

6.2

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

6.2.1

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

DAS PLANGEBIET IST ALS „SO – LADENGEBIET“ GEMÄSS § 11 ABS. 2 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG FESTGESETZT.

DIE ZULÄSSIGE VERKAUFSFLÄCHE INNERHALB DES SONDERGEBIETES BETRÄGT 3.300 M².

ES KÖNNEN DESHALB NUR EINZELHANDELSPROJEKTE ERRICHTET WERDEN, DIE EINZELN UND IN IHRER SUMME NICHT DIE VORAUSSETZUNGEN GEMÄSS § 11 ABS. 3 BAUNVO ERFÜLLEN. D. H. DASS DIE GESCHOSSFLÄCHE JEWEILS 1.200 M² NICHT ÜBERSTEIGEN DARF, SOWIE DIE VERKAUFSFLÄCHE DER EINZELNEN VORHABEN BEI LEBENSMITTEL NICHT ÜBER 900 M² UND BEI SONSTIGEN SORTIMENTEN NICHT ÜBER 800 M² LIEGEN DARF. ZUDEM DÜRFEN DIE EINZELNEN GESCHÄFTE KEINE SO GENANNT FUNKTIONSEINHEIT BILDEN, D. H. DIE EINZELNEN BETRIEBE MÜSSEN VOLLKOMMEN EIGENSTÄNDIG BETREIBBAR (INSBESONDERE EIGENE EINGÄNGE, KASSEN, SOZIALRÄUME) SEIN. DIE ANSAMMLUNG VON EINZELHANDELSBETRIEBEN DARF AUCH NICHT DEM CHARAKTER NACH EINEM EINKAUFSZENTRUM (INSBESONDERE GEPRÄGT DURCH EINHEITLICHE PLANUNG, VERMARKTUNG, WERBUNG USW.) ENTSPRECHEN.

DIE VERKAUFSFLÄCHE FÜR LEBENSMITTEL INKLUSIVE GETRÄNKE DARF INNERHALB DES GESAMTEN „SO - LADENGEBIET“ 1499 M² NICHT ÜBERSCHREITEN.



6.2.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG IST DURCH PLANZEICHEN FESTGESETZT

GRZ = 0.6

GFZ = 0.8

TRAUFSSEITIGE WANDHÖHE = MAX. 6.00 M

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

6.2.3 BAUWEISE, BAUGRENZEN

DIE BAULINIEN UND BAUGRENZEN SIND EINZUHALTEN.

- DIE ANBAUVERBOTSZONE VON 20 M ZUM BITUMINÖSEN FAHRBAHN-RAND DER BUNDESSTRASSE 11 IST EINZUHALTEN.
- DER ABSTAND VON BAUMPFLANZUNGEN MUSS ZUM BITUMINÖSEN FAHRBAHN-RAND DER B 11 MINDESTENS 8,00 M BETRAGEN.

6.2.4 BAUGESTALTUNG

6.2.4.1 DACHGESTALTUNG

ZULÄSSIG SIND FÜR GEWERBE-, BÜRO- UND VERWALTUNGSGEBÄUDE,
PULTDÄCHER MIT EINER DACHNEIGUNG VON: 5° - 12°
SATTELDÄCHER MIT EINER DACHNEIGUNG VON: 16° - 20°

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 7.00 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 7 DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
- 6.2.5.5 DER VERLAUF DES NATÜRLICHEN UND GEPLANTEN GELÄNDES, SOWIE DAS STRASSENIVEAU SIND IM BAUANTRAG IN FASSADEN UND SCHNITT BEI ALLEN BAUVORHABEN INNERHALB 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.
- 6.2.6.2 WERBEANLAGEN
- WERBEANLAGEN SIND AN DREI SEITEN DER GEBÄUDE MIT EINER MAX. FLÄCHE VON JE 8 M² PRO GEBÄUDESEITE ZULÄSSIG.
AUF JEDER BAUPARZELLE SIND ZUSÄTZLICH 2 FREISTEHENDE WERBEANLAGEN MIT EINER MAX. FLÄCHE VON JE 3 M² ANSICHTSFLÄCHE UND EINER MAX. HÖHE VON 5 M ZULÄSSIG.
WERBEANLAGEN IM DACHBEREICH SIND UNZULÄSSIG.
BEI LICHTREKLAMEN SIND GRELLE FARBMISCHUNGEN UND WECHSELLICHT UNZULÄSSIG.
WERBEANLAGEN DIE AUF DIE B11 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.
- 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 HINGEWIRKT. BEFESTIGUNG DER FLÄCHEN MIT RASENFUGENPFLASTER, RASENGITTERSTEINEN ODER WASSERGEBUNDENER DECKE ZULÄSSIG. SCHWARZDECKEN SIND NUR IM FAHRBAHNBEBEREICH ZULÄSSIG.



6.2.8

EINFRIEDUNGEN

DIE ANFAHRSICHT BEIM EINFAHREN IN DIE SCHULSTRASSE IST EINZUHALTEN. DAS ANFAHRSICHTFELD IST VON JEDLICHER BEBAUUNG, BEPFLANZUNG UND SICHTBEHINDERUNG FREIZUHALTEN.

FÜR DIE EINFRIEDUNG ZULÄSSIG SIND SCHWEISSGITTER – ZAUNSYSTEME, ODER MASCHENDRAHTZAUNSYSTEME MIT DEN JEWEILS DAFÜR VORGEGEHENEN 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.

6.2.9

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.

FÜR DIE EINLEITUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS SIND DIE BESTIMMUNGEN DER NIEDERSCHLAGSWASSERFREISTELLUNGSVERORDNUNG – NWFREIV – VOM 01.01.2000 UND DER TECHNISCHEN REGELN ZUM SCHADLOSEN EINLEITEN VON GESAMMELTEM NIEDERSCHLAGSWASSER IN DAS GRUNDWASSER (TRENOW) VOM 12.01.2000 ODER IN OBERFLÄCHENGEWÄSSER (TRENOG) VOM 01.02.2002 ZU BEACHTEN.

6.2.10

PFLANZUNGEN

SOLITÄRGEHÖLZE:
AUSWAHL UND QUALITÄT SIEHE UNTEN

HECKENSTRUKTUREN:
ZU PFLANZENDE, 3- REIHIGE BAUMHECKE,
STRAUCHANTEIL UNTERGEORDNET (< 50%)
AUSWAHL UND QUALITÄT SIEHE UNTEN

DIE HECKE IST MINDESTENS 3- REIHIG UND FREI WACHSEND IM PFLANZABSTAND VON JEWEILS 1,2 BIS 1,5 M ANZULEGEN. DIE PFLANZMAßNAHMEN SIND BIS SPÄTESTENS EIN JAHR NACH FERTIGSTELLUNG DER MAßNAHME DURCHZUFÜHREN UND DAUERHAFT ZU ERHALTEN. AUSFÄLLE SIND ENTSPRECHEND ZU ERSETZEN.



PFLANZQUALITÄTEN:

FOLGENDE BÄUME UND STRÄUCHER DIENEN ALS LEITLINIE:

BÄUME : H. 3xv, dB, MIND. 12 - 14 CM STAMMUMFANG (70%)
H. 3xv, dB, MIND. 14 - 16 CM STAMMUMFANG (30%)

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 MAS
GEMEINER LIGUSTER	LIGUSTRUM VULGARE
HASEL	CORYLUS AVELLANA
SCHLEHDORN	PRUNUS SPINOSA
FAULBAUM	RHAMNUS FRANGULA
ACKERWILDROSE	ROSA ARVENSIS
HECKENROSE	ROSA CANINA
ROTER HARTRIEGEL	CORNUS SANGUINEA

KLEINBÄUME:

VOGELBEERE	SORBUS AUCUPARIA
MEHLBEERE	SORBUS ARIA
FELDAHORN	ACER CAMPESTRE

KLETTERPFLANZEN:

EFEU	HEDERA HELIX
SCHLINGENKNÖTERICH	POLYGONUM AUBERTII
WILDER WEIN	PARTHENOZISSUS
	TRICUSPIDATA
GEMEINE WALDBEERE	CLEMATIS VITALBA



NICHT ZUGELASSENE PFLANZENARTEN:

ALLE NICHT HEIMISCHEN 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 LAN-
DESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (MABL 1976 S. 574) ZU BERÜCK-
SICHTIGEN.

6.2.11

GESTALTUNGS- UND PFLEGEKONZEPT DER AUSGLEICHSMÄßNAHMEN

WIE UNTER PUNKT 12. ERLÄUTERT, MÜSSEN ZUM AUSGLEICH DES ZU ER-
WARTENDEN EINGRIFFS DURCH DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLA-
NES FLÄCHEN ANGELEGT UND GEPFLEGT WERDEN. UM DIE EIN-
GRIFFSAUSGLEICHENDE WIRKUNG LANGFRISTIG ZU GEWÄHRLEISTEN,
MÜSSEN JEWEILIGE PFLEGEKONZEPTE UMGESETZT WERDEN.

AUSGLEICHSFLÄCHE 1, MAGERE SUKZESSIONSFLÄCHE
JE NACH ENTWICKLUNGSSTADIUM DER FLÄCHE HAT EINE REGELMÄßIGE
MAHD ZU ERFOLGEN. DEREN HÄUFIGKEIT IST MIT DER UNTEREN NATUR-
SCHUTZBEHÖRDE, LANDKREIS REGEN ABZUSTIMMEN.

AUSGLEICHSFLÄCHEN 2 UND 3, STREUOBSTWIESEN
JÄHRLICH HAT EINE 2-3 FACHE MAHD ZU ERFOLGEN, DAS MÄHGUT IST ZU
ENTFERNEN, AUF DÜNGUNG MUSS RESTLOS VERZICHTET WERDEN.

AUSGLEICHSFLÄCHE 4, JÄHRLICH HAT EINE EINFACHE MAHD (AB 1. JULI)
ZU ERFOLGEN, DAS MÄHGUT IST ZU ENTFERNEN, AUF DÜNGUNG MUSS
RESTLOS VERZICHTET WERDEN.

6.2.12

GESTALTUNG DES GELÄNDES

DIE IN DEN GELÄNDE-SCHNITTZEICHNUNGEN ANGEGEBENEN HÖHENKOT-
TEN SIND BEI DER AUSFÜHRUNG VON GEBÄUDEN UND PLÄTZEN UND DER
DAMIT VERBUNDENEN GELÄNDEVERÄNDERUNGEN AUF +/- 0,5 METER
VERBINDLICH EINZUHALTEN.

DIE HÖHEN ZWISCHEN DEN SCHNITTZEICHNUNGEN SIND ENTSPRECHEND
DIESER VORGABE ZU INTERPOLIEREN.

FÜR DIE ERRICHTUNG VON STÜTZWÄNDEN SIND GABIONENWÄNDE BIS
MAX. 1.50 M ZULÄSSIG.
MINDESTENS ALLE 4 HÖHENMETER IST DIE BÖSCHUNG DURCH EINE
BERME MIT MIND. 1,00 METER BREITE ZU UNTERGLIEDERN.

BEBAUUNGSPLAN : „SO - LADENGEBIET“
GEMEINDE : MARKT RUHMANNSFELDEN
LANDKREIS : REGEN

SEITE 19



BEI GELÄNDEANSCHNITTEN MUSS MIT HANG- UND SCHICHTWASSERAUS-
TRITTEN SOWIE MIT WILD ABFLIESENDEM OBERFLÄCHENWASSER GE-
RECHNET WERDEN. WILD ABFLIESENDES OBERFLÄCHENWASSER DARF
GEM. ART. 63 BAYWG NICHT NACHTEILIG FÜR ANLIEGENDE GRUNDSTÜ-
CKE VERÄNDERT WERDEN.

BEI DER AUFSTELLUNG VON BAULEITPLÄNEN MUSS GEMÄSS § 2 ABS. 4
BAUGG FÜR DIE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES NACH § 1 ABS. 6 NR. 7
SOWIE NACH § 10 ABS. 1 UMWELTSCHUTZGESETZ (UWG) BERÜCKSICHTIGT WERDEN