

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - BEBAUUNGSPLAN

1.0 BAULICHE FESETZUNGEN

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1.1.2 EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (eGE) *nach §§ 1 Abs. 4 in Verbindung mit § 8 Abs. 1, 2, 3 außer Abs. 2 Nr. 3 und 4 sowie Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO und Spielhallen.*

1.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

Das nachfolgend genannte Nutzungsmaß bezieht sich immer auf das maximal zulässige Höchstmaß; Mindestwerte werden nicht festgelegt.

1.1.2.2 GEWERBEGEBIET (eGE):

Grundflächenzahl GRZ = 0,7

Geschossflächen GFZ = 1,2

II = max. 2 Vollgeschosse

1.2 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN:

1.2.2 GEWERBEGEBIET (eGE):

1.2.2.1 HAUPTGEBÄUDE:

1.2.2.1.1 DACH: Die Firstrichtung ist nach Angabe der Planzeichnung zwingend einzuhalten. Satteldächer mit einer Neigung von 10° bis 12° und einer Dacheindeckung mit naturrote Pfannen oder Blecheindeckungen sind zulässig. Spiegelnde Materialien sind nicht erlaubt. Flachdächer sind nur begrünt (z.B. extensive Dachbegrünung) zulässig. Von einer Dachbegrünung kann abgewichen werden, wenn alternativ die Dachflächen zur solaren Energieerzeugung verwendet werden.

1.2.2.1.2 BAUWEISE:

Wandhöhe:

Als maximal zulässige Wandhöhe, WH = 6,5m gilt das Maß von der künftigen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenflächen der Wand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante Attika. Die Wandhöhen dürfen ausnahmsweise auf max. 10% der Gebäudefläche durch notwendige Betriebsanlagen (z.B. Kamine, Lüftungsanlagen u.ä.) bis zu einer maximalen Höhe von 3,0m über der Dachfläche überschritten werden, wenn dies aus konstruktiven oder technischen Gründen notwendig ist.

Wandverkleidung:

Erlaubt sind Putz, Holzschalung und mineralisch gebundene Platten.

1.2.2.1.3 FARBGEBUNG DER FASSADEN: Putzflächen in weiß und erdfarbene Töne; helle Farbtöne oder Holzlasuren für Verkleidungen für Fenster, Türen und Tore.

1.2.2.1.4 WERBEANLAGEN: An den Gebäuden sind Werbeanlagen von je max. 3m² an 2 Fassadenseiten pro Betrieb zulässig. An der süd-westlichen, dem Pfahl zugewandten Seite ist eine beleuchtete Fassadenseite unzulässig. Freistehend je eine Werbetafel von max. 1,5m². Nicht zulässig sind Wechsellicht, grelles Licht oder nach oben gerichtete Lichtquellen sowie Reklameflächen oder Schriften aller Art auf den Dachflächen. Beleuchtete Werbeanlagen sind in der Zeit von 20.00Uhr - 07.00Uhr nicht zulässig. Siehe dazu auch "Lichtkonzeption für Fledermäuse" Punkt IV., 7.0.

1.2.2.2 GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN: Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab mind. 1:200 beizufügen.

1.2.2.2.1 STELLPLÄTZE

Stellplätze sind auf der gesamten überbaubaren Grundfläche, d.h. innerhalb und außerhalb des Baufensters zulässig. Gestaltung: Wasserdurchlässige Deckenschichten (wassergebundene Decken, Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteine). Je 5 Stellplätze ist ein Laubbaum als Schattenbaum gemäß der Artenliste IV.,3.0 zu pflanzen.

1.2.2.2.2 LAGERFLÄCHEN: Die Lager- und Abstellflächen sind auf den straßenabgewandten Grundstücksflächen zu errichten. Die Lager- und Abstellflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Deckschicht (wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, oder Rasengittersteine) zu befestigen.

1.2.2.2.3 GELÄNDE:

Abgrabungen richten sich nach der festgesetzten Geländeoberfläche auf den Baufeldern und der Herstellung der westlichen Böschung (siehe II. 5.3) mit einer maximal zulässigen Böschungsneigung von 1 : 2,5. Ab Böschungsfußpunkt sind Abgrabungen bis zu 2,0m erlaubt (siehe dazu Schnitte). Stützmauern und Aufschüttungen ab künftiger Geländeoberflächen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0m zulässig. Eine Kombination von Stützmauern und Aufschüttungen ist unter Einhaltung der maximal zulässigen Höhe von 2,0m zulässig.

Straßenseitige Geländeänderungen sind dem Zufahrtsbereich der Einfahrt anzupassen. Straßenseitig sind keine Stützmauern erlaubt. Zu jedem Bauantrag sind Geländequerschnitte einzureichen, die den ursprünglichen und den geplanten Geländeverlauf mit Angaben der Höhenlage der Gebäude darstellen. Der Anschluß zur Erschließungsstraße ist ebenfalls darzustellen.

Die unter I.,7.6 festgesetzte Geländeoberfläche bezieht sich auf das festgesetzte Baufeld in Verbindung mit den darin geplanten baulichen Anlagen (im Genehmigungsverfahren) und kann eine maximale Ausdehnung der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen aufweisen.

1.2.2.2.4 EINFRIEDUNG:

Zulässig sind Zäune (Maschendraht- und Metallzäune) mit einer maximalen Höhe von 2,0m ab Oberkante des fertigen Geländes. Es ist ein Abstand zwischen Geländeoberfläche und Zaununterkante von mindestens 15cm freizuhalten, um Kleintieren das Wandern zu ermöglichen. Durchgehende Sockel/Mauern sind unzulässig; Umzäunungen sind durch heimische Gehölze einzugrünen.

1.2.2.3 SOLARE ENERGIENUTZUNG:

Aufgeständerte Solar- oder Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen von Flachdächern bis zu einer Höhe von 1,5m gemessen von der Oberkante der Dachhaut, zulässig. Auf Flachdächern müssen diese Anlagen zum Dachrand einen Mindestabstand von 1,5m. einhalten. Auf Satteldächer sind solche Anlagen mit der Dachneigung und eng an die Dachfläche anliegend zu errichten.

1.3 SCHALLSCHUTZ:

1.3.1 GEWERBLICHE IMMISSIONEN:

Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf die maßgeblichen Immissionsorte, die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit von 6.00 – 22.00 Uhr noch nachts von 22.00 – 6.00 Uhr überschreiten. Die jeweiligen Sektoren sind dabei zu beachten:

Zulässig Emissionskontingente L_{EK} [dB(A)/m²]											
Richtung	Emissions- bezugsfläche	Sektor A		Sektor B		Sektor C		Sektor D		Sektor E	
Teilfläche:		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
TL 1	2.155	60	53	60	51	60	47	60	59	60	56
TL 2	4.564	60	56	60	50	60	45	60	56	60	54

Bezugspunkt Richtungssektoren:

x: 782379,54 y: 5443729,73 (UTM 32)

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

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691 besitzt dabei lediglich die in der Planzeichnung als „Emissionsbezugsfläche“ dargestellte Fläche.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zulässig.

Die Schalldämmmaße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (Büros, Aufenthaltsräume) müssen den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ entsprechen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Deckblatt 4 zum Bebauungsplan, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Bebauungsplanes

Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ entsprechen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Deckblatt 4 zum Bebauungsplan, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Bebauungsplanes um mindestens 15 dB(A) unterschreiten (Relevanzgrenze).

Die den schalltechnischen Berechnungen und Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften, können bei der Stadt Viechtach zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

1.4 Wasserwirtschaft

Die Beseitigung erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird an den städtischen Abwasserkanal angeschlossen.

Niederschlagswasser

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen geleitet werden. Das Niederschlagswasser wird über neu geplante Leitungen mit einem vorgeschalteten Rückhalt über das bestehende Leitungsnetz des bestehenden Gewerbegebietes in den Riedbach eingeleitet. Dazu ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Wassergefährdende Stoffe

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagerung und Verwendung von Betriebsstoffen, Trafostation usw.) sind die Anforderungen der Bundesanlagenverordnung - AwSV - zu beachten.