

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. FESTSETZUNGEN NACH § 9 B. Bau. G. =====

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

BA I GEWERBEGEBIET RÖHDE & SCHWARZ, § 8, Abs. 1-3, BauNVO

1.1.1 Maß der baulichen Nutzung: § 17, BauNVO, Gewerbegebiet (GE)

- a) Industrieanlagen mit einem Vollgeschoß,
bei abfallendem Gelände in der Hallenlängsachse
max. zwei Vollgeschoße.
- b) Wohnungen gemäß § 8, Abs. 3.1, BauNVO, talseits
max. zwei Vollgeschoße.

1.2 BAUWEISE

- a) offen: gestaffelte Werkshallen ohne direkte Verbindung
- 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 1+1M Vollgeschoß + *ausbauen UG* Bei Abfallen des Geländes in Hallenlängsachse um Ge- schoßhöhe ist der Ausbau als Untergeschoß (2. Voll- geschoß) möglich, soweit dies nach Artikel 60, Bay. BO. zulässig ist.

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

Höhe der Attika: Bei einem Vollgeschoß max. 5,00 m,
bei zwei Vollgeschoßen max. 9,50 m.

Sockelhöhe: max. 20 cm über Terrain.

1.5.2 E + UG = 2 Vollgeschoße talseits.

Ausbau von Aufenthaltsräumen im Untergeschoß an der
Talseite des Gebäudes zulässig, soweit nach Artikel 60
(1) Satz 2, Bay. BO. möglich.

Dachgeschoßausbau: unzulässig

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 18° - 25°

Kniestock: unzulässig

Dachgaupen: unzulässig

Traufhöhe: an der Bergseite max. 5,50 m
an der Talseite max. 6,50 m

Sockelhöhe: max. 0,30 m über Terrain.

1.5.3 Garagen:

Garagen sind im Industriegrundstück als Gemeinschafts-
garagen (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 der Straße abgewandten Seite.

Dachneigung: a) bei Anpassung an das Wohngebäude 18° - 25°
b) bei Flachdach 0° - 7°

Traufhöhe: max. 2,50 m

Sockelhöhe: max. 0,20 m

1.5.4 Nebengebäude: unzulässig.

1.5.5 Dacheindeckung:

Bei Industriegebäuden:

Kiespreßdach mit heller Kiesschüttung

Bei Wohngebäuden:

Flachdachpfannen Ton oder Beton, dunkelbraun oder anthrazyth 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 Sockelputz farblich von der Fassade abgesetzt.

1.5.7 Einfriedungen:

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

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 Industriegeländes mit Drahtgeflecht verzinkt oder mit PVC-Überzug grau oder grün, max. 1,50 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 schalungs-
rauh, gestockt oder gespitzt.