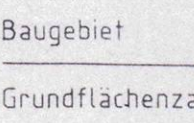


PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
GEWERBEGEBIET »NORDOST«
 Gemeinde JOHANNISKIRCHEN
 als Gewerbegebiet GE gem. § 8 BauNVO bzw. als Gewerbegebiet mit Einschränkung GE-b festgesetzt. Hierin sind, wie im Mischgebiet, nur nicht wesentlich störende Gewerbegebiete zulässig.

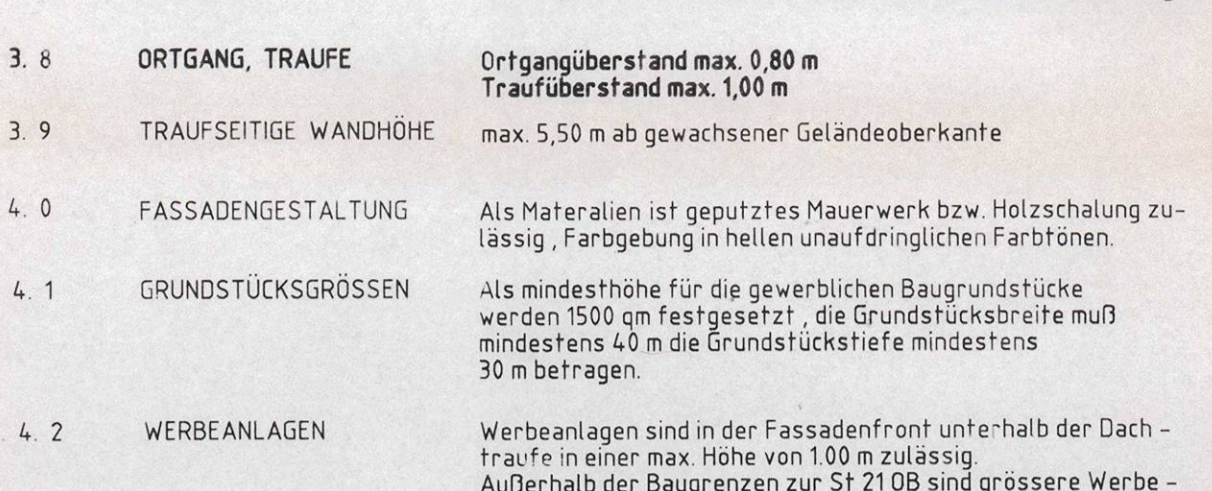
ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE Z

Darstellung im Plan als  als Höchstmaß zulässige Nutzung:
 1 Vollgeschloß als Hallengeschloß
 bzw. 2 Vollgeschosse in Teilbereichen möglich
 (2 x 2,75 m Geschloßhöhe)

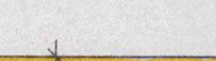
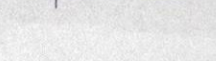
1.2.0 SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE (Erläuterung)

| | |
|----------------------|--------------------------|
| Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse Z |
| Grundflächenzahl GRZ | Geschoßflächenzahl GFZ |
| Bauweise | Dachform |


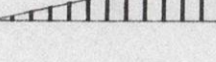


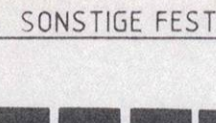
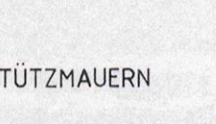
1.3.0 FESTSETZUNGEN NACH § 9 BauGB

- 1.3.1 DACHFORM geneigte Dächer - Satteldächer (Hauptgebäude)
Pultdächer sind bei Nebengebäuden und Anbauten zulässig.
- 1.3.2 BAUWEISE besondere Bauweise, gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, d. h. die Gebäude-
länge kann mehr als 50 m betragen. Die Gebäude müssen jedoch die
gemäß Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen zu den Grund-
stücken einhalten.
- 1.3.3 FIRSTRICHTUNG Die Hauptfirstrichtung (← →) verläuft parallel zum Mittel-
strich.
SCHEMA:

- 1.3.4 DACHNEIGUNG 15 - 24° bei Satteldächern
12 - 20° bei Pultdächern
- 1.3.5 DACHDECKUNG Flachdachpfannen naturrot bzw. naturrot beschichtete Wellplatten
ausgenommen Bleche.
- 1.3.6 DACHGAUBEN nicht zulässig
- 1.3.7 KNIESTOCK bei ausgebautem Dachgeschoß über EG bis max. 1,50 m zulässig
- 1.3.8 ORTGANG, TRAUFE Ortgangüberstand max. 0,80 m
Traufüberstand max. 1,00 m
- 1.3.9 TRAUFEITIGE WANDHÖHE max. 5,50 m ab gewachsener Geländeoberkante
- 1.4.0 FASSADENGESTALTUNG Als Materialien ist geputztes Mauerwerk bzw. Holzschalung zu-
lässig, Farbgebung in hellen unaufdringlichen Farbtönen.
- 1.4.1 GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN Als Mindesthöhe für die gewerblichen Baugrundstücke
werden 1500 qm festgesetzt, die Grundstücksbreite muß
mindestens 40 m die Grundstückstiefe mindestens
30 m betragen.
- 1.4.2 WERBEANLAGEN Werbeanlagen sind in der Fassadenfront unterhalb der Dach-
traufe in einer max. Höhe von 100 m zulässig.
Außerhalb der Baugrenzen zur St 210B sind grössere Werbe-
anlagen nicht zulässig. Nicht zulässig sind Anlagen mit Blick-
bzw. Wechsellicht.

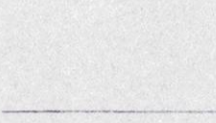
1.4.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN (§§ 22 und 23 BauNVO)

- b besondere Bauweise
 Baugrenze, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO außerhalb der
überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig.
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.5.0 VERKEHRSFLÄCHEN, ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

- 1.5.1  Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Ausbaubreite und
öffentlichem Straßenbegleitstreifen
- 1.5.2  Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- 1.5.3  Oberflächenbefestigung als Schotterrasen
- 1.5.4  Andere Fahrbahnbefestigung (Ausführung siehe Punkt 2.1.0 a, b
Wege und Plätze)
- 1.5.5  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen
Im Bereich der Sichtflächen ist keine Bebauung, Bepflanzung,
oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m Höhe
über den Verbindungslinien der Fahrbahn zulässig.
- 1.5.6  Öffentliche Grünfläche

1.6.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 1.6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs-
planes
- 1.6.2 STÜTZMAUERN nicht zulässig, da nicht erforderlich
- 1.6.3 EINFRIEDUNGEN Holz- bzw. Maschendrahtzäune bis max. 1,50 m Höhe, jedoch mit
Grenzbepflanzung, siehe 4.3.1
- 1.6.4 STELLPLÄTZE Die nach Stellplatzverordnung erforderlichen Stellplätze sind
auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken herzustellen.
Oberflächenbefestigung möglichst in wassergebundener Bauweise
siehe 2.1.0

FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN GESTALTUNG

(Art. 91 BayBO)

2.1.0 WEGE UND PLÄTZE


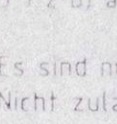
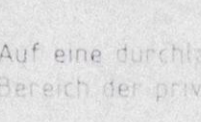
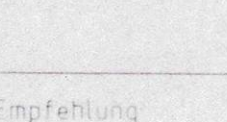



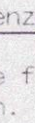
Die gekennzeichneten Flächen (siehe Punkt 1.5.0 Verkehrsflächen, öffentliche
Flächen) sind von den Straßenverkehrsflächen durch einen anderen Belag abzu-
grenzen.
Bäume sind in befestigten Flächen mit Baumscheiben oder Hochbeeten zu schützen.

Die Befestigung der Fußwege sowie der befahrbaren Wege und Plätze ist alternativ
auszuführen mit:

- a) Natursteinpflaster
- b) Betonverbundpflaster
- c) wassergebundener Decke (Riesel)
- d) Einstreu-Mastex

HINWEISE

3.1.0 KARTENZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTEN

- 3.1.1  Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 3.1.2  bestehendes Wohngebäude
- 3.1.3  bestehendes Nebengebäude (Halle)
- 3.1.4  Bösung mit Ober- und Unterkante
- 3.1.5  abgemerkter Weg
- 3.1.6  Flurstücknummern
- 3.1.7  Freileitungsmast
- 3.1.8  Höhenschichtlinien nicht dargestellt, wegen geringfügiger
Geländeneigung

3.2.0 SONSTIGE PLANZEICHEN

- 3.2.1  offener Bachlauf mit Angabe der Fließrichtung
- 3.2.2  mögliche Grundstücksgrenzen (Vorschlag)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

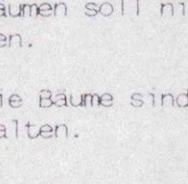
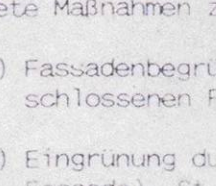
4.1.0 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

4.1.1 BEPFLANZUNG, EINGRÜNUNG

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend Punkt 3.1.2 a) und
3.1.2 b) anzulegen und zu unterhalten.

Es sind nur passende einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen.
Nicht zulässig ist die Pflanzung von landschaftsfremden buntlaubigen und exotischen
Züchtungen sowie der säulenförmigen farbgezüchteten Koniferen und von Koniferenhecken.

Auf eine durchlaufende und lockere Bepflanzung zur freien Landschaft hin ist im
Bereich der privaten Grünflächen besonders zu achten.

| Empfehlung | Pflanzvorschläge |
|---|--|
|  | Baumpflanzung im öffentlichen oder privaten Bereich nach Pflanzliste (siehe Punkt 4.4.0 a) Bäume) |
|  | Decksträucher als freiwachsende Hecke in Verbindung mit Pflanzgebot (siehe Punkt 4.4.0 b) Sträucher) zur Durch- grünung und als Abgrenzung gegenüber der freien Land- schaft. |

4.3.0 Festlegung für die Einzelgrundstücke

4.3.1 Grenzsäume

Die festgesetzten Grenzsäume sind in vollem Umfang zu bepflanzen.
Zusammenhängende Baum- und Strauchhecken müssen mindestens
2,5 m breit und eine Länge von 15 m haben. Die Abstände zwischen
den Pflanzgruppen dürfen nicht mehr als 5 m betragen. Die Ab-
stände zwischen den einzelnen Sträuclern und Bäumen dürfen nicht
mehr als 1,5 m betragen. (Artenliste lt. Punkt 4.4)

Entlang der Grundstücksgrenzen der Privatgrundstücke sollen min-
destens 60 % der gesamten Grenzlänge mit vorhergenannten Baum-
und Strauchhecken (Breite mind. 2,50 m) bepflanzt werden. Zu
verwendende Arten nach Punkt 4.4. Alternativ zu 60 % der Zaun-
längen können auch 10 % der gesamten Grundstücksfläche mit Baum-
und Strauchhecken bepflanzt werden.

4.3.2 PKW-Stellplätze sind mittels wassergebundener Decke, Schotter- rasen oder Pflaster mit Riesel zu befestigen, eine völlige Oberflächenversiegelung ist nicht zugelassen.

Lediglich häufig befahrene Zufahrtsstraßen dürfen mit Verbund-
pflaster befestigt werden. Asphaltdecken sind nicht zugelassen.

4.3.3 Zur Durchgrünung sind folgende Baumpflanzungen vorzunehmen:

Bei Längsstellplätzen ist zur Beschattung pro 2 PKW ein Groß-
baum, bei Querparken pro 6 PKW ein Großbaum und bei Gegeneinan-
derquerparken pro 10 PKW ein Großbaum (St.U. 16 - 18 cm, Baum-
scheibe mind. 2 m x 2 m) zu pflanzen. Der Abstand zwischen 2
Bäumen soll nicht mehr als 8 Stellplatzbreiten á 2,50 m betra-
gen.

4.3.4 Die Bäume sind vor Beschädigung dauerhaft zu schützen und zu er- halten.

4.3.5 Die Fassaden der Produktions- und Lagerhallen sind durch geeig- nete Maßnahmen zu begrünen, zugelassene Alternativen:

- a) Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen, wobei 60 % der ge-
schlossenen Fassaden zu begrünen sind.
- b) Eingrünung durch vorgestellte Baumreihen (6 Bäume pro 50 m
Fassade), St.U. 16 - 18 cm.

4.3.6 Die gestalteten Flächen sind fachgerecht anzulegen, zu unterhal- ten und zu pflegen. Eingegangene Bäume sind zu ersetzen.

4.4.0 PFLANZLISTEN

a) Bäume Als Alleebäume und Straßenbegleitgehölz sind zugelassen:

| | |
|---------------------|--------------------|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Ainus glutinosa | Schwarzle |
| Larpinus betulus | Hartriegel |
| Fraxinus excelsior | Haselnuß |
| Larix decidua | Gewöhnliche Esche |
| Populus nigra | Europäische Lärche |
| Prunus avium | Schwarzpappel |
| Pyrus communis | Vogelkirsche |
| Quercus robur | Birnbäum |
| Salix alba (?) | Eiche |
| Sorbus alba (?) | Salweide |
| | Silberweide |
| | Eberesche |

Die Alleebäume sollen als Hochstämme, Mindesthöhe 350 - 400 cm, Mindestumfang
18 - 20 cm, gepflanzt werden.

b) Sträucher Als Unterpflanzung zu Alleebäumen sowie zur Hinterpflanzung
seitlicher Zäune sind zugelassen:

| | |
|------------------------------|------------------------|
| Acer lampestre | Feldahorn |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Crataegus monogyna | Fingerrfliger Weißdorn |
| Euonymus europaea | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Conicera xylos'teum | Rote Heckenkirsche |
| Populus tremula | Zitterpappel |
| potentilla fruticosa | Fingerstrauch |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hundsrose bodendeckend |
| Rosa rugosa »Dagmar Mastrup« | Hunzel-Rose |
| Ribes alpinum | Alpen-Johannisbeere |
| Salix caprea | Salweide |
| Salix cinerea | Aschweide |
| Salix purpurea | Purpur-Weide |
| Salix purpurea »Nana« | Purpur-Weide |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

Die Sträucher sollen im Großen 100 cm - 150 cm gepflanzt werden.