

A) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN (DURCH PLANZEICHEN)

GE

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind zulässig.

0,7

GRZ (Grundflächenzahl als Höchstmaß § 19 BauNVO)

5,0

BMZ (Baumassenzahl als Höchstmaß § 20 BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

SD/PD

Satteldach / Pultdach (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

12°-32°

Dachneigung (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
Dachneigung beim Pultdach 12°-25°



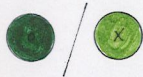
Straßenverkehrsfläche öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Fußweg öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Grünfläche öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



zu pflanzende Bäume im öffentlichen Bereich/im privaten Bereich



private Grundstücksflächen mit Pflanzverpflichtung und Erhaltungspflicht zur Sicherstellung der Durchgrünung und Randeingrünung (genauere Angaben siehe grünordnerische Festsetzung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



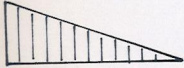
Vorbehaltsfläche für Regenrückhaltebereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes;
Maßgeblich ist die Grenze an der Innenseite des Planzeichens
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Ein- bzw. Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)



Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge

Im Bereich der Sichtflächen ist keine Bebauung, Bepflanzung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m Höhe über den Verbindungslinien der Fahrbahnflächen zulässig.

Bäume, Lichtmaste, Verkehrsschilder und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder zulässig.

B) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN (DURCH TEXT)

1. BAUKÖRPER

1.1 Die möglichen Baukörper werden durch Baugrenzen definiert.

1.2 Abstandsflächen

- a) Die Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten.
Abweichend davon dürfen Garagen und Nebengebäude im Sinne von Art. 7 Abs. 4 entsprechend der dargestellten Baugrenzen auch in Grenznähe (Abstand 0 bis 3 m) errichtet werden.
- b) Untergeordnete Gebäude nach Art. 69 Abs. 1.1 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2. WANDHÖHE

2.1 Es gilt jeweils die natürliche Geländeoberfläche. Die Wandhöhe wird von dieser an der Außenwand entlang bis zur Oberkante Dachhaut gemessen.

2.2 Bei II Wandhöhe talseits traufseitig max. 9,00 m (max. 0,30 m Kniestock)

2.3 Garagen und Nebengebäude Wandhöhe max. 3,20 m im Mittel
Dies gilt auch für Garagen und Nebengebäude im Sinne von Art. 7 Abs. 4 BayBO
(vgl. Punkt 1.2.a)

3. DÄCHER

3.1 Dachform/Dachgestaltung bei Hauptgebäuden und Garagen

- a) Zulässig sind Satteldächer und Pultdächer
- b) Dachdeckung:
Zulässig ist eine ziegelrote Dacheindeckung mit Dachziegel, Betonpfannen und Faserzementplatten.
Zulässig ist eine graue Blechdeckung
Zulässig sind durch Bewuchs begrünte Dächer (Gründächer)
- c) Dachaufbauten:
Dachgauben und Zwerchgiebel sind bei einer Dachneigung von mind. 31° zulässig. Der Abstand von der Giebelwand muß mind. 2 m betragen.
Einzelbreite der Dachgauben max. 1,20 m
- d) Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- e) Dachflächenfenster sind bis zu einer Fensterfläche von je 1,00 m² zulässig.
- f) Kamine sind so zu legen, daß sie in Firstnähe aus dem Dach stoßen.

4. ÄUSSERE GESTALTUNG

- a) Materialien für Außenwände:
zulässig sind ruhig strukturierte Putze oder Holz.
- b) Grelle Farben sind unzulässig.
- c) Kletterhilfen zur Fassadenbegrünung, wie Latten- und Schnurgerüste, Rankgitter und Wandspaliere sind zulässig sogar erwünscht.

5. STELLPLÄTZE UND HOFBEREICHE

- a) Asphaltdecken innerhalb der privaten Flächen sind nur dort zulässig, wo sie aus betriebstechnischen Gründen unbedingt notwendig sind, um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten.
- b) Um die abzuleitenden Regenwassermengen möglichst zu reduzieren, sind die befestigten Flächen auf das notwendige Maß zu begrenzen und in folgenden Materialien auszuführen:
 - Riesel auf verdichtetem Kies oder Mineralbeton
 - Schotterrasen
 - Luft- und wasserdurchlässige Betonsteine
 - Rasenfugenpflaster
 - Natursteinpflaster

6. EINFRIEDUNGEN

E)

- 6.1 Die Höhe aller Zaunarten ist auf max 1,20 m beschränkt.
Höhere Einfriedungen sind nur in Form von Hecken zulässig.
- 6.2 Zäune sind nur ohne sichtbare Zaunfundamente und Begrenzungsmauern zulässig.
- 6.3 Die Notwendigkeit einer Einfriedung besteht prinzipiell nicht.

7. STELLPLÄTZE FÜR ABFALLBEHÄLTER

Ist es nicht möglich, für Abfallbehälter Wandeinbauten herzustellen oder diese in Nebengebäude unterzubringen, so sind durch Hecken oder bauliche Maßnahmen vor Einsicht geschützte Flächen auf dem Grundstück vorzusehen.

8. GRÜNORDNUNG

- 9.1 Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend der Pflanzlisten anzulegen und zu unterhalten.
- 9.2 Nicht zulässig ist die Pflanzung von landschaftsfremden, buntlaubigen und exotischen Züchtungen, säulenförmigen oder farbgezüchteten Koniferen.
- 9.3 Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und im Bereich mit Pflanzverpflichtung dürfen nur einheimische Arten nach Pflanzliste bzw. Obstbäume (mindestens Halbstamm) gepflanzt werden; dabei ist auf eine durchlaufende und lockere Bepflanzung zu achten.
- 9.4 Je Grundstück ist je angfangener 500 m² Grundfläche ein Baum zu pflanzen.
- 9.5 Der nördliche Rand des Geltungsbereiches ist als Wiesengrundstück zu erhalten.


Die Pflanzliste ist Bestandteil der Begründung.


C) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1. PLANZEICHEN

— — — vorgeschlagene Grundstücksgrenze

2 Parzellennummer

 vorgeschlagener Baukörper

 bestehende Gebäude

— ○ — Flurgrenze mit Grenzstein

2. SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE MIT ERLÄUTERUNG

Art der baulichen Nutzung GE Gewerbegebiet	Zahl der Vollgeschosse II 2 Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ 0,7	Baumassenzahl BMZ 5,0
Bauweise — (ohne Angabe)	Dachform/Dachneigung SD 12° - 32°/PD 12° -25° Satteldach/Pulldach

D) HINWEISE DURCH TEXT

Die Hinweise durch Text in der Begründung sind Bestandteil des Bebauungsplanes