

# Stadt Wassertrüdingen

## Gewerbegebiet „Am Schafhof“

### **A Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Im Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO folgende bauliche Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Shopping-Center
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

2.1 Für das Gewerbegebiet (GE) gilt als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4.

2.2 Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt max. 3 Vollgeschosse.

2.3 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO durch die Firsthöhe begrenzt.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (GH) beträgt im Gewerbegebiet (GE) 12,0 m über Oberkante festgelegtes Gelände. Bei Tonnendächern beträgt der Scheitelpunkt 12,0 m über Oberkante festgelegtes Gelände.

2.4 Eine Überschreitung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO zugelassen werden.

### **3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 3.1 Im Gewerbegebiet gilt gemäß § 22 BauNVO die abweichende Bauweise. Gebäude mit einer Länge über 50,0 m sind mit seitlichem Grenzabstand zulässig.
- 3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude oder Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten.

### **4. Untergeordnete Nebenanlagen, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 4.1 Untergeordnete Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie nicht nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) unzulässig sind.
- 4.2 Grenzgaragen sind gemäß der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung auszuführen. Sie sind bei gegenseitigem Grenzanzubau profil- und höhengleich auszuführen.

### **5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- 5.1 Die Erschließungsstraße ist als geplante, öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
- 5.2 Innerhalb des Sichtdreiecks dürfen keine Hochbauten errichtet werden. Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

### **6. Gestaltung der Dächer (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**

- 6.1 Im Gewerbegebiet (GE) sind als Dachformen leicht geneigte Satteldächer, Pultdächer, Tonnendächer und Flachdächer zulässig.
- 6.2 Für leicht geneigte Satteldächer ist eine Dachneigung von max. 20 Grad zulässig; für Pultdächer ist eine Dachneigung von 5-8 Grad zugelassen; für Flachdächer ist eine Dachneigung von 0-4 Grad zulässig.
- 6.3 Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen zugelassen.

### **7. Fassadengestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**

- 7.1 Für die Fassadengestaltung können Putzfassaden oder Materialien wie Stahl, Aluminium, Glas sowie Holz eingesetzt werden.

7.2 Bei der Farbgebung der Fassaden sind keine grellen, fernwirkenden Farben zugelassen.

## **8. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**

8.1 Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als senkrecht gegliederte Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,80 m über Straßenoberkante zugelassen.

8.2 Massive Einfriedungen (z.B. Gabionenwände, Mauern) sind abschnittsweise und bis zu max. 1/3 der Gesamtlänge der Einfriedung zulässig.

8.3 Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen (z.B. Maschendrahtzäune, Stabgitterzäune) bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Diese sind auf 3/4 der Gesamtlänge der Einfriedung mit Hecken aus heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

8.4 Die Hinterpflanzung von Einfriedungen mit Nadelgehölzen (Koniferen etc.) ist unzulässig.

8.5 Sockelmauerwerk ist bis zu einer Höhe von max. 0,20 m zulässig.  
An den Grenzen zur freien Landschaft ist Sockelmauerwerk nicht zugelassen.

## **9. Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**

9.1 Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind innerhalb der Bauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Bauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.

9.2 Beleuchtungsanlagen (z.B. Hofraumbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung und dgl.) müssen so erstellt werden, dass der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße St 2219 und Staatsstraße St 2221 nicht geblendet werden kann.

**Aufgestellt: 13.01.2017**

Eric Thielgen

Härtfelder Ingenieurtechnologien GmbH