B. FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN (s. PLANZEICHNUNG BuGOP)

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

1.1.1. Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Gewerbegebiete (GE) dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Als zulässig werden folgende Nutzungen festgesetzt:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

sowie die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 BauNVO

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Tankstellen sowie die weiteren Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

werden als nicht zulässig festgesetzt.

1.1.2. Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

Zweckbestimmung: Krematorium

Dieses Sondergebiet (SO-K) dient der Unterbringung einer Feuerbestattungsanlage. Als zulässig werden folgende Nutzungen festgesetzt:

- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb einer Feuerbestattungsanlage
- Gebäude mit Abschiedsräumen

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im GE und SO-K: 0,8

Mindestens 10 % der überbaubaren Grundstücksfläche sind als unversiegelte Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.

1.3. Bauweise

Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen mit einer Länge von max. 70 m zulässig.

1.4. Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung geregelt:

- Baugrenzen für Gewerbegebiet
- Baugrenzen für sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung: Krematorium

Innerhalb dieser Baugrenzen sind auch private Grünflächen gemäß Ziff. 3.2 sowie Zufahrten, Rettungswege, fußläufige Zuwegungen in versickerungsfähiger Bauweise zulässig. Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die gemäß Art. 57 BayBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig. Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind keine Lagerflächen zulässig. Für die Abstandsflächen gelten die Regeln des Art. 6 BayBO.

1.5. Flächen zur Ver- und Entsorgung

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind bei unterirdischer Bauweise soweit möglich außerhalb bepflanzter Seiten- und Grünstreifen zu errichten.

Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenträger in jedem Fall einzuhalten, damit die festgesetzten Pflanzmaßnahmen nicht beeinträchtigt oder erschwert werden und dauerhaft Bestand haben können. Ist dieser aufgrund des begrenzten Raumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

Auf das entsprechende „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird verwiesen.

Die Ausweisung von optimal gestalteten und ausreichend Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems hat im Zuge der Erschließungsplanung bzw. im Zuge der Überplanung der einzelnen Bauparzellen zu erfolgen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Gestaltung der Gebäude

2.1.1. Wand-/Firsthöhe

Die maximal zulässige Wandhöhe liegt bei 11,00 m an der Traufe ab dem festgesetzten Bezugspunkt.

Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z. B. Kamine und Lüftungsanlagen. Zulässig ist eine Überschreitung bis max. 1,50 m Höhe. Ausnahmen sind zulässig, sofern das Bundesimmissionsschutzgesetz anderweitige Anforderung stellt, um für die Nachbarschaft einen sicheren Betrieb gewährleisten zu können.

Technische Aufbauten sind von den Außenwandflächen des Gebäudes mind. 1,50 m zur Dachinnenfläche abzurücken. Solar- und Photovoltaikanlagen ~~dürfen bis an den Dachrand ragen~~ sind mindestens 0,60 m von der Außenkante des Gebäudes zur Dachinnenfläche abzurücken.

Bezugshöhe: Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika). Messpunkt ist die Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite.

2.1.2. Dachform

Zulässige Dachformen sind: Satteldach, (versetztes) Pultdach und Flachdach.

2.1.3. Dachneigung

Dachneigung bei Satteldach: 7° - 35°

Dachneigung bei Pultdach: 6° - 25°, nur in Richtung des bestehenden Hanggefälles

Dachneigung bei Flachdach: ab 0° - 5°

2.1.4. Dachdeckung

Kleinformartige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in gedeckt, nicht glänzenden roten, braunen oder grauen Farbtönen. Metalldächer sind zulässig.

Dächer zwischen 0° und 5° sind - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten – dauerhaft mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit einer extensiven Dachbegrünung aus Gräsern, bodendecken Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

2.1.5. Solar- und Photovoltaikanlagen

Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen und sonstige Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie sind in das Dach zu integrieren oder in gleicher Neigung auf das Dach zu montieren. Bei Flachdächern ist eine max. Neigung der Solarkollektoren von max. 30° Grad und max. Höhe von 60 cm von der Dachhaut zulässig. Freistehende Anlagen sind unzulässig

2.1.6. Dachgauben

Dachgauben bis 2,5 m² Vorderansichtsfläche und Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 28° und nur im mittleren Drittel der Dachfläche zulässig; sie dürfen 1/3 der Dachlänge je Seite nicht überschreiten.

2.1.7. Keller

Keller sind zulässig.

Für Abwässer aus Kellergeschossen sind entsprechende Pump- bzw. Hebewerke bis über die Rückstauebene - = künftige Straßenoberkante - vorzusehen, da aufgrund der Kanalhöhe i.d.R. nur eine Entwässerung ab dem Erdgeschoß gewährleistet ist. Bei einem direkten Anschluss muss eine Rückstausicherung erfolgen.

2.1.8. Gebäudeabmessungen

Bei Gebäudelängen, die 50 m überschreiten sind entsprechende Gestaltungselemente (z.B. Vor- und Rücksprünge, vertikale Fensterbänder u. ä.) zur Gliederung des Baukörpers vorzusehen. Das Längen-Breiten-Verhältnis des Hauptbaukörpers muss mindestens 1:1 bis 1:2 betragen.

2.2. Gestaltung der Verkehrsflächen, Nebenflächen, Zufahrten, Stellplatzflächen

Bituminös befestigte Flächen sind ausschließlich für Fahrgassen/betriebliche Verkehrsflächen und die öffentliche Erschließungsstraße zulässig.

Der straßenbegleitenden Mehrzweckstreifen ist ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig. Im Bereich von Grundstückszufahrten ist eine Befestigung mit Pflaster oder Asphalt zulässig.

Nebenflächen außerhalb der betrieblichen Verkehrsflächen, wie Stellplätze, Zuwegungen, Feuerwehrzufahrten, Ausstellungsflächen oder Lagerflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasen-Pflaster, Rasengitter-, Rasenfugensteine, Schotter, Schotterrasen, wasserdurchlässige Steine o. ä.) zu erstellen (Abflussbeiwert max. 0,6).

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

Die Feuerwehrzufahrten müssen eine Mindestbreite von 3,5 m besitzen und die Anforderungen gemäß DIN 14090- Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken erfüllen.

2.3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nach den Vorschriften der BayBO und nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig.

Die Werbeanlage muss unterhalb der Traufe des Gebäudes angebracht werden.

Je Parzelle ist maximal eine Werbeanlagen mit maximal 15 m² pro Fassadenseite zulässig. Außerdem ist pro Parzelle maximal ein freistehender Werbepylon bis zu einer Höhe von 7,50 m ab OK geplantem Gelände und bis zu einer Breite von 1,50 m zulässig.

Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze gelten für die Anbringung von Werbung folgende Regelungen:

1. Werbeschriften müssen in Einzelbuchstaben an der Fassade angebracht oder direkt auf die Fassade aufgemalt werden. Sie dürfen maximal 40 cm hoch sein.
2. Ausleger müssen als Schild ausgeführt werden, dürfen je Seite eine Ansichtsfläche von 0,5 m², eine Gesamtausladung von 80 cm und eine Stärke von 6 cm nicht überschreiten.
3. Unabhängig von der Größe sind insbesondere unzulässig
    1. Werbeanlagen auf, an oder in
        - Einfriedungen, Vorgärten, Bäumen,
        - Leitungsmasten, Schornsteinen,
        - Türen, Toren, Fensterläden. Ausgenommen sind Beschriftungen und Zeichen an Geschäftseingängen, die lediglich auf den Betrieb und Betriebsinhaber hinweisen,
        - Böschungen, Stützmauern, Brücken,
        - Balkonen, Brüstungen, Erkern
        - Brandmauern, Giebeln, Dächern;
    2. nach vorn abstrahlende Werbeanlagen, Blink- oder Wechsellicht, Laserspots, Laufschriften sowie kastenförmige Werbeanlagen; dies gilt auch für Werbeanlagen in oder unmittelbar hinter Schaufenstern;
    3. Werbeanlagen mit steigendem Schriftzug und Werbefahnen;
    4. Produktwerbung, soweit nichts anderes geregelt ist.
    5. Werbeanlagen, die auf die REG 13 oder B11 ausgerichtet sind und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf diesen beiden Straßen beeinträchtigen können

2.4. *Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern*

Aufschüttungen und Abgrabungen (Geländemodellierungen) sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m, jeweils bezogen auf das Urgelände, zulässig. Dabei ist eine Böschungsneigung von maximal 1:3 oder flacher einzuhalten. Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn ist mit evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 0,5 m und eine Böschungsneigung von 1:3 oder flacher einzuhalten

Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur ist die Ausbildung von Stützmauern als gestalterisches Element ausschließlich als Naturstein-Trockenmauern bis zu einer Höhe von max. 1,0 m (gemessen ab Urgelände) zulässig. Stützmauern entlang der Straßenseiten sind nicht zulässig (siehe auch Festsetzungen zur Grünordnung Nr. 3.3 Einfriedungen).

2.5. *Niederschlagswasser*

Sämtliches im Geltungsbereich anfallendes Niederschlagswasser ist in den vorhandenen Regenwasserkanal der Gemeinde einzuleiten, welcher anschließend in den geplanten unterirdischen Stauraumkanal im Südosten des Gewerbegebietes eingeleitet wird. Ein Einbau von Rückhalte-/Speicherzisternen zur Zurückhaltung bzw. Nutzung von Niederschlagswasser wird empfohlen. Mit dem Bauantrag ist ein separater Entwässerungsplan vorzulegen.

Anfallendes Oberflächenwasser darf den Entwässerungseinrichtungen der REG 13 nicht zugeleitet werden. Auch aus dem geplanten Rückstaukanal inkl. Notüberlauf darf kein Wasser in die Entwässerung der Kreisstraße geleitet werden.

2.6. *Genehmigungsfreistellungsverfahren*

Im Sonstigen Sondergebiet „Krematorium“ sind keine Genehmigungsfreistellungsverfahren zulässig.

3. Festsetzungen zum Schallschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente - LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Richtung	*Emissionsbezugsfläche in m²*	*Sektor A*		*Sektor B*		*Sektor C*	
Teilfläche:		*Tag*	*Nacht*	*Tag*	*Nacht*	*Tag*	*Nacht*
Parzelle 1	*≈ 2.144*	*61*	*45*	*58*	*45*	*65*	*52*
Parzelle 2	*≈ 1.956*	*60*	*47*	*56*	*40*	*65*	*52*
Parzelle 3	*≈ 2.272*	*62*	*47*	*57*	*42*	*65*	*51*
Parzelle 4	*≈ 2.516*	*62*	*47*	*58*	*43*	*65*	*51*

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Geräuschkontingentierung, Abschnitt 5. Dabei gilt:

Sektor	*Anfang*	*Ende*
A	*135°*	*27°*
B	*27°*	*357°*
C	*357°*	*135°*

Bezugspunkt Richtungssektoren:

x: 791332,49 y: 5433808,48 (UTM 32)

Dabei gilt:

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691 besitzt dabei lediglich die in der Tabelle angegebene Fläche. Dies entspricht der Fläche innerhalb der Baugrenze der jeweiligen Parzelle.