

3.2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.2.1 **Bauweise**

offen

3.2.2 **Mindestgröße der Baugrundstücke**

Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 1500 m² festgesetzt.

3.2.3 **Firstrichtung**

Entsprechend der in der zeichnerischen Darstellung eingetragenen Firstrichtung, in anderen Fällen parallel zur GV-Straße.

3.2.4 **Einfriedungen**

Art der Ausführung : Maschendrahtzaun aus verzinktem Maschendraht mit Stahlrohr- oder T-Säulen

Höhe des Zaunes : Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,80 m

Sockelhöhe : Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 0,15 m

3.2.5 **Gebäude**

Verwaltungs-, Wohn- und Betriebsgebäude im Gewerbegebiet

Gebäudegröße : Die maximal zulässige Baukörperbreite beträgt 18 m.

Gestaltung : Ab einer Baukörperlänge von 30 m ist die Fassade in geeigneter Form deutlich zu gliedern.

Dachform : Satteldach 18° - 25°

Traufhöhe : Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6,50 m. Die Traufhöhe ist talseitig ab natürlichem oder von der Bauaufsichtsbehörde festgesetztem Gelände zu messen.

Dacheindeckung : Ziegeldächer in rot gehaltenen Farbtönen
Asbestzementdächer sind nicht zugelassen

Sicherheitszone 110 kV-Leitung :

Bauanträge über Vorhaben, die im Bereich der Sicherheitszone der 110 kV-Leitung liegen, sind der Bayernwerk-Hochspannungsnetz GmbH zur Prüfung vorzulegen. Außerdem ist die vorgenannte Gesellschaft über Vorhaben in diesem Bereich, wie Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Aufstellen von besteigbaren Spielgeräten, Errichtung von Stützmauern usw. zu benachrichtigen; das gleiche gilt für Erdarbeiten im Bereich von Erdkabeln.

Der Abstand zwischen Stromleitung und nächstem Bauwerksteil muß gemäß VDE-Richtlinie bei einer Dacheindeckung nach DIN 4102 Teil 7 und einer Dachneigung von mehr als 15° mindestens 3 m betragen. Der notwendige lotrechte Sicherheitsabstand von 3 m zwischen Bebauung und Leitung ist unter Berücksichtigung der maximalen Durchhängung zu gewährleisten.

3.2.6 Gelände/Höhenlage

Vom ursprünglichen Gelände abweichende Erdbewegungen (Auf- und Abträge) sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Aufschüttungen bzw. Abgrabungen dürfen vom natürlichen Gelände eine maximale Abweichung von 1,00 m aufweisen.

Im gekennzeichneten Innenbereich von Betriebshöfen ist eine max. Abtragung von 2,50 m zulässig.

Böschungsmauern sind bis 1,50 m Höhe zugelassen, scharfe Böschungskanten sind zu vermeiden.

Die in den Geländeschnitten festgelegten Gebäudehöhen sind zwingend vorgeschrieben.

3.2.7 Fassadengestaltung

Zulässig sind Betonverkleidungen, Putzflächen und Holzverkleidungen.

Farbtöne weiß, mittel bis dunkel; schwarz ist unzulässig.

Waschbeton sowie metallisch glänzende und spiegelnde Fassadenelemente sind unzulässig.

3.2.8 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind grundsätzlich zugelassen.

Die höchstzulässige Ansichtsfläche der Werbeanlagen darf höchstens 4,0 m² betragen.

Ausgeschlossen sind jedoch Werbeanlagen in grellen Farben, mit Wechsellicht und auf den Dächern.

3.2.9 Flächenbefestigungen

Zur Erhaltung der Versickerungsmöglichkeit von Oberflächenwasser, zur Entlastung der Abwasseranlagen und zur Vermeidung von Abflußverschärfungen, müssen Flächenversiegelungen auf den unumgänglichen Umfang, d. h. auf die Dach- und allenfalls Straßenflächen, beschränkt bleiben.

Für alle sonstigen unabweisbaren Befestigungen (Stellplätze, Zufahrten, Stauräume, Fahrspuren usw.) sind nur gut durchlässige Beläge zu verwenden (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Granitkleinsteinpflaster, Granitgroßpflaster).

3.2.10 Bepflanzung, Grünflächen

Bei allen Bepflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen ist grundsätzlich auf das natürliche Landschaftsbild und auf die standortgerechte heimische Vegetation Rücksicht zu nehmen.

3.2.11 Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern in öffentlichen Grünflächen, als Verkehrs- begleitgrün und in Grundstücken für den Gemeinbedarf sind als Pflanzgebot in standortgerechten heimischen Gehölzarten lt. Pflanzliste vorgeschrieben.

Innerhalb der Baugrundstücke sind zur Durchgrünung des Baugebietes hochwüchsige Laubbäume anzupflanzen. Bei allen Gebäuden ist auf eine intensive landschaftstypische Eingrünung zu achten.

Gehölzliste für Neuanpflanzungen

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocatanum	Kastanie
Alnus glutinosa	Roterle
Betulus pendula	Birke
Capinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Querus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher

Cornus mas	Hartriegel
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Runus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Heckenrose
Salix spec.	Weiden-Arten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Hirschholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

3.2.12 Nicht empfehlenswerte Pflanzen

Das Anpflanzen nachstehend aufgeführter Bäume und Sträucher ist nicht zulässig.

Chamaecyparis	Scheinzypressen in allen Arten und Sorten
Juniperus	Wacholder
Taxus	Eibe in allen Arten und Sorten
Thuja	Lebensbaum in allen Arten und Sorten
Alle durch Züchtungen entstandenen Hänge- und Trauerweiden, sowie Pflanzen mit mehrfarbigen Blättern.	