

1. FESTSETZUNGEN NACH §9 B.Bau.G

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

BA I GEWERBEGEBIET ROHDE U. SCHWARZ, §8, Abs.
1 - 3 BauNVO

1.1.1 Maß der baulichen Nutzung:

§ 17, BauNVO, Gewerbegebiet (GE)

a) Industrieanlagen mit drei Vollgeschossen,
bei abfallendem Gelände in der Hallenlängs-
achse max. vier Vollgeschosse.

b) Bestehende Wohnungen gemäß § 8, Abs. 3.1, Bau-
talseits max. zwei Vollgeschosse.

1.2 BAUWEISE

a) geschl: gestaffelte Werkshallen mit direkter
Verbindung durch Überbauten

b) Wohnungen gemäß §8, Abs. 3.1 BauNVO, als
Doppel- oder Einzelhäuser in gestaffelter
Bauweise.

1.3 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

a) bei Einzelgrundstücken für Wohnbebauung
600 qm

b) bei Doppelhausgrundstücken für Wohnbebauung
400 qm

1.4 FIRSTRICHTUNG

Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel
zum Mittelstrich der Zeichen unter Punkt 2.2.2
und 2.2.3

1.5 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

1.5.1 U + III = 3 Vollgeschosse + sichtbares
Untergeschoß

1.5 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

1.5.1 U + III = 3 Vollgeschoße + sichtbares Untergeschoß

Bei Abfallen des Geländes in Hallenlängsachse um Geschoßhöhe ist der Ausbau als Untergeschoß (4. Vollgeschoß) möglich, soweit dies nach Artikel 47, Bay. BO. zulässig ist.

Dachform: Flachdach als Warmdach mit Innenentwässerung, horizontal umlaufende Attika.

Wandhöhe :	Ein Vollgeschoß	max. 5,00 m
	Zwei Vollgesch.	max. 9,00 m
	Drei Vollgesch.	max. 13,00 m
	Vier Vollgesch.	max. 17,00 m

Sockelhöhe: max. 20 cm über Gelände.

1.5.2 E + UG = 2 Vollgeschoße talseits.

Ausbau von Aufenthaltsräumen im Untergeschoß an der Talseite des Gebäudes zulässig, soweit nach Artikel 47, Bay. BO. möglich.

Dachgeschoßausbau: unzulässig

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 18 - 25 Grad

Kniestock: unzulässig

Dachgauben: unzulässig

Traufhöhe: Bergseite max. 5,50 m

Talseite max. 6,50 m

Sockelhöhe: max. 0,30 m über Gelände

1.5.3 II. = 2 Vollgeschoße

Wandhöhe: talseitig max. 9,00 m

Dachform: geneigte Dächer, Dachneigen 15 - 20 Grd.

Geländeaufschüttungen sind unzulässig

1.5.4 Garagen:

Garagen sind im Industriegrundstück als Gemeinschaftsgaragen (Reihengaragen), sonst an der Grundstücksgrenze (in Zweiergruppen) zu errichten.

Dachform: dem Wohngebäude angepaßt, bzw.
Flachdach mit mind. 3-seitig
horizontal umlaufender Traufe.
Dachrinne an der Straße abge-
wandten Seite.

Dachneigung: a) bei Anpassung an das Wohngebäude
18 - 25 Grad

b) bei Flachdach 0 - 7 Grad hinter um-
lauf. Att

Traufhöhe: max. 2,50 m

Sockelhöhe: max. 0,20 m

Nebengebäude: unzulässig

1.5.5 Dacheindeckung:

Bei Industriegebäuden:

Kiespreßdach mit heller Kiesschüttung

Bei Wohngebäuden:

Flachdachpfannen Ton oder Beton, dunkelbraun
oder anthrazyt engobiert, bzw. eingefärbt.

Garagen:

Kiespreßdach bzw. wie Wohngebäude

Ortgang: max. 0,30 m Überstand

Traufe: max. 0,75 m Überstand

1.5.6 Außenwände:

Industriegebäude: Beton oder Waschbetonfassade

Wohnhäuser: Reibe- oder Kratzputz in
hellen Tönen, Holzverkleidungen
mit Holzlasuren in Brauntönen
zulässig.

Deckende Anstriche unzulässig.

Sockel: in Sichtbeton oder mit Sockel-
putz farblich von der Fassade
abgesetzt.

1.5.7 Einfriedungen:

Drahtzäune für Wohnbeb. max. 1,00 m Drahtgeflecht

1.5.7 Einfriedungen:

Drahtzäune für Wohnbeb. max. 1,00 m Drahtgeflecht verzinkt oder mit PVC-Überzug grau oder grün, Pfähle und Streben aus Stahlrohr verzinkt oder in Grau-, bzw. Grüntönen gestrichen mit Hinterpflanzung.

Zulässig außerdem Einfriedungen mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten, höchstens 1,0 m hoch, einschl. Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als $\frac{1}{4}$ der Gesamthöhe der Einfriedung betragen darf.

Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein.

In den einzelnen Straßenzügen ist einheitliches Einfriedungsmaterial zu verwenden.

Anstriche in gedeckten Farben ebenfalls einheitlich in den einzelnen Straßenzügen.

Einfriedung des Gewerbegebietes mit Drahtgeflecht verzinkt oder mit PVC-Überzug grau oder grün, max. 2,00 m hoch, Pfähle und Streben aus Stahlrohr verzinkt oder in Grau- bzw. Grüntönen gestrichen.

Straßenseite : lebende Hecke max. 0,80 m hoch.
Im Bereich der Stellplätze und vor den Garagen zur Straße hin sind keine Einzäunungen zulässig.

Stützmauern : zulässig, wo infolge Hanglage der Garagenzufahrten erforderlich, Höhe max. 1,50 m über Garageneinfahrten.

Material : Stahlbeton, Sichtflächen schalungsrauh, gestockt oder gespritzt.