

## II. Festsetzungen durch Text

### 1.0 Äußere Baugestaltung

- |      |                          |  |
|------|--------------------------|--|
| 2.1  | Dachform                 | Sattel-/Pultdach<br>Flächdach sind nicht zulässig  |
| 2.2  | Dachneigung              | 7 Grad   |
| 2.3  | Dachdeckung              | Trapezblechdeckung, braun<br>Ziegeledeckung naturrot   |
| 2.4  | Firstrichtung            | einzuhaltende Firstrichtung<br>im Plan angeben   |
| 2.5  | Sockelhöhe               | max. 0.30 m  |
| 2.6  | Ortgang                  | Dachüberstand bis max. 0.7 m zulässig<br>Vordächer bis max. 5 m Breite<br>zulässig                                   |
| 2.7  | Traufe                   | Dachüberstand bis max. 0.7 m zulässig  |
| 2.8  | Traufhöhe                | max. 12.35 m über festgesetzter GOK talseitig<br>max. 8.25 m über festgesetzter GOK bergseitig                       |
| 2.9  | Fassadengestaltung       | Die Farbgebung der Fassade ist<br>auf weiß oder satte Erdfarben zu be-<br>schränken und im Bauantrag zu<br>erläutern |
| 2.10 | Baustoffe                | Es sollen herkömmliche Baustoffe<br>verwendet werden wie Holz, Ziegel und<br>Putz. Glasbausteine sind unzulässig     |
| 2.11 | Garagen und Nebengebäude | sind in Form und Farbe den Haupt-<br>gebäuden anzupassen.  |
| 2.12 | Müllboxen                | nur entlang der Einfahrten zulässig  |
| 2.13 | Stützmauern              | entlang der Grundstücksgrenzen nicht<br>zulässig.  |

### 3.0 Verkehrsflächen

#### 3.1 Straßenverkehrsflächen

Oberflächenbelag in Asphalt, Fahrstraßenbreite max. 7.00 m  
Die innere Erschließung des Baugrundstücks ist im angegebenen  
Zufahrtsbereich 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 des Feldweges für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge (Notzufahrt) ist 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 m<sup>2</sup> 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 Gewerbebaubereiches zu erfolgen. Die Pflanzmaßnahmen sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer vorzunehmen.

Bei einer überbauten Fläche von mehr als 200 m<sup>2</sup> 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	-Schlehdorn
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	-Schlehdorn
Rhamnus catharticus	-Kreuzdorn
Ribes alpinum	-Alpen-Johannisabeere

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.o.B. Stü 12/14  
 Obstbäume, Heister und Sträucher siehe 6.1

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 sind grundsätzlich an die städtische Abwasserentsorgungsanlage der Stadt Regen anzuschliessen.

Abweichend davon ist relativ gering belastetes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen soweit möglichauf dem Betriebsgelände über offene Kies- und Sickergräben, Sickermulden oder Grünflächen zur Versickerung zu bringen und dem natürlichen Bodenspeicher zuzuführen. Soweit die Aufnahmefähigkeit des Bodens nicht ausreicht, ist es in einer entsprechenden Rückhaltefläche zu puffern und in kleinen Mengen dem Oberflächenwasserkanal der städtischen Kanalisation zuzuführen.

#### 8.1 Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist durch eine Ringleitung innerhalb des Betriebsgeländes sicherzustellen, welche an der nordöstlichen Grundstücksgrenze an die Städtische Wasserversorgung (DN 150) für das Dorfgebiet Metten gekoppelt wird.

### 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.

## 11.0 Abgrabungen/Aufschüttungen

Böschungen sind mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste 6.1 zu begrünen. 25 % der Böschungsflächen sind dabei als Magerwiese auszubilden.

## 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 Versorgungsleitungen, 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

 Feldwege

 Böschungslinien

 Vorh. Gewerbebebauung