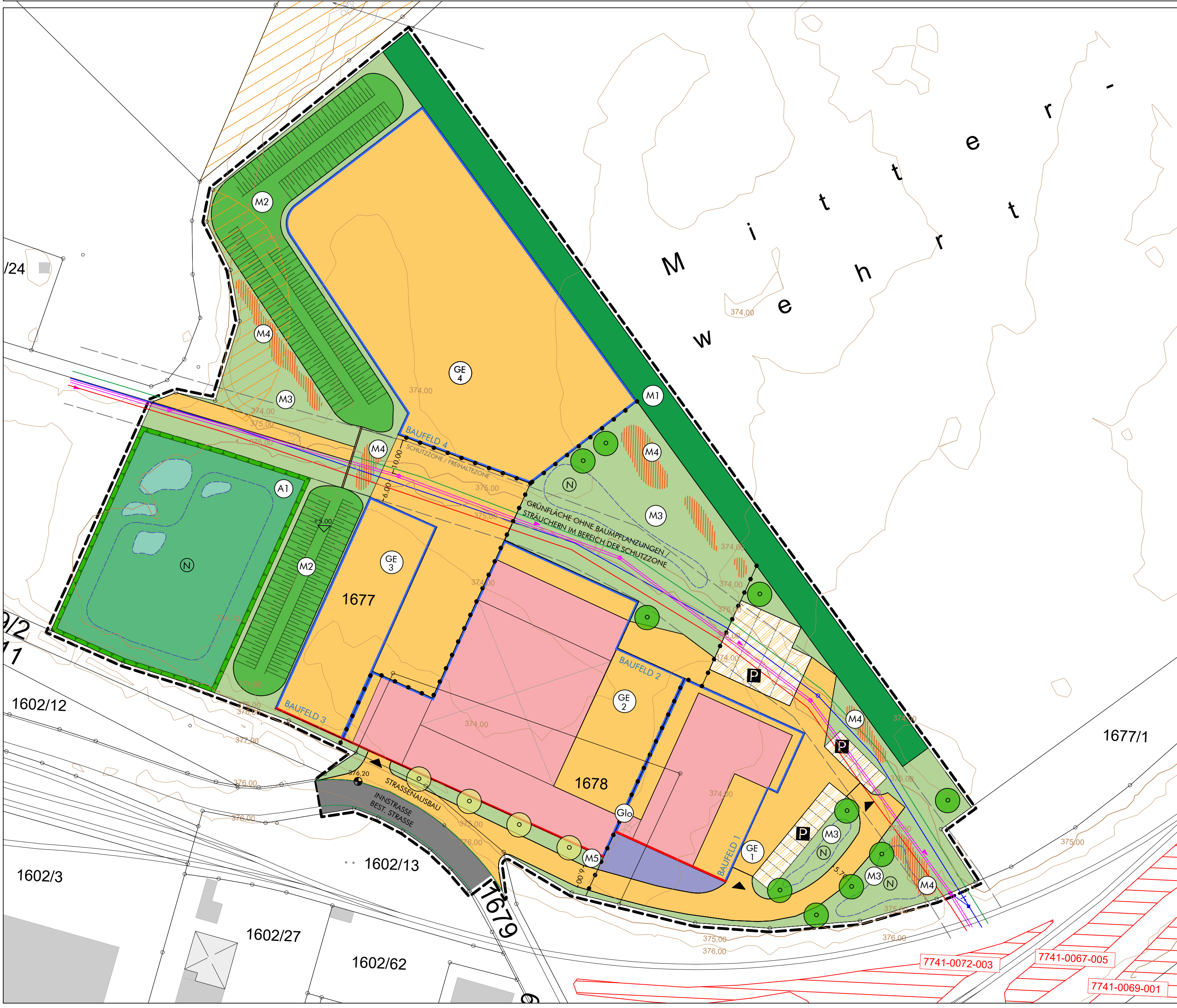


I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG - §§ 1 bis 15 BauNVO)	Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauNVO)	4. Sonstige Planzeichen
(GE) Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	(M) Nummer der Maßnahme zur Minimierung	(---) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(T) Büro- und Schulungsräume mit Pkw-Stellflächen	(A) Nummer der Maßnahme zum Ausgleich	(---1677) Flurstücksgrenzen mit Flurnummer
(SE) Hauptarbeitsflächen mit Lagerhallen	(E) Eingrünung	(---) Höhenrichtlinien des bestehenden Geländes mit Angabe der Höhe über NN (Höhenstufung 1,00 m)
(S) Nebenarbeitsfläche	(E) Erdwall (Lärmschutz) mit Sträuchern und Bäumen	(---) Höhenpunkt mit Angabe der NN-Höhe (Bezugspunkt für Festsetzungen der neuen Geländegehöhen)
(SE) Stellflächen für Auflieger	(E) Lärmschutzwand (Rückbau innerhalb eines Tages)	(---) Planungshöhe in Bezugs auf Höhenpunkt
2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 11 Nr. 2 BauVG, §§ 22 und 23 BauNVO)	(E) extensive Wiesenflächen	(---) bestehende Abwasserleitung
(---) Baugrenze / Baufeld	(E) Reptilienhabitat	(---) bestehende Wasserleitung
(---) Baulinie	(E) Baum zu pflanzen (Hochstamm)	(---) Schutzzone / Freihaltezone (Ab-/Wasserleitung in m)
(---) öffentliche Verkehrsfläche	(E) Obstbaum zu pflanzen (Spalliergeholz)	(---) Flächen der Biotopkartierung mit Angabe der Nr.
(---) private Verkehrsfläche	(E) Flächen für Staudenanpflanzung	(---) Vorgeschlagene Gebäude
(P) Parkflächen	(E) Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche	(---) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbereiche
(---) Einfahrt	(E) Amphibienteich	(---) Treppenhäuser mit Glockenturm
	(E) extensive Feuchtwiese	(---) Altlastenverdachtsflächen (nachrichtliche Übernahme)
	(E) Sickermulden	(---) Fernsteuerkabel (VERBODEN nachsteckende Geräte) (nachrichtliche ÜN)
		(---) oberirdische Telekommunikationslinien (Telekabel) (nachrichtl. ÜN)

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET MITTERWEHRT"



M 1:750

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauVG und § 1 - 21a BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE), § 8 BauNVO
Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 der BauNVO sind unzulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Betriebswohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nur zulässig, wenn sie in gebäudlicher Einheit mit den Betriebsgebäuden errichtet werden, dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Max. zulässige Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO: 0,6
Max. zulässige Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO: 1,3
Max. Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO: III

2. Bauliche Gestaltung

Wandhöhe
GE1: max. 10,00 m; im Bereich Glockenturm (Glo) max. 12,00 m zulässig.
GE2: max. 9,00 m
GE3: max. 6,50 m
GE4: max. 6,50 m

Die Wandhöhe bezieht sich auf den Höhenpunkt. Und wird gemessen ab dem Höhenpunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Gestaltung und Proportionen

Die Gebäude sind so zu gestalten, dass sie in Einklang mit Art. 8 BayBO nicht verunstaltet wirken. Ortsbildliche Bauweise und Anpassung an das vorhandene Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sind zu berücksichtigen.

Dachform und Dachneigung
Für das Gewerbegebiet (GE) werden Satteldächer (SD), Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von 6° - 22°, oder Flachdächer (FD) 1° - 5° festgesetzt. Flachdächer sind zu begrünen. Für das Treppenhäuser mit Glockenturm (Glo) ist ein Walmdach zulässig.

Früherhaltung
Bei Ausführung von Satteldächern und Pultdächern muss der First in Längsrichtung des Gebäudes zum Liegen kommen, bei Satteldächern muss der First in Gebäudemitte liegen und beide Dachflächen sind in gleicher Neigung auszuführen (asymmetrische Dachflächen bei Satteldächern sind nicht zulässig). Bei zusammengebauten Gebäuden ist die Früherhaltung an den Mäßen der Einzelgebäude auszurichten. Für GE 2 ist die Früherhaltung ausnahmsweise auch in Querrichtung zulässig.

Dachdeckung
Bei allen geeigneten Dächern sind als Dacheindeckung nur Dachziegel, Dachpfannen oder Blecheindeckungen in ziegelroten, rotbraunen, graubraunen oder grauen Farbtonen zulässig. Glänzende Oberflächen sind unzulässig. Bei Metalldeckungen dürfen nur beschichtete Materialien verwendet werden, deren Oberflächenwasser ohne Einschränkungen versickert werden kann.

Solaranlagen:
Auf Gebäuden mit geeigneten Dächern sind Solaranlagen (Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren) nur zulässig, wenn sie in der Dachfläche integriert oder parallel zu dieser in einem Abstand von max. 20 cm - gemessen von Oberkante Dachfläche bis Oberkante Solaranlage - angeordnet werden.

Bei Flachdächern sind Solaranlagen mind. 1,50 m von der Gebäudeaußenkante abzurücken. Die Höhe der Aufständerung von Solaranlagen wird bei Flachdächern auf max. 0,80 m (OK Dachhaut bis OK Solaranlage) begrenzt.

Solern möglich, ist eine kombinierte Anlage von Dachbegrünung und Photovoltaik wünschenswert.

Abstände
Gebäude dürfen sich über aneinander liegende Baufelder hinweg erstrecken.

Immissionschutz
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche in die in den nachfolgenden Tabellen angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Emissionskontingente L_{eq} [dB(A)/m²]

Teilfläche:	Emissionsbezugs- - fläche	Tag (6.00 - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 - 6.00 Uhr)
GE 1	m ²	29	46
GE 2	2.849	60	46
GE 3	2.850	58	42
GE 4	4.903	58	42

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente L_{eq} um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Zusatzkontingent $L_{eq,Zus}$ [dB(A)/m ²]
A	0
B	3
C	4
D	1
E	14

Sektor	Zusatzkontingent $L_{eq,Zus}$ [dB(A)/m ²]
A	0
B	2
C	5
D	5
E	14

Einrichtung im Gewerbegebiet sind grundsätzlich als Maschenstraßen, Holz- oder Metallzäune mit einer Zaunhöhe von maximal 2,0 m auszuführen. Die Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 15 cm zur Geländeoberkante einhalten.

Sichtbare Zaunfundamente und Begrenzungsmauern sind unzulässig. Bei Eingängen und Einfahrten sind Pfeiler in Beton/Mauwerk verputzt mit einem Querschnitt von 30/50 cm bis 30/100 cm zulässig.

Abstände
Die Abstände zwischen Gebäuden sind mindestens 10 m zu sein.

Werbeanlagen
Werbeanlagen am Gebäude sind nur bündig an der Fassade in nicht selbstständig leuchtender Ausführung in zurückhaltender Farbgebung zulässig. Werbeanlagen auf den Dachflächen sind nicht zulässig. Eine freistehende Werbeanlage bis zu einer Höhe von 3 m ab Geländeoberkante und einer Ansichtshöhe von 4 m ist zulässig. Fahnenmasten mit inneliegender Seilführung sind bis zu einer Höhe von 10 m zulässig.

Bei beleuchteten Werbeanlagen sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit grellen Farben, Wechsel-, Lauf- und Blinklicht, Videowände und ähnliches sind grundsätzlich verboten.

Einfriedigungen
Einfriedigungen im Gewerbegebiet sind grundsätzlich als Maschenstraßen, Holz- oder Metallzäune mit einer Zaunhöhe von maximal 2,0 m auszuführen. Die Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 15 cm zur Geländeoberkante einhalten.

Sichtbare Zaunfundamente und Begrenzungsmauern sind unzulässig. Bei Eingängen und Einfahrten sind Pfeiler in Beton/Mauwerk verputzt mit einem Querschnitt von 30/50 cm bis 30/100 cm zulässig.

Abstände
Die Abstände zwischen Gebäuden sind mindestens 10 m zu sein.

Werbeanlagen
Werbeanlagen am Gebäude sind nur bündig an der Fassade in nicht selbstständig leuchtender Ausführung in zurückhaltender Farbgebung zulässig. Werbeanlagen auf den Dachflächen sind nicht zulässig. Eine freistehende Werbeanlage bis zu einer Höhe von 3 m ab Geländeoberkante und einer Ansichtshöhe von 4 m ist zulässig. Fahnenmasten mit inneliegender Seilführung sind bis zu einer Höhe von 10 m zulässig.

Bei beleuchteten Werbeanlagen sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit grellen Farben, Wechsel-, Lauf- und Blinklicht, Videowände und ähnliches sind grundsätzlich verboten.

Einfriedigungen
Einfriedigungen im Gewerbegebiet sind grundsätzlich als Maschenstraßen, Holz- oder Metallzäune mit einer Zaunhöhe von maximal 2,0 m auszuführen. Die Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 15 cm zur Geländeoberkante einhalten.

Sichtbare Zaunfundamente und Begrenzungsmauern sind unzulässig. Bei Eingängen und Einfahrten sind Pfeiler in Beton/Mauwerk verputzt mit einem Querschnitt von 30/50 cm bis 30/100 cm zulässig.

Abstände
Die Abstände zwischen Gebäuden sind mindestens 10 m zu sein.

Werbeanlagen
Werbeanlagen am Gebäude sind nur bündig an der Fassade in nicht selbstständig leuchtender Ausführung in zurückhaltender Farbgebung zulässig. Werbeanlagen auf den Dachflächen sind nicht zulässig. Eine freistehende Werbeanlage bis zu einer Höhe von 3 m ab Geländeoberkante und einer Ansichtshöhe von 4 m ist zulässig. Fahnenmasten mit inneliegender Seilführung sind bis zu einer Höhe von 10 m zulässig.

Bei beleuchteten Werbeanlagen sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit grellen Farben, Wechsel-, Lauf- und Blinklicht, Videowände und ähnliches sind grundsätzlich verboten.

Einfriedigungen
Einfriedigungen im Gewerbegebiet sind grundsätzlich als Maschenstraßen, Holz- oder Metallzäune mit einer Zaunhöhe von maximal 2,0 m auszuführen. Die Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 15 cm zur Geländeoberkante einhalten.

Sichtbare Zaunfundamente und Begrenzungsmauern sind unzulässig. Bei Eingängen und Einfahrten sind Pfeiler in Beton/Mauwerk verputzt mit einem Querschnitt von 30/50 cm bis 30/100 cm zulässig.

Abstände
Die Abstände zwischen Gebäuden sind mindestens 10 m zu sein.

Werbeanlagen
Werbeanlagen am Gebäude sind nur bündig an der Fassade in nicht selbstständig leuchtender Ausführung in zurückhaltender Farbgebung zulässig. Werbeanlagen auf den Dachflächen sind nicht zulässig. Eine freistehende Werbeanlage bis zu einer Höhe von 3 m ab Geländeoberkante und einer Ansichtshöhe von 4 m ist zulässig. Fahnenmasten mit inneliegender Seilführung sind bis zu einer Höhe von 10 m zulässig.

Bei beleuchteten Werbeanlagen sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit grellen Farben, Wechsel-, Lauf- und Blinklicht, Videowände und ähnliches sind grundsätzlich verboten.

Einfriedigungen
Einfriedigungen im Gewerbegebiet sind grundsätzlich als Maschenstraßen, Holz- oder Metallzäune mit einer Zaunhöhe von maximal 2,0 m auszuführen. Die Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 15 cm zur Geländeoberkante einhalten.

Sichtbare Zaunfundamente und Begrenzungsmauern sind unzulässig. Bei Eingängen und Einfahrten sind Pfeiler in Beton/Mauwerk verputzt mit einem Querschnitt von 30/50 cm bis 30/100 cm zulässig.

Abstände
Die Abstände zwischen Gebäuden sind mindestens 10 m zu sein.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauVG und § 1 - 21a BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE), § 8 BauNVO
Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 der BauNVO sind unzulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Betriebswohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nur zulässig, wenn sie in gebäudlicher Einheit mit den Betriebsgebäuden errichtet werden, dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Max. zulässige Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO: 0,6
Max. zulässige Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO: 1,3
Max. Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO: III

2. Bauliche Gestaltung

Wandhöhe
GE1: max. 10,00 m; im Bereich Glockenturm (Glo) max. 12,00 m zulässig.
GE2: max. 9,00 m
GE3: max. 6,50 m
GE4: max. 6,50 m

Die Wandhöhe bezieht sich auf den Höhenpunkt. Und wird gemessen ab dem Höhenpunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Gestaltung und Proportionen
Die Gebäude sind so zu gestalten, dass sie in Einklang mit Art. 8 BayBO nicht verunstaltet wirken. Ortsbildliche Bauweise und Anpassung an das vorhandene Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sind zu berücksichtigen.

Dachform und Dachneigung
Für das Gewerbegebiet (GE) werden Satteldächer (SD), Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von 6° - 22°, oder Flachdächer (FD) 1° - 5° festgesetzt. Flachdächer sind zu begrünen. Für das Treppenhäuser mit Glockenturm (Glo) ist ein Walmdach zulässig.

Früherhaltung
Bei Ausführung von Satteldächern und Pultdächern muss der First in Längsrichtung des Gebäudes zum Liegen kommen, bei Satteldächern muss der First in Gebäudemitte liegen und beide Dachflächen sind in gleicher Neigung auszuführen (asymmetrische Dachflächen bei Satteldächern sind nicht zulässig). Bei zusammengebauten Gebäuden ist die Früherhaltung an den Mäßen der Einzelgebäude auszurichten. Für GE 2 ist die Früherhaltung ausnahmsweise auch in Querrichtung zulässig.

Dachdeckung
Bei allen geeigneten Dächern sind als Dacheindeckung nur Dachziegel, Dachpfannen oder Blecheindeckungen in ziegelroten, rotbraunen, graubraunen oder grauen Farbtonen zulässig. Glänzende Oberflächen sind unzulässig. Bei Metalldeckungen dürfen nur beschichtete Materialien verwendet werden, deren Oberflächenwasser ohne Einschränkungen versickert werden kann.

Solaranlagen:
Auf Gebäuden mit geeigneten Dächern sind Solaranlagen (Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren) nur zulässig, wenn sie in der Dachfläche integriert oder parallel zu dieser in einem Abstand von max. 20 cm - gemessen von Oberkante Dachfläche bis Oberkante Solaranlage - angeordnet werden.

Bei Flachdächern sind Solaranlagen mind. 1,50 m von der Gebäudeaußenkante abzurücken. Die Höhe der Aufständerung von Solaranlagen wird bei Flachdächern auf max. 0,80 m (OK Dachhaut bis OK Solaranlage) begrenzt.

Solern möglich, ist eine kombinierte Anlage von Dachbegrünung und Photovoltaik wünschenswert.

Abstände
Gebäude dürfen sich über aneinander liegende Baufelder hinweg erstrecken.

Immissionschutz
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche in die in den nachfolgenden Tabellen angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Emissionskontingente L_{eq} [dB(A)/m²]

Teilfläche:	Emissionsbezugs- - fläche	Tag (6.00 - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 - 6.00 Uhr)
GE 1	m ²	29	46
GE 2	2.849	60	46
GE 3	2.850	58	42
GE 4	4.903	58	42

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente L_{eq} um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Zusatzkontingent $L_{eq,Zus}$ [dB(A)/m ²]
A	0
B	3
C	4
D	1
E	14

Sektor	Zusatzkontingent $L_{eq,Zus}$ [dB(A)/m ²]
A	0
B	2
C	5
D	5
E	14

Einrichtung im Gewerbegebiet sind grundsätzlich als Maschenstraßen, Holz- oder Metallzäune mit einer Zaunhöhe von maximal 2,0 m auszuführen. Die Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 15 cm zur Geländeoberkante einhalten.

Sichtbare Zaunfundamente und Begrenzungsmauern sind unzulässig. Bei Eingängen und Einfahrten sind Pfeiler in Beton/Mauwerk verputzt mit einem Querschnitt von 30/50 cm bis 30/100 cm zulässig.

Abstände
Die Abstände zwischen Gebäuden sind mindestens 10 m zu sein.

Werbeanlagen
Werbeanlagen am Gebäude sind nur bündig an der Fassade in nicht selbstständig leuchtender Ausführung in zurückhaltender Farbgebung zulässig. Werbeanlagen auf den Dachflächen sind nicht zulässig. Eine freistehende Werbeanlage bis zu einer Höhe von 3 m ab Geländeoberkante und einer Ansichtshöhe von 4 m ist zulässig. Fahnenmasten mit inneliegender Seilführung sind bis zu einer Höhe von 10 m zulässig.

Bei beleuchteten Werbeanlagen sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit grellen Farben, Wechsel-, Lauf- und Blinklicht, Videowände und ähnliches sind grundsätzlich verboten.

Einfriedigungen
Einfriedigungen im Gewerbegebiet sind grundsätzlich als Maschenstraßen, Holz- oder Metallzäune mit einer Zaunhöhe von maximal 2,0 m auszuführen. Die Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 15 cm zur Geländeoberkante einhalten.

Sichtbare Zaunfundamente und Begrenzungsmauern sind unzulässig. Bei Eingängen und Einfahrten sind Pfeiler in Beton/Mauwerk verputzt mit einem Querschnitt von 30/50 cm bis 30/100 cm zulässig.

Abstände
Die Abstände zwischen Gebäuden sind mindestens 10 m zu sein.

Werbeanlagen
Werbeanlagen am Gebäude sind nur bündig an der Fassade in nicht selbstständig leuchtender Ausführung in zurückhaltender Farbgebung zulässig. Werbeanlagen auf den Dachflächen sind nicht zulässig. Eine freistehende Werbeanlage bis zu einer Höhe von 3 m ab Geländeoberkante und einer Ansichtshöhe von 4 m ist zulässig. Fahnenmasten mit inneliegender Seilführung sind bis zu einer Höhe von 10 m zulässig.

Bei beleuchteten Werbeanlagen sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit grellen Farben, Wechsel-, Lauf- und Blinklicht, Videowände und ähnliches sind grundsätzlich verboten.

Einfriedigungen
Einfriedigungen im Gewerbegebiet sind grundsätzlich als Maschenstraßen, Holz- oder Metallzäune mit einer Zaunhöhe von maximal 2,0 m auszuführen. Die Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 15 cm zur Geländeoberkante einhalten.

Sichtbare Zaunfundamente und Begrenzungsmauern sind unzulässig. Bei Eingängen und Einfahrten sind Pfeiler in Beton/Mauwerk verputzt mit einem Querschnitt von 30/50 cm bis 30/100 cm zulässig.

Abstände
Die Abstände zwischen Gebäuden sind mindestens 10 m zu sein.

Werbeanlagen
Werbeanlagen am Gebäude sind nur bündig an der Fassade in nicht selbstständig leuchtender Ausführung in zurückhaltender Farbgebung zulässig. Werbeanlagen auf den Dachflächen sind nicht zulässig. Eine freistehende Werbeanlage bis zu einer Höhe von 3 m ab Geländeoberkante und einer Ansichtshöhe von 4 m ist zulässig. Fahnenmasten mit inneliegender Seilführung sind bis zu einer Höhe von 10 m zulässig.

Bei beleuchteten Werbeanlagen sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit grellen Farben, Wechsel-, Lauf- und Blinklicht, Videowände und ähnliches sind grundsätzlich verboten.

Einfriedigungen
Einfriedigungen im Gewerbegebiet sind grundsätzlich als Maschenstraßen, Holz- oder Metallzäune mit einer Zaunhöhe von maximal 2,0 m auszuführen. Die Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 15 cm zur Geländeoberkante einhalten.

Sichtbare Zaunfundamente und Begrenzungsmauern sind unzulässig. Bei Eingängen und Einfahrten sind Pfeiler in Beton/Mauwerk verputzt mit einem Querschnitt von 30/50 cm bis 30/100 cm zulässig.

Abstände
Die Abstände zwischen Gebäuden sind mindestens 10 m zu sein.

Werbeanlagen
Werbeanlagen am Gebäude sind nur bündig an der Fassade in nicht selbstständig leuchtender Ausführung in zurückhaltender Farbgebung zulässig. Werbeanlagen auf den Dachflächen sind nicht zulässig. Eine freistehende Werbeanlage bis zu einer Höhe von 3 m ab Geländeoberkante und einer Ansichtshöhe von 4 m ist zulässig. Fahnenmasten mit inneliegender Seilführung sind bis zu einer Höhe von 10 m zulässig.

Bei beleuchteten Werbeanlagen sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit grellen Farben, Wechsel-, Lauf- und Blinklicht, Videowände und ähnliches sind grundsätzlich verboten.

Einfriedigungen
Einfriedigungen im Gewerbegebiet sind grundsätzlich als Maschenstraßen, Holz- oder Metallzäune mit einer Zaunhöhe von maximal 2,0 m auszuführen. Die Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 15 cm zur Geländeoberkante einhalten.

Sichtbare Zaunfundamente und Begrenzungsmauern sind unzulässig. Bei Eingängen und Einfahrten sind Pfeiler in Beton/Mauwerk verputzt mit einem Querschnitt von 30/50 cm bis 30/100 cm zulässig.

Abstände
Die Abstände zwischen Gebäuden sind mindestens 10 m zu sein.

Werbeanlagen
Werbeanlagen am Gebäude sind nur bündig an der Fassade in nicht selbstständig leuchtender Ausführung in zurückhaltender Farbgebung zulässig. Werbeanlagen auf den Dachflächen sind nicht zulässig. Eine freistehende Werbeanlage bis zu einer Höhe von 3 m ab Geländeoberkante und einer Ansichtshöhe von 4 m ist zulässig. Fahnenmasten mit inneliegender Seilführung sind bis zu einer Höhe von 10 m zulässig.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauVG und § 1 - 21a BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE), § 8 BauNVO
Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 der BauNVO sind unzulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Betriebswohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nur zulässig, wenn sie in gebäudlicher Einheit mit den Betriebsgebäuden errichtet werden, dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Max. zulässige Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO: 0,6
Max. zulässige Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO: 1,3
Max. Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO: III

2. Bauliche Gestaltung

Wandhöhe
GE1: max. 10,00 m; im Bereich Glockenturm (Glo) max. 12,00 m zulässig.
GE2: max. 9,00 m
GE3: max. 6,50 m
GE4: max. 6,50 m

Die Wandhöhe bezieht sich auf den Höhenpunkt. Und wird gemessen ab dem Höhenpunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Gestaltung und Proportionen
Die Gebäude sind so zu gestalten, dass sie in Einklang mit Art. 8 BayBO nicht verunstaltet wirken. Ortsbildliche Bauweise und Anpassung an das vorhandene Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sind zu berücksichtigen.

Dachform und Dachneigung
Für das Gewerbegebiet (GE) werden Satteldächer (SD), Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von 6° - 22°, oder Flachdächer (FD) 1° - 5° festgesetzt. Flachdächer sind zu begrünen. Für das Treppenhäuser mit Glockenturm (Glo) ist ein Walmdach zulässig.

Früherhaltung
Bei Ausführung von Satteldächern und Pultdächern muss der First in Längsrichtung des Gebäudes zum Liegen kommen, bei Satteldächern muss der First in Gebäudemitte liegen und beide Dachflächen sind in gleicher Neigung auszuführen (asymmetrische Dachflächen bei Satteldächern sind nicht zulässig). Bei zusammengebauten Gebäuden ist die Früherhaltung an den Mäßen der Einzelgebäude auszurichten. Für GE 2 ist die Früherhaltung ausnahmsweise auch in Querrichtung zulässig.

Dachdeckung
Bei allen geeigneten Dächern sind als Dacheindeckung nur Dachziegel, Dachpfannen oder Blecheindeckungen in ziegelroten, rotbraunen, graubraunen oder grauen Farbtonen zulässig. Glänzende Oberflächen sind unzulässig. Bei Metalldeckungen dürfen nur beschichtete Materialien verwendet werden, deren Oberflächenwasser ohne Einschränkungen versickert werden kann.

Solaranlagen:
Auf Gebäuden mit geeigneten Dächern sind Solaranlagen (Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren) nur zulässig, wenn sie in der Dachfläche integriert oder parallel zu dieser in einem Abstand von max. 20 cm - gemessen von Oberkante Dachfläche bis Oberkante Solaranlage - angeordnet werden.

Bei Flachdächern sind Solaranlagen mind. 1,50 m von der Gebäudeaußenkante abzurücken. Die Höhe der Aufständerung von Solaranlagen wird bei Flachdächern auf max. 0,80 m (OK Dachhaut bis OK Solaranlage) begrenzt.

Solern möglich, ist eine kombinierte Anlage von Dachbegrünung und Photovoltaik wünschenswert.

Abstände
Gebäude dürfen sich über aneinander liegende Baufelder hinweg erstrecken.

Immissionschutz
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche in die in den nachfolgenden Tabellen angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Emissionskontingente L_{eq} [dB(A)/m²]

Teilfläche:	Emissionsbezugs- - fläche	Tag (6.00 - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 - 6.00 Uhr)
GE 1	m ²	29	46
GE 2	2.849	60	46
GE 3	2.850	58	42
GE 4	4.903	58	42

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente L_{eq} um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Zusatzkontingent $L_{eq,Zus}$ [dB(A)/m ²]
A	0
B	3
C	4
D	1
E	14