S A T Z U N G

für den Bebauungsplan Nr. 5 " Gewerbegebiet westl. der St 2225 "
in Thalmässing, Ldkrs. Roth;

Die Marktgemeinde Thalmässing erläßt gem. Gemeinderatsbeschluß vom 07.04.1992 aufgrund von

§ 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986,
Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
vom 02.07.1982 in Verbindung mit Art. 23 der
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
vom 11.09.1989 in der jeweils geltenden Fassung

folgende

BEBAUUNGSPLAN - SATZUNG

§ 1 Geltungsbereich, Allgemeines:

Für das " Gewerbegebiet westl. der St 2225 " in Thalmässing wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Die Grenzen des Bebauungsplanes verlaufen

im Norden entlang des Feldweges Gewanne-Nr. 1421
im Süden entlang der Nordgrenze der Fl.Nr. 5040 (Fa. Ossberger)
im Osten entlang der Bahnlinie Roth - Thalmässing, Gewanne-Nr. 1049
im Westen entlang des Feldweges Gewanne-Nr. 1417.

§ 2 Planblatt:

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Textteil und dem vom Ing.-Büro Manfred Klos, Spalt, ausgearbeitetem Planblatt vom 10.09.1991, zuletzt geändert am 11.02.1992.

§ 3 Planrechtliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung:

   Der Geltungsbereich ist Gewerbegebiet im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bek. v. 23.01.1990 (BGBL. I S. 132).

2. Maß der baulichen Nutzung:

Für die Grundflächenzahl (GRZ) gilt der in der Nutzungsschablone angegebene Wert des § 17 Abs. 1 BauNVO, für die Geschoßflächenzahl (GFZ) ebenfalls der jeweils angegebene Wert als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und nach den Abstandsflächen nach der BayBO im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

3. Nebenanlagen:

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der Versorgung des Baugebietes dienen, sowie Nebenanlagen zur Ableitung von Abwasser aus dem Baugebiet und Garagen im Sinne des Art. 7, Abs. 5 BayBO.

4. Garagen und Stellplätze:

Garagen und Stellplätze können innerhalb der Baugrenzen nach Bedarf angeordnet werden, soweit diese eine ausreichende Zufahrt zur öffentlichen Straße besitzen. Eine Grenzbebauung ist nur im Rahmen der Bestimmungen der BayBO zulässig.
Der Stauraum vor den Garagen bis zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt mind. 5,00 m.

§ 4 Gestaltung der baulichen Anlagen:

1. Dachformen und Höhen:

Es sind nur Satteldächer zugelassen. Die Dachneigung beträgt für Werkhallen und Betriebsgebäude 10 - 30°. Für Betriebs - Wohngebäude sind auch Dachneigungen von 30 - 45° zugelassen.
Hauptfirstrichtungen werden nicht festgesetzt und sind freibleibend. Diese sind jedoch möglichst parallel zu den Grundstücksgrenzen anzulegen.
Die zulässige max. Höhe der Gebäude richtet sich nach den im Planblatt festgelegten Traufhöhen (TH). Diese gelten ab natürlicher Geländehöhe. Die max. Traufhöhe beträgt für die Parzellen (1) bis (3) TH = 6,00 m und für die Parzellen (4) mit (9) TH = 9,00 m.

2. Dacheindeckung:

Als Dacheindeckung sind Ziegel mit rot- bzw. rotbrauner Färbung zu verwenden sowie beschichtete Trapezblechdeckung.

3. Fassaden:

Außenputz und Fassadenverkleidungen sind in gedeckten Farben zu halten. Grelle Farbtöne sind nicht zulässig.

§ 5 Einfriedungen, Abböschungen:

1. Einfriedungen:

   Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind ortsübliche Einfriedungen in Holz, Stein, Metall oder als lebende Hecke zulässig. Gemauerte Einfriedungen sind nur bis zu einer Sockelhöhe von 0,30 m zugelassen. Die Einfriedungen zwischen den Grundstücksparzellen sind in die privaten Pflanzstreifen zu integrieren (z.B. Maschendrahtzaun mit Anpflanzung). Die max. Zaunhöhe beträgt 1,80 m.

2. Abgrabungen, Böschungen:

   Abgrabungen und Böschungen zwischen den einzelnen Grundstücken sind terrassenförmig auszubilden mit max. Böschungshöhen von 1,50 m. Die Böschungsflächen sind zu bepflanzen. Die Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 1 : 1,5 sein.

§ 6 Grünordnung:

Alle für Grünbereiche vorgesehenen Flächen sind im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt. Die vorhandenen Baum- und Heckenbestände unterliegen einem Erhaltungsgebot (Bestandsschutz), die neu anzulegenden Pflanz- und Grünflächen unterliegen einem Pflanzgebot.
Entlang der westlichen, östlichen und nördlichen Grenzen des Gewerbegebietes sind in den Privatgrundstücken 10 m breite Pflanzstreifen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Die Gestaltung der Pflanzstreifen muß unter Hinzuziehung eines Landschaftsgärtners erfolgen. Grundsätzlich sollen sich Busch- und Baumgruppen abwechseln. Hierbei sind heimische Gehölze und Pflanzen zu bevorzugen.
Der Stammumfang für Hochstämme hat 14 - 16 cm zu betragen.
Es gilt das Pflanzgebot gem. § 9, Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.

Für die Pflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:

Bäume: Berg-, Spitz- und Feldahorn, Stiel- und Traubeneiche, Winterlinde

Hecken: Hainbuche, Hartriegel, Haselnuß, Liguster, Holunder, Weißdorn

Entlang der Haupterschließungsstraße ist eine einseitige Alleebaumreihe aus Hochstämmen auf Privatgrund zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Stammumfang muß 14 - 16 cm betragen. Der Standort der Einzelbäume kann an die örtlichen Erfordernisse (Einfahrten) angepaßt werden. Die Anzahl pro Grundstück ist jedoch bindend; sie ist aus dem Plan zu entnehmen.
Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sollen - mit Ausnahme der Stellplätze, der Arbeits- und Lagerflächen - als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.
Innerhalb des Gewerbegebietes sind mind. 10 % der Grundstücksflächen mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen, wobei die vorgesehene Randbepflanzung voll angerechnet werden kann.
Entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze (Parzellen 3 und 4) ist eine Eingrünung zur freien Feldflur vorzunehmen, wobei die 10 %ige Grundstücksbepflanzung angerechnet werden kann.

§ 7

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB rechtsverbindlich. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan widersprechen, außer Kraft.

Marktgemeinde Thalmässing

Thalmässing, den 13.08.1992

1. Bürgermeister Schuster