

B. Festsetzung durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 1 Abs. 3 und Nummer 17.10 (3) in Verbindung mit § 8 BauNVO festgesetzt.

1.2 Nicht zulässig sind:

- Gaststätten
- Vergnügungsstätten
- Schrottlager, Autoverwertungsanlagen
- Abfallbehandlungs- und Abfallverwertungsanlagen
- Anlagen zur Lagerung oder zeitweiligen Lagerung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen und Schlämmen
- Anlagen zum Umschlagen besonders überwachungsbedürftigen Abfällen
- Anlagen zur Gewinnung, Bearbeitung und Verarbeitung von Asbest oder Asbestzeugnissen

1.3 Ausnahmebeweise können zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet sind und im Gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16, 19, 20 und 23 BauNVO durch die überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) und die max. zulässige Wand- und Firsthöhe festgesetzt.

2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO):

Als Höchstgrenze wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt.

2.2 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO):

Als Höchstgrenze wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,4 festgesetzt.

2.3 Maximale Wand- und Firsthöhen (§ 18 BauNVO):

Die max. Wandhöhe an der Traufseite wird mit 6,00 m festgelegt. Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis Oberkante Dachstuhl. Die maximale Firsthöhe wird bei Sattel-, Walmdach und Zeldächern mit 10,00 m und bei Pultdächern mit 8,50 m festgelegt. Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis höchster Punkt am First des Gebäudes.

2.4 Höhenlage der baulichen Anlage

Bei Errichtung der Haupt- und Nebengebäude muss das Gelände dem Straßenniveau angepasst werden. Die Erdgeschossoberkante der Garagen, Wohn- und Nebengebäude darf nicht mehr als 30 cm über OK Straße liegen.

2.5 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

2.6 Garagen, Stellplätze und Lagerflächen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze und Lagerflächen können auch außerhalb, jedoch maximal bis zur Linie Mindestabstand gekieste Fläche, angelegt werden.

Zur Minimierung des Anfalls von Niederschlagswasser wird empfohlen, den Anteil der befestigten Fläche auf das unumgängliche Maß zu beschränken und Park- und Stellflächen „sickerfähig“ bzw. „wasserdurchlässig“ zu gestalten.

2.7 Abstandsflächen zur Kronentraufe

Die jeweiligen Abstandsflächen für gekieste- und versiegelte Flächen zur Kronentraufe sind unbedingte zu beachten. Der Abstand der Gebäude zur Kronentraufe ist durch die Baugrenze festgelegt und ist unbedingt einzuhalten.

3. Bauweise

3.1 Es wird für die Parzellen 1, 2, 3 eine offene Bauweise (O) festgesetzt (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO).

3.2 Für die Parzellen 4, 5 ist eine abweichende Bauweise (O1) festgesetzt, hier werden Baukörper bis zu einer maximalen Länge von 60 m zugelassen.

3.3 Neben der generellen Gültigkeit der Abstandsflächen der BayBO ist der Art. 6 Absatz 5 Satz 2 einzuhalten.

4. Erschließung

4.1 Verkehr

Das Baugebiet wird über die Kreisstraße A0 5 mit der geplanten Zufahrt erschlossen.

4.2 Ver- und Entsorgung

- Das Baugebiet wird an die öffentliche Trinkwasserversorgung der Gemeinde Perach angeschlossen.
- Die Abwasserentsorgung erfolgt über die zentrale Kanalisation der Gemeinde.
- Die Müllbeseitigung ist zentral auf Landdeponie geregelt.
- Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Leitungsnetz der E-On Bayern.
- Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Freileitungen sind nicht zulässig.

4.3 Regenwasser, Oberflächenwasser

Anfallendes Dachwasser und unbelastetes Oberflächenwasser sind an der jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen (z.B. Mulden- und/oder Rigolenversickerung). Eine Notüberlaufleitung in die öffentliche Kanalisation ist nicht gestattet.

5. Gestaltung

Bei der Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen ist der Art. 8 BayBO zu beachten.

5.1 Dachform

Als Dachform sind zugelassen Sattel-, Zelt- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 22° bis 32°. Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 22°, für Verbindungsbaupark sind auch Flachdachkonstruktionen zulässig.

5.2 Dachdeckung:

Als Dachdeckung sind Dachziegel, ziegelartige Betondachsteine und Blechdeckungen zugelassen. Als untergeordnete Dachdeckung ist auch ein transparente Dacheindeckung zulässig, z.B. Lichtbänder, Lichtkuppeln

5.3 Solaranlagen:

Solaranlagen auf Dächern sind nur zulässig, wenn sie in der Dachfläche integriert oder parallel zu dieser in einem Abstand von maximal 20 cm - gemessen von OK Dachfläche bis OK Solaranlage - errichtet werden.

5.4 Firstrichtung:

Die Firstrichtung ist freigestellt, muss allerdings immer über die Längsseite des Gebäudes laufen.

5.5 Einfriedungen:

Einfriedungen und Mauern an allen Grundstücksengrenzen bis zu 2,0 m Höhe. Straßenseitige Maschendrahtzäune müssen hinterpflanzt werden.

5.5.2 nicht zulässig sind: Mauern zum Wald und zur Westseite des Baugebietes.

5.5.3 Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 5 m zum Waldrand einhalten.

5.6 Sichtdreiecke

Im Bereich der Sichtdreiecke ist keine Bepflanzung, Befriedung oder sonstige die Sicht behindernde Maßnahme von höher als 0,80 m Höhe über den Verbindungslinien der Fahrbahn zulässig. Bäume sind zugelassen, wenn das Lichttraumprofil beachtet wird (Kronensatz  $\geq 2,5$  m oder entsprechender Abstand vom Straßennard) und nicht durch zu große Pflanzliche Sichtbehinderungen entstehen.

5.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in Form, Größe und Material in die Maßstäblichkeit des Baukörpers einfügen. Werbeanlagen sind auf der Dachfläche nicht zulässig. Unzulässig ist die Verwendung von grellen Farben, Leuchtreklamen und blinkende Werbeanlagen.

Werbeanlagen dürfen max. eine Fläche von 15 m<sup>2</sup> haben. Freistehende Werbeanlagen eine Höhe von 5 m ab Geländeerbante nicht überschreiten. Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 10 m sind zulässig. Eine Gemeinschaftswerbeanlage der Gemeinde mit den im Gewerbegebiet ansässigen Betrieben ist im Bereich der Zufahrt des Gewerbegebietes aufzustellen.

6. Immissionswerte

Für das Gebiet wird zum Schutz der Nachbarschaft im Umkreis ein immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel von maximal tags 60 dB(A)/m<sup>2</sup>, nachts 45 dB(A)/m<sup>2</sup> nach DIN 18005 festgesetzt. Unzulässig ist die Verwendung von grellen Farben, Leuchtreklamen und blinkende Werbeanlagen. Für das Gewerbegebiet werden die Immissionswerte von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts nach DIN 18005 festgesetzt.

7. Hinweise und Empfehlungen

7.1 Nachrichtliche Hinweise:

Bei historischen Bodenfunden ist sofort das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Altmühl und der Ortsheimatpfleger zu verständigen.

Bei der rotumrandeten Fläche kann es sich um ein Bodendenkmal handeln. Aus diesem Grund müssen die Oberbodenarbeiten unter Aufsicht des BLfD durchgeführt werden, soweit mit dem Denkmalamt nichts anderes vereinbart wurde.

7.2 Immissionen:

Geruchs- sowie Lärmbelastungen im üblichen Umfang, die durch die angrenzenden landwirtschaftlichen genutzten Grundstücke entstehen, müssen grundsätzlich hingenommen werden.

Im Westen und Süden des Baugebietes verlaufen die beiden Kreisstraßen A0 5 und A0 6. Die zukünftigen Eigentümer der angrenzenden Grundstücke werden darauf hingewiesen, daß die Duldung aller Einwirkungen und den Verzicht auf Ersatzansprüche für eventuell auftretende Schäden, die durch den Straßenverkehr verursacht werden, zu übernehmen haben.

7.3 Schutzmaßnahmen bei Baumpflanzungen

Bei Baumpflanzungen ist ein Abstand von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Wenn nicht möglich, sind geeignete Schutzmaßnahmen in Absprache mit den jeweiligen Versorgungssträgern, gemäß dem „Marktblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Deutschen Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu treffen.

7.4 Unter Teilflächen des versiegelten Betriebsfläche, Flurnummer 175/3 der Gemarkung Perach, sind bodenschutz- und abfallrechtlich relevante, lankstellerspezifische Restbelastungen verborgen. Der Bereich einer ehemaligen Betriebsanlage wurde im amtlichen Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABU/DIS) unter der Nummer 17101036 mit der Priorität C (d.h. geringes Gefährdungspotential) erfasst.

Bei Nutzungsänderung wie auch bei Änderung der vorherrschenden Randbedingungen ist für den Bereich der ehemaligen Betriebsanlage erneut eine bodenschutzrechtliche Gefahrenermittlung erforderlich.

Bei Tiefbauarbeiten in kontaminierten Bereichen sind ferner die einschlägigen abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten. Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist unter Beachtung der wasserrechtlichen Vorgaben, nur im unbelasteten Untergrund möglich.

8. Grünordnerische Maßnahmen

8.1 Grünordnung, Freiflächengestaltung: Grundsätzlich sind zur Pflanzung nur standortgerechte, heimische und autochthone Gehölze (Pflanzen, deren Saatgut aus der Region gewonnen wurde) zulässig. Exotische Gehölze, Gehölze mit extremen und unnatürlichen Wuchsformen, buntlaubige und buntnadelige Gehölze sowie streng geschittene Formhecken jeglicher Art sind unzulässig. Die festgesetzten Pflanzangebote sind grundsätzlich auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Alle Ausfälle, unabhängig von der Ursache, sind durch artenreiche Nachpflanzungen zu kompensieren.

8.2 Mit dem Buantrag ist ein Aussenanlagenplan vorzulegen der mindestens enthält: Flächennutzungen (bebaute, befestigte, sickerfähige und begrünte Flächen), Angaben zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (Sickereinrichtungen u.a.), Zufahrten, Zaunanlagen, Pflanzungen (Arten, Mengen, Qualitäten).

8.3 Die dargestellten Baumpflanzungen sind zwingend. Im Bereich der Zufahrten können die Standorte verschoben oder ausgelassen werden. Ausgelassene Bäume sind anderweitig zu pflanzen.

Ausnahme: Bei der Sichelstraße ist auf der südlichen Straßenseite auf dem Grundstück Flur Nr. 175/4 die Pflanzung nicht zwingend erforderlich. Für die vorgeschriebenen Baumpflanzungen sind die Arten aus dem Verzeichnis in 7.5 zu wählen. Sträucher sind nicht vorgeschrieben, werden welche an den Grundstücken gepflanzt, so sind sie ebenfalls der Pflanzliste zu entnehmen.

8.4 Pflanzstufen können als sickerfähige gekieste Flächen oder bei Bedarf als Sickermulde (Rasensaat) auf Humusschicht gem. technischer Richtlinien) zur Versickerung von Niederschlagswasser genutzt werden.

Bei bebaubaren Flächen ist ein geeigneter Stamm- und Wurzelschutz herzustellen.

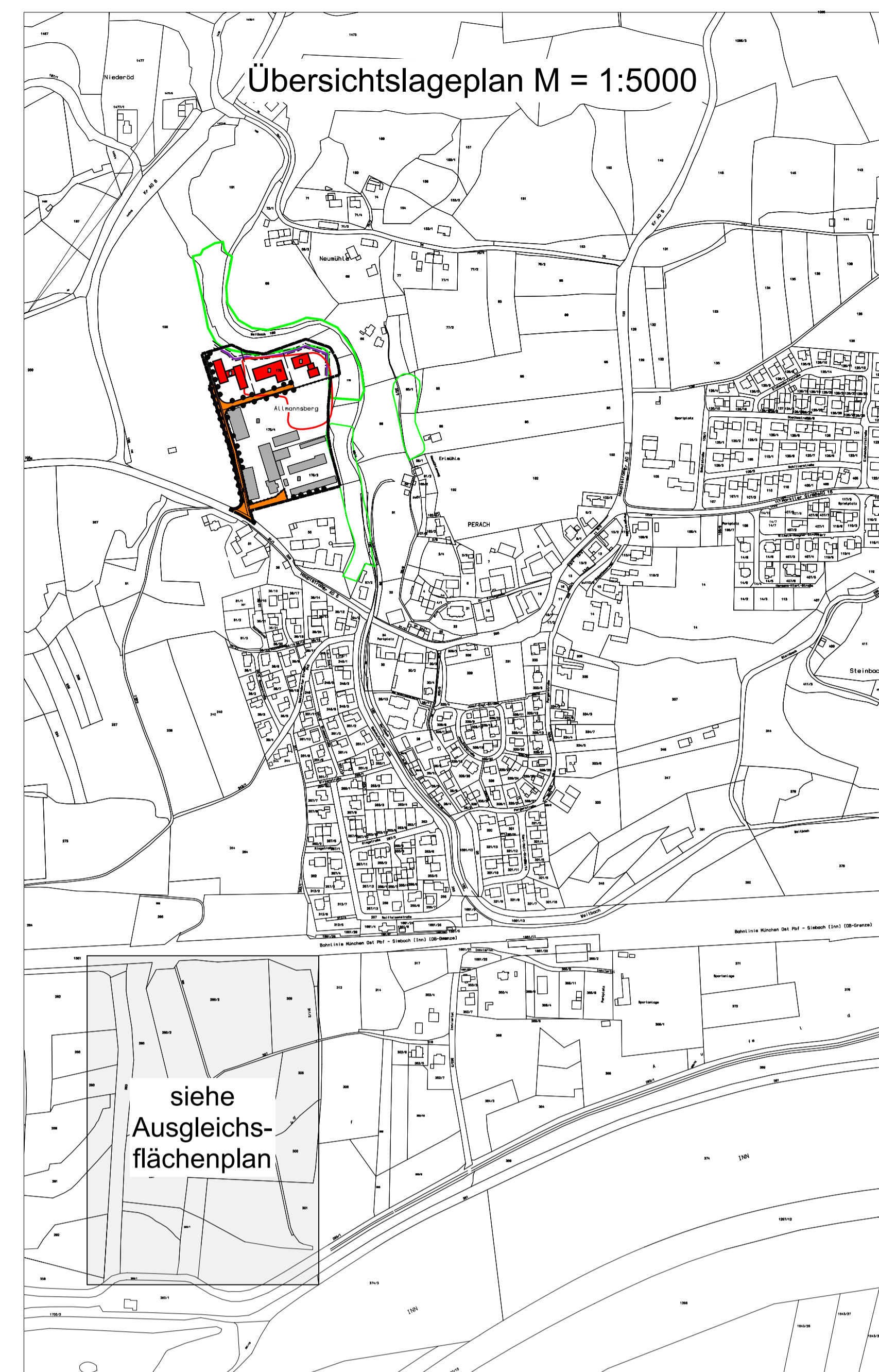
8.5 Die Ortsrandgrünung erfolgt mit der Erweiterung des Gewerbegebietes.

8.6 Artenliste für Gehölzpflanzungen: Pflanzgrößen für Bäume: Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang mind. 14/16 cm Bäume: Sträucher: Acer campestre/Feldahorn Corylus avellana/Haseleuß Acer pseudoplatanus/Bergahorn Cornus sanguinea/Hartriegel

Acer platanoides/Spitzahorn Lonicera xylosteum/Heckenkirsche Sorbus aucuparia/Eberesche Rosa I.A./Wildrosen I.A. Tilia cordata I.S./Winterlinde Salix caprea/Weide Tilia platyphyllos/Sommerlinde Sambucus nigra/Schwarzer Holunder Quercus robur/Stieleiche Ligustrum vulgare/Liguster Prunus avium/Kirsche Cornus mas/Kornelkirsche Prunus padus/Traubenkirsche Euonymus europaeus/Pfeifenhütchen Prunus avium/Vogelkirsche Prunus spinosa/Schlehdorn

9. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung:

Die Eingriffsregelung ist gemäß den im Umweltbericht vom 15. Dezember 2010 getroffenen Maßnahmen umzusetzen. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung.



siehe Ausgleichsflächenplan

Schema der Nutzungsschablone - Gewerbegebiet

- GE = Art der baulichen Nutzung, Gewerbegebiet
- O = offene Bauweise,
- O1 = abweichende Bauweise, hier werden Baukörper bis zu einer maximalen Länge von 60m zugelassen
- GRZ 0,7 = max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), 0,7
- GFZ 1,4 = max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), 1,4
- WH max. 6,00 = maximal zulässige Wandhöhe in Meter, 6,00 m
- FH max. 8,50 bzw. 10,00 = max. zulässige Firsthöhe in Meter, 8,50 m bzw. 10,00 m
- SD, WD, ZD = Dachform, SD = Satteldach, WD = Walmdach, ZD = Zeldach
- DN 22° - 32° = Dachneigung in Grad von - bis, 22° bis 32°
- PD = Pultdach
- DN 10° - 22° = Dachneigung in Grad von - bis, 10° bis 22°

A. Planzeichenerklärung - Festsetzungen nach § 9, Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,7 Grundflächenzahl (GRZ 0,7) als Höchstmaß Berechnung der Grundfläche und Grundflächenzahl erfolgt nach § 19 BauNVO 1990

GFZ 1,4 Geschossflächenzahl (GFZ 1,4) als Höchstmaß Berechnung der Geschossfläche und Geschossflächenzahl erfolgt nach § 20 BauNVO 1990

SD Satteldach, Dachneigung von 22° bis 32°

WD Walmdach, Dachneigung von 22° bis 32°

ZD Zeldach, Dachneigung von 22° bis 32°

PD Pultdach, Dachneigung von 10° bis 22°

WH 6,00 Wandhöhe als Höchstmaß (OK = 6,00 m über FFB EG)

FH 8,50 Firsthöhe als Höchstmaß bei PD (OK = 8,50 m über FFB EG)

FH 10,00 Firsthöhe als Höchstmaß bei SD, WD, ZD (OK = 10,00 m über FFB EG)

3. Bauweise, Baugrenzen

O offene Bauweise, (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

O1 abweichende Bauweise, hier werden Baukörper bis zu einer maximalen Länge von 60m zugelassen

Baugrenzen, Mindestabstand der Gebäude zur Kronentraufe

Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen

St Pkw-Stellplätze als Vorschlag

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün

Sichtdreiecke

5. Grünflächen

neu zu pflanzende Bäume

6. Sonstige Planzeichen

Nummerierung der Bauparzellen/Baugrundstücke

175 Flurstücknummer (z.B. 175)

Bestehende Grundstücksgrenze

Vorschlag für Teilung des Grundstückes

Grenze-Kronentraufe

Mindestabstand gekieste Flächen zur Kronentraufe

Mindestabstand versiegelte Flächen zur Kronentraufe

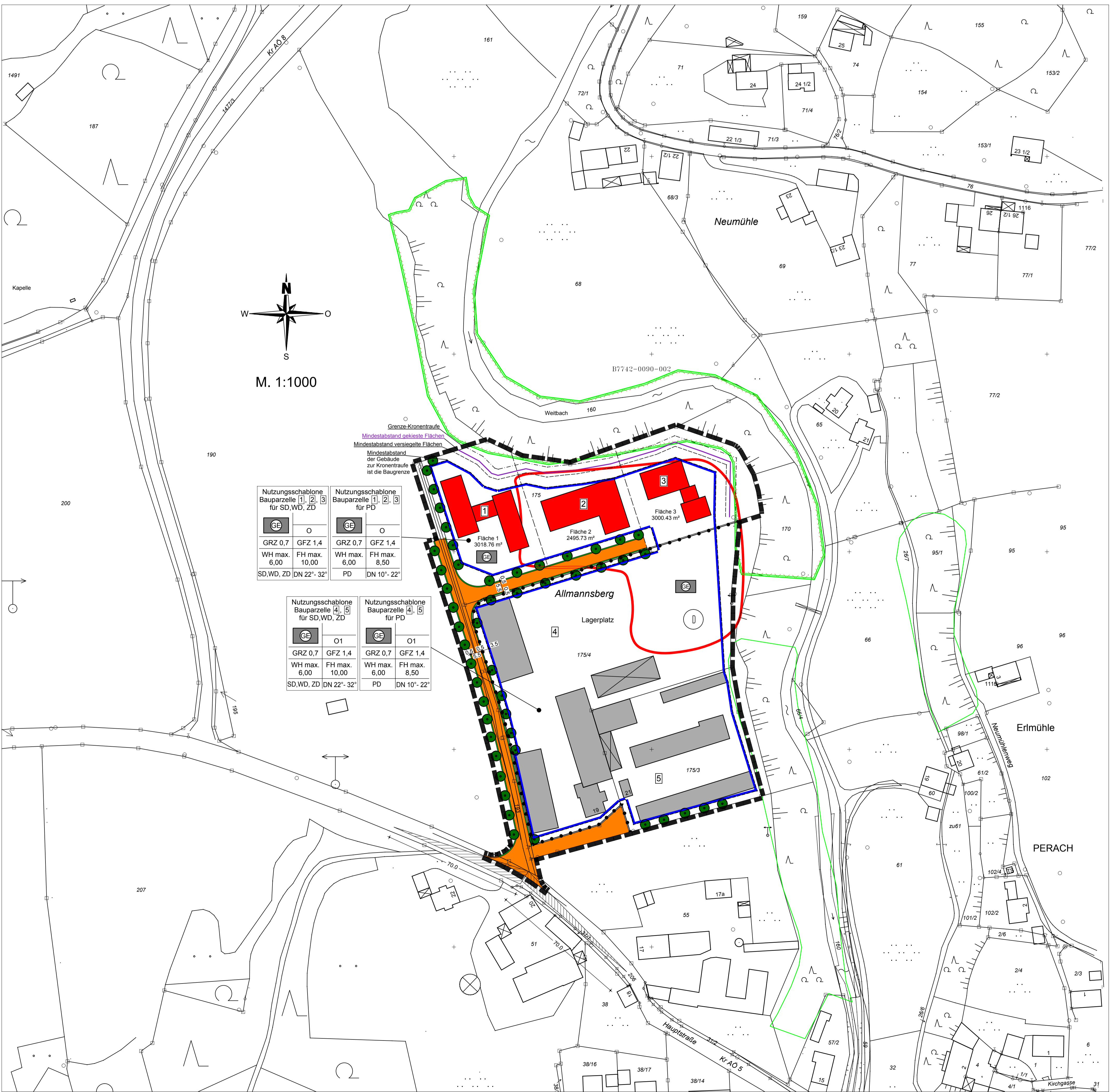
bei rotumrandeten Flächen handelt es sich um ein Bodendenkmal

Maßzahl (z.B. 3,0 m)

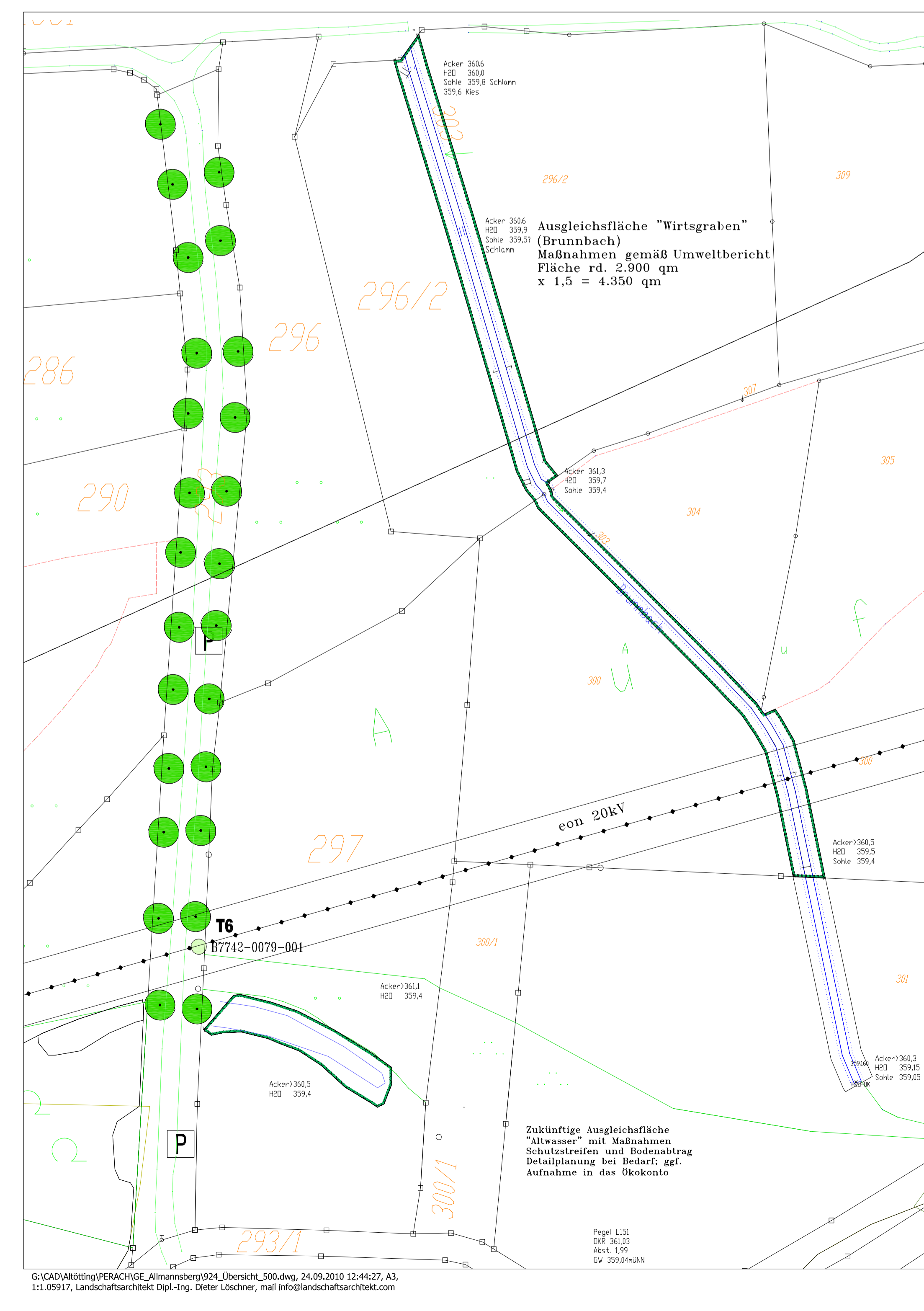
Einfahrt - Garage, Stellplatz als Vorschlag

vorgeschlagene Bebauung

bestehende Bebauung



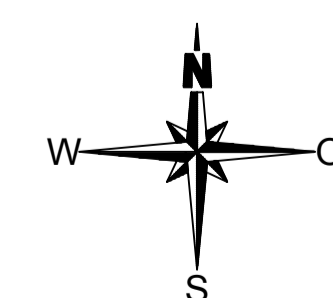
Ausgleichsflächenplan (ohne Maßstab)



Bebauungsplan - Nr. 11 "Gewerbegebiet Allmannsberg" Gemeinde und Gemarkung Perach



Genehmigungsfassung



M = 1 : 1000  
gefertigt: Perach, den 17. Februar 2011

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) Josef Sperrmann  
Raiffeisenstr. 2, 84567 Perach a.Inn  
Telefon: 08670/91 99 26, Fax: 08670/91 99 27  
E-Mail: info@ib-spermann.de