

Bebauungsvorschriften für "Gewerbegebiete"

1. Nutzung

Das Baugebiet ist "Gewerbegebiet" mit Einschränkung im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung, in offener Bauweise, ausgenommen die Bauparzelle Nr. 25. Hier wird ein Gebäude mit über 50 m Länge zugelassen.

2. Nutzungseinschränkung

Zur Vermeidung von Immissionsproblemen wird der noch unbebaute Bereich jenseits der Naaber Straße nichtstörenden Gewerbebetrieben nach § 6 der Baunutzungsverordnung zur Verfügung gestellt.

Hinweise

- a) Soweit nicht übergeordnete Zielgebungen des Grundwasserschutzes entgegenstehen, sind bodenversiegelnde Maßnahmen so gering wie möglich zu halten.
- b) Die künftigen Gewerbebetriebe haben im Bauantrag die eingesetzten wassergefährdenden Stoffe lückenlos aufzuzeigen und mit Sicherheitsblättern zu belegen.
- c) Diese Betriebe müssen nachfolgende Bedingungen erfüllen:
 - Einschichtbetrieb während der Tageszeit zwischen 7.00 Uhr und 22.00 Uhr;
 - wenig Werksverkehr (Ladetätigkeiten, Lkw-Verkehr im Freien);
 - keine besonders geruchsintensiven Stoffe in der Abluft.
- d) Sofern bei künftigen Bauarbeiten archäologische Funde auftreten, ist die Meldepflicht laut § 7 und 8 des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

3. Gebäudeform

a) Wohn- und Bürogebäude

Alle Gebäude sind innerhalb der Bebauungsgrenzen zu erstellen. Firstrichtung entsprechend wie im Bebauungsplan vorgesehen. Das Mindestverhältnis Länge zur Breite soll allgemein mindestens 5 : 4 betragen. Anbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind. (Höchstens 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes), Sockelhöhe max. 50 cm waagrecht verlaufend. Satteldach mit Dachneigung 28 ° - 34 °, Kniestock und Dachgauben nicht zulässig! Dachdeckung: Flachdachpfannen naturrot. Außenputz: Glatte Putz in gedeckten Farben, sonst siehe Regelbeispiel! Max. Traufhöhe bei Büro- und Geschäftshäusern 7,5 m, für Wohnhäuser 6 m.

b) Nebengebäude (Garagen)

Zugelassen sind nur gemauerte Nebengebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksteile mit Putzart und Farbe wie Hauptgebäude, Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gemäß Hauptbau.

c) Betriebsgebäude

Dachneigung 22 ° bis max. 28 °. Deckung: Flachdachpfannen naturrot. Max. Höhe: FOK bis Traufe 4,5 m. Soweit es das Gelände erlaubt, ist der Ausbau des Untergeschosses zulässig. Max. Traufhöhe 6,50 m auf der Talseite. Bei Gebäuden von mehr als 15,00 m Giebelbreite wird die Dachneigung mit 8 - 12 Grad festgelegt. Zugelassen sind auch Sheddächer (25 - 30 Grad) bei den vorgenannten Giebelbreiten.

4. Außenwerbung

Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind bis zu einer Größe von 2 m² zulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m² und eine Ausladung von 0,6 m nicht überschreiten. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht nicht zulässig. Nicht gestattet sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf den Dachflächen der Gebäude.

5. Einfriedung

Zulässig sind an den Straßen Einfriedungen - mit Ausnahme von geschlossenen Wänden und Rohrmatten - mit einer max. Höhe von 1,00 m (einschl. Sockel), in jedem Straßenzug einheitlich. Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe der Einfriedung betragen. Holzzäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht werden. Stacheldrahtabgrenzungen als Einfriedungen sind unzulässig.

6. Freileitungen

Freileitungen mit Ausnahme von Hochspannungsleitungen sind nur zulässig im rückwärtigen Teil der Grundstücke. Dachständer sind soweit als möglich auf der Straße abgewandten Dachfläche zu errichten.

7. Abstandsflächen

Im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen richten sich die Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBo.

Alle Gebäude sind mindestens im Abstand von 4m vom Rand der Verkehrsfläche zurückzusetzen. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Grundstücke Fl.Nr.: 960 (Parz.2), sowie im Bereich des Kapellenweges die Fl.Nr.: 818/4 (Parz.16), 818/7 (Parz.17), 818/5 (Parz.18), 818/8 (Parz.20), 965/1 (Parz.24).

8. Terrassen

Terrassen sind bei Wohngebäuden in untergeordneter Form zulässig. Bei fallenden Gelände dürfen Grünflächen mit Baumbewuchs als optische Abtrennung angelegt werden.

9. Ortseingrünung

Als Übergang in die freie Landschaft, ist im Bereich der privaten Grünflächen, entlang der Ost- und Südgrenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, eine durchlaufende, dichte Feldhecke vorzusehen. Der Pflanzstreifen ist ca. 3 - 5 m breit anzulegen. Im Bereich des Kapellenweges ist ein 10 m breiter Baum- und Gehölzstreifen als öffentliche Grünfläche auszuweisen. Der private sowie öffentlich Pflanzstreifen ist mit heimischen Bäumen und Sträuchern wie: Spitz- und Bergahorn, Sandbirke, Hainbuche, Haselnuss, Weißdorn, Vogelbeere, Schlehe, Hundsrose, Salweide und Schwarzer Holunder zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10. Sichtdreiecke

Entsprechend der Stellungnahme der Bayer. Grenzpolizei, Grenzpolizei-Station Bärnau vom 22.4.1992 zur Ausweisung von Sichtdreiecken "An der Naaber Strasse" in Bärnau, werden Sichtfelder im Ausmaß von 70 m Schenkellänge in der übergeordneten Strasse und 3 m vom Fahr- bahnrand der übergeordneten Strasse festgelegt. Die Flächen im Bereich der Sichtdreiecke sind von Bepflanzungen und Einfriedungen über 1 m Höhe freizuhalten.

Aufgestellt:

Tirschenreuth im Juli 1990

Geändert:

Tirschenreuth im Juli 1990 bis Dezember 1992

MAX FRANZ
DIPL. ING. (FH)
PLANER STR. 3
8592 TIRSCHENREUTH



Stich
1. Bürgermeister