

4. Festsetzungen durch Text

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 der Bau-nutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) festgesetzt.

Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Gewerbegebietes GE₁ dürfen folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:

Grundflächenzahl: 0,8

Zahl der Vollgeschosse: II

Traufhöhe: 6,00 m

Innerhalb des Gewerbegebietes GE₂ dürfen folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:

Grundflächenzahl: 0,6

Geschoßfläche: 600 qm

Zahl der Vollgeschosse: II

Traufhöhe: 6,00 m

Innerhalb des Gewerbegebietes GE₃ dürfen folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:

Grundflächenzahl: 0,8

Zahl der Vollgeschosse: III

Traufhöhe: 10,50 m

4.3 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise

4.4 Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.5 Außenwandgestaltung

Bei der Außenwandgestaltung sind grelle Farbanstriche, soweit sie flächig aufgetragen werden, unzulässig.

4.6 Traufhöhe der Gebäude

Die Traufhöhe der Gebäude, gemessen zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut darf in dem Gebiet GE₁ maximal 6,00 m betragen.

Die Traufhöhe der Gebäude, gemessen zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut darf in dem Gebiet GE₂ maximal 6,00 m betragen.

Die Traufhöhe der Gebäude, gemessen zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut darf in dem Gebiet GE₃ maximal 10,50 m betragen.

Für kleinflächige, punktuelle Nebenanlagen können Ausnahmsweise höhere Traufhöhen zugelassen werden, soweit dies aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist.

4.7 Dachgestaltung

In dem Gebiet GE₂ sind nur Sattel- oder Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 35° zulässig.

In dem Gebiet GE₁ sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. Die Dächer dürfen maximal eine Dachneigung von 35° haben.

In dem Gebiet GE₃ sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. Die Dächer dürfen maximal eine Dachneigung von 25° haben.

4.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Laubgehölze pro überbauter Grundstücksfläche

Je 100 qm überbauter Grundstücksfläche sind auf dem Grundstück mindestens ein Laubbaum oder 10 Sträucher nach Artenliste anzupflanzen.

Artenliste Baumpflanzungen

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Stieleiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Winterlinde (*Tilia cordata*).

Pflanzgröße mind.: H, StB 3xv.m.B. 16-18 cm

Der Mindestpflanzabstand bei Bäumen sollte 8 m betragen. Im Bereich des Straßenbegleitgrüns sind Spitzahorn (*Acer platanoides*) anzupflanzen.

Artenliste Strauchpflanzungen

Zu pflanzende Laubsträucher im gesamten Geltungsbereich:

Feldahorn (*Acer campestre*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Salweide (*Salix caprea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Pflanzgröße: 2xv.o.B. 60-100 cm

4.9 Private Grünflächen

Je 100 qm privater Grünfläche sind mind. 10 Sträucher aus der Artenliste nach 4.8 auf der privaten Grünfläche zu pflanzen.

Die privaten Grünflächen sind zu begrünen, dürfen nur zur ihrer Pflege befahren und nicht als Lagerflächen genutzt werden.

4.10 Freiflächengestaltung

Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.

Geländemodellierungen und Höhensprünge zu Nachbargrundstücken sind unzulässig.

Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das Notwendige zu begrenzen. Die nicht überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht als Wege- und Stellplatzflächen sowie Lagerflächen benötigt werden, zu begrünen.

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem besonderen Freiflächengestaltungsplan verbindlich darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist.

4.11 Regenwasserversickerung

Zur Verringerung des Wasserabflusses und zur Anreicherung des Grundwassers ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken möglichst flächig über die belebte Bodenschicht oder in Ausnahmefällen in ausreichend großen Sickerschächten zu versickern. Der Baugrund ist zur Versickerung geeignet.

Die Größe der Sickeranlagen ist in Verbindung mit dem Bauantragsverfahren festzulegen.

Bei der punktuellen Versickerung von Grundstücksflächen, die größer als 1000 qm sind, ist ein wasserrechtliches Verfahren einzuleiten.

Die Versickerung des Regenwassers muß so erfolgen, daß eine Gefährdung des Grundwassers durch verunreinigende Stoffe ausgeschlossen wird.

Das ATV Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlichen verunreinigten Niederschlagswasser“ sowie das ATV-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ (Februar 2000) sind zu beachten.

Die ordnungsgemäße Herstellung der Grundstücksentwässerung ist durch eine Abnahmebestätigung eines privaten Sachverständigen nach Art. 78 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) vom Bauherrn nachzuweisen.

4.12 Einfriedungen

Maschendrahtzäune und Gitterzäune sind bis zu einer Höhe von 2,00 m ohne Sockel zulässig.

Blickdichte Formhecken sind auf den privaten Grünflächen unzulässig.

4.13 Abstandsflächen

Für die Hauptgebäude sind die vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß Bayer. Bauordnung einzuhalten.

4.14 Sichtfelder

Die in der Planzeichnung dargestellten Sichtfelder sind von jeder Art Sichtbehinderung wie Einfriedungen, Bepflanzungen und Aufschüttungen freizuhalten, die sich über 0,90 m - gemessen ab Fahrbahnachse - erhebt.

4.15 Immissionsschutz

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird der höchstzulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel L_w auf tagsüber/nachts 60/45 dB(A) pro m^2 Grundstücksfläche festgesetzt. Die Ermittlung des für einen Betrieb maximal zulässigen Immissionswertes (Immissionsanteil) an den zu schützenden Gebieten (Wohngebiete, Misch-/Dorfgebiet) aus den festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln hat gemäß den Berechnungsverfahren der DIN 18005 - Teil 1 in der zur Zeit gültigen Fassung von 1987 zu erfolgen. Die Berechnung ist mit freier Schallausbreitung ohne Berücksichtigung von Hindernissen durchzuführen.

Im konkreten Genehmigungsverfahren ist durch schalltechnische Gutachten nachzuweisen, daß die so ermittelten Immissionsanteile an den relevanten Immissionsorten nicht überschritten werden.

Der Genehmigungsbehörde bleibt es vorbehalten, auf Gutachten zu verzichten, wenn eine ausreichende Beurteilung der Immissionsituation ohne detaillierte Begutachtung möglich ist.

5. Hinweise

5.1 Archäologische Bodenfunde

Bei der Auffindung von frühgeschichtlichen Funden sind Erdarbeiten einzustellen und das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.

5.2 Bauen im Nahbereich von Bahnanlagen

Das Baugebiet grenzt an Anlagen der Deutschen Bahn AG. Bei Bauvorhaben im Nahbereich der Bahnanlagen sind folgende Hinweise zu beachten:

Allgemein:

Es ist darauf zu achten, daß Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und Bepflanzungen so gewählt werden, daß keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils des Gleises erfolgen kann. Bei Baumaßnahmen im Bereich der Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten. Hierbei ist zu beachten, daß mit örtlichen Arbeiten, die den Eisenbahnbetrieb gefährden können (Baugruben, Verbaue, Kraneinsatz etc.) bzw. allen Maßnahmen, die im Druckbereich von Eisenbahnlasten liegen, erst nach eisenbahntechnischer Prüfung durch das Eisenbahn-Bundesamt begonnen werden darf

Be- und Entwässerung

Tag-, Trauf- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet oder zum Versickern gebracht werden. Für Be- und Entwässerung sind eigene Anlagen zu errichten. Gleichgelagerte Anlagen und Bahngräben der Deutschen Bahn dürfen nicht genutzt werden oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.

Grenzmarkierungen

Grenzmarkierungen und Kabelmerksteine der Deutschen Bahn dürfen nicht entfernt, verändert oder verschüttet werden.

Leitungen, Kabel u.a.

Vorhandene Leitungen, Kabel, Bahngräben und Tiefenentwässerungen der Deutschen Bahn sind nicht zu überbauen und dürfen auch während der Bauphase nicht beschädigt werden. Ferner ist die ungehinderte Zugänglichkeit für Instandhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen jederzeit zu gewährleisten.

Schallschutz

Geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind bei Bedarf von und auf

Kosten der einzelnen Bauwerbern zu ergreifen. Dabei ist ausschließlich Fremdgrund zu benutzen.

Schadenersatzansprüche

Ansprüche gegen die Deutschen Bahn aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterungen, Lärm, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlaßt werden könnten, ausgeschlossen.

Bestehende Rechte

Bestehende Rechte der Deutschen Bahn auf einzelnen Grundstücken bleiben unberührt.

Konkrete Planungen

Es wird darauf hingewiesen, daß alle weiterführenden Planungen (konkrete Bauvorhaben etc.) im Einflußbereich der Bahn (bis ca. 60 m Abstand zur Bahn) zur Einsichtnahme und Prüfung der Deutschen Bahn vorgelegt werden müssen.

5.3 Beschränkungen im Schutzbereich von 20-kV-Freileitungen

Über das Baugebiet verläuft eine 20-kV-Freileitung der Lech-Elektrizitätswerke.

Der Schutzbereich der Leitung beträgt 9,00 m beiderseits der Leitungstrasse.

Im Schutzbereich der Leitung darf eine Bebauung oder Bepflanzung gemäß DIN VDE 0210 nur mit Zustimmung der Elektrizitätswerke und bis zu einer bestimmten Höhe erfolgen.

Anträge zur Bebauung von Parzellen, die im Schutzbereich der 20 kV-Leitung liegen, sind den Elektrizitätswerken zur Stellungnahme vorzulegen.

Arbeiten im Schutzbereich der 20-kV-Freileitung müssen wegen der damit verbundenen Lebensgefahr unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Betriebsmittel (VBG 4) - Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik -, durchgeführt werden.