



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Numerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

1.1.

GE

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Zulässig sind nach § 8 BauNVO
Abs. 2 Ziffer 1,2, und 4 sowie Abs. 3 Ziffer 1

1.2.

GE/E

Gewerbegebiet mit Einschränkung
Nichtzulässig sind im GE/E:
- lärmintensive Betriebe
- Betriebe mit Nacharbeit
- geruchsintensive Betriebe
- erheblich staubintensive Betriebe

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

Grundflächenzahl: GRZ = 0,6 § 17 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO

Geschoßflächenzahl: GFZ = 0,8 § 17 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO

2.1. Gebäude:

Die Baumassen der Gebäude sind differenziert zu verteilen, großflächige Gebäude sind entsprechend zu gliedern.

2.1.1. Betriebsgebäude:

Dachform: Satteldach oder Pultdach
Dachneigung: 12 - 24°
Dachdeckung: alle harten Dachdeckungen, natur- bis ziegelrot
Wandhöhe: max. 5,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche
Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

2.1.2. Büro-, Verwaltungs- und Wohngebäude:

Dachform: Satteldach, Krüppelwalmdach
Dachneigung: 18 - 28°
Dachdeckung: Bibber oder Pfannen, natur- bis ziegelrot
Wandhöhe: max. 6,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche
Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

2.2. Fassadengestaltung:

bei freistehenden Wohn- und Verwaltungsgebäuden

Putzflächen, putzstrukturähnliche Platten und Holzverkleidungen ab Erdgeschoßdecke

bei Betriebsgebäuden

Putzflächen, Betonverkleidungen, Holzverkleidung und platierte Stahl- oder Alu-Bleche.

Unzulässig sind spiegelnde Materialien oder grelle Farben.

2.3. Werbeanlagen:

Werbeanlagen an Gebäuden bis zu einer Größe von 3,0 qm pro Betrieb sind zulässig. Die Werbeanlagen dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen.

Bei Lichtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.4. Mindestgröße der Baugrundstücke:
2500 qm
- 2.5. Lagerplätze:
Lagerplätze als selbständige Anlagen oder mit mehr als 50% der Betriebsfläche sind unzulässig.
- 2.6. Firstrichtung:
entfällt
- 2.7. Einfriedungen:
Zulässig sind alle Arten von Einfriedungen mit Ausnahme von Kunststoffzäunen und grellen Farben.
Straßenseitige Einfriedungen
Zaunhöhe max. 1,80 m einschließlich Sockel über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante
Sockelhöhe: max. 0,15 m
Maschendrahtzäune an den Straßenseiten dürfen nur mit Heckenhinterpflanzung errichtet werden.
Einfriedungen zu Nachbargrundstücken und zur freien Landschaft
Zaunhöhe: max. 1,80 m, Sockel unzulässig
- 2.8. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze:
Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgelegten überbaubaren Flächen zulässig.
Garagen und Nebengebäude, die Art. 7 BayBO entsprechen, sind an der Grundstücksgrenze zulässig und dürfen die nördliche Baugrenze so weit überschreiten, daß noch ein Stauraum von mindestens 5 m zur Straße hin verbleibt.
An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen und Nebengebäude sind in Torsturz- und Baukörperhöhe sowie Wand- und Dachausführung einander anzupassen.
KFZ-Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Flächen angeordnet werden.
- 2.9. Schallschutz:
Für das Gewerbegebiet ist ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB(A) /qm für die Tagzeit und 45 dB(A) / qm für die Nachtzeit festgelegt.
Mit der Bauantragstellung ist die Einhaltung der o.g. flächenbezogenen Schalleistungspegel dem Landratsamt Kelheim gutachtlich nachzuweisen.