

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1. Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO:

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Größe der Grundfläche (Grundflächenzahl - GRZ), der Größe der Geschossfläche (Geschossflächenzahl - GFZ), der maximalen Wandhöhe (WH) sowie der Anzahl der maximalen Vollgeschosse (IV).

3. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

3.1. Abweichende Bauweise:

Als abweichende Bauweise (a) wird festgesetzt, dass im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen auch mehr als 50,0m betragen darf (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO).

3.2. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert.

Innerhalb

Innerhalb der Baugrenzen dürfen Gebäude mit ihren Nebenanlagen (z.B. Garagen), unter Einhaltung der Nutzungsschablone, errichtet werden.

Außerhalb

Stellflächen und untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Aufstellungs- und Aufstellplätze, Einfriedungen etc.) sind auch außerhalb der Baugrenzen grundsätzlich zulässig. Auch sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen öffentlicher Versorgungsunternehmen nach § 14 BauNVO zulässig.

4. ABSTANDSFLÄCHEN

Die Abstände nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO und Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO sind einzuhalten.

5. GEBÄUDEGESTALTUNG

5.1. Gebäudehöhen

Bauhöhe: die Wandhöhe ist definiert als die Höhe von der Oberkante der Dacheindeckung bis zur Oberfläche des geplanten Geländes.

Die Wandhöhe im Bereich des GE darf max. 21,00m betragen.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Auf Flachdächern ist eine zusätzliche Unterkonstruktion mit Sonnenausrichtung erlaubt.

5.2. Dachform, Dachgauben, Dachdeckungen und Dachneigung

Dachformen

Zulässig: Flachdach mit umlaufender, horizontaler Attika.

Dachgauben

Sind nicht zulässig.

Dachdeckungen

Zulässig sind:

- Kiespressdach mit heller Kiesschüttung, Bitumeneindeckung;
- Blechdach mit heller Farbgebung;

Nicht zulässig sind:

- Glänzende / reflektierende Dacheindeckungsmaterialien
- Kupferblechdeckungen aufgrund der wasserwirtschaftlichen Problematik durch Lösung von Ionen und der damit verbundenen Kontamination von Niederschlagswasser.

Firstrichtungen

Keine Festsetzungen.

6. FLÄCHENBEFESTIGUNG / FLÄCHENVERSIEGELUNG

Die Versiegelung von nicht überbauter Fläche ist grundsätzlich nur auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Für die Straßenverkehrsfläche ist als Belag Asphalt zu wählen.

Stellplätze und Zufahrten dürfen nicht vollständig versiegelt werden. Hier ist auf eine wasserdurchlässige Ausführung (z.B. wassergebundene Wegedecke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge) zu achten.