

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Art und Maß der Baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

GRZ 0,8 Grundflächenzahl (§ 19 Bau NVO)

GFZ 1,6 Geschosßflächenzahl (§ 17 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

----- Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßen - und Wegbegrenzungslinie

FW gemeinsamer Fuß- und Radweg

P Ruhender Verkehr

Private Grünfläche

Öffentliche Grünfläche

Flächen für die Wassernwirtschaft (Regenklärbecken)

Gewerbliche Bauflächen

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs. 3 BauGB

Flächen mit Pflanzbindung (entspricht den privaten Grünflächen)

Bäume und Büsche (Erhalt)

Bäume (Pflanzgebot)

Böschung

Grunddienstbarkeit

Trafo

geplante städtische Schmutzwasser-Pumpstation

Anbauverbotszone (Art. 23 BayStrVG - 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der St 2271)

Abgrabungen, soweit zur Sanierung der Fläche in Bezug auf etwaige vorhandene Altlasten erforderlich

Hinweise durch Planzeichen:

o offene Bauweise

aufgefüllte Sand- und Kiesabbaufläche

Gemarkungsgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Nutzungsschablone:

BAUGEBIET		
Geschoß- flächenzahl	Bau- weise	Grund flächenzahl
1,6 GFZ	o	0,8 GRZ

Höhenlinie

Fernwasserleitung

Gasleitung

Fließrichtung des Wasserlaufs

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baul. Nutzungen Gewerbegebiet (§ 8 Bau NVO)

GE Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
Mit Einschränkung

Der flächenbezogene Schalleistungspegel wird nachts auf 45 dB(A)/m² beschränkt. Wohngebäude für Betriebsinhaber , Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen sind zulässig, wenn sie dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Maß der baul. Nutzung (§ 18 Bau NVO)

Für das Gewerbegebiet gilt :
GRZ 0.8 Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0.8 (§ 19 BauNVO)
GFZ 1.6 Die maximale Geschosßflächenzahl beträgt 1,6 (§ 17, 20 BauNVO)
WH. 10.0 Die maximale Wandhöhe beträgt 10.0 m.

3. Bauweise, Baugrenzen

Die offene Bauweise wird festgesetzt
Gemäß Art. 23 BayStrVG besteht vom befestigten Fahrbahnrand der ST2271 eine Anbauverbotszone von 20m Breite.

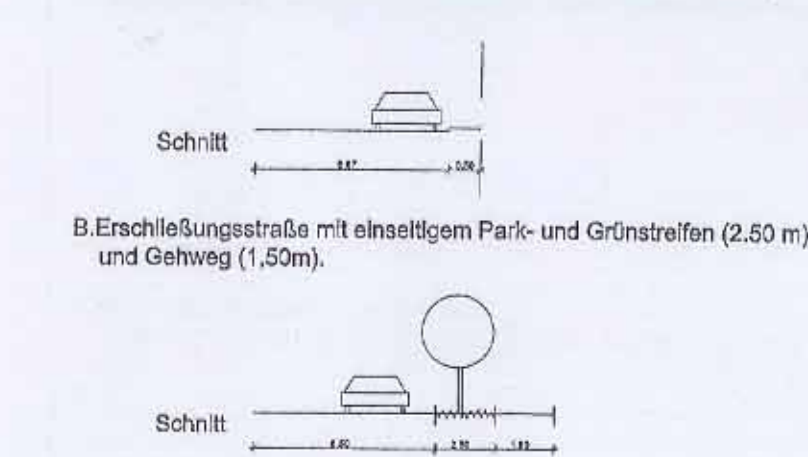
4. Verkehrsflächen

Die Sichtdreiecke an den Einmündungen sind einzuhalten.

Bei den im Plan angegebenen Zufahrten handelt es sich um die vorgeschlagene Lage der jeweiligen Zufahrt.

Die Zufahrten dürfen die Pflanzstreifen / Böschung wie folgt unterbrechen:
Die maximal zulässige zusammenhängende Zufahrtsbreite je Grundstück beträgt 9 m; danach ist ein Pflanzstreifen von mindestens 5 m Breite anzulegen bevor eine neue Zufahrt beginnt.
Dieser Pflanzstreifen ist auf mindestens 3m Tiefe deckend mit Feldgehölzen nach Pflanzliste 2 zu bepflanzen und zu unterhalten.

Verkehrsflächenprofile:
A.Erschließungsstraße (6,67m) mit seitlichem Grünstreifen (0,50m).



5. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 6 und § 9 BauGB)

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a (3) Bau GB werden verbindlich festgesetzt.

Als Immissionschutz gegenüber der Bundesstraße sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen hochstämmige Bäume nach Pflanzliste 1 zu pflanzen und zu unterhalten;
für die Bäume gilt Qualität 3 mal verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 cm.

Befestigte Grundstücksflächen

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag zu befestigen und unversiegelt auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, daß in Gewerbegebieten für das Versolkern eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

6. Bepflanzung

Pflanzbindung
An den mit dem Planzeichen Baum im Plan gekennzeichneten Stellen ist je ein Baum nach Pflanzliste 1 zu pflanzen und zu erhalten.

Private Grundstücke sind im mit Pflanzbindung gekennzeichneten Bereich mindestens zur Hälfte nach Pflanzliste 1 und 2 deckend zu bepflanzen.

Parkplatzflächen sind regelmäßig mit Laubbäumen überstellt auszuführen; nach mindestens je 5 Stellplätzen ist ein Baum nach Pflanzliste 1 zu pflanzen und zu erhalten.

Es gilt ein generelles Pflanzgebot von mindestens 1 Baum pro 500 m2 Grundstücksfläche (gemäß Pflanzliste 1).

Die Begrünung und Versiegelung der Grundstücke ist durch einen Freiflächen-gestaltungsplan als Anlage zum Bauantrag nachzuweisen.

7. Gestaltfestsetzungen

Dachform
Die gewerblich genützten Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von 0-35 Grad entweder mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach auszuführen.

Farbgestaltung
Für Wände und Dächer sind gedeckte Farben zu verwenden.

Einfriedungen
Werden Einfriedungen durch Zäune im Übergang zur freien Landschaft (Nord- und Ostgrenze des Gebiets) vorgenommen, so sind diese außenseitig im Bereich der Privatgrundstücke durchgehend gemäß Pflanzliste 2 zu bepflanzen und zu erhalten.

8. Sonstige Festsetzungen

Die Entwässerung des Gewerbegebietes erfolgt im Trennsystem. Das Regenwasser wird nach Reinigung dem Baggersee (Flur-Nr. 1158/1, 1158) / Main zugeführt. Die Stadt baut und betreibt ein zentrales Regenwasserkklärbecken. Das Regenwasserkklärbecken ist nur für Regenwasser mit einem mittleren Verschmutzungsgrad, entsprechend dem Merkblatt ATV-DVWK-M 163, Tabelle 3, Flächentyp F4 und F5 ausgelegt. Betriebe mit einem stärker verschmutzten Regenwasseranfall müssen auf eigene Kosten eine entsprechende, mit der Wasserrechtsbehörde festzulegende Behandlungsanlage planen, bauen und betreiben.

Unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen sind nicht zulässig bzw. darf das Niederschlagswasser von solchen Dachflächen in die Regenwasserkanalisation nicht eingeleitet werden.

Auf allen befestigten und unbefestigten Flächen, die in den Regenwasserkanal entwässern, ist der Umgang mit oder die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, sowie Autowaschen oder Reinigen von Fahrzeugen, Maschinen und Geräten verboten (Abwassersatzung). Auf die Vorschriften über das Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe wird hingewiesen. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl) ist gemäß Art. 37 Bay WG beim Landratsamt anzuzeigen.

Das eingeleitete Regenwasser muß frei von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Leichtflüssigkeiten, Gift- und Feststoffen, Fetten o.ä.) sein.

Für die Grundstücks- und Gebäudeentwässerung ist ein Entwässerungsplan zur Genehmigung vorzulegen.

Aufgrund der Lage des Baugebietes sind als Straßen- und Hofbeleuchtung sog. Natriumdampf-Niederdrucklampen NA 35 W zu verwenden.

9. Böschungen

Böschungen, die sich im Rahmen der geplanten Erschließung ergeben, sind - gemäß Pflanzdarstellung - auf Privatgrund zu erdulden.

10. Hinweise

Für die Bewässerung von Grünflächen wird der Bau von privaten Regenwasserzisternen empfohlen.

Die Begrünung von Fassaden und Dächern ist erwünscht.

Bei Erarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmälern müssen unverändert belassen und der Denkmalschutzbehörde gemeldet werden.

Ehemalige Sand- und Kiesabbauflächen

Im Bereich der ehemaligen Sand- und Kiesabbauflächen (Fläche 1 und 2) ist zu berücksichtigen, dass unter Umständen zusätzliche Gründungsmaßnahmen erforderlich sind. In diesem Bereich sind teilweise Auffüllungen bis zu einer Höhe von 1,90 m vorhanden.

Auffüllungen

Die Gradienten der Erschließungsstraßen liegen bis zu rd. 1,2 m über dem natürlichen Gelände. Die Tiefenlage der Regenwasserkanalisation unter Oberkante Straße beträgt rd. 2,2 bis 2,5 m. Für die Grundstücksentwässerung mit natürlichem Gefälle kann die Auffüllung der Gewerbegrundstücke bis mindestens Oberkante Straße notwendig werden.