

II. Festsetzungen durch Text

1.0 Äußere Baugestaltung

- | | | |
|------|--------------------------|--|
| 2.1 | Dachform | Sattel-/Pultdach
Flachdächer sind nicht zulässig |
| 2.2 | Dachneigung | 6-21 Grad |
| 2.3 | Dachdeckung | Trapezblechdeckung, braun
Ziegeldeckung naturrot |
| 2.4 | Firstrichtung | einzuhaltende Firstrichtung
im Plan angegeben |
| 2.5 | Sockelhöhe | max. 0,30 m |
| 2.6 | Ortgang | Dachüberstand unzulässig
Vordächer bis max. 5 m Breite
zulässig |
| 2.7 | Traufe | Dachüberstand unzulässig |
| 2.8 | Traufhöhe | max. 8,0 m ab gepl. GOK,
talseitig |
| 2.9 | Fassadengestaltung | Die Farbgebung der Fassade ist
auf weiß oder satte Erdfarben zu be-
schränken und im Bauantrag zu
erläutern |
| 2.10 | Baustoffe | Es sollen herkömmliche Baustoffe
verwendet werden wie Holz, Ziegel und
Putz. Glasbausteine sind unzulässig |
| 2.11 | Garagen und Nebengebäude | sind in Form und Farbe den Haupt-
gebäuden anzupassen. |
| 2.12 | Müllboxen | nur entlang der Einfahrten zulässig |
| 2.13 | Stützmauern | entlang der Grundstücksgrenzen nicht
zulässig |

3.0 Verkehrsflächen

3.1 Straßenverkehrsflächen

Oberflächenbelag in Asphalt. Fahrstraßenbreite max. 7,00 m
Die innere Erschließung des Baugrundstücks ist im angegebenen
Zufahrtbereich anzulegen.
Das angrenzende Gelände ist der Zufahrt anzupassen und durch
Eingrünungsmaßnahmen in die Landschaft einzubinden.

3.2 Lagerflächen

Lagerflächen außerhalb der Fahrstraßen sind in Asphalt anzulegen.

3.3 Feldweg

Ausbau als Rasen- bzw. als wassergebundener Weg zulässig.
Die Nutzung für gewerbliche Erschließung ist ausgeschlossen.

4.0 Nicht überbaubare private Grundstücksflächen

Die privaten nicht überbaubaren bzw. befestigten Freiflächen sind mit Baum- und Strauchpflanzungen sowie Wiesenansaat zu begrünen.
Die Wiesenansaat ist höchstens 2-mal jährlich zu mähen,
1 Mahd nicht vor dem 01.07.

Pflanzarten, -größe und -dichte siehe Pflanzlisten Nr. 6.1 bis 6.2
Je 300 m² Freifläche ist mindestens ein Großbaum, Wuchsklasse I zu pflanzen.

Teilflächen der Flurnr. 1072/1073 sind in Absprache mit dem zuständigen Forstamt als Feldgehölz anzulegen.

Die Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen hat in der folgenden Vegetationsruheperiode nach Erstellung des jeweiligen Gewerbebaubauschnittes zu erfolgen. Die Pflanzmaßnahmen sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer vorzunehmen.

Bei einer überbauten Fläche von mehr als 200 m² ist dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, in dem die Bepflanzung, die Oberflächenbefestigung (versiegelte und unversiegelte Flächen) sowie deren Entwässerung darzustellen sind.

Intensive Eingrünungsmaßnahmen sind vor allem entlang der Baugrenzen durchzuführen.

Mindestbreite des Pflanzgürtels 5.0 m (mind. 3-reihige Pflanzung).

5.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

5.1 Biotopflächen/Naturdenkmal N 21

Die vorhandenen Biotopflächen (amtlich kartiert unter Nr. 136.1) bzw. das Naturdenkmal N 21 sind gemäß ihrer Ausprägung zu erhalten, zu pflegen und im Fortbestand zu sichern und zu fördern.

Dabei sind die entsprechenden Verordnungen und Gutachten zu berücksichtigen.

Bei der Erstellung von baulichen Anlagen ist im Bereich der bestehenden Gehölze eine Windwurfzone von 25 Metern zu beachten.

5.2 Schutz-und Pufferstreifen

Zwischen der nördlichen Schutzgebietsgrenze des Naturdenkmales und der Gewerbegebietsbegrenzung ist ein durchlaufender 15 Meter breiter Puffer- bzw. Schutzstreifen anzulegen.

Erforderliche Böschungsflächen, die durch die Einbindung der Gebäude ins Gelände entstehen, dürfen nicht mit angerechnet werden.

Der Schutzstreifen ist zu 60 % als extensiv genutzte Wiese anzulegen. 10 % der Fläche ist zu bepflanzen, s. Pflanzliste 6.2.

30 % der Fläche ist der natürlichen Sukzession, vorzugsweise entlang der Schutzgebietsgrenze, zu überlassen.

Pflege der extensiven Wiesenbereiche: Mahd 1 x jährlich nach dem 1. Juli, keine Düngung, kein Einsatz von Bioziden zulässig.

5.3 Heckenstrukturen entlang des Hohlweges

Die vorhandenen Heckenstrukturen sind als solche zu erhalten und zu pflegen. Sie sind zur Verlängerung des Heckensaumes mit Gehölzen der Pflanzliste 6.2 zu ergänzen.

Die südlich bis zu den Böschungsflächen angrenzende private Grundstücksfläche ist als extensive Wiese anzulegen (erweiterter Heckensaum).

Pflege: Mahd höchstens 2-mal jährlich, 1 Mahd nach dem 01.07., kein Düngereinsatz.

Der Hohlweg einschl. Baumbestand ist aufgrund seiner Bedeutung für den Artenschutz und als Trittsteinbiotop vor Verfüllung zu schützen.

5.4 Zu erhaltender Gehölzbestand

Vorhandener als zu erhaltend ausgewiesener Gehölzbestand ist langfristig zu sichern und zu schützen.

6.0 Neupflanzungen

6.1 Private Grundstücksflächen

Für die Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen wird folgende Pflanzauswahl empfohlen, die sich an der potentiell natürlichen Vegetation gemäß der Standortverhältnisse orientiert

A Bäume

Acer platanoides	-Spitz-Ahorn
Acer campestre	-Feld-Ahorn
Betula pendula	-Weiß-Birke
Carpinus betulus	-Hainbuche
Fraxinus excelsior	-Gem. Esche
Populus tremula	-Zitter-Pappel
Quercus robur	-Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-Eberesche
Obstbäume in alten Sorten	

B Sträucher

Cornus sanguinea	-Blut-Hartriegel
Corylus avellana	-Hasel
Ligustrum vulgare	-Liguster
Lonicera xylosteum	-Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	-Schlehndorn
Rhamnus catharticus	-Kreuzdorn
Rubus idaeus/ fruticosus	-Himbeere/Brombeere
Sambucus racemosa	-Trauben-Holunder
Salix caprea	-Sal-Weide
Viburnum lantana	-Wolliger Schneeball
Wildrosen in Arten	

Pflanzqualität:

Hochstämme und Stammbüsche 2-3xv, m.u.o.B., Stu 12/14 bzw. 14/16
Obstbäume als Hochstämme
Heister und Sträucher, 2xv, 60-200

- 6.2 Für geschlossene Gehölzpflanzungen als Randeingrünung zur freien Landschaft sowie für Straßenbegleitgrün wird folgende Pflanzauswahl empfohlen.

A Bäume

Abies alba	-Weiß-Tanne
Acer pseudoplatanus	-Berg-Ahorn
Acer campestre	-Feld-Ahorn
Betula pendula	-Sand-Birke
Carpinus betulus	-Hainbuche
Fagus sylvatica	-Rot-Buche
Picea abies	-Rot-Fichte
Pinus sylvestris	-Wald-Kiefer
Prunus avium	-Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	-Wildbirne
Quercus robur	-Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-Eberesche
Obstbäume in alten Sorten	

B Sträucher

Cornus sanguinea	-Blut-Hartriegel*
Corylus avellana	-Hasel
Crataegus monogyna	-Eingr. Weißdorn
Ligustrum vulgare	-Liguster
Lonicera xylosteum	-Rote Heckenkirsche
Malus sylvestris	-Wilder Apfel
Prunus padus	-Trauben-Kirsche*
Prunus spinosa	-Schlehndorn
Rhamnus catharticus	-Kreuzdorn
Ribes alpinum	-Alpen-Johannisbeere

Rosa canina	-Hecken-Rose
Rubus idaeus/ fruticosus	-Himbeere/Brombeere
Sambucus racemosa	-Trauben-Holunder
Salix caprea	-Sal-Weide
Viburnum lantana	-Wolliger Schneeball

Pflanzqualität:

Hochstämme und Stammbüsche 2-3 x v. m u 5 B. Stu 12/14

Obstbäume, Heister und Sträucher siehe 7.1

Pflanzdichte für Sträucher

1 Pflanze auf 1.m2 in Gruppen zu 3-7 Stück je nach der Art

Bei Pflanzungen im Bereich der Freileitungen und innerhalb von Sichtdreiecken sind die geltenden Vorschriften über die zulässigen Pflanzhöhen zu beachten

Die durch Planzeichen festgesetzten Neupflanzungen sind zu pflegen und vor Beschädigung zu schützen.

7.0 Schutz des Oberbodens

Bei allen Baumaßnahmen ist der abzuschiebende Oberboden so zu schützen und zu pflegen, daß er jederzeit wiederverwendungsfähig ist.

Oberbodenlagerungen sind in Mieten mit einer Höhe unter 1.50 M anzulegen

Sie sind durch Leguminosenansaat vorübergehend zu begrünen

8.0 Wasserversorgung und Abwasser

Abwässer und verschmutztes Oberflächenwasser sind an die Abwasserentsorgungsanlage der Stadt Regen anzuschließen. Unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist grundsätzlich auf dem Betriebsgelände über offene Kies- und Sickergräben, Sickermulden oder Grünflächen zur Versickerung zu bringen und dem natürlichen Bodenspeicher zuzuführen.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist im Zuge der Baugenehmigung sicherzustellen.

9.0 Immissionsschutz

Vor Erweiterung des geplanten Gewerbegebietes ist im Zuge der Baugenehmigung ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen. Erforderliche Schallschutzmaßnahmen bei Überschreitung der Immissionsrichtwerte sind entsprechend umzusetzen.

(z.B. Anordnung einzelner Betriebsteile)

10.0 Einfriedung

Die Einfriedung der rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist mit Maschendrahtzaun, Höhe bis max. 2.0 m zulässig

Sie sind in die Grundstücksabpflanzungen zu integrieren.

Die Einfriedung entlang der westlichen und südlichen Bau- gebietsgrenze ist am Böschungsfuß anzulegen.

10.0 Einfriedung

Die Einfriedung der rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist mit Maschendrahtzaun, Höhe bis max. 2.0 m. zulässig. Sie sind in die Grundstücksabpflanzungen zu integrieren. Die Einfriedung entlang der westlichen und südlichen Baugebietsgrenze ist am Böschungsfuß anzulegen.

11.0 Abgrabungen/Aufschüttungen

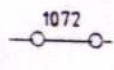
Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf das erforderliche Maß zu beschränken. Böschungsneigungen sollen nicht unter 1:2 erfolgen und sind laut grünordnerischer Festsetzungen zu begrünen. Ein Teil südexponierter Böschungsflächen sind als trockene Wiesenstandorte auszuprägen.


12.0 Stromleitungen

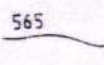
Die bestehende oberirdisch verlaufende 20-KV-Leitung der OBAG ist innerhalb des Planungsbereiches in Abstimmung mit der OBAG unterirdisch zu verlegen. Dabei ist auf angrenzenden Baumbestand besondere Rücksicht zu nehmen. Bei Neupflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, zu beachten. Der Beginn aller Baumaßnahmen ist der OBAG-Bezirksstelle rechtzeitig zu melden. Die Kosten für die unterirdische Verlegung hat der Veranlasser zu tragen.

III. Hinweise

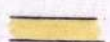
1.0 Planzeichen

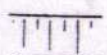
 best. Grundstücksgrenzen mit Flurnummer

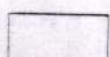
 Vorh./Gepl. Geländehöhen

 Vorh. Höhenlinien über NN

15.0 Maßangaben in Meter

 Feldweg

 Böschungslinien

 Vorh. Gewerbebebauung