

Gewerbegebiet „Schelmhecke II“ in Markt Pleinfeld

Teil B Festsetzungen durch Text Stand 15.01.2009

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Gewerbegebiet gemäß Baunutzungsverordnung BauNVO § 8 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl S.132).

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Zulässig (als Obergrenze) 3 Vollgeschosse.

3. Bauweise

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerische Darstellung in Form von Baugrenzen festgesetzt. Bei der Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind die Bestimmungen des Art 6 Abs. 4 und 5 der BayBO bezüglich Abstandsflächen einzuhalten.

4. Gestaltung der Gebäude und Grundstücke

- 4.1 Für das Hauptgebäude sind gleich geneigte Satteldächer, Flachdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° - 30° zulässig.
- 4.2 Grelle Farbtöne, polierte und spiegelnde Oberflächen sowie Fassadenverkleidungen aus Fliesen sind für Außenwände unzulässig.
Die Errichtung von Gebäuden in Holzkonstruktion ist zulässig. Für Gebäude in Holzkonstruktion sind Außenwandverkleidungen mit Holzverschalung zugelassen.
- 4.3 Die Traufhöhe darf max. 10 m betragen.
- 4.4 Kellergeschosse sind auftriebsicher und wasserdicht herzustellen. Die Errichtung von Drainagen ist unzulässig.
- 4.5 Werbeanlagen dürfen im Anbauverbot (15-m-Abstand vom Fahrbahnrand der Kr WUG 3) nicht errichtet werden. Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Dachtraufe angeordnet werden. Werbeanlagen dürfen eine Einzelgröße von 5 m² nicht überschreiten. Blinkende und bewegliche Werbung sowie das großflächige Bekleben oder Bemalen von Fenstern ist unzulässig.

5. Flächenbefestigung

- 5.1 Die Flächenbefestigungen sind versiegelungsarm (z.B. Betonpflaster mit offener Fuge, Drainpflaster) herzustellen. Bituminöse Befestigungen und Betonflächen sind nicht zugelassen.

6. Entwässerung

- 6.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte auf dem Grundstück versickert oder in ausreichend dimensionierten Zisternen gespeichert werden. Überlaufwasser aus Versickerungen und Zisternen kann an die öffentliche, im Trennsystem betriebene Kanalisation angeschlossen werden. Ein Zisternenvolumen von 1,5 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche wird empfohlen.
- 6.2 Oberflächen aus Zink, Kupfer und Blei sind, zur Einhaltung der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser, nur bis zu einer Gesamtfläche von 50 m² zulässig.

7. Grünordnung

- 7.1 Die Maßnahmen der Grünordnung sind gemäß dem beiliegendem Planblatt herzustellen.
- 7.2 Soweit bahnseitig ein Lärmschutzwall als Erdwall errichtet wird, ist dieser mit heimischen standortgereichten Laubgehölzen gemäß der beiliegenden Artenauswahlliste zu bepflanzen.
Hierbei ist folgendes zu beachten:
Bei der Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin dürfen **keine** windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln) sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z. B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Außerdem dürfen Bäume und Sträucher, die in die Gleistrasse hinein wachsen können, in der Nähe des Gleises nicht gepflanzt werden.
Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entsprechen.
Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten (siehe Anlage)
- 7.3 Bei herzustellenden Pflanzungen im Bereich eines Lärmschutzwalls ist die der Begründung als Anlage beigefügte Artenauswahlliste zu berücksichtigen.

8. Immissionsschutz

- 8.1 Für den Geltungsbereich sind am Tag (6 – 22 Uhr) maximal zulässige, immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel von höchstens 63 dB(A)/m² festgesetzt.
- 8.2 Für den Geltungsbereich sind in der Nacht (22 – 6 Uhr) maximal zulässige, immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel von höchstens 48 dB(A)/m² festgesetzt.
- 8.3 Die herzustellenden Lärmschutzmaßnahmen längs der Bahnlinie können alternativ zu einem Lärmschutzwall auch anderweitig (z. B. baulichem Lärmschutz, Trockenmauern, Gabionen) ausgeführt werden.
- 8.4 Die baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass keine Gefahren, vermeidbare Nachteile oder Belästigungen durch chemische oder physikalische Einwirkungen entstehen.
- 8.5 Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen 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.