

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

DAS BAULAND IST ALS GEWERBEBEBIET GEMÄSS § 8 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG FESTGESETZT. PRO BAUPARZELLE KANN MAX. EIN BETRIEBSLIEFERWOHNHAUS ODER EINE BETRIEBSLEITERWOHNUNG ERRICHTET WERDEN.

AUSGESCHLOSSEN SIND BETRIEBE, DIE NACH DER 4. VERORDNUNG ZUM BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ GENEHMIGUNGSPFLICHTIG SIND UND LAGERPLÄTZE ALS UNSELBSTÄNDIGE ANLAGEN GRÖßER 1/3 DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE.

DESGLEICHEN SIND AUSGESCHLOSSEN LAGERPLÄTZE FÜR SELBSTÄNDIGE ANLAGEN FÜR SCHROTT, HEIZ- UND BAUMATERIAL, SOWIE AUTOWRACKPLÄTZE.

AUSNAHMEN NACH § 8, ABSATZ 3 BAU NVO SIND ZULÄSSIG.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG IST DURCH PLANZEICHEN FESTGESETZT

GRZ = 0.6

GFZ = 0.8

WANDHÖHE = MAX. 7.50 M

ALS WANDHÖHE GILT DAS MASS VON DER GEPLANTEN GELÄNDE-OBERKANTE BIS ZUM FIKTIVEN SCHNITTPUNKT DER WAND MIT DER OBERKANTE / AUSSENKANTE DER DACHHAUT

FIRSTHÖHE = MAX. 10.50 M

BAUWEISE, BAUGRENZEN

DIE ABSTANDSFLÄCHENREGELUNG DER BAY.BO IST ZU BEACHTEN. DIE BAULIENEN UND BAUGRENZEN SIND EINZUHALTEN.

- DIE ANBAUVERBOTSZONE VON 20 M ZUM BITUMINÖSEN FAHRBAHNRAND DER BUNDESSTRASSE 11 IST EINZUHALTEN.
- DIE ANBAUVERBOTSZONE VON 15 M ZUM BITUMINÖSEN FAHRBAHNRAND DER KREISSTRASSE REG 16 IST EINZUHALTEN.
- DER ABSTAND VON BAUMPFLANZUNGEN MUSS ZUM BITUMINÖSEN FAHRBAHNRAND DER B 11 MINDESTENS 8,00 M UND ZUM BITUMINÖSEN FAHRBAHNRAND DER REG 16 MINDESTENS 5,00 M BETRAGEN.

6.2.4 BAUGESTALTUNG

6.2.4.1 DACHGESTALTUNG

ZULÄSSIG SIND FÜR GEWERBE- BÜRO- UND VERWALTUNGSGEBÄUDE,
PULTDÄCHER MIT EINER DACHNEIGUNG VON: 8° - 16°
SATTELDÄCHER MIT EINER DACHNEIGUNG VON : 16° - 25°

6.2.4.2 MATERIAL DER DACHDECKUNG

ZIEGELDECKUNG, BLECH- BZW. TRAPETZBLECH,
AUS NICHT REFLEKTIERENDEM MATERIAL

6.2.4.3 DACHAUFBAUTEN

ZULÄSSIG SIND UNTERGEORDNETE STAND- ODER ZWERCHGIEBEL, MAX.
BREITE 5.00 M
DACHGAUBEN SIND NICHT ZULÄSSIG.

6.2.5 GEBÄUDEGESTALTUNG

6.2.5.1 DIE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN SIND IN STÄDTEBAULICHER
UND ARCHITEKTONISCHER HINSICHT DEM ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD
HARMONISCH ANZUPASSEN.

6.2.5.2 DIE BAUWERKSACHSEN SIND PARALLEL BZW. SENKRECHT ZU DEN
BAUGRENZEN ODER BAULINIEN ANZUORDNEN. FESTGESETZTE
FIRSTRICHTUNGEN SIND EINZUHALTEN.

6.2.5.3 VERHÄLTNIS GEBÄUDEBREITE : GEBÄUDELÄNGE: MIND. 1 : 1.3

6.2.5.4 SIEHE ZIFFER 8 DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.2.5.5 DER VERLAUF DES NATÜRLICHEN GELÄNDES, SOWIE DES GELÄNDES
NACH ZIFFER 8, TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND DAS STRASSEN-
NIVEAU SIND IM BAUANTRAG IN FASSADEN UND SCHNITT BEI ALLEN
BAUVORHABEN DES PLANUNGSGEBIETES EINZUTRAGEN.

6.2.6 FASSADENGESTALTUNG

6.2.6.1 ALS FASSADENVERKLEIDUNG SIND PUTZE, HOLZ-, BLECH-, BZW.
STRUKTURPROFILE IN HELLEN, WARMEN UND DEZENTEN FARBTÖNEN
ZULÄSSIG.
UNZULÄSSIG SIND VERKLEIDUNGEN AUS WASCHBETON, ETERNIT UND
DGL. SOWIE GRELLE UND REFLEKTIERENDE FARBGESTALTUNGEN.

WERBEANLAGEN

AN DEN GEBÄUDEN SIND WERBEANLAGEN BIS ZU EINER GRÖSSE VON 6 M² PRO BETRIEB ZULÄSSIG.

BEI LICHTREKLAMEN SIND GRELLE FARBMISCHUNGEN UND WECHSEL- LICHT UNZULÄSSIG.

WERBEANLAGEN AUF DEM DACH SIND EBENFALLS UNZULÄSSIG.

WERBEANLAGEN DIE AUF DIE B11 UND DIE REG 16 AUSGERICHTET SIND UND DURCH EINE ABLENKENDE WIRKUNG DIE SICHERHEIT UND LEICHTIGKEIT DES VERKEHRS BEEINFLUSSEN, SIND NICHT ZULÄSSIG.

FÜR WERBEEINRICHTUNGEN AN DEN GEBÄUDEFRONTEN SIND DEN GENEHMIGUNGSBEHÖRDEN GESONDERTE PLANUNGEN VORZULEGEN.

6.2.7

STELLPLÄTZE

6.2.7.1

FÜR DEN RUHENDEN VERKEHR SIND AUF DEN EINZELNEN GRUNDSTÜCKEN ODER GRUNDSTÜCKSPARZELLEN, PARKPLÄTZE IN GENÜGENDER ZAHL FÜR INHABER, BESCHÄFTIGTE, SOWIE BESUCHER IM ZUGE DER GEBÄUDEPLANUNG AUSZUWEISEN. DER 3.00 M BREITE STREIFEN STRASSENBEGLEITGRÜN IST HIERVON JEDOCH FREIZUHALTEN.

6.2.7.2

BEFESTIGTE FLÄCHEN ÜBER 150 M² GRÖSSE SIND DURCH STRÄUCHER UND BÄUME ZU GLIEDERN. AUF DEN GRÖSSTMÖGLICHEN ERHALT DER VERSICKERUNGSMÖGLICHKEIT VON OBERFLÄCHENWASSER AUF DIESEN FLÄCHEN WIRD HIN- GEWIRKT. BEFESTIGUNG DER FLÄCHEN MIT RASENFUGENPFLASTER, RASENGITTERSTEINEN ODER WASSERGEBUNDENER DECKE ZULÄSSIG. SCHWARZDECKEN SIND NUR IM FAHRBAHNBEREICH ZULÄSSIG.

6.2.8

EINFRIEDUNGEN

DIE ANFAHRSICHT BEIM EINFAHREN IN DIE KREISSTRASSE REG 16 BETRÄGT 175 M. DAS ANFAHRSICHTFELD VON 3 M / 175 M IST VON JEDLICHER BEBAUUNG, BEPFLANZUNG UND SICHTBEHINDERUNG FREIZUHALTEN.

FÜR DIE EINFRIEDUNG ZULÄSSIG SIND SCHWEISSGITTER - ZAUNSYSTEME, ODER MASCHEN- DRAHTZAUNSYSTEME MIT DEN JEWELS DAFÜR VORGESEHENEN PFOSTEN, GRAPHITFARBEN ODER GRÜN ALS ABSCHLUSS ZUR ÖFFENTLICHEN ODER PRIVATEN VERKEHRS- ODER GRÜNZONE.

ZAUNHÖHE MAXIMAL 1.60 METER

DIE EINGANGS- UND EINFAHRTSTORE SIND DER ZAUNART OPTISCH ANZUPASSEN.

BEI DEN SEITLICHEN UND RÜCKWÄRTIGEN EINFRIEDUNGEN IST EIN SOCKEL UNZULÄSSIG. MAUERN SIND ALS EINFRIEDUNG UNZULÄSSIG.

FREIFLÄCHEN

FÜR JEDES BAUVORHABEN IST EIN QUALIFIZIERTER; VON EINER FACHKRAFT (LANDSCHAFTSPFLEGER, -PLANER, -ARCHITEKT) ERSTELLTER FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN ZU ERSTELLEN: NEBEN DEN GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN UND DER FESTLEGUNG DER ART, ANZAHL UND PFLANZQUALITÄT DER VERWENDETEN GEHÖLZE SIND HIERIN AUCH AUSSAGEN ÜBER DIE VERWENDUNG BZW. VERSICKERUNG DES ANFALLENDEN OBERFLÄCHENWASSERS ZU TREFFEN.

MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN

ZUM AUSGLEICH NICHT VERMEIDBARER BEEINTRÄCHTIGUNGEN SIND AUSGLEICHSMASSNAHMEN VORGESEHEN. AUF FLURSTÜCK NR. 586 GEMARKUNG RUHMANNSFELDEN SIND AUF DEM IM BEILIEGENDEN PLAN "AUSGLEICHSMASSNAHMEN" DAFÜR GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN FOLGENDE MASSNAHMEN DURCHZUFÜHREN:

1. ALLE NADELGEHÖLZE FÄLLEN UND EINSCHLIESSLICH ASTGUT BESEITIGEN:
2. VORHANDENE LAUBBÄUME UND STRÄUCHER SOWIE DAS HOLUNDERGEBÜSCH IM OSTEN ERHALTEN.
3. ANPFLANZEN EINES NEUEN WALDMANTELS AUS BÄUMEN UND STRÄUCHERN AM NÖRDLICHEN UND WESTLICHEN RAND DER FLÄCHE AUF EINER TIEFE VON CA. 10 METER. ERGÄNZEN DES GEHÖLZMANTELS IM OSTEN. PFLANZDICHTEN CA. 1 ST JE 1,5M².
4. ANPFLANZEN VON BÄUMEN ALS CA. 200 M² GROSSE INSELN IN EINER DICHTEN VON 1 ST / 1,5 M² AUF INSGESAMT CA. 1000 M² FLÄCHE; OFFEN HALTEN DER VORHANDENEN ZWEI GROSSEN BERGAHORNE.
5. MASSNAHMEN 1 – 4 SIND SPÄTESTENS BIS 31.10.2006 FERTIG ZU STELLEN.
6. GEHÖLZENTWICKLUNG DURCH NATÜRLICHE SUKZESSION (AUF DEN DAZWISCHEN LIEGENDEN FLÄCHEN) ZUR BEGRÜNDUNG EINES NATURBETONTEN MEHRSCHICHTIGEN LAUBMISCHWALDBESTANDES.
7. EINE FORSTWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG IST ZU UNTERLASSEN. BEI BEDARF (ZUFAHRT) KÖNNEN EINZELNE GEHÖLZE ENTNOMMEN WERDEN DAS VOLLSTÄNDIGE TOTHOLZ IST AUF DER FLÄCHE ZU BELASSEN.
8. DIE MASSNAHMEN 1 – 6 WERDEN DEN IN DEN GELTUNGSBEREICH EINBEZOGENEN TEILFLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE 618, 472/4, 471/2 NACH DEREN JEWEILIGEM FLÄCHENMASS ZUGEORDNET.

PFLANZENVERWENDUNG UND GESTALTUNG

1. IM BEREICH DER DURCHGÄNGIGEN RANDBEPFLANZUNG (5.0 METER STREIFEN) SIND ALS ABGRENZUNG ZUR FREIEN LANDSCHAFT UND FELDFLUR HEIMISCHE STRÄUCHER ZU PFLANZEN UND MIT GROSSKRONIGEN BÄUMEN ZU ÜBERSTELLEN.
2. AUF EINEN GRUPPENWEISEN PFLANZVERBAND BEI DER ANPFLANZUNG LT. ARTENLISTE UNTER BEACHTUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN IST ZU ACHTEN.
3. IN DEN PRIVATEN STRASSENBEGLEITFLÄCHEN (3.0 METER STREIFEN) SIND GROSSKRONIGE BÄUME LAUT ARTENLISTE UNTER BEACHTUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNG ZU PFLANZEN. EBENSO SIND HEIMISCHE STRAUCH- UND STAUDENGRUPPEN NACH ARTENLISTE VORZUSEHEN. BEI DER BEPFLANZUNG IST DARAUF ZU ACHTEN DASS DIE SICHT FÜR DIE VERKEHRSTEILNEHMER NICHT EINGESCHRÄNKT WIRD.
4. AUF DEN PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN ENTLANG DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN (JEWEILS 3.00 + 3.00 M) IST EINE MINDESTENS ZWEI-REIHIGE HECKE AUS BÄUMEN UND STRÄUCHERN IM ABSTAND VON 1.0 x 1.0 M GEMÄSS DER ARTENLISTE ZU PFLANZEN.
5. AUF JE 300 M² GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IST MINDESTENS EIN GROSSKRONIGER BAUM AUS DER ARTENLISTE ZU PFLANZEN
6. VORGÄRTEN SIND ALS WIESE ODER RASEN MIT STAUDEN UND STRAUCHGRUPPEN GÄRTNERISCH ANZULEGEN UND ZU UNTERHALTEN.
7. VORHANDENER MUTTERBODEN IST BIS ZUR WIEDERVERWENDUNG IN FACHGERECHTEN MIETEN ZU LAGERN UND MIT GRÜNDÜNGUNG ANZUSÄHEN.
8. JEDEM BAUPLAN IST EIN GESTALTUNGSPLAN BEIZUGEBEN.
9. MIND. 5 % DES GRUNDSTÜCKES IST ALS BEPFLANZTE GRÜNFLÄCHE ANZULEGEN.
10. STELLPLATZREIHEN SIND DURCH BAUMPFLANZUNGEN ZU UNTERBRECHEN (1 BAUM JE 4 STELLPLÄTZE).

ARTENLISTE FÜR NEUPFLANZUNGEN

FOLGENDE BÄUME UND STRÄUCHER DIENEN ALS LEITLINIE:

BÄUME : MIND. 12 - 14 CM STAMMUMFANG
 STRÄUCHER : MIND. 2 x VERPFLANZT, 80 - 100 CM

GROSSBÄUME:

| | |
|--------------|---------------------|
| BERGAHORN | ACER PSEUDOPLATANUS |
| STIELEICHE | QUERCUS ROBUR |
| WINTERLINDE | TILIA CORDATA |
| VOGELKIRSCH | PRUNUS AVIUM |
| HAINBUCH | CARPINUS BETULUS |
| BIRKE | BETULA PENDULA |
| SALWEIDE | SALIX CAPREA |
| BUCH | FAGUS SILVATICA |
| VOGELBEERE | SORBUS AUCUPARIA |
| ZITTERPAPPEL | POPULUS TREMULA |
| SPITZAHORN | ACER PLATANOIDES |

STRÄUCHER UND HEISTER:

| | |
|--------------------------|--------------------|
| GEMEINE HECKENKIRSCH | LONICERA XYLOSTEUM |
| GEWÖHNLICHE KORNELKIRSCH | CORNUS SANGUINEA |
| GEMEINER LIGUSTER | LIGUSTRUM VULGARE |
| HASEL | CORYLUS AVELLANA |
| SCHLEHDORN | PRUNUS SPINOSA |
| FAULBAUM | RHAMNUS FRANGULA |
| ACKERWILDROSE | ROSA ARVENSIS |
| HECKENROSE | ROSA CONINA |
| ROTER HARTRIEGEL | CORNUS SANGUINEA |

KLEINBÄUME:

| | |
|------------|---------------------|
| VOGELBEERE | SORBUS AUCUPARIA |
| MEHLBEERE | SORBUS ARIA |
| KUGELAHORN | ACER PLATANOIDES |
| | „GLOBOSOMUS“ |
| FELDAHORN | ACER CAMPESTRE |
| ROTDORN | CRATAEGUS ISEVIGATA |
| | „PAUL'S SCARLET“ |

KLETTERPFLANZEN:

EFEU
SCHLINGENKNÖTERICH
WILDER WEIN

HEDERA HELIX
POLYGONUM AUBERTII
PARTHENOZISSUS
TRICUSPIDATA
CLEMATIS VITALBA

NICHT ZUGELASSENE PFLANZENARTEN:

ALLE NICHT HEIMISEHN KONIFEREN-ARTEN
(Z. B. THUJEN, SCHEINZYPRESSEN, BLAUFICHTEN,...).
TRAUER- UND HÄNGEFORMEN, GESCHNITTENE HECKEN UND GEHÖLZE
MIT MEHRFARBIGEN BLÄTTERN BZW. NADELN.

BEI DER BEPFLANZUNG IST DIE PFLANZLISTE DES BUNDESGESUNDHEITS-
MINISTERIUMS UND DES BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUMS FÜR
LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (MABL 1976 S. 574) ZU
BERÜCKSICHTIGEN.