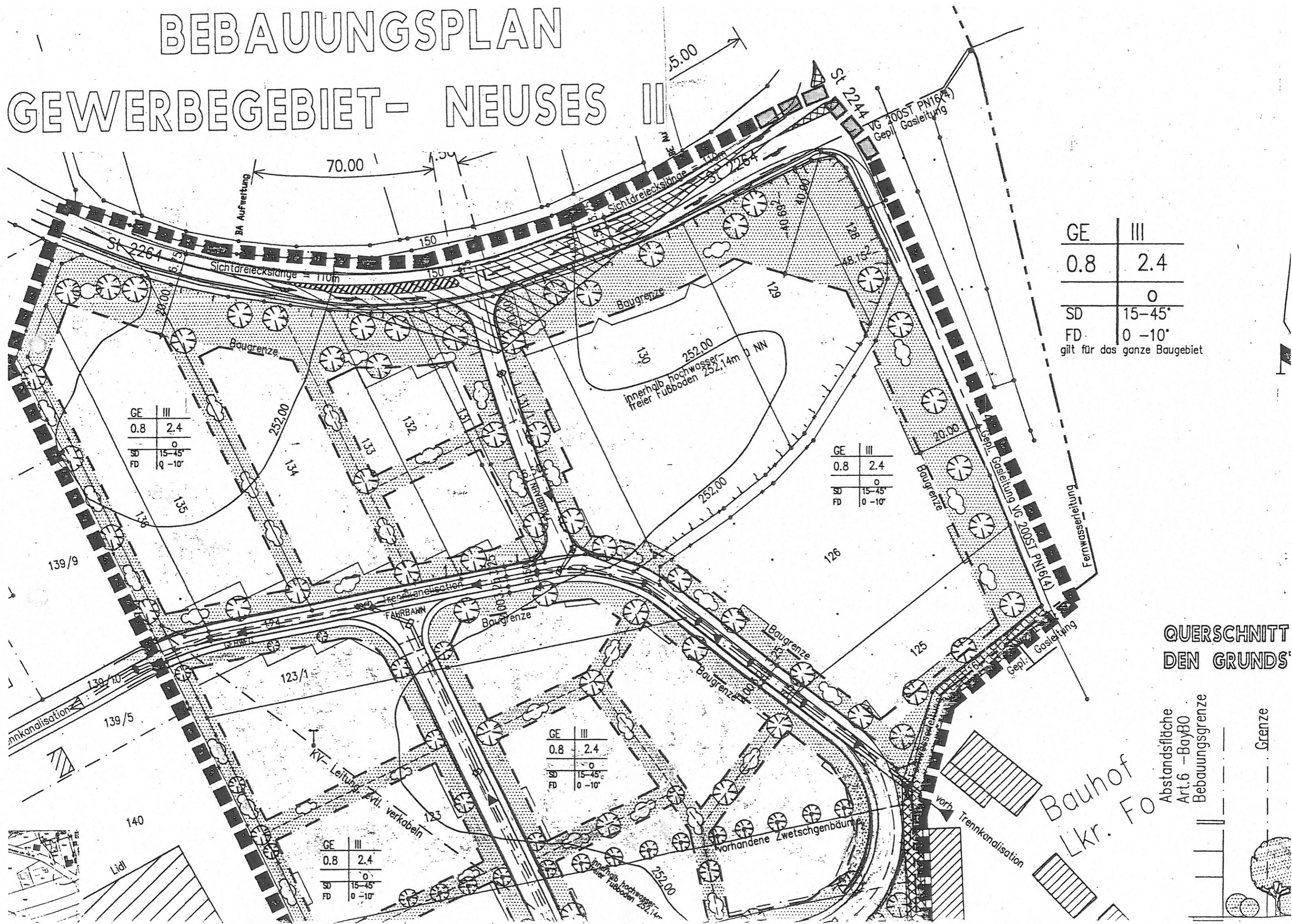


BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET- NEUSES II



GE	III
0.8	2.4
	0
SD	15-45°
FD	0 -10°

gilt für das ganze Baugebiet

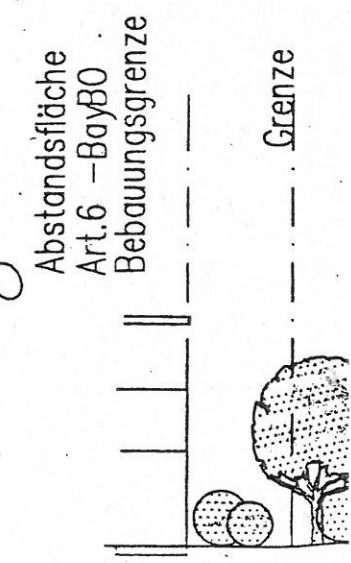
GE	III
0.8	2.4
	0
SD	15-45°
FD	0 -10°

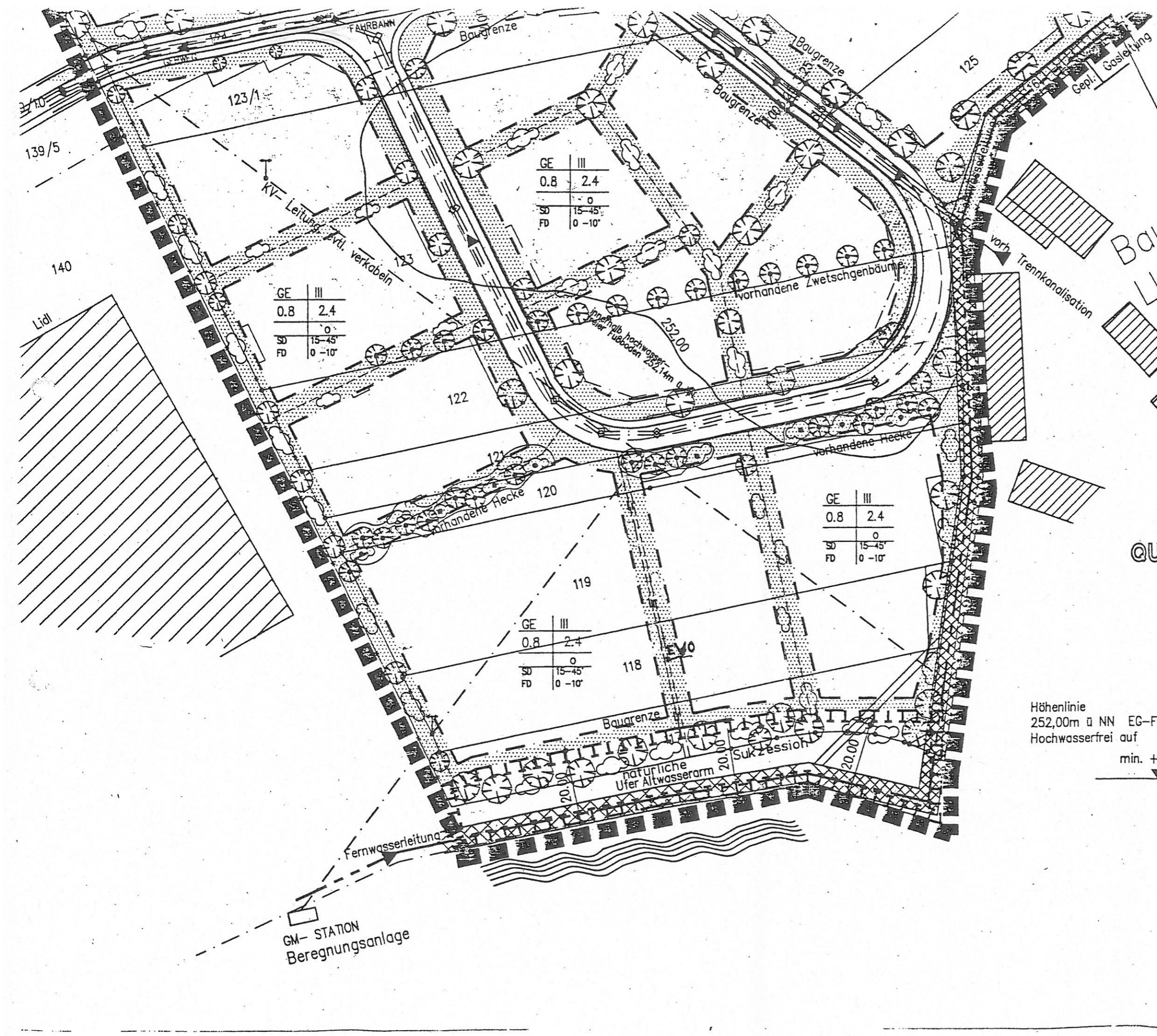
GE	III
0.8	2.4
	0
SD	15-45°
FD	0 -10°

GE	III
0.8	2.4
	0
SD	15-45°
FD	0 -10°

GE	III
0.8	2.4
	0
SD	15-45°
FD	0 -10°

QUERSCHNITT DEN GRUNDS





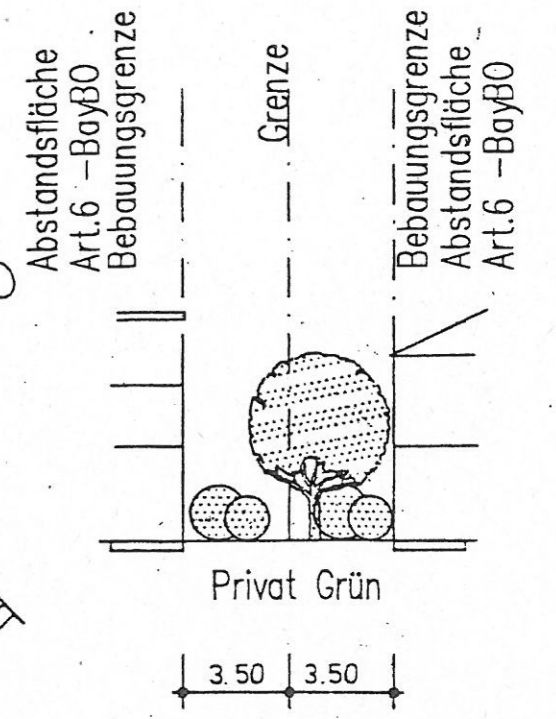
GE	III
0.8	2.4
SB	0
FD	15-45°
	0-10°

GE	III
0.8	2.4
SB	0
FD	15-45°
	0-10°

GE	III
0.8	2.4
SB	0
FD	15-45°
	0-10°

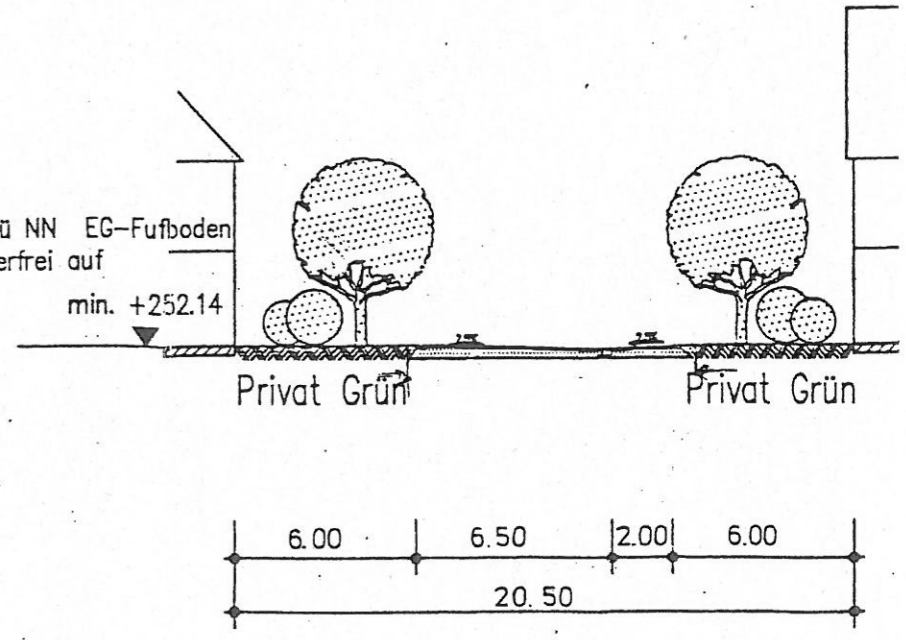
GE	III
0.8	2.4
SB	0
FD	15-45°
	0-10°

QUERSCHNITT ZWISCHEN DEN GRUNDSTÜCKSGREN



QUERSCHNITT ERSCHLIESSUNGSTRA

Höhenlinie
252,00m ü NN EG-Fußboden
Hochwasserfrei auf
min. +252.14



GM-STATION
Beregnungsanlage

A. FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

GE

- Betriebe mit überdurchschnittlichem Wasserverbrauch haben vor Ansiedlung den Träger der WV zu hören.
- Betriebe mit gewerblichem Abwasser haben innerbetriebliche Vorreinigungsanlagen einzubauen im Rahmen der Indirekteinleiterverordnung (VGS).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 16 und 17 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ): 0,8

08

2.2 Geschößflächenzahl (GFZ): 2,4

24

2.3 Zahl der Vollgeschosse: max. III

III

2.4 Traufhöhe (TH): max. 12,00 m über OK Gelände
(gemäß 2.6)

2.5 Firsthöhe (FH): max. 15,00 m über OK Gelände (gemäß 2.6)

2.6 OK FFB Erdgeschoß darf max. 0,50 m über Straßenoberkante, gemessen von der Straßenachse senkrecht zur Geländemitte, liegen.
- Bei Geländegefälle OK FFB EG = 0,50 m über Gelände.

2.7 Baugrundstücksgröße: Nach Bedarf und Bereitstellungsmöglichkeit. Die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen können verändert werden. Entsprechend können sich auch Leitungsrechte verändern.

3. BAUWEISE; ÜBERBAUBARE FLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 (1) 2 BauGB)

3.1 offene Bauweise
(§ 22 (2) BauNVO)

O

3.2 Baugrenzen
(§ 23 (3) BauNVO)

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, NEBENANLAGEN U. ZUFahrTEN
(§ 9 (1) 4 BauGB)

4.1 Flächen für Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen (3.2) zugelassen.

4.2 Im Bereich der anbaufreien Zone, längs der St 2264 u. 2244 bis zu einem Abstand von 20 m von der Staatsstraße u. vom Sichtdreieck, sind nicht überdachte Stellplätze zulässig.

4.3 Auf dem Firmengelände ist bei Bedarf eine Wendemöglichkeit vorzusehen.

4.4 Garagen und Stellplätze sind in unmittelbarer Nähe zur Erschließungsstraße zu errichten, um die Straßen- und Wegeflächen im Baugrundstück möglichst gering zu halten.

4.5 Befestigung von Wegen und Stellflächen:
Geh- und Radwege, Stellplatzflächen, Garagenzufahrten und Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (max. Abflußbeiwert 0,6) anzulegen. Zulässig sind beispielsweise Schotterrassen, Betonrasensteine, Pflasterflächen mit Rasenfugen und wassergebundene Decken.

Dies gilt nicht für Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen zu rechnen ist.

4.6 Der Raum für Garagen und Stellflächen ist dem Bedarf (Anzahl, Größe und Beschaffenheit) entsprechend auf dem eigenen Firmengelände zur Verfügung zu stellen. Hierbei ist auch eventuell anfallender Besucherverkehr zu berücksichtigen. (Art. 58 (2) BayBO)

4.7 PKW-Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Stauraum von mindestens 5 m aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.

5. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 (1) 11 BauGB)

5.1 Straßenverkehrsfläche

5.2 Straßenbegrenzungslinie

5.3 Gehweg

GW

6. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 (1) 12 BauGB)

Trafostation u. Übergabestation



7. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 (1) 13 BauGB)

7.1 Stromversorgung über Erdkabel - vorgesehen Hochspannung 20 KV - soll später verkabelt werden
Soweit keine geeigneten Gehwege bzw. öffentlicher Grund vorhanden sind können Verteilerschränke auf Privatgrund errichtet werden.

I

7.2 Abwasserleitung - getrennte Leitungen für Schutz- und Dachwasser. Ausführung nach Entwässerungsprojekt.

- Unverschlusste Oberflächenwässer wie Dachwasser sollen auf dem Grundstück in Zisternen oder Regenwasserauffangbehälter gesammelt und können innerbetrieblich verwendet werden oder sind auf dem Baugrundstück zu versickern.

7.3 Leitungsrechte, EVO

- Abwasserleitung - bestehend
- Abwasserleitung - geplant
- Fernwasser-Versorgungsleitung - geplant
- Gasversorgung nach Projekt
- Grunddienstbarkeit FW0

8. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BauGB)

8.1 Private Grünflächen - (siehe Ziffer 11)

8.2 Fläche für Maßnahmen der Natur- und Landschaftspflege

wird der natürl. Sukzession überlassen

9. WASSERFLÄCHEN (§ 9 (1) 16 BauGB)

9.1 Bachlauf - Wassergraben
Altwasser - Regnitzarm

10. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 (1) 23, 24 BauGB)

10.1 Immissionen durch Verkehrslärm von der St 2264 u. 2244 und von den vorhandenen Betrieben westlich des Baugebietes sind vorhanden - siehe Lärmschutzgutachten. Schallschutz ist geboten.

10.2 Emissionen durch Lärm und Geruchsemissionen der neu ansiedelnden Betriebe sind auf die zulässigen Werte nach DIN zu beschränken. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 dürfen nicht überschritten werden.

10.3 Lärmschutz

Im Gewerbegebiet (GE) sind passive Schallschutzmaßnahmen an den, der St 2244 zugewandten Gebäudeseiten erforderlich.

Die passiven Schallschutzmaßnahmen werden nach der VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) und den Anforderungen nach DIN 4109 (Schallschutz gegen Außenlärm) bestimmt. Der Nachweis ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zusammen mit den Antragsunterlagen einzureichen.

10.4 Diese Lärmschutzmaßnahmen können bei geräuschuhempfindlicher Nutzung (Garagen, Lager u.ä.) entbehrlich sein.

10.5 Umweltschutz

- Die Betriebe sind mit spezifischen emissionsmindernden Anlagen auszustatten. Diese Anlagen sind dem Stand der Technik anzupassen.
- Umweltgefährdende Stoffe Dem Markt Eggolsheim und der zuständigen Feuerwehr ist eine Liste der auf den Gewerbeflächen gelagerten oder beim Produktionsprozess verwendeten oder entstehenden umweltgefährdenden Stoffe auszuhandigen. Diese Liste ist ständig zu aktualisieren.

11. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND DIE ERHALTUNG VON BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25 BauGB)

11.1 Pflanzgebot für private Grundstücksflächen.

Um eine Mindestdurchgrünung zu erreichen, sind die nicht bebauten Grundstücksflächen innerhalb der Baugrenzen, 20 % aus Vegetationsflächen bestehend, gärtnerisch extensiv anzulegen und mit Gehölzen zu bepflanzen. Pro 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein einheimischer Baum zu pflanzen.

Darüber hinaus sind die Freiflächen längs der Erschließungsstraße 6 m breit und längs der St 2264/44 ca. 15 - 20 m breit einzugrünen und zu pflegen. Längs der Straßen sind im gleichen Abstand - Laubbäume 3 m vom Fahrbahnrand der Erschließungsstraße und 5 m von der Grundstücksgrenze längs der St 2264/44 - zu pflanzen.

11.2 Wandbegrünung - An baulichen Anlagen über 4,00 m Höhe, bei Wandlängen über 15 m, sind Wandbegrünungsmaßnahmen durchzuführen. Pro 15 m laufende, nicht unterbrochene Wandfläche, sind Kletterpflanzen in einer Pflanzfläche von ca. 0,60 x 0,60 m zu pflanzen. Bei glatten Wandverkleidungen sind Kletterhilfen anzubringen.

11.3 Pflanzgebot für Einzelbäume

(Pflanzgebot für Heister und Sträucher).

Es sind folgende Arten hochstämmiger Laubbäume (3 x verpflanzt) zu verwenden:

- Acer platanoides - Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Betula pendula - Birke
- Fraxinus excelsior - Esche
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Quercus robur - Stieleiche
- Sorbus aucuparia - gemeine Eberesche
- Tilia cordata - Winterlinde
- Ulmus carpinifolia - Feidulme

11.4 Bestehende Hecken und Bäume sind möglichst zu erhalten.

Der südliche Geländestreifen zum Regnitzaltarm ist 20 m breit vom Altwasser zur Baugrenze als Fläche für natürl. Sukzession zu pflegen und zu entwickeln. Die bestehende Heckenstruktur aus verwilderten Zwetschgen und alten Laubbäumen ist soweit als möglich zu erhalten.

11.5 Heister - Pflanzgebot - es sind folgende Arten zu verwenden:

- Acer campestre - Feldahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Salix alba - Silberweide
- Quercus robur - Stieleiche

Pflanzungen (längs der Allee) entlang der Erschließungsstraße aus einer Art, wie z.B. Quercus robur, Stieleiche, oder Acer campestre, Feldahorn. Es sind hochstämmige Laubbäume, 18/20 cm St.U., (3 x verpflanzt) zu verwenden.

11.6 Sträucher

- Cornus mas - Kornelkirsche
- Cornus sanguinea - Hartriegel
- Corylus avellana - Haselnuß
- Crataegus monogyna - Weißdorn
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Prunus padus - Traubenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rosa canina - Hundrose
- Viburnum latana - wolliger Schneeball
- Sambucus nigra - schwarzer Holunder
- Syringa vulgaris - Flieder

11.7 Kletterpflanzen

- Humulus lupulus - Hopfen
- Clematis - Waldrebe

11.8 Evtl. erforderliche Ausgleichsflächen werden im Rahmen des Flächennutzungs und Landschaftsplanes geregelt.

GESTALTUNG

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. Art. 91 (3) BayBO)

Bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 der BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Die Einhaltung der Abstandsflächen muß nach Art. 6 BayBO gewährleistet sein.

MNW Die Höhe der Geschosse - EG - ist 0,5 m über NN 251,64 m auf 252,14 m (hochwasserfrei) anzulegen.

12.1 Dachform - zulässig sind:

- SD - Satteldach 15 - 45°
 - FD - Flachdach 0 - 10°
- Dachbegrünung bei FD empfohlen.

Als Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Materialien, möglichst Ziegel zu verwenden. Bei FD - Blecheindeckung in Farbe wie vor zulässig.

12.2 Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein. Heller Putz, Sichtmauerwerk, Sichtbeton sind in gedeckten Farben zu gestalten. Holzverschalung wird zugelassen.

Die Baukörper sollen durch bauliche Maßnahmen, Farbgestaltung oder durch Begrünung strukturiert werden. Eintönige, ungegliederte Fassaden sind zu vermeiden.

12.3 Einfriedigung:

Die Einfriedigung der Grundstücke bis zur Höhe von 2,00 m über Gelände seitlich und rückwärts zugelassen. Zur Fahrbahnseite ist ein offener senkrechter Zaun entlang der Baugrenze und an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune und Naturhecken zugelassen. Sockel sind unzulässig.

12.4 Außenanlagen:

Die Hofflächen und Flächen für Stellplätze sind, so weit als möglich, mit Schotterrasen, wassergebundener Decke oder Pflasterrasen zu befestigen.

Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhen angrenzender Wege bzw. die Höhe des Nachbargrundstückes anzugleichen.

Die Auffüllungen sind den Straßen und dem vorh. natürl. Gelände anzupassen. Die notwendigen Böschungen sind flach anzulegen und zu begrünen.

Die nach Maßgabe des Straßenprojektes erforderlichen Böschungen und Rückenstützen für Randeinfassungen des Straßenerbaues auf den anliegenden Grundstücken sind nach Art. 2 BayStr.WG zu dulden. Die Böschungen verbleiben im Besitz des jeweiligen Grundstückseigentümers.

12.5 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 3,0 m Entfernung von den Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Versorgungsleitungen erforderlich.