

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.

Nicht zulässig sind Betriebsleiterwohnungen, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung

max. zulässige GRZ: 0,8

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Abweichend von der offenen Bauweise sind im GE Gebäudelänge mit einer Länge von max. 150 m zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze darf durch bauliche Anlagen (Haupt- und Nebengebäude und Anbauten, Nebenanlagen und Stellplätze) nicht überschritten werden.

Außerhalb der Baugrenzen sind keine Lagerflächen mit Ausnahme in den gesondert gekennzeichneten Bereichen zulässig.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenze bzw. der Umgrenzung für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

5. Geländeänderung im Gewerbegebiet

Die im Plan dargestellten Schnitte A, B, C und D sind verbindlich. Von den gemäß Schnitt zulässigen Geländehöhen darf bis zu +/- 1,0 m abgewichen werden. Ansonsten ist im gesamten Bereich GE 1 eine maximale Geländehöhe von 593,5 m ü. NN und im gesamten Bereich GE 2 ist eine max. Geländehöhe von 596,5 m ü. NN zulässig. Bei Geländeänderungen ist ein Gefälle von max. 30° einzuhalten. Dabei ist mind. 1,0 m vor der Grundstücksgrenze wieder das Urgelände zu erreichen.

Der Geländesprung zwischen GE 1 und GE 2 darf max. 3,0 m mit einem maximalen Böschungswinkel von 30° betragen.

Innerhalb der planlich festgesetzten betrieblichen Lagerfläche darf das Gelände so verändert werden, dass die Fläche zwischen Baufenster und nördlichen Grundstücksgrenzen angeglichen werden kann.

6. Stellplätze mit ihren Einfahrten und Lagerflächen

Stellplätze im Freibereich sind auf den Privatgrundstücken in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, oder andere wasserdurchlässigen Belagsarten).

7. Einfriedung

Art: Industriezaun feuerverzinkt oder Maschendrahtzaun

Höhe: max. 2,00 m ab OK fertigem Gelände

Zaunsockel: unzulässig; es sind ausschließlich Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.

8. Gebäudegestaltung

8.1 Wandhöhe

GE 1:

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK der Bezugshöhe 593,50 m ü. NN bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei über das Dach ragenden Wänden bis zur OK Attika. Generell darf dabei die Wandhöhe ab OK geplantem Gelände darf bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei über das Dach ragenden Wänden bis zur OK Attika max. 15 m betragen.

GE 2:

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK der Bezugshöhe 596,50 m ü. NN bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei über das Dach ragenden Wänden bis zur OK Attika. Generell darf dabei die Wandhöhe ab OK geplantem Gelände darf bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei über das Dach ragenden Wänden bis zur OK Attika max. 15 m betragen.

GE 1 und GE 2:

Satteldach: max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 12,00 m

Pulldach: max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 12,00 m
max. zulässige Wandhöhe am First 15,00 m

Flachdach: max. zulässige Wandhöhe an der Attika 11,00 m

Für technisch notwendige bzw. betriebsbedingte Dachaufbauten ist bei Flachdächern eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhe ausnahmsweise zulässig.

8.2 Dachform und Dachneigung

Dachform : symmetrisches Satteldach, Firstrichtung parallel zur Längsseite des Gebäudes
Pulldach
Flachdach

Dachneigung: Satteldach 15 - 25 °
Pulldach 5 - 15 °

Dachdeckung: nicht reflektierende Dacheindeckung

Die Attika ist ringsum geschlossen auszubilden. Flachdächer dürfen begrünt werden.

8.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachgauben, Zwerchgiebel und Quergiebelanbauten sowie Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Aufbauten zur Belichtung:

An den Satteldachgebäuden sind zur Belichtung ausschließlich Firstoberlichter bis zu einer max. Breite von 2,5 m zulässig. Zur Dachvorderkante der Giebelseite muss ein Mindestabstand von 5,0 m eingehalten werden. Bei Pult- und Flachdachgebäuden sind Lichtkuppeln und Lichtbänder zulässig.

8.4 Solare Strahlungsenergie

Zur Ausnutzung solarer Strahlungsenergie sind Fassaden- und Dachkollektoren zulässig.

9. Werbeanlagen

Pro Fassade ist max. 1 Fassadenwerbung mit max. 15 m² zulässig.

Freistehende Werbeanlagen:

- maximal ein freistehender Werbepylon
- bis zu einer Höhe von 7,50 m ab OK geplantem Gelände
- bis zu einer Breite von 1,50 m

Dachwerbung ist grundsätzlich unzulässig.

Die Beleuchtung mit grellen Farben, Blink- und Wechsellicht ist grundsätzlich unzulässig.
Werbeanlagen, die auf die öffentlichen Straßen ausgerichtet sind und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Straße beeinträchtigen können sind nicht zulässig.

10. Beleuchtung des Betriebsgeländes

Die Beleuchtung des Geländes darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.
Zudem ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrsteilnehmer durch die Beleuchtung von Fahrzeugen im Bereich des Baugebietes nicht geblendet oder irritiert werden.
Es ist eine insektenfreundliche und nach oben abgeschirmte Beleuchtung zu verwenden.