

# **Bebauungs- und Grünordnungsplan**

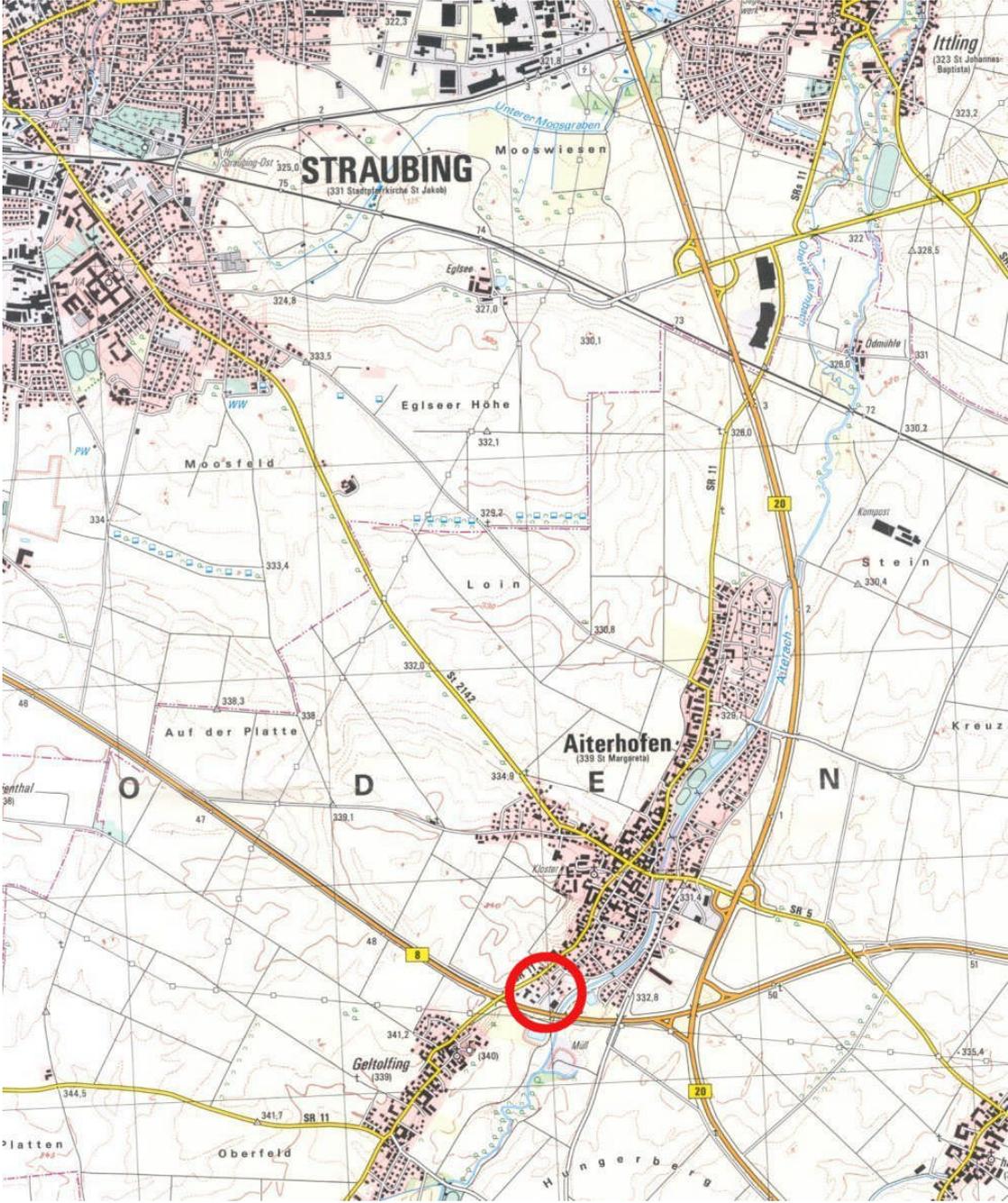
## **Gewerbegebiet „Amerika“**

<b>ORT</b>	<b>AITERHOFEN</b>
<b>GEMEINDE</b>	<b>AITERHOFEN</b>
<b>LANDKREIS</b>	<b>STRAUBING-BOGEN</b>
<b>REGIERUNGSBEZIRK</b>	<b>NIEDERBAYERN</b>
Planfassung vom	29.08.1990
Bekannt gemacht am	26.11.1990

# Inhaltsverzeichnis:

1.	Übersichtsplan
2.	Planliche Festsetzungen
3.	Textliche Festsetzungen
4.	Bebauungsplan

# 1. Übersichtsplan



## 2. Planliche Festsetzungen

### 1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1  Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung ( § 1 Abs. 5,6 BauNVO) auf die Werte eines MI (Mischgebietes), jedoch darf der Schalleistungspegel 55 dB (tagsüber) und 40 dB (nachts) nicht überschreiten.

1.2  Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

1.3 Im gesamten Gebiet ist Nachtarbeit unzulässig.

### 2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1  Bestehende bauliche Anlage mit eingetragener Geschoszahl

### 3.0 Geltungsbereich, Baugrenzen, Verkehrsflächen, Grünstrukturen

3.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

3.2  Baugrenze (blau) § 23 Abs. 1 und § 3 BauNVO

3.3  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

3.4  Öffentliche Verkehrsfläche

3.5  Grundstückszufahrt

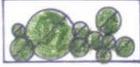
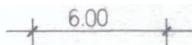
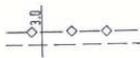
3.6  öffentliche Grünflächen

3.7  private Grünflächen

3.8  zu erhaltende Bäume

3.9 zu pflanzende Einzelbäume

3.9.1  Öffentliche, als Grünstreifen mind. 3,0 m breit, vorgeschriebener Standort  
F Fraxinus exelsior (Gemeine Esche)

3.9.2		öffentlich, frei zu wählender Standort
3.10		vorzunehmende 3-reihige Baum- und Strauchpflanzungen, Arten siehe textliche Festsetzungen Ziffer 6.6
3.10.1		privat
3.10.2		öffentlich, vorgeschriebener Standort
3.11		dreireihige Strauchhecke
3.12		vorzunehmende 2-reihige Baum- und Strauchpflanzungen, Arten siehe textliche Festsetzungen Ziffer 6.6
3.12.1		privat
3.12.2		öffentlich
4.0	<b>Sonstige Festsetzungen</b>	
4.1		Maßzahl
4.2		Freizuhaltendes Sichtfeld; innerhalb dieser Fläche darf die Sicht ab 1,0 m über OK Straße durch nichts gehindert werden.
4.3		Von Bebauung freizuhaltende Fläche
5.0	<b>Planliche Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen</b>	
5.1		Flurstücksnummer
5.2		Flurstücksgrenze mit Grenzstein
5.3		Parzellennummer
5.4		Unterirdische Hauptwasserleitung
5.5		Fläche für Wertstoff-Container
		Trafostation



20 KV Freileitung

### **3. Textliche Festsetzungen**

#### **1.0 Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 5 + 6 BauNVO (GE m.B)
- 1.2 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (GE)

#### **2.0 Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 II, Erdgeschoss + 1 Obergeschoss  
GRZ: 0,4  
GFZ: 0,8

#### **3.0 Bauweise**

- 3.1 Offene Bauweise

#### **4.0 Firstrichtung**

- 4.1 Firstrichtung mittig über der Längsachse des Gebäudes

#### **5.0 Baugestaltung**

##### **5.1 Einfriedung**

Eine Einfriedung der Grundstücksgrenzen mit einem Metallmaschendraht (max. Höhe 2,0 m) ist zulässig. Ein Sockel ist unzulässig. Die Einfahrtstore sind der Einfriedung anzupassen.

##### **5.2 Gebäude**

Die Auswahl der Konstruktion und der Materialien des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile ist so zu treffen, dass die max. zulässigen Schallimmissionswerte eines Mischgebietes (MI) an der Grundstücksgrenze nach Nordosten nicht überschritten werden.

##### **5.2.1 Zur planlichen Festsetzung der geplanten Neubauten**

Dachform:	Satteldach mit 15 <sup>0</sup> – 25 <sup>0</sup> Neigung
Dachdeckung:	Ziegel, Betonpfannen, Faserzementschindeln und gleichartige Materialien
Traufhöhe:	max. 5,0 m über Geländeoberkante

Fassade: zulässig sind  
heller Verputz und heller Anstrich  
Holzverkleidung  
Wandbegrünung

unzulässig sind  
Verkleidung mit Asbestzementplatten

Hinweis: Kunststoffe, tropische Hölzer und Asbestzementprodukte  
sollten als Baumaterialien keine Anwendung finden.

5.3 Zur Bundesstrasse B 8 ist eine Zone von mind. 20m, gemessen vom Fahrbahnrand,  
von Bebauung freizuhalten.

5.4 Keller sind als wasserdichte Wannen auszuführen. Bei Lagerung von  
wassergefährdeten Stoffen in unterirdischen Behältern wird eine auftriebsichere  
Bauart vorgeschrieben.

5.5 An der der Schallquelle (B8) zugewandten Gebäudeseite müssen bei Wohn- und  
Bürogebäuden Schallschutzfenster eingebaut werden.  
Ein besonderer Schutz der Freiflächen durch Erdwall oder Schallmauer ist wegen  
dieser geringfügigen Überschreitung nicht notwendig.

## 6.0 Grünordnung

6.1 Die im Plan gekennzeichneten öffentlichen und privaten Grundstücksflächen sind zur  
Gliederung und Durchgrünung als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

6.2 Zu beiden Seiten der Erschließungsstraßen ist ein öffentlicher Grünstreifen von mind.  
3,0 m Breite anzulegen.

6.3 Die Grundstücksgrenzen zur gewerblich genutzten Nachbarfläche ist mit einer 2-  
reihigen Hecke auf 80 % der Gesamtlänge zu bepflanzen.  
Die Grundstücksgrenze, die gleichzeitig den Geltungsbereich begrenzt, ist im Süden  
und Osten mit einer 3-reihigen Baum- und Strauchhecke zu bepflanzen. Diese  
Bepflanzung ist auf den Parzellen 3,4,5 und 6 durchzuführen.

6.4 Die Grundstücksgrenzen des Geltungsbereiches im Nordwesten (Parzellen 6-8) sind  
mit einer geschlossenen 3-reihigen Strauchhecke zu bepflanzen.

6.5 Zur Begrenzung des Festplatzes zum Gewerbegebiet ist auf der öffentlichen  
Grünfläche eine 3-reihige geschlossene Baum- und Strauchpflanzung vorzunehmen.  
Der Festplatz ist entlang der Geltungsbereichsgrenze mit mind. 8 großkronigen  
Laubbäumen zu bepflanzen.

Mindestens 2-reihige geschlossene Baum- und Strauchpflanzungen sind an der  
nordöstlichen und südwestlichen Plangebietsgrenze der z.Z. bestehenden  
Flurstücksnummer 20/130 vorzunehmen und beiderseits der bestehenden  
Erschließungsstraße zum Bauhof.

## 6.6 Artenauswahl

### **Bäume:** (Pflanzgröße HmB 3xv 18-20)

In Einzelstellung, vorgeschriebener Standort, Pflanzabstand: 12,00 m  
Fraxinus exelcior

frei zu wählender Standort:

Tilia cordata (Winterlinde)

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Quercus robur (Stieleiche)

Quercus petraea (Traubeneiche)

Fraxinus exelcior (Gemeine Esche)

In geschlossener Pflanzung (Pflanzgröße: mind. Hei 2xv 150-200)

### **Bäume:**

Quercus robur (Stieleiche)

Betula pendula (Hängebirke)

Sorbus aucuparia (Gemeine Eberesche)

Populus tremula (Zitterpappel)

Salix caprea (Salweide)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Tilia cordata (Winterlinde)

Prunus avium (Vogelkirsche)

Fagus sylvatica (Rotbuche)

Quercus petraea (Traubeneiche)

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

### **Sträucher:** (Pflanzgröße 2 xv 60-100)

Corylus avellana Hasel

Crataegus oxyacantha Zweigriffliger Weißdorn

Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn

Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa Schlehe

Cornus sanguinea Roter Hartriegel

Rosa canina Hundsrose

Ligustrum vulgare Rainweide

Rhamnus frangula Faulbaum

Euonymus europaeus Pfaffenhütchen

6.7 Zufahrten, Stell- und Lagerplätze sind mit durchlässigen Materialien zu befestigen. Andere sind zulässig, soweit eine Versiegelung betriebsbedingt notwendig ist. Auf das MABl. vom 27.03.1985 wird verwiesen.

6.8 Fassaden und Einfriedungen sollen mit Klettern bepflanzt werden (z.B. Wilder Wein, Efeu).

6.9 Auf jedem privaten Grundstück ist für je 250 m<sup>2</sup> Freifläche ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

- 6.10 Bei Geländeänderungen ist Oberboden abzutragen und zu schützen, so dass er jederzeit wieder verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzutragen, in Mitten aufzuschütten (3m- Basis) und mit Bodenverbessern anzusäen (Leguminosen).
- 6.11 Die Bepflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich sind in der folgenden Pflanzperiode nach Beendigung der Hoch- und Tiefbauarbeiten auszuführen.
- 6.12 Ein Freiflächenplan/Bepflanzungsplan ist Gegenstand der Baugenehmigung und ist mit dem Bauantrag einzureichen.
- 6.13 Bei den vorgenannten Baum- und Strauchpflanzungen wird der Pflanzabstand auf 1,0 m bzw. auf 1,20 m festgelegt.

