

II. Planliche und Textliche Festsetzungen

Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Oberschlitzendorf“ einschl. Deckblatt Nr. 1-4 bleibt inhaltlich in vollen Umfang bestehen. Zur Übersichtlichkeit werden hier sämtlichen Festsetzungen aufgeführt.

1. Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ = 0,8

GFZ = 1,6

3. Baugrenzen, Bauweise und bauliche Gestaltung

— · — · — Baugrenze

Geschlossene Bauweise

Gebäudehöhe:

Bezugshöhe: 493,00 ü. NN (Fahrstrasse neben gepl. Laeklager)

Firsthöhe: max. 12,50 m über Bezugshöhe

Traufhöhe: max. 9,00 m über Bezugshöhe

Dachform, Dachneigung:

Satteldach 6° - 30°

Sheddach

Pulldach

Flachdach

Dachdeckung:

Satteldach und Sheddach:

Pfannen, Blecheindeckung, Wellasbestzementplatten (nur im Bestand zulässig)

Farbe rot oder rotbraun, reflektierende Materialien nicht zulässig.

Pulldach und Flachdach:

Blecheindeckung, Kiesschüttung oder Dachbegrünung zulässig.

Die verschiedenen Gebäude sind hinsichtlich Dachform und Dachneigung aneinander anzupassen.

Einfriedungen:

Verzinkter oder kunststoffbeschichteter Maschendrahtzaun mit straßenseitiger Strauchhinterpflanzung gemäß Punkt 5 Grünordnung.

Höhe max. 1,30 m über Strassen- bzw. Gehwegoberkante.
Sockeln sind nicht zulässig.

Garagen und Nebengebäude:

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, -deckung und -neigung dem Hauptgebäude anzupassen. Putzart und Farbe müssen dem Hauptgebäude angeglichen sein.

Fassadengestaltung:

Zulässig sind Putzflächen, Holzverkleidungen, Gasbetondielen (nur Bestand), Asbestzement- (nur Bestand) und Aluminiumelemente, kunststoffbeschichtete oder platierte Stahlbleche als Well- oder Trapezwandprofile. Auf unauffällige Gestaltung ist zu achten.

Farbtöne: mittel bis dunkel; schwarz und auffällige Farben unzulässig.

Werbeanlagen:

An den Gebäuden sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 3 m² pro Betrieb zulässig. Bei Lichtreklamen sind grelle Farbe, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Nicht zulässig sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf den Dachflächen.

Stützmauern:

Geländebedingte oder statisch bedingte Stützmauern sind in Naturstein oder Sichtbeton zu erstellen.

4. Immissionsschutz

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

- von 65 dB(A)/m² am Tag
- von 50 dB(A)/m² in der Nachtzeit

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Im gesamten Gebiet sind bei Außenbauteilen von Büroräumen und anderen Aufenthaltsräumen Anforderungen an die Luftschalldämmung dieser Außenbauteile zu beachten.

Schutzbedürftige Räume (z.B. Büroräume) müssen grundsätzlich mit fensterunabhängigen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Die Fenster von schutzbedürftigen Räumen müssen der Schallschutzklasse 3 gem. VDI 2719 entsprechen. Das bewertete Schalldämmmaß von Außenwänden dieser Räume muss mindestens einen Wert von 50 dB(A) aufweisen. Das bewertete Schalldämmmaß von Aussendeckenelementen dieser schutzbedürftigen Räume muss mindestens einen Wert von 45 dB(A) aufweisen.