

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH §9 BAUGB

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
- a) Industrieanlagen mit maximal drei Vollgeschossen; Bei abfallendem Gelände in Hallenlängsachse bzw. Hallenquerachse max. vier Vollgeschosse (s. Ziff. 1.5.1)
GRZ = 0,8, GFZ = 2,4
 - b) Bestehende Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3.1 BauNVO talseits max. 2 Vollgeschosse; GRZ = 0,4, GFZ = 0,8
 - c) Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 der BayBo sind auf das Deckblatt anzuwenden.

1.2 BAUWEISE

- a) Geschlossen: 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 m²
- b) Bei Doppelhausgrundstücken für Wohnbebauung: 400 m²

1.4 FIRSTRICHTUNG

Die einzuhaltende Firstrichtung muss stets parallel zur Gebäudelängsachse verlaufen.

1.5 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGE

- 1.5.1 III:
- 3 Vollgeschosse
Bei Abfallen des Geländes in Hallenlängsachse bzw. Hallenquerachse um Geschosshöhe ist der Ausbau als Untergeschoss (4. Vollgeschoss) möglich;
Dachform: Flachdach, horizontal umlaufende Attika
Wandhöhe: Ein Vollgeschoss: max. 5,00 m;
Zwei Vollgeschosse: max. 10,00 m;
Drei Vollgeschosse: max. 15,50 m;
Vier Vollgeschosse: max. 20,00 m;
Sockelhöhe: max. 20 cm über Gelände

- 1.5.2 III - Halle VI:
- 3 Vollgeschosse
Bei Abfallen des Geländes in Hallenlängsachse bzw. Hallenquerachse um Geschosshöhe ist der Ausbau als Untergeschoss (4. Vollgeschoss) möglich.
Dachform: Flachdach, horizontal umlaufende Attika

- | | | |
|-------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | Wandhöhe: | Drei Vollgeschosse: max. 15,00 m
Vier Vollgeschosse: max. 20,00 m
Die Wandhöhe der Westfassade der Halle VI ist bis zu 22,50 m zulässig. |
| | Sockelhöhe: | max. 20 cm über Gelände |
| 1.5.3 | II: | 2 Vollgeschosse
Bei Abfallen des Geländes in Hallenquerachse um Geschosshöhe ist der Ausbau als Untergeschoss (3. Vollgeschoss) möglich.
Dachform: Flachdach, horizontal umlaufende Attika
Wandhöhe: Zwei Vollgeschosse: max. 10,00 m;
Drei Vollgeschosse: max. 15,50 m;
Sockelhöhe: max. 20 cm über Gelände |
| 1.5.4 | II – Logistik-halle | 2 Vollgeschosse
Bei Abfallen des Geländes in Hallenlängsachse um Geschosshöhe ist der Ausbau als Untergeschoss (3. Vollgeschoss) möglich.
Dachform: Flachdach, horizontal umlaufende Attika
Wandhöhe: talseits max. 11,00 m;
Sockelhöhe: max. 20 cm über Gelände |
| 1.5.5 | UG + EG | 2 Vollgeschosse
Dachform: Satteldach;
Dachneigung: 18°-25°;
Kniestock: unzulässig;
Dachgauben: unzulässig;
Wandhöhe: talseits max. 6,50 m;
Sockelhöhe: max. 0,30 m über Gelände; |
| 1.5.6 | Garagen | Garagen sind im Gewerbegrundstück als Gemeinschaftsgaragen (Reihengaragen), sonst an der Grundstücksgrenze zu errichten;
Dachform: dem Wohngebäude angepasst bzw. Flachdach;
Dachneigung: 18°-25° wie Hauptgebäude;
Traufhöhe: max. 2,50 m;
Sockelhöhe: max. 0,20 m; |
| 1.5.7 | Dacheindeckung | bei Industriegebäuden: Kiespressdach mit heller Kies-schüttung, Bitumeneindeckung;
Blechdach, helle Farbgebung,
keine reflektierenden Materialien
Wohngebäude: Flachdachpfannen Ton o.
Beton; dunkelbraun o. anthrazit;
engobiert bzw. eingefärbt; |

Garagen: wie Hauptgebäude bzw.
Kiespressdach;

Dachüberstand: Ortgang: max. 0,30 m;
Traufe: max. 0,75 m;

1.5.8 Aussenwände

Industriegebäude: Beton- oder Waschbetonfassade;
Metallfassade, beschichtet;
Helle Farbgebung, keine
reflektierenden Materialien;

Wohngebäude: Reibe- o. Kratzputz in hellen
Tönen;
Holzverkleidungen mit Holzlasuren
in Brauntönen ;
Deckende Anstriche unzulässig;

Sockel: Sichtbeton, Sockelputz,
farblich von Fassade abgesetzt;

1.5.9 Einfriedungen

Zäune für Wohnbebauung max. 1,00 m;
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- oder 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
Garagenzufahrten;
zulässig zwischen den Parkplätzen
max. Höhe: 1,50 m;
zulässig für Straßen innerhalb des Betriebs-
geländes, Höhe max. 4,50 m

Material: Stahlbeton, Sichtflächen schalungsrauh,
gestockt oder gespritzt;

1.6 IMMISSIONSSCHUTZ

Die schalltechnische Situation wurde lt. Umwelttechnischen Bericht Nr. SCH1109-052 der GeoPlan (Anlage 1) überprüft.

Es ergeben sich folgende Auflagen:

An der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,00 m zu errichten. Die bestehende Lärmschutzwand im Nordwesten ist zu erhöhen (von 2,00 auf 3,00 m) und Richtung Norden zu verlängern (s. dazu auch Anlage 1 – Umwelttechnischer Bericht, Anlage 2 – Ergänzung Umwelttechnischer Bericht, Anlage 3 – Plan IB Schanderl E14-1).

1.7 AUSGLEICHSBEDARF

Ausgleichsfläche:

Der Ausgleich wird in Form einer extensiven Wiesennutzung auf 1 200 m² auf den Flurnr. 497 und 497/2, Gemarkung Teisnach erbracht. Die genaue Lage kann dem beigefügten Lageplan entnommen werden. Die Fläche ist momentan als intensiv genütztes Grünland genutzt. Um die Fläche auszuhagern, ist die ersten 5 Jahre eine 2-3-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr erforderlich. Danach kann eine Extensivierung auf eine 1-2-schürige Mahd in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen. Die erste Mahd während der Erhaltungspflege darf nicht vor dem 15.06. erfolgen. Auch hier ist das Mähgut abzufahren. Während der Aushagerungsphase sollte – wenn es die Witterungsbedingungen zulassen – auf eine sehr frühe Mahd im Mai verzichtet werden. Das Aufbringen von organischen und auch mineralischen Dünger ebenso die Kalkung ist auf der Ausgleichsfläche ist unzulässig. Die Ausgleichsfläche ist im Gelände dauerhaft mit Holzpflocken zu kennzeichnen. Die gekennzeichnete Fläche ist dinglich zu sichern.