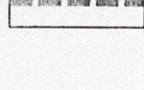


A. FESTSETZUNEN

1. Grenzen



1. Grenze des räumlichen Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

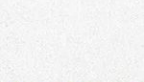


2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

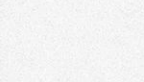
2. Art der Nutzung



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

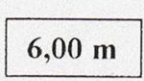


- 2.2. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaft personal sowie für Betriebsinhaber sind **hier nicht** zulässig.

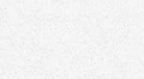


- 2.3. Flächen für Versorgungsanlagen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

3. Maß der baulichen Nutzung

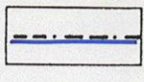


- 3.1. Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,6 (§19 BauNVO)



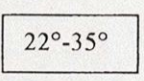
- 3.2. Wandhöhe an der Traufseite maximal 6,00 m die Wandhöhe wird bestimmt gemäß Art. 6 Abs. 3 S. 2 und 3 BayBO (§18 BauNVO)
- 3.3. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind bis maximal 1,50 m zulässig. Die sich daraus ergebende Geländeoberfläche ist maßgebend für die Bestimmung der Wandhöhe nach Nrn. 3.2, 3.3 und 7.2.

4. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien und Abstandsflächen

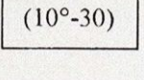


- 4.1. Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 4.2. Die Abstandsflächen gemäß Art 6 und 7 BayBO sind einzuhalten.
Abweichend davon dürfen Garagen und Nebengebäude im Sinne von Art. 7 Abs. 4 entsprechend der dargestellten Baugrenzen auch in Grenznähe (Abstand 0 bis 3 m) errichtet werden.
Eine Übernahme der Abstandsflächen auf dem Nachbargrundstück gemäß Art. 7 Abs. 5 ist zulässig.
- 4.3. Untergeordnete Gebäude nach Art. 69 Abs. 1.1 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

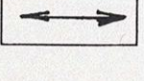
5. Dächer der Hauptgebäude und Garagen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)



- 5.1. Es sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 22° -35° und begrünte Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10°-30° zulässig



- 5.2. Firstrichtung zwingend



- 5.3. Die Dachdeckung hat mit naturroten Dachziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen, Grasdächer sind zulässig.

- 5.4. Als Dachaufbauten sind Dachgauben und Zwerchgiebel erst ab einer Dachneigung von mind. 32° zulässig. Der Abstand von der Giebelwand muß mind. 2 m betragen. Die Breite der Gauben darf maximal 1,30 m betragen.

- 5.5. Dachflächenfenster sind bis zu einer Fensterfläche von je 1,00 m2 zulässig.

- 5.6. Dacheinschnitte sind unzulässig.

- 5.7. Kamine sind so zu legen, daß sie in Firstnähe aus dem Dach stoßen.

6. Äußere Gestaltung (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- 6.1. Materialien für Außenwände: zulässig sind nur ruhig strukturierte Putze oder Holz.

- 6.2. Grelle Farben sind unzulässig

- 6.3. Kletterhilfen zur Fassadenbegrünung, wie Latten- oder Schnurgerüste, Rankgitter und Wandspaliere sind zulässig, sogar erwünscht.

7. Stellplätze und Hofbereiche (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- 7.1. 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.

- 7.2. Um die abzuleitenden Regenwassermengen möglichst zu reduzieren, sind die befestigten Flächen auf das notwendige Maß zu begrenzen und in folgenden Materialien auszuführen:

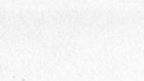
- Riesel auf verdichtetem Kies oder Mineralbeton
- Schotterrasen
- Luft- und wasserdurchlässige Betonsteine
- Rasenfugenpflaster
- Natursteinpflaster

8. Einfriedungen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- 8.1. Zäune dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten, sie sind ohne sichtbare Sockel auszuführen.

- Höhere Einfriedungen sind nur in Form von Hecken zulässig.
Die Notwendigkeit einer Einfriedung besteht prinzipiell nicht.

9. Verkehrsflächen



- 9.1. Straßenverkehrsflächen öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



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

10. Immissionsschutz

- 10.1. Die schutzbedürftigen Schlaf- und Wohnräume der neu zu errichtenden Betriebsinhaber-Wohnungen sind mit Schallschutzfenstern mind. der Klasse 3 incl. lärmgedämmter Lüftungsöffnungen auszustatten.
Außenwohnbereiche bzw. Terrassenbereiche dürfen nicht in Richtung der benachbarten Gewerbebetriebe orientiert werden.

11 Grünordnung



- 11.1. private Grünflächen mit Pflanzverpflichtung und Erhaltungspflicht zur Sicherstellung der Durchgrünung und Randeingrünung



- 11.2. zu pflanzende Bäume

- 11.3. Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend der Pflanzliste anzulegen und zu unterhalten.

Die Pflanzliste ist Bestandteil der Begründung

B. HINWEISE

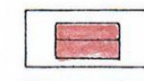
1. PLANZEICHEN



1. vorgeschlagene Gebäude



2. vorgeschlagene Grundstücksgrenze



3. vorgeschlagene Anpflanzung von Bäumen



4. bestehende Gebäude



5. bestehende Grundstücksgrenzen

2. SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE MIT ERLÄUTERUNG

Art der baulichen Nutzung GE Gewerbegebiet	trauseitige Wandhöhe 6,00 m (gemäß Art. 6 Abs. BayBO)
Grundflächenzahl GRZ 0,6	Dachform/Dachneigung SD/(PD) 22°-35°(10°-30°) Satteldach/(Pultdach)

C. HINWEISE DURCH TEXT

Die Hinweise durch Text in der Begründung sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB (Baugesetzbuch) vom 27.08.1997
- BauNVO (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990
- BayBO (Bayer. Bauordnung) vom 04.08.1997
- PlanzVO (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990
- BayNatSchG (Bayer. Naturschutzgesetz)
- In der aktuellen Fassung