

## 5. Textliche Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung:



GE<sub>e</sub> – eingeschränktes Gewerbegebiet  
nach § 8 Abs. (1), Abs. (2) Nr. 1, 2 und 4  
und Abs. (3) Nr. 1 und 2 <sup>1</sup> BauNVO  
unzulässig sind reine Lagerplatznutzungen,  
Schrottplätze, Autoverwertungen, o.ä.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung:

II = max. 2 Vollgeschosse  
Nebengebäude eingeschossig

GRZ 0,8 = max. Grundflächenzahl  
je Parzelle : 0,80

GFZ 2,0 = max. Geschossflächenzahl  
je Parzelle : 2,0

### 5.3 Bauweise:

o = offen

### 5.4 Grundstücksgrößen:

Mindest-  
Grundstücksgröße = 1.000 m<sup>2</sup>

<sup>1</sup> BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

## 5.5 Gestaltung der baulichen Anlagen:

### 5.5.1 Gebäude:

Gliederung:	max. Baukörperlänge 25 m, längere Gebäudefluchten sind durch Vor- und Rücksprünge zu gliedern
Dachformen:	Satteldächer 12° bis 25° Dachneigung Pultdächer 12° bis 21° Dachneigung Walmdächer 12° bis 21° Dachneigung Flachdächer
Wandhöhen:	max. 7,50 m talseits ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt Außenwand / Dachfläche außen
Firsthöhen:	max. 9,50 m talseits ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt Außenwand / Dachfläche außen
Dachdeckung:	naturrote Ziegel- / Dachplatten-Deckungen Metalldeckungen, nicht glänzend
Außenwandbekleidungen:	Putzflächen gestrichen Metallflächen nicht glänzend Holzprofilbekleidungen
Dachüberstände: Ortgang:	mind. 0,50 m – max. 1,20 m Überstand mind. 0,40 m –max. 1,20 m
Sockel:	geputzte Sockelflächen Sichtbetonsockel
Anbauten:	untergeordnete Anbauten sind in Formgebung und Materialien den Hauptgebäuden anzupassen

### 5.5.2 Befestigte Flächen:

Zufahrten:	Asphaltbeläge (Schwarzdecken) Betonpflasterbeläge
Zugänge:	Granit- oder Betonsteinpflaster, naturfar- ben
Lagerflächen/ Kfz-Stellplätze:	wasserdurchlässige Beläge, wie Rasenfu- genpflaster, Rasengittersteine, Schotterra- sen, etc.
Einfassungen:	Granit-Einzeiler- oder Granitbordeinfas- sungen

### 5.5.3 Höhenlage/Gelände:

Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind bis auf +/- 0,50m zulässig  
Steile Böschungen sind zu vermeiden. Notwendige Geländeböschungen dürfen bis zu einer Neigung von 21<sup>o</sup> Grad Neigung (= ca. 1: 2,5) hergestellt werden.  
Senkrechte Stützmauern und geschichtete Beton-Fertigteil-Füllsteinwände sind unzulässig.  
Notwendige Stützmauern sind als abgestufte Trockenmauern mit einer flächigen Rankbegrünung bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

### 5.5.4 Einfriedungen:

Einfriedungen: durchsichtige, graue Maschendrahtzäune ohne Sockel an den Straßenseiten, max. h= 2,00 m, Bodenabstand mind. 10 cm  
Abstand Zaun /Straßen: mind. 1,50 m  
Abstand Zaun/ landwirtschaftlichen Nutzflächen : mind. 0,5 m

### 5.5.5 Beleuchtung und Reklame:

Die Beleuchtung des Geländes darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße B85 nicht beeinträchtigen. Es sind daher nur grundstückszugewandte Beleuchtungen zulässig.

Werbeanlagen, welche der B85 zugewandt sind und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B85 beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.

### 5.6 Duldungspflichten:

#### 5.6.1 Duldungspflicht privater und öffentlicher Pflanzungen:

Die als Pflanzgebot festgesetzten Pflanzungen sind eigenverantwortlich herzustellen. Begrünungsmaßnahmen im Bereich öffentlicher Grünflächen sind einschließlich Ihrer Einflüsse auf die Privatgrundstücke zu dulden.

#### 5.6.2 Duldungspflicht landwirtschaftlicher Nutzung:

Die durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von zugelassenen Pflanzenschutzmitteln.
- Staubimmissionen bei der Heu- und Silagegewinnung, beim Ausbringen von Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung.
- Lärmimmission beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen, einschließlich dem notwendigen Nutzverkehrsaufkommen

### 5.7 Schallschutztechnische Festsetzungen

Nachfolgende Festsetzungen entstammen der Schalltechnischen Untersuchung, siehe Ziffer 10, Anhang 1, Punkt 8.2 Festsetzungsvorschlag, S.18.

### 5.7.1 Emissionskontingent für die Erweiterungsfläche

Auf dem Planungsgebiet sind Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die festgesetzten Emissionskontingente  $L_{EK}$  weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Fläche	Größe / m <sup>2</sup>	Emissionskontingent $L_{EK}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	
		Tag 06 bis 22 Uhr	Nacht 22 bis 06 Uhr
TF 1	1.912	60	45
TF 2	1.958	59	44

Das Emissionskontingent bezieht sich auf die grau markierten Flächen = „Fläche Emissionskontingent Schallschutz“.

- 5.7.2 Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 für Immissionsorte außerhalb des Gewerbegebiets zu erfolgen.
- 5.7.3 An den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Gewerbegebiet muss nachgewiesen werden, dass der Immissionswert der TA-Lärm: 1998 von 65 dB (A) am Tag und 50 dB (A) in der Nacht in Summe mit den weiteren Betrieben eingehalten wird, bzw. dass der Betrieb irrelevant im Sinne der TA lärm: 1998 ist. Sind keine Betriebswohnungen vorhanden, kann nachts der Immissionsrichtwert für den Tagzeitraum herangezogen werden.
- 5.7.4 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert nach TA Lärm: 1998 um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.
- 5.7.5 Die den schallschutztechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können beim Landratsamt Regen – Technischer Umweltschutz-, Poschetsrieder Str. 16, 94209 Regen zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Vereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

### 5.8 Freiflächengestaltungsplan

Im baurechtlichen Verfahren (Baugenehmigung und Freistellungsverfahren) ist mit den Bauvorlagen einer qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Dieser ist mit der unteren Naturschutzbehörde am Land-

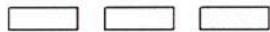
ratsamt abzustimmen. Die Freiflächen sind gemäß der Planung anzulegen und die Pflanzmaßnahmen in der nach Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen.

## 6. Planliche Festsetzungen

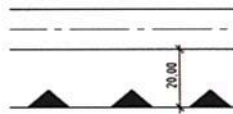
### 6.1 Geltungsbereich:



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

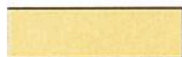


Geltungsbereich bestehender Baugebiete

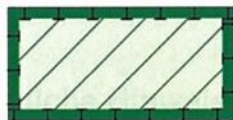


Anbauverbotszone nach § 9 FStrG zur Bundesstraße B85

### 6.2 Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche



Ökologische Ausgleichsfläche  
= Fläche zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft



Sichtdreieck an Verkehrsknotenpunkt