



**GESTALTUNGSRICHTLINIEN FÜR  
GEWERBEGEBIETE**

**IN DER MARKTGEMEINDE  
SATTLEDT**

**12. April 2007**

## **C) VORSCHLAG VON GESTALTUNGSRICHTLINIEN FÜR GEWERBEFLÄCHEN**

### **1. Erschließungsstraßen:**

Als Regelquerschnitt sollte folgende Aufteilung gelten:

Straßenbreite insgesamt 9 Meter (Fahrbahnbreite 6,5 Meter) bzw. bei Abbiegespur 12 Meter (Fahrbahnbreite 9 Meter) und ein Geh- und Radweg mit einer Breite von 2,5 Meter.

Entlang der Erschließungsstraße soll auf den privaten Betriebsgrundstücken eine entsprechende Baumbepflanzung stattfinden.

### **2. Gestaltung von Stellplätzen:**

Stellplätze sind durch Baum- und Strauchpflanzungen zu untergliedern. Als Richtlinie gilt, auf je 5 Stellplätze eine Bepflanzungsmaßnahme im Verlauf der Parkplätze.

Teilversiegelte Flächen (z.B. Rasengittersteine) können im Ausmaß von 50% der Fläche dem Grünflächenanteil (Pkt. 3 – Versiegelungsgrad) zugerechnet werden.

### **3. Versiegelungsgrad:**

Pro Bauplatz ist ein Grünflächenanteil von mindestens 10 % über gewachsenem Boden nachzuweisen. Maximal die Hälfte kann über Umsetzung im Punkt 2 angerechnet werden.

### **4. Bepflanzung an Bauplatzgrenzen und am Siedlungsrand:**

Im Übergang zum Grünland ist an den äußeren Baulandgrenzen (langfristige Siedlungsgrenzen) zur Eingrünung des Gewerbegebietes und besseren Einfügung ins Landschaftsbild ein mind. 5 m breiter Streifen als Schutzzone oder Trenngrünstreifen mit Pflanzgebot anzulegen. Davon sind mindestens 50% der Fläche flächig mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

### **5. Gestaltung von Frei- und Grünflächen**

Im Rahmen der Einreichung zur Baugenehmigung ist der Gemeinde ein Freiflächengestaltungsplan mit Aussagen zur geplanten Erschließung, Stellplatzanordnung, Lage und Umfang der begrünter Grundstücksflächen, vorgesehenen Gehölze und ähnliches vorzulegen.

### **6. Fassadengliederung:**

Fassadenflächen, die keine Fenster-, Tor- oder Türöffnungen enthalten oder außergewöhnliche Gebäudehöhen gegeben sind, sind entlang dieser Flächen mit dementsprechenden Bäumen oder Sträuchern zu strukturieren.

## 7. Werbeanlagen

Werbeanlagen und Werbeaufschriften sollen nicht über dem Gebäude angebracht werden.

Werbeanlagen (ausgenommen auf der Fassadenfläche) sollen eine Einzelfläche von 2,5 m<sup>2</sup> bzw. eine Gesamtläche von 5 m<sup>2</sup> pro Bauplatz nicht überschreiten.

Werbetürme sollen in Form von Gemeinschaftslösungen angestrebt werden.

## 8. Dach- und Oberflächenwässer

Dach- und Oberflächenwässer sind am eigenen Grundstück zur Versickerung zu bringen oder durch ein offenes Grabensystem einem gemeinsamen Retentionsbecken zuzuleiten. In Einzugsbereich von Mischwassersystemen oder Regenwasserkanälen sind nach einer Einzelbeurteilung Sonderregelungen möglich.

## HERBERGRÜNDE/FRIEDHOFSFELD

Im Gebiet zwischen B138, Friedhof und Römerstraße sollten, aufgrund der sensiblen Umgebung im Nahbereich des Ortszentrums, des Friedhofes und dem Wohngebiet an der Römerstraße, über die Punkte 1-8 hinausgehend folgende Richtlinien bei einer Bebauung gelten:

### a) Bauplatzgrößen

Zur Sicherstellung einer möglichst klein strukturierten Bebauung soll die Größe der Bauplätze mit 7000 m<sup>2</sup> beschränkt werden.

Ein öffentliches Straßen- und Wegekonzept soll mit der Grundstücksteilung in Einklang gebracht werden.

### b). Baumassenzahl

Die Baumassenzahl (BMZ) ist das Verhältnis der Baumasse (Bauvolumen) zur Fläche des Bauplatzes und drückt damit die Bebauungsdichte (v.a.) für gewerblich nutzbare Gebiete aus.

Als Richtwert für diese Dichte sollte eine BMZ-Obergrenze von 3,5 gelten.

### c). Gebäudehöhe

Als maximale Gebäudehöhe für betrieblich nutzbare Grundstücke im Bereich Herbergründe/Friedhofsfeld wird eine Firsthöhe bzw. Gesamtgebäudehöhe von 10m empfohlen. Punktuelle und funktionsbedingte Ausnahmen sind möglich.

Als Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe gilt jeweils der höchste Anschlusspunkt des Bauplatzes an die Erschließungsstraße.

### d). Werbeeinrichtungen und Werbetürme:

Werbetürme werden in diesem Bereich generell ausgeschlossen