



Große Kreisstadt Dinkelsbühl

Lkr. Ansbach

3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Waldeck - Ost“ mit integriertem Grünordnungsplan

Textliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan (Satzung) besteht aus
dem Planteil im Maßstab 1 : 1.000 einschl. Zeichenerklärung und
Verfahrensübersicht
(Plan vom 27.11.2013)
und dem hier vorliegenden TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Ingenieurbüro Willi Heller

Aufgestellt: Herrieden, den 27.11.2013

Ingenieurbüro W. Heller



Die Große Kreisstadt Dinkelsbühl erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- die Bayerische Bauordnung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 20.12.2011, GVBl S. 689
- in Verbindung mit Artikel 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) - BayRS 2020-1-1-1, in der Fassung vom 22.08.1998, zuletzt geändert am 20.12.2011, GVBl S. 689

die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Waldeck – Ost“ als

SATZUNG

A. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 (7) BauGB).

Maßgebend ist die Abgrenzung im Lageplan M 1:1000, vom 27.11.2013

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere bau- polizeiliche Vorschriften der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl werden aufgehoben.

B. PLANUNGSINHALT

Der Bebauungsplan regelt nach § 30 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben in seinem Geltungsbereich.

Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulich und grünordnerisch gewünschten Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 3 BayNatSchG. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert.

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zu der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1.1. Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

In dem Gewerbegebiet gem. § 8 (1) BauNVO sind alle Nutzungen gem. § 8 (2) Ziff. 1 bis 4 BauNVO, mit Ausnahme nachstehend aufgeführter Nutzungen, zulässig.

Gem. § 1 (5) und (9) BauNVO sind nicht zulässig:

- Selbstständige Einzelhandelseinrichtungen sowie "outlet-factories" für folgende Branchen:
 - Nahrungs- und Genussmittel
 - Gesundheits- und Körperpflege
 - Einrichtungsgegenstände außer Möbel
 - Elektrogeräte, Leuchten
 - Baumarktspezifische Sortimente
 - Bekleidung
 - Uhren, Schmuck, Lederwaren
 - Schuhe
 - Bücher, Schreibwaren, Neue Medien
 - Hausrat, Glas, Porzellan
 - Unterhaltselektronik
 - Sport, Spiel, Hobby
- Selbstständige Lager und Abstellplätze, die größer als 500 m² sind,
- Anlagen für sportliche Zwecke als Freianlagen

In dem nach § 8 - Gewerbegebiet - der Baunutzungsverordnung festgesetzten Gewerbegebiet werden die unter

§ 8 Abs. 3 Ziff. 1 genannten bzw. vorgesehenen Ausnahmen "Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind", ausgeschlossen (Festsetzung auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO). Diese Beschränkung bewirkt, dass im Gewerbegebiet jede Art von Wohnnutzung unzulässig ist.

Außerdem sind gem. § 1 (6) Ziff. 1 und (9) BauNVO folgende Ausnahmen gem. § 8 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten aller Art

Hinweis:

Mit dem Bauantrag für Neubauten im Gewerbegebiet ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zum Nachweis der grünordnerischen Vorgaben aus Ziff. 1.7 und Ziff. 2.1.2.5, Ziff. 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 und 2.6 der textlichen Festsetzungen vorzulegen.

1.1.2. Industriegebiet (GI) (§ 9 BauNVO)

Im Industriegebiet gem. § 9 (1) BauNVO sind alle Nutzungen gem. § 9 (2) zulässig (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe und Tankstellen mit Ausnahme von

- Selbstständige Einzelhandelseinrichtungen sowie "outlet-factories" für folgende Branchen:
- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheits- und Körperpflege
- Einrichtungsgegenstände außer Möbel
- Elektrogeräte, Leuchten
- Baumarktspezifische Sortimente
- Bekleidung
- Uhren, Schmuck, Lederwaren
- Schuhe
- Bücher, Schreibwaren, Neue Medien
- Hausrat, Glas, Porzellan
- Unterhaltselektronik
- Sport, Spiel, Hobby
- Anlagen für sportliche Zwecke als Freianlagen

In dem nach § 9 - Industriegebiet - der Baunutzungsverordnung festgesetzten Industriegebiet werden die unter

§ 9 Abs. 3 Ziff. 1 genannten bzw. vorgesehenen Ausnahmen "Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind", ausgeschlossen

(Festsetzung auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO). Diese Beschränkung bewirkt, dass im Industrie- gebiet jede Art von Wohnnutzung unzulässig ist.

Außerdem sind gem. § 1 (6) Ziff. 1 und (9) BauNVO folgende Ausnahmen gem. § 9 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Hinweis:

Mit dem Bauantrag für Neubauten im Industriegebiet ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zum Nachweis der grünordnerischen Vorgaben aus Ziff. 1.7 und Ziff. 2.1.2.5, Ziff. 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 und 2.6 der textlichen Festsetzungen vorzulegen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

Im gesamten Bebauungsplangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt bestimmt:

durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, die bestimmt wird,

1.2.1.1. durch die im Plan festgesetzten Baugrenzen,

- 1.2.1.2. durch die für das jeweilige Gebiet festgesetzte Grundflächenzahl, GRZ.
- 1.2.1. durch die Festsetzung der als Höchstmaß zulässigen Höhenentwicklung der baulichen Anlagen, die bestimmt wird,
- 1.2.2.1. durch die als Höchstmaß festgesetzte Traufhöhe TH

dabei wird die Traufhöhe bestimmt durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. durch den oberen Abschluss der Außenwand, wenn diese über die Traufhöhe hinausragt.

Punktuelle Überschreitungen der max. zulässigen Traufhöhenangabe sind bis zu 3,00 m zulässig. Der Anteil der Überschreitung darf max. 10 % der Grundfläche des Gebäudes betragen.

- 1.2.2.2. durch die für das Gebiet als Höchstmaß festgesetzte Baumassenzahl BMZ.
- 1.3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO sowie Art. 6 und 7 BayBO)
Die im Plan festgesetzte abweichende Bauweise regelt sich nach § 22 (2) in Verbindung mit § 22 (4) BauNVO.
Abweichend von der "Offenen Bauweise" wird für die "Abweichende Bauweise" a, festgesetzt, dass eine Überschreitung der gem. § 22 (2) BauNVO höchstzulässigen Baukörperabmessungen bis max. 100 m zugelassen ist.
- 1.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit §§ 12, 14 und 23 BauNVO sowie Art. 6 (8) und (9) und Art. 7 (1) BayBO)
- 1.4.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO bestimmt. Die Gebäudedarstellung im Rechtsentwurf ist nicht Gegenstand der Rechtsfestsetzung.
Für den Bereich der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbe- und Industriegebietes wird festgesetzt, dass Pkw-Stellplätze sowie ihre Zufahrten und/oder untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 (1) BauNVO, mit Ausnahme von Nebenanlagen für Tierhaltung bzw. Kleintierhaltung gem. § 23 (5) BauNVO, zugelassen sind.

Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des

§ 14 BauNVO und baulichen Anlagen oberhalb und/oder unterhalb der Geländeoberfläche des unbebaubaren Grundstücks um bis zu 0,20, aber maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, erhöht werden.

Die zulässige Baumasse darf nur um die Baumasse notwendiger unterirdischer Garagen erhöht werden (§ 19 (4) und § 21 a (5) BauNVO).

- 1.5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- 1.5.1. Im Bereich der Verkehrsflächen werden die Ein- und Ausfahrtsbereiche zu den Gewerbegrundstücken in ihrer Lage und Breite festgesetzt.
- 1.5.2. Öffentliche Kfz-Stellplätze dürfen bis maximal 75 % ihrer Fläche versiegelt werden. Die Beläge sind wasser- durchlässig auszuführen, z.B. mit Rasenpflaster, Schotterrasen oder Rasengittersteinen.
- 1.6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 (1) 12 und 13 BauGB i.V. mit Art. 81 (1) 1 BayBO)
- 1.6.1. Alle der Versorgung des Planungsgebietes dienenden Leitungen und Anlagen sind unterirdisch oder innerhalb der Gebäude zu verlegen bzw. anzuordnen.
- 1.6.2. Ver- und Entsorgungsleitungen sind in mindestens 2,5 m Entfernung von den im Plan festgesetzten Baum- und Gehölzstandorten anzuordnen. Sollte dieser Mindestabstand im Ausnahmefall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen in der jeweiligen Zuständigkeit des Leitungsträgers vorzusehen.
- 1.7. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
- 1.7.1. In Verbindung mit Verkehrsflächen werden kleinere öffentliche Grünflächen (Verkehrsgrün) festgesetzt, die als Wiesenstreifen anzulegen und an den im Plan festgesetzten Standorten - mit Bäumen entsprechend dem Pflanzgebot A, Ziff. 1.10.2.1 der textlichen Festsetzungen zu bepflanzen und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten sind.
- 1.7.2. Darüber hinaus werden gem. § 9 (1a) BauGB öffentliche Grünflächen festgesetzt, die als Teil der Ausgleichsflächen im Sinne des § 8 a (1) BNatSchG gelten. Sie sind den ökologischen und wasserwirtschaftlichen Belangen entsprechend zu gestalten und zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist den Pflanzgeboten B unter Ziff. 1.10.2.2.2, C gem. Ziff. 1.10.2.3.2, bzw. D gem. Ziff. 1.10.2.4 entsprechend vorzunehmen
- 1.7.3. Auf einem Teil der im Plan dargestellten, privaten Grundstücksflächen werden private Grünflächen, als Teil der Ausgleichsflächen im Sinne des § 8a (1) BNatSchG, festgesetzt.
- Die privaten Grünflächen sind von jeglicher ober- und unterirdischer Bebauung und flächenhafter Versiegelung freizuhalten.
- Auf den privaten Grünflächen sind an den im Plan eingetragenen Standorten Bäume und Sträucher entsprechend den Pflanzgeboten A gem. Ziff. 1.11.2.1, B gem. Ziff. 1.10.2.2.1, C gem. Ziff. 1.10.2.3.1 und D gem. Ziff. 1.10.2.4 der textlichen Festsetzungen zu pflanzen und fachgerecht, dauerhaft zu unterhalten.
- 1.7.4. Alle Flachdächer von Garagen unter Gelände (Tiefgaragen) sind im nicht überbauten Bereich je nach Vegetationsart mit Bodenmaterial zu überdecken, zu begrünen und dauerhaft als Grünfläche zu unterhalten. Überdeckung mit Oberboden bzw. Kultursubstrat. Mindeststärke:

- Grasdach 20 cm
- Sonstige Staudenpflanzung (intensiv) 30 cm
- Gehölzstandorte (Sträucher je nach Größe) 40-60 cm

1.8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 und (6) BauGB).

1.8.1. Die vorhandenen, im Plan dargestellten offenen Gräben zur Oberflächenentwässerung und die als Retentionsraum neu herzustellenden Wasserflächen sind unter Berücksichtigung der hydraulischen Uferanschlüsse fischerei- nutzungsverträglich, naturnah anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Die Gräben sind in den dargestellten Abschnitten zu renaturieren, aufzuwerten, mit Gumpen und ggf. Sohlswellen zu versehen. Die vorhandene Vegetation nach Art. 13 d BayNatSchG ist vorher abzuheben und in den endgültigen Gräben wieder einzubauen.

1.8.2. In den festgesetzten Baugebieten ist das auf Dächer und sonstige unbelastete Flächen auftreffende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken getrennt vom Schmutzwasserkanal zu sammeln, in Vegetationsflächen zur Versickerung und Verdunstung einzuleiten. Überschüssiges Wasser ist über ein offenes Grabensystem oder über Rigolen den vorgesehenen Gräben und Retentionsflächen bzw. -mulden zuzuleiten. Das abgeleitete Oberflächenwasser muss fischereinutzungsg geeignet sein.

1.8.3. Abzuleitendes Oberflächenwasser von Parkieranlagen, Lagerplätzen und befestigten Betriebsflächen ist, erforderlichenfalls vorgeklärt, in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.

1.8.4. In den öffentlichen Kanal darf nur solches Abwasser eingeleitet werden, das den Vorgaben der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl entspricht

1.9. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 29 (1) 24 und (6) BauGB).

1.9.1. Lärmschutz:

Die nachfolgenden Festsetzungen wurden auf der Grundlage der schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen der Wolfgang Sorge GmbH, Ing.-Büro für Bauphysik, Bericht ...

1.10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 und (6) BauGB)

1.10.1. Erhaltungsgebot Baum- und Gehölzbestände.

Die im Plan zur Erhaltung vorgesehenen Gehölzbestände sind dauerhaft zu sichern. Rüttelplatteneinsatz ist im Wurzelbereich der Gehölze untersagt.

1.10.2. Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 und (6) BauGB)

Auf den im Plan angegebenen Bereichen bzw. den im Plan eingetragenen Standorten sind Bäume und Sträucher der nachstehend angegebenen Größen, Gattungen und Arten zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten. Das Pflanzgut muss den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen (Bund Deutscher Baumschulen) Pinneberg, 1995, entsprechen. Ausfälle sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

1.10.2.1. Pflanzgebot A, mit Standortbindung

Pflanzung von Großbäumen als Hochstämme, in offenen Pflanzflächen von mind. 10 m²
Größe H, 3xv, mDb, StU 16-18 cm

Acer platanoides - Spitzahorn (entlang der Kreisstraße)

Platanus acerifolia - Platane (entlang den Straßen im Baugebiet).

Abweichungen vom festgesetzten Baumstandort sind parallel zur Straßenlängsrichtung bis zu 2,50 m zulässig.

1.10.2.2. Pflanzgebot B, (Galio-Carpinetum - trockenere Standorte)

1.10.2.3.1. für private Pflanzgebotsflächen

Pflanzung von Großbäumen als Hochstämme,

1 Baum je 200 m² privater Pflanzgebotsfläche, in offenen Pflanzflächen

H, 3xv, mDb, StU 16-18 cm und

Strauchpflanzung, mindestens 1 Strauch je 20 m² privater Pflanzgebotsfläche

Str., 2xv, 100-125

in abgestaffelter Wuchshöhe, außenseitig nieder und zur
Baufläche hin höher werdend.

1.10.2.3.2. für öffentliche Pflanzgebotsflächen in Ergänzung der privaten Pflanzgebotsflächen

Pflanzung von Großbäumen als Hochstämme, H, 3xv, mDb, StU 16-18 cm und
Strauchpflanzung Str., 2xv, 100-125

Zu verwendende Gehölzarten:

Bäume:

Aesculus hippocastanum - Roßkastanie

Acer platanoides – Spitzahorn

Acer campestre – Feldahorn

Betula pendula – Sandbirke

Carpinus betulus – Hainbuche

Fagus silvatica - Rotbuche

Populus tremula - Zitterpappel

Prunus avium - Vogelkirsche

Quercus robur - Stieleiche

Salix caprea - Salweide

Sorbus aucuparia - Vogelbeere

Tilia cordata - Winterlinde

Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Sträucher:

Cornus sanguinea - Hartriegel

Corylus avellana - Hasel

Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn

Ligustrum vulgare – Liguster

Lonicera xylosteum – Heckenkirsche

Malus silvestris - Holzapfel

Pyrus communis – Wildbirne

Prunus spinosa - Schlehe

Rosa canina - Hundsrose

Rhamnus cathartica - Kreuzdorn

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

1.10.2.3. Pflanzgebot C

(*Galio-Carpinetum* bis *Pruno-Fraxinetum* – wechselfeuchte Standorte)

1.10.2.3.1. für private Pflanzgebotsflächen

Pflanzung von Bäumen als Hochstämme,

1 Baum je 200 m² privater Pflanzgebotsflächen, in offenen Pflanzflächen

H, 3xv, mDb, StU 14-16 cm und

Strauchpflanzung

mindestens 1 Strauch je 20 m² privater Pflanzgebotsfläche Str., 2xv, 100-125

in abgestaffelter Wuchshöhe, außenseitig nieder und zur Baufläche hin höher werdend

1.10.2.3.2. für öffentliche Pflanzgebotsflächen,

in Ergänzung des Gehölzbestandes, entsprechend den ökologischen und wasserwirtschaftlichen Belangen sowie den privaten Pflanzgebotsflächen,

Pflanzung von Bäumen als Hochstämme, H, 3xv, mDb, StU 16-18 cm

und Strauchpflanzung Str., 2xv, 100-125

Zu verwendende Gehölzarten:

Bäume:

Acer pseudoplatanus – Bergahorn

Alnus glutinosa – Schwarzerle

Carpinus betulus – Hainbuche

Fraxinus excelsior – Esche

Prunus padus – Traubenkirsche

Quercus robur - Stieleiche

Salix fragilis – Bruchweide

Salix caprea – Salweide

Ulmus glabra – Bergulme

Sträucher:

Corylus avellana - Hasel

Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn

Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen

Rhamnus cathartica – Kreuzdorn

Rhamnus frangula - Faulbaum

Salix aurita - Öhrchenweide

Viburnum opulus - Schneeball

1.10.2.4. Pflanzgebot D (Streuobstpflanzungen)

Obstbäume als Hochstämme

H, 3xv, mDb, StU 10-12

Apfelbäume:

Berlepsch, Brettacher, Bohnapfel, Danziger Kantapfel, Dülmener Rosenapfel, Geflammter Kardinal, Goldrenette von Blenheim, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Prinz Albrecht, Rheinischer Rambur, Roter Boskop, Roter Eisenapfel, Rote Sternrenette, Welschisner, Wettringer. Birnbäume:

Bocs Flaschenbirne, Gräfin von Paris, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Köstliche von Charneu, Mostbirne "Oberösterreich", Pastorenbirne, Supertrevoux. Kirschbäume:

Burlat, Große Prinzessin, Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Regina, Schneiders späte Knorpelkirsche

Walnussbäume, Sämlinge

Fränkische Hauszwetschge

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO)

2.1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (Art. 81 (1)1 BayBO)

2.1.1. Übergeordnete Gestaltungsanforderungen im Bereich des Gewerbe- und Industriegebietes.

Die äußere Gestaltung der Gebäude in diesem Bereich ist nutzungsbezogen einfach und zweckmäßig zu halten. Neue Gewerbebauten haben sich mit Gebäudestellung, Bauformausbildung, Höhenentwicklung, Dachform und Dachneigung, Materialwahl und Farbgebung im Hinblick auf ein einheitliches Erscheinungsbild untereinander, höhenmäßig verträglich in die topographische Situation einzufügen.

2.1.2. Spezielle Anforderungen an die Baugestaltung

2.1.2.1. Ergänzend zu den Festsetzungen von Dachform und Dachneigung wird festgesetzt, dass folgende Bedachungen zulässig sind:

- Extensiv begrünte Dächer
- Blechdeckung
- Pappdeckung

- Foliendeckung
- Glas

Im Hinblick auf die Niederschlagswasserableitung sind unbeschichtete Metalldächer unzulässig.

- 2.1.2.2. Dauerhaft glänzende Materialien sind für die Dacheindeckung nicht zugelassen.
- 2.1.2.3. Außenwandflächen sind ortsüblich zu verputzen (z.B. Scheibenputz oder feinkörniger Rauhputz). Grellleuchtende Putzfarben oder Farbanstriche sind unzulässig.
- 2.1.2.4. Außenwandverkleidungen sind zulässig, wenn sie in Material und Farbe weder grell leuchtend noch reflektierend wirken.
- 2.1.2.5. Wandflächen von ungegliederten Gebäudefassaden, ohne Fenster, sind ab 50 m² Wandfläche mit Pflanzen zu beranken. Dabei ist je 3 m Wandlänge eine Pflanze zu setzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausreichende Wuchsbedingungen sind sicherzustellen.
- Es sind ortsübliche Rankpflanzen zu verwenden, wie z.B. Wilder Wein, Efeu, Knöterich, Glyzinie o.ä.

2.2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (Art. 81 (1) BayBO)

- 2.2.1. Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und so zu erhalten, soweit sie nicht als Gehfläche, Zufahrten, Stellplatzflächen, Garagen oder zulässige Nebenanlagen genutzt werden. Diese gärtnerisch gestalteten Flächen müssen mindestens 20 % der gewerblich nutzbaren Grundstücksfläche betragen. Auf diesen Grünflächen ist je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen (lt. Pflanzliste gem. Ziff. 1.11.2.2.1) Stammumfang 16-18 cm. Dabei ist ein min. 10 m² unversiegelter Wurzelbereich vorzusehen.
- 2.2.2. Zwischenzäune sind jeweils mit mindestens 2 Reihen Gehölzen (s. Liste gemäß 1.10.2.2.1) zu bepflanzen.
- 2.2.3. Notwendige Geländemodellierungen zwischen den Grundstücken, zu den Verkehrsflächen und auf sonstigen, nicht überbauten Grundstücksflächen sind bis zu einer Böschungsneigung von max. 25 % zulässig.
- 2.2.4. Ausnahmsweise können zur Geländesicherung Mauern bis zu einer Höhe von 80 cm zugelassen werden. Sie sind als Trockenmauer auszuführen und zu begrünen.

2.3. Gestaltung der Kfz-Stellplätze, Abstell- und Lager- plätze sowie Hofflächen auf Gewerbegrundstücken (Art. 81 (1) 3 BayBO)

- 2.3.1. Kfz-Stellplätze sind mit Bäumen (Platane, Spitzahorn, Esche) zu überstellen. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 16-18 cm und min. 10 m² unversiegeltem Wurzelbereich (Pflanzbeet) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.3.2. Kfz-Stellplätze, Abstell- und Lagerplätze, Gemeinschaftsanlagen einschl. der notwendigen Zufahrten und Feuerwehzufahrten dürfen bis maximal 75 % ihrer Fläche versiegelt werden. Die Beläge sind wasserdurchlässig auszuführen, zum Beispiel mit Rasenpflaster, Schotter- rasen oder Rasengittersteinen.

- 2.3.3. Ausnahmen von Ziff. 2.3.2 sind bei entsprechendem Nachweis im Bauantrag für solche Flächen möglich, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Diese Flächen sind vollflächig zu befestigen und das dort anfallende Wasser sowie ggf. anfallende andere Flüssigkeiten sind einer betriebseigenen, den spezifischen Stoffen angepassten Abwasserbehandlungsanlage zuzuführen.
- 2.4. Müllbehälterstandplätze (Art. 81 (1) 3 BayBO)
- 2.4.1. Standplätze für Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren. Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass sie außerhalb der Gebäude durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abgeschirmt, und aus Geruchsgründen geschlossen, aufgestellt werden.
- 2.5. Einfriedung der Grundstücke (Art. 81 (1) 4 BayBO)
- 2.5.1. Einfriedungen sind nur aus transparenten Materialien im Sinne von Maschendraht, Stabgitterstrukturen und dgl. (außer Stacheldraht) mit und ohne Bewuchs zulässig. Einfriedungen können auch nur aus Bewuchs bestehen. (Laubholzhecken: Hainbuche, Liguster, Hartriegel, Rot- buche, Heckenkirsche). Ausgeschlossen sind sämtliche Holzmaterialien, Mauern, Palisaden, Sichtschutzmatten oder Formsteine sowie Plastikzäune.
- 2.6. Regenwasserbehandlung
- 2.6.1. Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist entweder über ein offenes Grabensystem oder über Rigolen den vorgesehenen Retentionsflächen bzw. -mulden oder -gräben zuzuleiten. Das abgeleitete Oberflächenwasser muss fischereinutzungsg geeignet sein. Die Retentionsflächen sind so zu konzipieren, dass ein Einstau nur kurzfristig erfolgt (max. 3 Tage). Die Entwässerung der Betriebsstraßen, Lager- und Parkplatzflächen in die Retentionsflächen ist nicht zulässig.
- 2.7. Werbeanlagen (Art. 81 (1) 2 BayBO)
- 2.7.1. Fernwirksame Werbeanlagen aller Art sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.
- 2.7.2. Werbeanlagen sind nur integriert an Gebäudefassaden zulässig. Je Leistungsstätte ist dabei je eine Werbeanlage und/oder ein Firmenlogo in einer Größe von max. 5,00 m² ausgerichtet zur öffentlichen Erschließungsstraße, zulässig
- 2.7.3. Werbeanlagen müssen auf die architektonische Gliederung des Gebäudes bzw. des Gebäudekomplexes Rücksicht nehmen.
- 2.7.4. Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht, sich bewegende Werbeanlagen sowie Akustikwerbeanlagen sind unzulässig.
- 2.7.5. Spruchbänder sind unzulässig, ausgenommen für befristete Sonderveranstaltungen.
- 2.8. Dezentrale, alternative Energieversorgung

2.8.1. Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig.

2.8.2. Windenergieanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

3. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen sowie Hinweise (§ 9 (6) BauGB)

3.1. Bauvorlagen

3.1.1. Mit dem Bauantrag für Neubauten im Gewerbe- und Industriegebiet ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der detaillierte Angaben zu allen grünordnerisch festgesetzten Maßnahmen enthält. Der Freiflächengestaltungsplan bedarf der Baugenehmigung.

3.1.2. Werbeanlagen bedürfen der Baugenehmigung.

4. INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft