

**ERGÄNZENDE
TEXTLICHE
UND
PLANLICHE
FESTSETZUNGEN**

ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Für die neuen Parzellen gelten sowohl die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie die nachfolgenden ergänzenden textlichen Festsetzungen.

1. Art der baulichen Nutzung

GE 3

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Folgende Nutzungen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO **sind zulässig**:

- Abs. 2 Nr. 1: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze mit **betriebseigenen** Tankvorrichtungen
- Abs. 2 Nr. 2: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Abs. 3 Nr. 1: Ausnahmsweise können zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
Pro Parzelle ist nur **eine** Wohnungseinheit für Aufsichtspersonen / Betriebsinhaber/-Leiter zulässig

Folgende Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 und Abs. 3 Nr.1 BauNVO **sind nicht zulässig**:

- Abs. 2 Nr. 3: Tankstellen
- Abs. 2 Nr. 4: Anlagen für sportliche Zwecke
- Abs. 3 Nr. 2: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Abs. 3 Nr. 3: Vergnügungsstätten

Nicht zulässig sind Freiflächen-Photovoltaikanlagen.

Unzulässig sind Einzelhandelsgeschäfte, die nicht dem Gewerbebetrieb dienen, und Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten im Sinne des LEP 2006.

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 GRZ (Grundflächenzahl)

1,4 GFZ (Geschossflächenzahl)

Bauweise

Es wird für das neue Gewerbegebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der Baugrenzen sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig.

Ein seitlicher Grenzabstand nach den gültigen Abstandsflächen der BayBO ist einzuhalten.

Es gelten die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung.

3.3 Gestaltung der baulichen Anlagen:

3.3.1 Bei Hanglage mit einer Geländeneigung von 1,50 m auf die Fall-Linie des Gebäudes

UG + EG

Untergeschoss + Erdgeschoss

Dachform: Satteldach, Pultdach, Walmdach, Flachdach

Dachneigung: 3° - 35°

Dachdeckung: Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, naturrot

Blechdach

Nicht zulässig sind unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen

Flachdach mit extensiver Begrünung

Wandhöhe: ab fertiger Geländeoberfläche:
(bei Satteldach, max. 8,50 m
Walmdach,
Flachdach)

Firsthöhe: ab fertiger Geländeoberfläche:
(bei Pultdach) max. 8,50 m

Als Wandhöhe/Firsthöhe (bei Pultdach) gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

3.3.2 Bei schwächer geneigter Geländeformation

EG + 1. OG

Erdgeschoss + 1. Obergeschoss

Dachform:	Satteldach, Pultdach, Walmdach, Flachdach
Dachneigung:	3° - 35°
Dachdeckung:	Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, naturrot Blechdach Nicht zulässig sind unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen Flachdach mit extensiver Begrünung
Wandhöhe: (bei Satteldach, Walmdach, Flachdach)	ab fertiger Geländeoberfläche: max. 8,50 m
Firsthöhe: (bei Pultdach)	ab fertiger Geländeoberfläche: max. 8,50 m

Als Wandhöhe/Firsthöhe (bei Pultdach) gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

4. Kompensation aus Ökokonto

Die Kompensation aller Gewerbegrundstücke zuzüglich der neuen Straße geschieht auf dem Ökokonto des Marktes Wegscheid.

Dieses Ökokonto befindet sich auf der Flur-Nr. 178, Gemarkung Möslberg.

Die gesamte Abbuchungsfläche beträgt 13.420,20 m².

Der Abbuchungsfaktor beträgt 1,5. Somit wird eine Fläche von 20.130,30 m² kompensiert.

5. Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen

In den Gewerbegebietsflächen dieses Deckblattes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die, bezogen auf die nordwestlich (z. B. Grundstücke mit den Flurnr. 1034 und 1032) und nordöstlich (z.B. Grundstück mit der Bezeichnung Raiffeisenstraße 32) gelegenen Wohngebäude, ein Emissionskontingent (L_{EK}) nach DIN 45691 `Geräuschkontingentierung` (Ausgabe Dezember 2006) von 60 dB(A)/m² tags

(06.00 Uhr – 22.00 Uhr) und von 50 dB(A)/m² nachts (22.00 Uhr – 06.00 Uhr) nicht überschreiten.

Die Ermittlungen und Berechnungen des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (Emissionskontingents) sind nach den Bestimmungen der DIN 18005 `Schallschutz im Städtebau` (Ausgabe Juli 2002) in Verbindung mit der DIN 45691 `Geräuschkontingierung` (Ausgabe Dezember 2006) vorzunehmen.

6. Abstand Eingrünung gegenüber landwirtschaftlichen Flächen

Bei der Eingrünung ist ein Pflanzabstand gegenüber landwirtschaftlichen Flächen von 4,0 m, bei Holzgewächsen ab einer Höhe von 2,0 m einzuhalten

7. Geländeänderung

Die bisherigen Festsetzungen gelten weiterhin.

8. Einzäunungen

Die bisherigen Festsetzungen gelten weiterhin.

Liste zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waren (zu B II 1.2.1.2)

a) Liste innenstadtrelevanter Waren

- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Arzneimittel, orthopädische und medizinische Produkte
- Baby- und Kinderartikel
- Bastelartikel
- Blumen
- Briefmarken
- Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Büromaschinen, Büroeinrichtung (ohne Büromöbel), Organisationsmittel, Personalcomputer
- Devotionalien
- Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika
- Elektrogeräte („weiße Ware“), Nähmaschinen, Leuchten
- Fahrräder
- Feinmechanische Erzeugnisse
- Foto, Fotozubehör
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren
- Jagd- und Angelbedarf
- Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost
- Lederwaren, Kürschnerware, Galanteriewaren
- Musikinstrumente, Musikalien
- Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung, Haus- und Heimtextilien (ohne Teppiche und Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
- Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel, Campingartikel
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungselektronik („braune Ware“)
- Waffen
- Wasch- und Putzmittel
- Zoartikel, Tiere, Tiernahrung- und -pflegemittel

b) Liste nicht-innenstadtrelevanter Sortimente

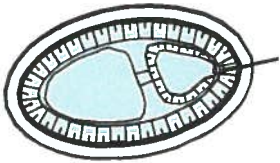
- Autozubehör, -teile, -reifen
- Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe, Holz- und Holzmaterialien, Kohle, Mineralölerzeugnisse
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Möbel, Küchen

Soweit im Einzelfall bestimmte Artikel in keiner der beiden Listen aufgeführt sind, sind sie nach sachlogischem Zusammenhang einer der benannten Artikelgruppen zuzuordnen.

ERGÄNZENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN



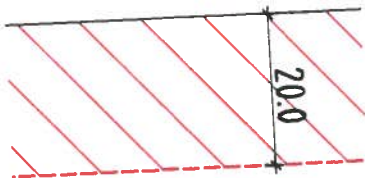
GROSSKRONIGE LAUBBÄUME



GEPL. REGENRÜCKHALTETEICH



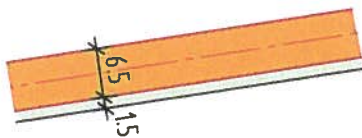
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES



20,0 m BREITE ANBAUFREIE ZONE



GEPL. EIN- / AUSFAHRT



GEPL. ERSCHLIESSUNGSSTRASSE (BEST. STRASSE
WIRD VERBREITERT), MIT SEITENSTREIFEN FÜR DIE
ERSCHLIESSUNGSLEITUNGEN

ERGÄNZENDE PLANZEICHEN ALS HINWEISE



BEST. LEITUNGEN DES STROMVERSORGUNGS-
UNTERNEHMEN E.ON