

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BAUWEISE:

- 0.1.1. GE, GI geschlossen
GE m.E. offen

0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:

entfällt

0.3. FIRSTRICHTUNG:

entfällt

0.4. EINFRIEDUNGEN:

Zulässig sind alle Arten von Einfriedungen mit Ausnahme von Kunststoffzäunen in grellen Farben. Maschendrahtzäune an den Straßenseiten dürfen nur mit Heckenhinterpflanzung errichtet werden.

Zaunhöhe: 1,80 m einschließlich Betonsockel
über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante

0.5. GARAGEN UND STELLFLÄCHEN:

für Kraftfahrzeuge sind entsprechend den jeweils geltenden Bestimmungen und Richtlinien anzulegen. Auf der Grundstücksgrenze aneinandergebaute Garagen sind in Torsturz- und Baukörperhöhen sowie Ausführung einander anzupassen.

0.6. GEBÄUDE:

0.6.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Nicht zulässig sind die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Ziffer 1 und 2 BauNVO (§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO)

Dachform: Zugelassen sind Satteldach, Flachdach oder Sheddach, Flachdach nur für untergeordnete Bauten zulässig.

Dachneigung: mind. 8°

Dachfarbe: Rot- oder Brauntöne

Spiegelnde Materialien oder grelle Farben sind unzulässig.

Fassadengestaltung: Zulässig sind Putzflächen, Betonverkleidungen, Holzverkleidungen und platierte Stahl- oder Alu-Bleche, •

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Unzulässig sind spiegelnde Materialien oder grelle Farben.
Zulässige Gesamthöhe: bei GE 1 bis GE 3 max. 14 m über Geländeoberkante.

0.6.2. Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Nicht zulässig sind die Ausnahmen des § 9 Abs. 3 Ziffer 1 und 2 BauNVO (§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO)

Dachform: Zugelassen sind Satteldach, Flachdach oder Sheddach, Flachdach nur für untergeordnete Bauten zulässig.

Dachneigung: mindestens 8°

Dachfarbe: Rot- oder Brauntöne,
unzulässig sind spiegelnde Materialien oder grelle Farben.

Fassadengestaltung: Zulässig sind Putzflächen, Betonverkleidungen, Holzverkleidungen und platierte Stahl- oder Alu-Bleche,
unzulässig sind spiegelnde Materialien oder grelle Farben.

Gesamthöhe: bei GI 1 bis GI 7 max. 14,00 m über Geländeoberkante.

Waldbrandgefahr: Kamine von feststoffbetriebenen Feuerstätten müssen bei Gebäuden, die in unmittelbarer Waldnähe errichtet werden, mit Prallblechen zur Vermeidung von Funkenflug versehen werden.

0.6.2. Gewerbegebiet m.E. (§ 8 BauNVO)

Ausnahmsweise zulässig ist § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO)

Dachform: Zugelassen nur Satteldach

Dachneigung: 28 - 36°

Dachfarbe: Rot- oder Brauntöne,
unzulässig sind spiegelnde Materialien oder grelle Farben.

Fassadengestaltung: Zulässig sind Putzflächen und Holzverkleidungen,
unzulässig sind spiegelnde Materialien oder grelle Farben.

Wandhöhe: max. 7 m über Geländeoberkante.

0.6.4. Lagerplätze

Lagerplätze als selbständige Anlagen oder mit mehr als 50 % der Betriebsfläche sind unzulässig. Ausnahmen sind zulässig. Lagerplätze sind zur Grundstücksgrenze hin mit einer geschlossenen Eingrünung aus Bäumen und Strüchern der Wuchsklasse "Über 4 m" zu umfassen.

0.6.5. Oberflächenwasser, Quellen, Gräben

Dachflächen, Straßen, Wege und Parkplätze sind so anzulegen, daß anfallendes Oberflächenwasser in den Untergrund versickert oder Rückhaltemulden bzw. Versickerungsflächen zugeführt werden kann.

Werden Quellen oder Gräben umgebaut, sind sie ersatzweise in natürlicher Ausprägung neu zu gestalten. Quellwasser darf nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Satz 1 gilt entsprechend.

0.6.6. Grundwasser

Gemäß den Ergebnissen der Bodenuntersuchung vom 18.5.1989 liegt der Grundwasserhorizont von ca. 576,00 m über NN von Nordwesten zum Regenfluß hin fallend bis ca. 571,00 m über NN. Der Grundwasserhorizont liegt ca. 2,5 bis 5,0 m unter der natürlichen Geländeoberkante.

Im näheren Bereich des Großen Regen (Schürfe IV und V) korrespondiert der Grundwasserspiegel mit dem Wasserspiegel des Großen Regen. Im Hochwasserfall dürfte der Grundwasserspiegel auf Höhe des Regenwasserspiegels ansteigen. Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Keller und Kellerzugänge sowie Tanklager wasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

Annahme des höchsten Grundwasserstandes: Regelfall ca. 1,50 m unter Geländeoberkante. Entlang des Großen Regen 572,50 m über NN.

Dauerhafte großflächige Grundwasserabsenkungen, z.B. durch Ringdränagen, sind nicht zulässig.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser freigelegt, so ist es soweit möglich oberirdisch abzuleiten und Rückhaltemulden oder Versickerungsflächen zuzuführen. Eine Ableitung in den öffentlichen Kanal ist nicht erlaubt. Gleiches gilt für Schicht- und Dränwasser.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bäume innerhalb befestigter Flächen:
Der Pflanzraum ist durch gelochte Betonringe oder gleichwertigem mit mind. 160 cm Durchmesser und einer Höhe von 60 cm gegenüber dem verdichteten Kiesunterbau zu sichern. Die Baumscheiben sind wasserdurchlässig abzudecken (Rasenpflaster oder bodendeckende Gehölze).
- 0.9.5. Für die ausgewiesenen Sichtdreiecke sind, abgesehen von Einzelbäumen mit einem Kronenansatz nicht unter 250 cm, nur Gehölze zulässig, deren Wuchshöhe 80 cm nicht überschreitet.
- 0.9.6. Bei den in 13.4.1./2. festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen ist eine geringfügig veränderte räumliche Anordnung, bei Beibehaltung der Anzahl der Bäume zulässig.
- 0.9.7. Die Pflanzungen auf Privatgrundstücken sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgende Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen. Auf öffentlichem Grund ist die Pflanzung nach Abschluß der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.
- 0.9.8. Der in 13.1. durch Planzeichen festgesetzte vorhandene Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten. Zum Schutz dieser Bäume und Sträucher sind während der Bauzeit bei Gefährdung gemäß den Richtlinien für die Anlagen von Straßen Teil: Landschaftsgestaltung Abschnitt 4 "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen"(RAS-LG 4) entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu veranlassen.
- 0.9.9. Der in 13.3. durch Planzeichen festgesetzte Landschaftsbereich ist im Sinne des Art. 6 d. BayNatSchG in seinem gesamten Bestand zu erhalten. Außer den festgesetzten Ergänzungspflanzungen an den Rändern des Bereiches sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, nachhaltigen Störung oder Veränderung des ökologisch besonders wertvollen Feuchtbiotops führen könnte.
- 0.9.10. Für die Bauvorhaben einschließlich der privaten Grünflächen ist ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, der dem Bauantrag beizufügen ist. Mit der Planung ist ein anerkannter Landschaftsarchitekt zu beauftragen. Grünflächen sind so zu gestalten, daß Oberflächenwasser in Versickerungsrinnen und Rückhaltegräben geleitet werden kann und als Ersatzflächen für verlorene Feuchtbiotope dienen können.
Private Stellflächen: Private Stellflächen sind rasterartig mit Bäumen zu überstellen. Je 5 Stellplätze ist mindestens ein Großbaum zu pflanzen. Der Pflanzraum darf nicht befestigt werden und muß eine Größe von mind. 3 x 5 m haben. Mehrere Stellplätze sind in Parkplatzzellen zu gliedern und durch 3 m breite zu bepflanzende Streifen untereinander und von Betriebs- und Bauflächen zu trennen.
- 0.9.11. Für die öffentlichen Grünflächen und den Bau der neuen Bachläufe und Teichanlagen ist ein Gestaltungs- und Bepflanzungsplan zu erstellen. Mit der Planung ist ein anerkannter Landschaftsarchitekt zu beauftragen. Im übrigen gilt Punkt 0.9.10.
- 0.9.12. Werden noch weitere einzelne Bauparzellen ausgewiesen, so sind diese mit einem Pflanzgürtel von 3,00 m Breite einzugrünen. Für die Pflanzung werden die in 0.9.2. ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt.
- 0.9.13. Der in 13.2. durch Planzeichen festgesetzte zu verpflanzende Baum- und Strauchbestand ist erst nach Genehmigung der entsprechenden Bauanträge zu verpflanzen. Auf größtmögliche Erhaltung des Baum- und Strauchbestandes im Rahmen der Freiflächengestaltung und Situierung der Baukörper ist zu achten.
- 0.9.14. Die unter 13.4.1./2. ausgewiesenen Bäume und Sträucher sind vom zukünftigen Eigentümer zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.
- 0.9.15. Schutz des Mutterbodens nach § 39 BBauG
Vor Beginn jeder Baumaßnahme ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung bzw. Vergeudung zu schützen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ggfs. erforderlicher Bodenaustausch darf aus Gewässerschutzgründen nur mit inertem, nicht verunreinigtem Material durchgeführt werden.

Prüfbericht vom 24.5.1989

Siehe Anlage 1 der Begründung.

0.7. WERBEANLAGEN:

Im GE und GI sind Werbeanlagen an Gebäuden bis zu einer Größe von 3,0 m² pro Betrieb zulässig. Bei Lichtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig.

0.8. SCHALLSCHUTZ:

- 0.8.1. Die Industrieflächen können zur Tageszeit (6.00 bis 22.00 Uhr) uneingeschränkt mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65 dB(A) je m² Grundfläche belegt werden.
- 0.8.2. Zur Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) ist eine uneingeschränkte Nutzung der Industrieflächen nicht möglich. Bei Berücksichtigung des vorhandenen Bewuchses, des Bahndammes und der Abstandsflächen ist im Industriegebiet zur Nachtzeit nur mehr ein flächenbezogener A-Schalleistungspegel von 60 dB(A) je m² Grundfläche zulässig.
- 0.8.3. Die Gewerbegebietsflächen dienen als Abschirmung zwischen den geplanten Industrieflächen und der Bebauung. Auf den Gewerbegebietsflächen dürfen daher nur solche Betriebe angesiedelt werden, die zur Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht arbeiten.
- 0.8.4. Zur Tageszeit (6.00 bis 22.00 Uhr) darf der flächenbezogene Schalleistungspegel 60 dB(A) je m² Grundfläche nicht überschreiten.
- 0.8.5. Um die Anforderungen an den Schallschutz jederzeit gewährleisten zu können, ist bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben eine Einzelfallbeurteilung durchzuführen.
- 0.8.6. Die Tageszeit von 6.00 bis 22.00 Uhr und die Nachtzeit von 22.00 bis 6.00 Uhr gilt nur für immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen nach § 22 BImSchG ist entsprechend der Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 24.3.1977 für die Tageszeit die Zeit von 7.00 bis 22.00 Uhr und für die Nachtzeit von 22.00 bis 7.00 Uhr einzuhalten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.9. PFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN:

Für die Pflanzung von Einzelbäumen, Baumgruppen und der dichten Gehölzpflanzung in den privaten und öffentlichen Grünflächen wird die Verwendung der in 0.9.2. ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt.

0.9.1. Die Bäume und Sträucher werden in folgende Wuchsklassen eingeteilt:

Großbäume	über 15 m Höhe
Kleinbäume	bis 15 m Höhe
Gehölze	über 4 m Höhe
Gehölze	bis 4 m Höhe

0.9.2. Zu pflanzende Bäume und Sträucher, mit Angabe der Mindestgröße:

Großbäume Hochstämme mit Stammumfang 12/14 cm oder
Stambüsche mit voller Zweiggarnierung, 350 - 400 cm Höhe

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide

Kleinbäume Hochstämme mit Stammumfang 8/10 cm oder
Stambüsche mit voller Zweiggarnierung, 300 - 350 cm Höhe

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Gehölze über 4 m Höhe Sträucher 125 - 150 cm Höhe

Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehdorn
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Flecht-Weide
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder

Gehölze bis 4 m Höhe Sträucher 80 - 100 cm Höhe

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Johannisbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Schneeball

0.9.3. Nicht zulässig sind säulenförmige Laub- und Nadelgehölze und Bäume mit hängenden Wuchsformen sowie

Thuja (in allen Arten)	Lebensbaum
Chamaecyparis (in allen Arten)	Scheinzypresse

0.9.4. Sicherstellung des Pflanzraumes

Oberbodenbedarf:

Großbäume	Baumgruben	200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume	Baumgruben	150 x 150 x 80 cm
Sträucher	Auftrag	40 cm
Rasen	Auftrag	25 cm