

I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 - 15 BauNVO)

1.1.1. Baugebiete

1.1.1.1. Das Gebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/E) ausgewiesen.

1.1.2. Ausschluß bestimmter Arten von allgemeiner Nutzungen im GE (§ 1 Abs.5 BauNVO)

Von den Nutzungen im Sinne von § 8 Abs. 2 und Abs. 3 sind nicht zulässig:

1.1.2.1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

1.1.2.2. Vergnügungsstätten

1.1.2.3. Schrottplätze

1.1.2.4. Lagerplätze als selbstständige Anlagen oder offene Lagerplätze mit mehr als 30 % Anteil an der Betriebsfläche sind unzulässig.

1.1.3. Untergeordnete Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO:

1.1.3.1. Eingeschossige Gebäude für Abfallbehälter, Fahrräder.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 - 21 a BauNVO)

1.2.1. Grundflächenzahl (GRZ) Parzelle 1 + 2

1.2.1.1. GE 0.6

1.2.2. Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Wandhöhen werden wie folgt festgesetzt:

- | | | |
|---------------------------|--------|------------------|
| 1.2.2.1. Für Parzelle 1 : | 8.00 m | (ab 724 m ü. NN) |
| 1.2.2.2. Für Parzelle 2: | 9.00 m | (ab 727 m ü. NN) |

Die Wandhöhe der Gebäude mit Flachdächern wird gemessen bis OK Attika.

Die Wandhöhe der Gebäude bei geneigten Dächern wird gemessen an der Außenwand bis OK Dachhaut.

1.3. BAUWEISE

Es wird keine Bauweise festgesetzt.

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 1.4.1. Siehe Einzeichnungen im Plan
- 1.4.2. Ausnahmen zu den Baugrenzen

Als Ausnahme können die festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, Eingangsüberdachungen und Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 1.5 m überschritten werden.

1.5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE

- 1.5.1. Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind auf den einzelnen Grundstücken in genügender Anzahl für Inhaber, Beschäftigte und Besucher auszuweisen.
- 1.5.2. Flächen für Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

1.6. ABSTAND ZUR KREISSTRASSE

- 1.6.1. Die anbaufreie Zone zur Kreisstraße FRG 25 beträgt entsprechend dem BayStrWG 15,00 m. Neue Zufahrten in die Kreisstraße FRG 25 dürfen nicht angelegt werden.
- 1.6.2. Die Beschilderung ist so auszulegen, dass lediglich die ausgebaute Zufahrt mit der Abbiegespur als Erschließungsstraße ersichtlich wird.
- 1.6.3. Neupflanzungen von Bäumen entlang der Kreisstraße FRG 25 sind entsprechend der Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen in einem Abstand von mindestens 7,5 m zur Kreisstraße zu pflanzen.

1.7. MASSNAHMEN ZUM SCHALLSCHUTZ

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die 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. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12; Abschnitt 5.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGE

2.1.1. Dachform

Zulässig sind:

SD	Satteldächer	max. zulässige Dachbreite: - 20 m
PD	Pulldächer gegeneinandergesetzt für untergeordnete Bauteile	max. zulässige Dachbreite: - 25 m max. zulässige Dachbreite: - 8 m
FD	Flachdächer	

2.1.2. Dachneigung

SD	Satteldächer	10° - 22°
PD	Pulldächer	7° - 22° (bei Oberlichter 30 – 45°)
FD	Flachdächer	-----

Flachdächer sind mit einer Dachform zu kombinieren.

2.1.3. Dachdeckung

Zulässig sind Ziegel- und Betondachsteine in naturroter Farbe sowie beschichtet Blechdächer in gedämpfter Farbe (reflektierende Fassadenverkleidungen unzulässig).

Ausnahmen:

Blechdächer ohne Beschichtung sind ausnahmsweise zulässig, wenn entsprechend den Regeln der Technik Bodenfilter zur Rückhaltung der Schwermetalle auf den Baugrundstücken in ausreichendem Maße vorgesehen werden. Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile (Vordächer, Dachrinnen usw.).

2.1.4. Äußere Gestaltung der Bauteile

2.1.4.1. Fassaden über 40 m Länge sind durch Vordächer, Vorbauten usw. zu gliedern.

2.1.5. Einfriedungen

Zulässig sind sockellose Einfriedungen von max. 2.00 m Höhe als Maschendrahtzaun oder leichter Metallgitterzaun. Zwischen Gelände und Unterkante Zaun ist ein lichter Abstand von 10 cm einzuhalten.

2.1.6. Werbeanlagen

2.1.6.1. Zulässigkeit von Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im räumlichen Geltungsbereich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbung im Dachbereich ist unzulässig.
Werbung ist bis zu einer max. Höhe von 1.50 m zulässig.

2.1.6.2. Art der Werbung

Nachstehende Werbeanlagen sind im räumlichen Geltungsbereich unzulässig:

- a) Großflächenwerbung ab einer Größe von 5 m²
- b) Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
- c) Lichtwerbung in grellen Farben

2.1.7. Sonstiges

- Die künftigen Grundstückseigentümer haben etwaige von den angrenzenden Flächen ausgehenden Emissionen zu dulden.
- Die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen sind bei der Erschließung zu beachten.
- Alle Feuerwehrezufahrten und Feuerwehrarbeitsflächen müssen der DIN 14 020 entsprechen.