

### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe bzw. Einzelhandelsnutzungen, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Ausgenommen hiervon bleiben zulässig an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsflächen unter einem Viertel der Geschossfläche des Handwerks- oder anderen Gewerbebetriebsteiles liegt.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ausnahmsweise zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 max. zulässige GRZ: 0,8

##### 2.2 Wandhöhe

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

GE 1: max. zulässige Wandhöhen und Dachform - siehe Planeinträge

Die festgesetzte maximale Wandhöhe darf durch technische Dachaufbauten um bis zu 2 m überschritten werden, wenn die technischen Dachaufbauten um das Maß der Höhe von der Außenkante des Gebäudes abgerückt sind.

GE 2: keine baulichen Anlagen - nur Nebenanlagen

#### 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

GE 1: abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen mit einer Länge von max. 115 m zulässig.

GE 1: Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze darf durch bauliche Anlagen nicht überschritten werden. Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer maximalen Fläche von insgesamt 150 m<sup>2</sup> zugelassen werden.

GE 2: Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind nur im Bereich der Umgrenzung für Nebenanlagen zugelassen.

#### 4. Abstandsflächen

Die Geltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 der BayBo wird angeordnet.

#### 5. Geländeänderung im Gewerbegebiet

Ein Abweichen vom Urgelände ist um +/- 1,75 m zulässig. Die Aufschüttungen und Abgrabungen der dafür notwendigen Geländeänderungen sind mit einem Gefälle von max. 35° auszuführen. Dabei ist mind. 1,0 m vor Grundstücksgrenze wieder das Urgelände zu erreichen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,75 m zulässig.

#### 6. Stellplätze und Lagerflächen

GE1, GE2:

Stellplätze und Lagerflächen im Freibereich sind in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

## 7. Gebäudegestaltung

Dachform und Dachneigung

Siehe Planeinträge

## 8. Werbeanlagen

Freistehende Werbeanlagen:

- maximal ein freistehender Werbepylon
- bis zu einer Höhe von 6,00 m ab OK geplante 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.

## 9. Beleuchtung des Betriebsgeländes

Die Beleuchtung des Geländes darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.

Die Außenbeleuchtung muss folgende Anforderungen erfüllen:

In der Nacht (22h – 6h) darf die Außenbeleuchtung nur eingeschaltet werden, solange und soweit sich Menschen im Außenbereich aufhalten. Die Außenbeleuchtung darf eine Lumenzahl von maximal 6000 nicht überschreiten.

Hauswände, Mauern, Bäume und Sträucher dürfen nicht angestrahlt werden.

Alle Leuchten müssen abgeschirmt sein und ein geschlossenes Gehäuse unter 60°C aufweisen.

Der UV-Anteil ist auf LED warm white unter 3.000 Kelvin zu beschränken.

Die Lichtpunkthöhe der Lampen ist auf die folgenden Höhen zu begrenzen:

- Lampen zur Beleuchtung der mit Kraftfahrzeugen befahrbaren Verkehrswege und Stellplätze: 5 m
- Lampen zur Beleuchtung von Fußwegen: 1,5 m

Es dürfen ausschließlich Lampen mit Richtcharakteristik (sogenannte „Full-Cut-Off“-Lampen) verwendet werden.

Von den vorstehenden Restriktionen sind Beleuchtungsanlagen ausgenommen, soweit dies aus sicherheitstechnischen Gründen erforderlich ist.