. 1,30 m - innen. OK Rohdecke bis OK Pfette an der Innen- wand.
	Firstrichtung	:	die Firste der Hauptgebäude sind in der an- gegebenen Richtung zu stellen (s.Ziff.6.4.6.).
	Raum- zuordnung	:	Schlaf- und Kinderzimmer sind schallabge- wandt, also straßenabgewandt anzuordnen.

Baukörper:

max.Hausbreite/ max.Hauslänge :	max. 12,00 m / 18,00 m
Bauform :	bei einer Neigung des natürlichen Geländes von mehr als 1,50 m auf Haustiefe, ist ein sichtbares Hanggeschoß vorzusehen (keine Aufschüttungen).



Wandhöhen : talseits, ab natürlicher Geländeoberkante, max. 7,40 m.

Höhenlage	:	das Erdgeschoß- bzw. Hanggeschoßniveau darf max. 30 cm über dem Urgelände liegen.
Sockel	:	- sichtbar abgesetzte Sockel unzulässig. - Sockelanstrich = Fassadenfarbton.
Balkone	:	auskragend, vorgehängt oder vorgestellte Konstruktionen.
Anbauten	:	untergeordnete Neubauten, wie Wintergärten, Gegengiebel, Zwerchgiebel, Pergolen oder Freisitzüberdachungen sind zulässig. Vollverglaste Neubauten dürfen max. 1/6 der gesamten Außenwandfläche an Glasflächen besitzen. Erkeranbauten mit runden oder abgeschrägten Ecken sind unzulässig.
Satellitenempfangsanlagen	:	Satellitenempfangsschirme sind ebenerdig und farblich der Umgebung angepaßt zulässig.
Fassaden	:	Putze : Scheibenputz, Rieselputz, Kratzputz.
Bekleidungen	:	nur in Holz zulässig.
Farben	:	Putze : weiß oder erdfarben, gebrochene Töne.
	:	Holz : helle Lasuren oder unbehandelt.
Begrünungen	:	Fassadenbegrünungen mit Rank- und Kletterpflanzen sind erwünscht.

Dachüberst. : 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 Neubauten sind zulässig und in Form und Materialwahl mit Hauptbauten anzupassen. Aufbauten in Wandflächen sollen 1/5 der Gesamtansichtsfläche nicht

5.4.2. Betriebsgebäude im MI und GE:

max. Gebäudegröße :	b/L = max. 15,00 m / 20,00 m max. Geb.breite bei Satteldächern : 15 m max. Geb.breite bei Pultdächern : 7 m
Wandhöhe :	talseits max. 7,00 m über natürlichen Gelände.
Firsthöhe :	talseits : max. 9,00 m bergseits : max. 5,00 m jeweils über natürlichen Gelände. <u>Die Firstrichtung ist in Längsrichtung der Gebäude zu führen.</u>
Dachformen :	Sattel- oder Pultdächer, Flachdächer sind unzulässig.
Dachneigung :	12° - 18° Bei einer Neigung des natürlichen Geländes von mehr als 1,50 m auf Gebäudetiefe ist ein sichtbares Hangeschoß vorzusehen.

Dachdeckung/ Außenwand :	A: Ziegeldeckung, naturrot + Holzbekleidung Außenwand, hell lasiert oder B: Metall-Profildachdeckung + Metall-Wandbekleidung, nichtglänzend, naturnahe oder dezent metallene Farben. Mischformen sind unerwünscht. Extensive Dachbegrünungen und Fassadenberankungen mit Kletterpflanzen sind erwünscht.
-----------------------------	--

Dachüberst. :	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 sollen 1/3 der Gesamtansichtsfläche nicht überschreiten.

5.4.3. Zufahrten, Zugänge, Lagerflächen (MI/GE):

Befestigungen	Schwarzdecken	:	nur in absolut notwendigen Flächen und Ausmaßen zulässig.
	Gemischte Beläge	:	Granitpflaster oder Betonkleinpflaster, naturgrau.
5.4.7. Freiflächengestaltung	Einfassungen	:	Graniteinzeiler (Hochborde bei Entwässerungslinien).
	Stellplätze	:	offene Stellplätze sind mit Rasengitterpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen.
	Lagerflächen	:	Alle Lagerflächen sind, soweit keine wassergefährdenden Stoffe gelagert werden, in wasserdurchlässiger Weise zu erstellen.

5.4.4. Höhenlagen der Betriebsgebäude (MI/GE):

Aufgrund der vorhandenen Topographie werden Aufschüttungen und Abgrabungen notwendig. Es sind max. Aufschüttungen/Abgrabungen von 1,50 m zulässig.

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, mit einer max. Neigung von 1:3, anzulegen.

5.4.5. Einfriedungen (MI/GE):

Sind Einfriedungen erforderlich, sollen nur durchsichtige, graue Maschendrahtzäune verwendet werden.

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

Zaunhöhe: $H_{\max} = 1,20 \text{ m}$

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

5.4.6. Werbeanlagen/Leuchtreklame:

Werbe- und Leuchtreklameflächen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden.

8.1. Max. Höhe/Länge = 0,50 m / 2,50 m.

Leuchtreklamen dürfen nicht als Wechsel- oder Blitzlicht mit grellen Farben gestaltet werden.

5.4.7. Freiflächengestaltungsplan (MI/GE):

6.2.

Für jede Parzelle ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Dieser wird Bestandteil der Baugenehmigung (siehe auch Ziff. 7.1.6.).

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 Privatgrundstücken zu dulden.

5.5.2. Duldungspflicht landwirtschaftlicher Nutzung:

Die durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immisionen sind zu dulden.

- z.B.
- Geruchsimmisionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.
 - Staubimmisionen bei der Heu- und Silagegewinnung, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung.
 - Lärmimmision beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen einschließlich dem notwendigen Nutzverkehr.