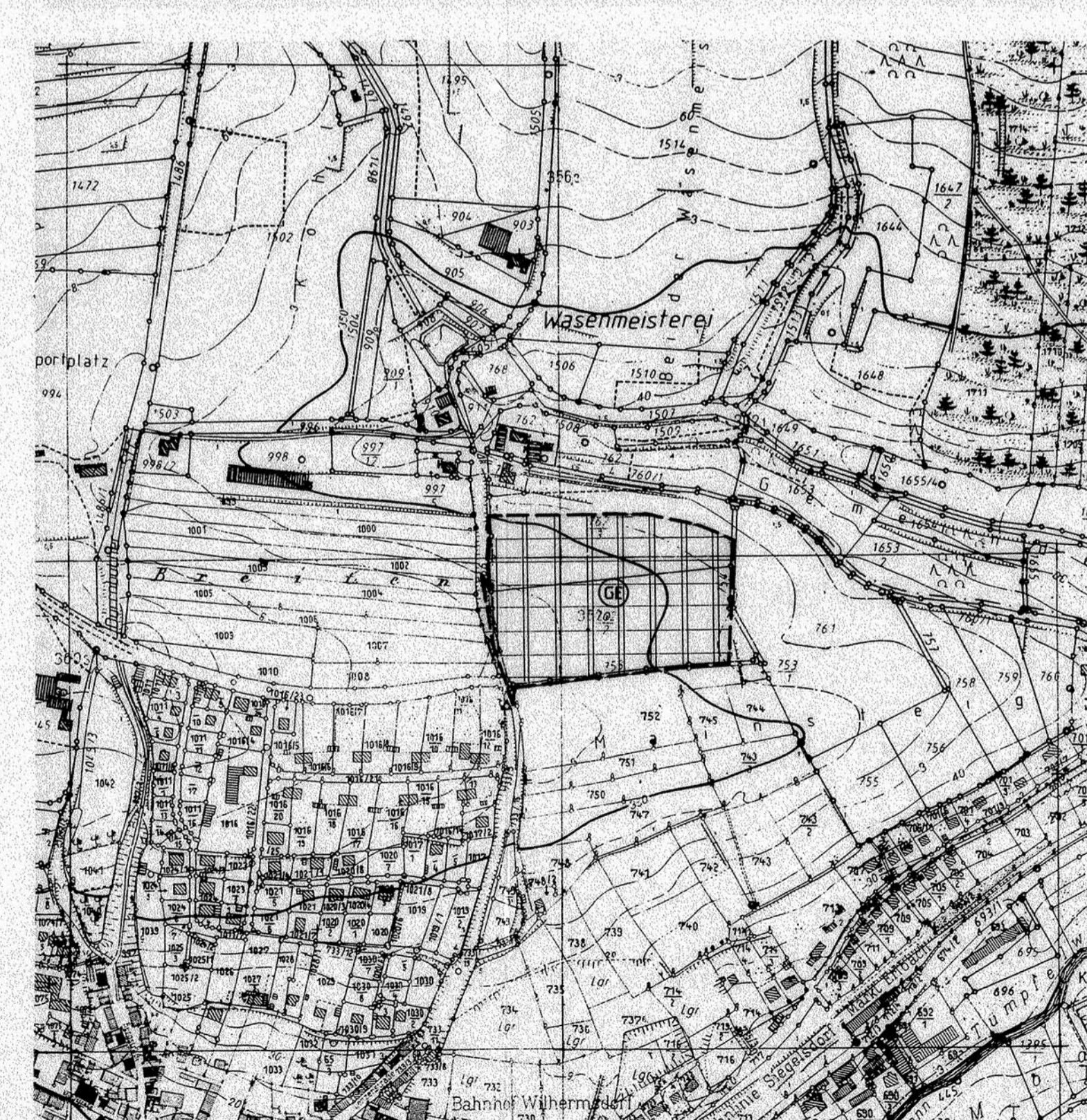
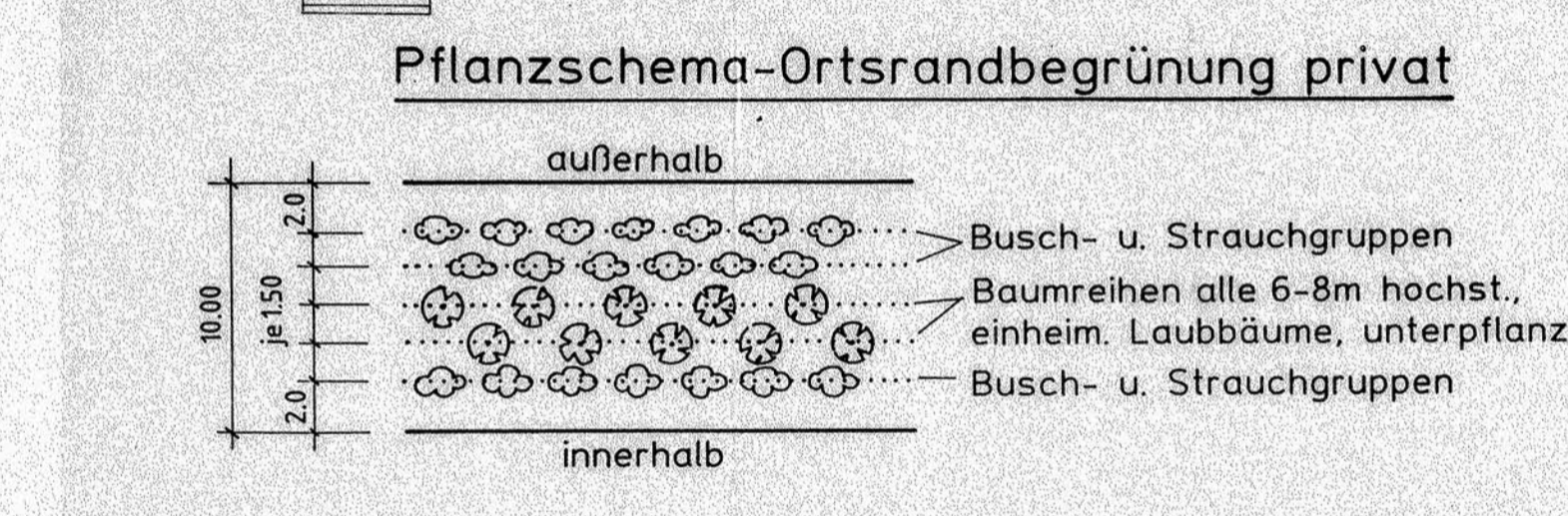


- ZEICHENERKLÄRUNG**
- räumlicher Geltungsbereich
  - Baugrenze
  - Schrammbord
  - Fahrbahn
  - Parkstreifen/Gehweg
  - Schrammbord
  - Grünweg, Grünfläche öffentlich
  - Straßenbegrenzung
  - vorhandene Grenzen
  - vorgeschlagene neue Grenzen
- I**
- Maße in Metern
- Flurnummer
- Nutzungsschablone:**
- | GE         | max. II  |
|------------|----------|
| 0,8        | 1,6      |
| WH ≤ 6,50m | α        |
| FD,SD+PD   | max. 15° |
- GE = Gewerbegebiet
  - II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - 0,8 = Grundflächenzahl
  - 1,6 = Geschosflächenzahl
  - α = abweichende Bauweise
  - WH ≤ 6,5 m = Wandhöhe maximal
  - FD, SD + PD = Flachdach, Satteldach + Pultdach
  - max. 15° = Dachneigung
- Fläche für Versorgungsanlagen
  - Löschwasserbehälter
  - Sichtdreieck
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Biotop Nr. 59.05) private Baumhecken
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Stäuchern. Private Ortsrandbegrünung



Die Marktgemeinde Wilhermsdorf erläßt als Satzung

- aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466),
  - der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127),
  - des Artikels 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251) und
  - des Artikels 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern
- folgenden

**BEBAUUNGSPLAN**

**I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND ART. 98 BAYBO**

**1.1 GELTUNGSBEREICH**  
Für das ausgewiesene Plangebiet „Erweiterung Gewerbegebiet Fallmeisterrei“ im Markt Wilhermsdorf, Gemarkung Wilhermsdorf, gilt die ausgearbeitete Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1:1000 vom 11.04.1997, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

**1.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den planlichen Darstellungen als „Gewerbegebiet“ (GE) i. S. des § 8 BauNVO festgesetzt.  
Für Einzelhandels- oder Großhandelsbetriebe wird eine maximale Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> festgesetzt.

**1.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
**1.3.1 Gewerbegebiet (GE)**  
Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gilt für das Gewerbegebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschosflächenzahl von 1,6.  
Die Zahl der Vollgeschosse ist auf max. 2 begrenzt (max. II).

**1.3.2** Gemäß § 8 Absatz 3 Nr. 1 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf maximal 2 begrenzt (max. II).

**1.3.3** Ein entsprechendes Wohnsitzbesetzungsrecht ist gegenüber dem Freistaat Bayern als beschränkt-personliche Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen.

**1.3.4** Für Wohnzwecke dürfen maximal 300 m<sup>2</sup> der maßgebenden Grundstücksfläche genutzt werden.

**1.4 BAUWEISE**

**1.4.1** Für das Plangebiet gilt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise. Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m sind zulässig. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß zu den vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen die Breite des Grenzabstandes nach den bauordnungsrechtlichen Regelungen einzuhalten ist.

**1.4.2** Die Höheneinstellung der Gebäude wird wie folgt festgesetzt:

- a) Für die bauliche Nutzung im Baugebiet I, nordöstlich der Erschließungsstraße:
  - talseits: Wandhöhe ≤ 7,5 m über natürlichem Gelände
  - bergseits: OK EG Fußbodenhöhe ≤ 0,50 m über natürlichem Gelände

- b) Für die bauliche Nutzung im Baugebiet II, südlich und nördlich der Erschließungsstraße:
  - talseits: Wandhöhe ≤ 6,5 m über natürlichem Gelände
  - bergseits: OK EG Fußbodenhöhe ≤ 0,50 m über natürlichem Gelände

**1.4.3** Die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen, Böschungen und Abgrabungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.

**1.5 DÄCHER**

- 1.5.1** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flachdächer, flachgeneigte Satteldächer und Pultdächer zugelassen. Für das ausgewiesene Gebiet ist eine Dachneigung bis zu 15° zugelassen.
- 1.5.2** Für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und für Betriebswohnungen sind Dachneigungen bis 38° zulässig; Dachgauben sind nicht zugelassen.

**1.6 GESTALTUNG**

- 1.6.1** Für die Farbgebung sind gedeckte Mischfarbtöne zu verwenden. Grelle, fernwirkende Farbtöne (z. B. reinweiß) sind unzulässig.
- 1.6.2** Gebäudekörper von mehr als 30 m Länge sind durch Rücksprünge, Versätze oder unterschiedliche Farbtöne zu gliedern.

**1.7 STELLPLÄTZE**

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen auf dem jeweiligen Firmengelände ist im Baugenehmigungsverfahren festzusetzen.

**1.8 EINFRIEDUNGEN**

- 1.8.1** Einfriedungen sind entsprechend der Satzung über Einfriedungen und die Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke im Markt Wilhermsdorf auszuführen
- 1.8.2** In Sichtdreiecken ist die Höhe der Einfriedungen auf maximal 0,80 m beschränkt.
- 1.8.3** Im östlichen, südlichen und nördlichen Plangebiet sind die Einfriedungen der Grundstücke, die an die landwirtschaftlich genutzten Flächen angrenzen, um 0,50 m zurückzusetzen.

**1.9 VERSIEGELUNG VON FLÄCHEN**

Befestigte Flächen (z. B. Stellplätze, Fußwege etc.) sowie PKW-Parkplätze, Garagenvorplätze, Grundstückszufahrten und Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (z. B. weitflüchiges Pflaster, Spurpflasterung, Schotterterrassen etc.) anzulegen, sofern dies keine schädigenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt hat.

**1.10 GRÜNORDNUNG**

- 1.10.1** Die nicht überbauten und unbefestigten Flächen des Grundstückes sind ausreichend zu begrünen und mit standortheimischen Sträuchern und Laubgehölz zu bepflanzen.
- 1.10.2** Pflanzgebot: Je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum und je 100 m<sup>2</sup> eine Strauchgruppe zu pflanzen.  
Auswahlliste bei Pflanzung der Gehölze:  
**Bäume:** Rotbuche, Esche, Eiche, Hainbuche, Sommer-/Winterlinde, Vogelkirsche, Walnuß und Obstbäume  
**Sträucher:** Weißdorn, Wildrose, Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Haselnuß, Hartriegel und Liguster

**1.10.3** Nicht zulässig ist die Anlage geschlossener Pflanzungen und Hecken aus Nadelgehölzen (Thuja etc.)

**1.10.4 Ortsrandbegrünung**

Im Osten, Süden und Norden des Plangebietes ist eine 10 m breite, private Randeingrünung (siehe Zeichenerklärung) anzulegen.

**1.10.5** Im Bereich des Sichtdreieckes dürfen Pflanzungen (Hecken, Sträucher etc.) die Straßenoberfläche der Kreisstraße Kr FÜ 18 mit einer maximalen Höhe von 80 cm nicht überragen. Genehmigungs- und anzeigefreie Bauten dürfen dort nicht errichtet und Gegenstände oder dergleichen nicht gelagert werden.

**1.10.6 Durchgrünung des Plangebietes**

Zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Einbindung in das Landschaftsbild sind die Grenzbereiche der Grundstücke zueinander mit jeweils 3,0 m breiten, privaten Baumhecken entsprechend der Plandarstellung zu bepflanzen; die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen und die damit verbundenen Pflanzungen sind als nicht verbindliche Standorte dargestellt.

**1.10.7 Begrünung der Gebädefassaden**

25% der Fassaden sollten mit:  
Klimmerpflanzen (Wilder Wein, Efeu) oder Kletterpflanzen (Alpenwaldrebe, Italienische Waldrebe) begrünt werden. Die Bepflanzung muß innerhalb von zwei Jahren nach Bezugsfertigkeit durchgeführt werden.

**II. HINWEISE**

**ENTWÄSSERUNG**

a) Abwasserbeseitigung  
Die Entwässerung des geplanten Baugebietes erfolgt im Trennsystem.  
Die geplanten Bauvorhaben sind an einen neu zu verlegenden Kanal des Abwasserzweckverbandes Oberes Zenntal (AZV) anzuschließen. Häusliches Schmutzwasser und Regenwasser von schädlich verunreinigten Flächen (Straßen-, eventuell Hofflächen) ist über den Schmutzwasserkanal der Kläranlage zuzuführen.  
Niederschlagswasser von Dachflächen und von unbelasteten Grundstücksflächen ist über den Regenwasserkanal in die nördlich des Plangebietes befindlichen Regenrückhaltebecken zuzuleiten.

ist eine ausreichende Kanaltiefe zur Entwässerung der Kellergeschosse im Freispiegel nicht realisierbar, hat der Einbau von Hebeanlagen entsprechend der Entwässerungssatzung des AZV Oberes Zenntal durch die Grundstückseigentümer auf eigene Kosten zu erfolgen.

b) Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dachflächen kann als Brauchwasser genutzt werden.