

## 4. Textliche Festsetzungen

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

#### 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ § 19 Abs. 1-3 BauNVO

Die max. zulässige GRZ ist mit 0,8 festgesetzt.

### 4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO festgelegt. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

Die überbaubare Grundstücksflächen der jeweiligen Bauparzellen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen durch bauliche Anlagen (Haupt- und Nebengebäude und Anbauten) nicht überschritten werden.

### 4.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Verkehrsflächen und Stellplätze i. S. des § 12 BauNVO zulässig.

### 4.4 Geländeänderung

Bei Geländeänderungen durch Abgrabung und Aufschüttungen sind Böschungen mit einem max. Steigungsverhältnis von 1:1,5 zulässig.

Stützwände sind bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig.

Die in den Schnitten angegebenen Höhenkoten sind +/- 0,50 m verbindlich.

### 4.5 Stellplätze und Lagerflächen

Stellplätze und Lagerflächen sind innerhalb des planlich festgesetzten Bereichs zulässig und nach Möglichkeit in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Überdachte Lagerflächen sind nur innerhalb der dafür planlich festgesetzten Baugrenzen zulässig.

#### 4.6 Gebäudegestaltung

##### 4.6.1 Gebäudehöhe

max. zulässige falseitige Wandhöhe an der Traufe      max. 6,50 m

Höhe Eingang Gebäude (+/- 25 cm)                      OK FFB 0,00 = 570,50 ü. NN

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK geplantem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei über das Dach ragenden Wänden bis zur OK Attika.

##### 4.6.2 Dachform, Dachdeckung

Dachform:	Flachdach Pultdach
Dachneigung:	DN 5 – 10 °
First	bergseitig
Dachdeckung:	nicht reflektierende Dacheindeckung Flachdächer dürfen begrünt werden

Lichtkuppeln und Lichtbänder sind zulässig.

##### 4.6.3 Fassade

Zulässige Werkstoffe und Wandoberflächen sind:

- verputzte Wandflächen in dezerten Farbtönen
- naturbelassene Holzschalung mit besäumten Brettern oder Holztafeln (vorzugsweise unbehandelte Lärche)
- Sichtmauerwerk aus kleinformatigen Steinen, natur oder geschlämmt
- glatte, mit sägerauhen Brettern geschalte, gestockte oder sandgestrahlte Sichtbetonflächen
- Profilblech- oder Blechbahnenverkleidungen, metallgrau (z.B. Alu natur, Titanzink o. ä.) oder dezent farbig beschichtet.
- Stahlprofile, metallgrau oder dezent farbig beschichtet
- dezent gestrichene oder beschichtete Plattenwerkstoffe

##### 4.6.4 Solare Strahlungsenergie

Zur Ausnutzung solarer Strahlungsenergie sind Fassaden- und Dachkollektoren zulässig. Dachkollektoren sind grundsätzlich nur auf Flachdächern zulässig.

Um eine negative Außenwirkung vermeiden zu können, sind aufgestellte Dachkollektoren grundsätzlich nur auf Flachdächern bis zu einer maximalen Aufbauhöhe von 2,00 m zulässig. Die Firsthöhe vom angrenzenden Pultdach darf nicht überschritten werden.

#### 4.7 Garagen- und Nebenanlagen

Garagengebäude, gedeckte Stellplätze und Nebengebäude für Müll-, Lager- und Geräteräume sind mit einem Pult- oder Flachdach auszuführen.

##### **Pulldach**

Dachneigung	5 -10 °
First	bergseitig
Dachdeckung:	nicht reflektierende Dacheindeckung Flachdächer dürfen begrünt werden
Wandhöhe an der Traufe	max. 3,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK geplantem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei über das Dach ragenden Wänden bis zur OK Attika.

#### 4.8 Werbeanlagen /Beleuchtung

Fassadenwerbung

- zulässig bis zu einer max. Fläche von 5 m<sup>2</sup> je Werbeanlage

Freistehende Werbeanlagen

- Nur zulässig als Pylone auf den im Plan gekennzeichneten Flächen
- bis zu einer Höhe von 7,50 m ab OK geplantem Gelände

Dachwerbung ist grundsätzlich unzulässig.

Die Beleuchtung mit grellen Farben, Blink- und Wechsellicht ist grundsätzlich unzulässig.

Werbeanlagen, die auf die B 85 ausgerichtet sind und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße beeinträchtigen können, sind nicht zulässig. Die eventuelle Beleuchtung des Geländes darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße B85 und auf der Kreisstraße REG 2 nicht beeinträchtigen. Zudem ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrsteilnehmer durch die Beleuchtung von Fahrzeugen im Bereich des Baugebiets nicht geblendet oder irritiert werden.

#### 4.9 Einfriedung

Art:	Industriezaun feuerverzinkt oder Maschendrahtzaun
Höhe:	max. 2,00 m ab OK fertiges Gelände
Zaunsockel:	unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt;

#### 4.10 Wasserwirtschaft

Niederschlagswasser vom Gewerbegebiet

Das auf den befestigten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal geleitet werden. Eine Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über das im Anschluss geplante Rückhaltebecken.