

5. Festsetzungen durch Text

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- 5.1.1 **Eingeschränktes Gewerbegebiet**
nicht störende Gewerbebetriebe gemäß
§ 8 Abs. (1) und (2) BauNVO
zulässig sind: § 8 Abs. (2) Nr. 1 und 2
§ 8 Abs. (3) Nr. 1 und 2

5.2 Maß der baulichen Nutzung

- 5.2.1 GRZ = 0,4 Grundflächenzahl
- 5.2.2 GFZ = 0,5 Geschoßflächenzahl
- 5.2.3 Firstrichtung: Vorgeschriebene Firstrichtung
parallel zum Mittelstrich der Zeichen 6.1.1

5.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

5.3.1 Hauptgebäude

Dach:	Pult- und Satteldach	:	10 - 17 Grad
	Dachdeckung	:	Blecheindeckung oder Ziegel rot Der gesamte Gebäudekomplex ist einheitlich einzudecken.
	Traufenüberstand	:	max. 0,80 m
	Schildwand	:	max. 0,30 m über Dachhaut
	Ortgang	:	Satteldach mind. 0,80 m - max. 1,20 m Pultdach max. 1,20 m
	Sockel	:	- sichtbar abgesetzte Sockel unzulässig - Sockelanstrich = Fassadenfarbton

5.3.2 Nebengebäude

Nebengebäude sind nach den Gestaltungsprinzipien der Hauptgebäude zu konzipieren.

5.3.3 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten.

5.3.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind unzulässig;
eine optische Abtrennung durch Pflanzung entlang der Grundstücksgrenze ist zulässig.

5.3.5 Geländeänderungen und Stützmauern

Notwendige Stützmauern sind in Sichtbeton bzw. Natursteinverkleidung auszuführen und mit Rankpflanzen zu bepflanzen.

Geländesprünge und Abstütungen bis max. 1,00 m Höhe sind mit gärtnerisch gestaltetem Steinwurf und Findlingen zu gestalten.

Höhenlage für EG und Hoffläche – 0,50 m über OK Maschenberger Straße gemessen in der Mitte an der Grundstücksgrenze zur Maschenberger Straße.

5.3.6 Stellplätze

Die Zufahrten zu den offeneren Stellplätzen sind mit Pflaster, Mastixdecke oder Asphalt zu befestigen.

Für die Befestigung der Stellplätze werden Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen festgesetzt.

Die Ausstiegsbereiche zwischen den PKW-Stellflächen können bis max. 80 cm Breite gepflastert werden.

Die Stellplatzreihen sind mindestens jeden dritten bis vierten Stellplatz mit einem mittelkronigen Baum aufzulockern.

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Es ist darauf zu achten, daß der größtmögliche Anteil der privaten Verkehrsflächen mit wasserdurchlässigen Decken befestigt wird.

5.3.7 Außenwerbung

Werbeeinrichtungen mit dem Rot-Kreuz-Logo an der Gebäudefassade sind zulässig.

5.3.8 Brandschutz

Für das Vorhaben sind Überflurhydranten nach DIN 3222 in einem Abstand von nicht mehr als 100 m in Straßenachse gemessen, außerhalb der Fahrbahn anzuordnen. Durch das städt. Wasserwerk Regen ist sicherzustellen, daß durch die Feuerwehr, auch im ungünstigsten Fall, mind. 800 l/min Löschwasser entnommen werden kann.

Feuerwehrezufahrten sind so anzulegen, daß sie DIN 14090 entsprechen und für die Feuerwehr ganzjährig befahrbar sind.
Es ist im besonderen darauf zu achten, daß die Feuerwehrezufahrten durch entsprechende Kennzeichnung nach § 12 StVO von parkenden Kraftfahrzeugen freigehalten werden.

Feuerwehrstellflächen sind so anzulegen, daß eine Breite von 3,50 m erreicht wird und durch entsprechende Geländebefestigung ein Auflagedruck von mindestens 80 N/cm² gewährleistet ist.