



GE
 BETRIEBSGEBÄUDE
 II MAX.
 GRZ 0.8
 GFZ 1.0/1.6
 SD
 6-15°

GE
 BÜROGEBÄUDE MIT
 WOHNUNGEN U.
 WOHNGEBÄUDE
 II MAX.
 GRZ 0.8
 GFZ 1.0/1.6
 SD
 I 38-45°
 II 28-35°

1095

KUHbach

ZU 1075

10.00

SPORTPLATZ

STEINMÜHLWEG

MSP 16

205

BA V

BA IV

1092

1091

1093

1094

BA III

BA II

BA I

GE

GE

1090

14.00

14.00

15.00-7.50

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

15.00

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET KARSBACH"

M.: 1 : 1000

FESTSETZUNGEN :

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Baugrenze



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



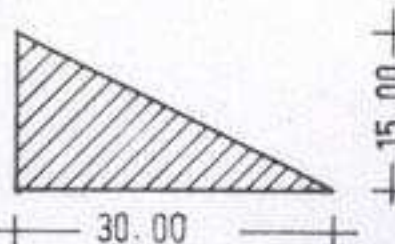
Straßenverkehrsfläche: Öffentl. Stichstraße: 6,00 m



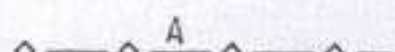
Straßenbegrenzungslinie



Freizuhaltende Sichtdreiecke (von allen Einbauten, Bewuchs, Ablagerungen und dergl. freizuhalten, soweit dabei eine Höhe von 0,80 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante der Kreisstraße MSP 16, überschritten wird.



Hauptversorgungsleitung: Abwasser



Leitungsrecht



Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (15 m Bauverbotsgrenze zur Kreisstraße MSP 16)



Pflanzgebot: Auf den durch Planzeichen festgesetzten Grundstücksflächen entlang der Geltungsbereichsgrenzen sind flächenhafte Anpflanzungen mit Büschen und Bäumen herzustellen und zu unterhalten, desgl. Baumpflanzungen auf den Straßenabstandsflächen des GE-Gebietes. Es sind nur standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden, z.B. Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Liguster, Wasserschneeball. Bäume: Feldahorn, Schwarzerle, Traubenkirsche, Esche, Stieleiche, Hainbuche, Winterlinde u. Bergahorn.



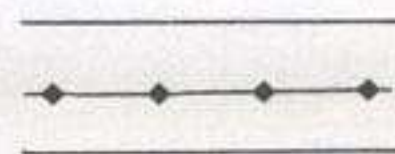
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses:



a) Freizuhaltender Uferstreifen:

Zur Gewässerunterhaltung und zum Hochwasserabfluß ist entlang des Kühbaches ein mind. 7,00 m breiter Geländestreifen von allen baulichen Anlagen einschl. Einfriedungen freizuhalten.

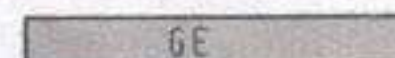
b) Regenüberlaufbecken



20 KV-Freileitung, ÜWU, mit beidseits 14,00 m Schutzstreifen. Die Flächen innerhalb des Schutzstreifens unterliegen Nutzungsbeschränkungen.

Art der baulichen Nutzung:

Gewerbegebiet, gemäß § 8 BauNVO 1990



Zulässiges Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO 1990, als Höchstgrenze

GRZ: 0,8 GFZ: I = 1,0 II = 1,6

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze:

Betriebsgebäude:
II max., Satteldach, Dachneigung 6 - 15°,
Wandhöhe i.S.v. Art. 6, Abs. 3, Satz 2 BayBO, max. 7,00 m.

Bürogebäude mit Wohnungen u. Wohngebäude:
II max., Satteldach, Dachneigung: bei eingeschossig 38 - 45°, zweigeschossig 28 - 35°,
Wandhöhe i.S.v. Art. 6, Abs. 3, Satz 2 BayBO, max. 6,00 m.

Dacheindeckung: Zulässig ist nur rotes oder rotbraunes, nichtglänzendes Dachdeckungsmaterial

Die Betriebs- und Bürogebäude, sowie die Wohngebäude sind als Putzbau mit Farbstrich aus der Erdfarbenpalette auszuführen. Glänzende Metall- bzw. Kunststoffverkleidungen und grelle Farbstriche bzw. optisch auffallende Firmentransparente sind unzulässig, desgl. Blechgaragen, Kniestöcke über 0,30 m Höhe bei Bürogebäuden mit Wohnungen, sowie Fliesenverkleidungen bzw. glasierte Spaltklinker.

Garagen sind mit Flach- oder Satteldach zu errichten. Bei Satteldach: Dachneigung den Büro- bzw. Wohngebäuden angepaßt.

Mindestgröße der Baugrundstücke: 1 000 m²

Einfriedung: Maschendrahtzäune mit Rohrpfeilen, max. Höhe 1,50 m über natürlichem Gelände. Einfriedungen sind einzupflanzen. Sockelhöhe bis max. 0,30 m zulässig.

Schallschutzmaßnahmen: Die Wohngebäude und Bürogebäude mit Wohnungen sind so zu planen, daß die Fenster der Ruheräume (Schlafräume) nach der Seite liegen, die von der vorbeiführenden Kreisstraße MSP 16 abgewandt ist. Fenster von Aufenthaltsräumen, die zur Schallquelle führen, müssen der Schallschutzklasse 3 entsprechen.

HINWEISE :

Bestehende Grundstücksgrenzen



Höhenlinien



Flurstücksnummern

325

Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO

Für eine gesicherte Oberflächenwasserableitung ist Sorge zu tragen. Zur Verhinderung des Abflusses von der Stichstraße auf die Kreisstraße ist am Ende der Stichstraße eine fünfzeilige Pflasterrinne anzuordnen.