

VI. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. FESTSETZUNGEN INDUSTRIEGEBIET

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GI INDUSTRIEGEBIET
(gem. § 9 BauNVO)



B – PLAN
MIT
INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG

GEWERBEGEBIET
OBERSCHLITZENDORF
OST

2.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.2.1 WANDHÖHE** Als Höchstgrenze gelten 12,00 m
Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Außenwand
- 2.2.2 OBERKANTE DACHKONSTRUKTION** Als Höchstgrenze gelten 15,00 m
Als Oberkante gilt das Maß von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum obersten Punkt der Dachhaut.
- 2.2.3 GRUNDFLÄCHENZAHL** GRZ 0,8
- 2.2.4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL** GRZ 1,6
- 2.2.5 VERSORGUNGSLEITUNGEN** Alle Versorgungsleitungen einschließlich der Telekommunikationsleitungen im Geltungsbereich sind gemäß § 9 Abs.1 Satz 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu verlegen.
- 2.2.6 WERBEANLAGEN** An den Gebäuden sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 3 m² je Gebäudeeinheit zulässig.
Bei Lichtreklamen sind grelle Farbe, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig.
Nicht zulässig sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf den Dachflächen.
Für die Werbeeinrichtungen an den Gebäudefronten sind jeweils gesonderte Pläne der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.
freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von max. 4 m und mit einer Ansichtsfläche von max. 3 m² zulässig. Je Baugrundstück ist eine derartige Anlage zulässig.

- 2.2.7 VERKEHRSWEGE** Verkehrswege sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 2.2.8 STÜTZWÄNDE** Stützwände sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Stützwandhöhe max. 3,0 m
Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zur Oberfläche der Stützwand
- 2.2.9 GELÄNDEMPELLIERUNG INNERHALB DES BAUFENSTER** Das festgesetzte Geländeniveau innerhalb der Baugrenzen ist Bestandteil der Festsetzungen.
Die Geländemodellierung ist entsprechend dem o.g. festgesetzten Geländeniveau herzustellen.
Die neuen Geländemodellierungen dürfen von dem o.g. festgesetzten Geländeniveau max. +/- 50 cm abweichen.
- 2.2.10 GELÄNDEMPELLIERUNG INNERHALB DES FESTGESETZTEN BÖSCHUNGSBEREICHES** Böschungen zwischen Geländemodellierung gemäß 2.2.9 und Urgelände sind innerhalb des festgesetzten Böschungsbereichs nach Erfordernis herzustellen.
- 2.2.11 GELÄNDEMPELLIERUNG AUSSERHALB DES BAUFENSTERS UND DEM FESTGESETZTEN BÖSCHUNGSBEREICH** Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb des Baufensters und dem festgesetzten Böschungsbereich sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m bezogen auf das Urgelände zulässig.
- 2.2.12 BÖSCHUNGEN** Für Böschungen ist maximal ein Böschungsverhältnis von 1 : 2 zulässig.
Steilere Böschungen sind bei felsigem Boden als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig.



B – PLAN
MIT
INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG

GEWERBEGEBIET
OBERSCHLITZENDORF
OST

3. LANDSCHAFTSPFLERISCHE MAßNAHMEN

- 3.1 BESTANDSSICHERUNG** Die landschaftsprägende Hecke auf dem westlich angrenzenden Grundstück ist zu erhalten. Die Sicherung der Hecke während der Bauphase erfolgt gem. RAS-LP4.
- 3.2 AUSGLEICH DES EINGRIFFS** Für das GE Oberschlitzendorf-Ost müssen 6.298 m² Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt werden.
Im B-Plan-Gebiet wird an der Nordseite eine 1.334 m² große Fläche (Anrechnungsfaktor:



B – PLAN
MIT
INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG

GEWERBEGEBIET

OBERSCHLATTENDORF

OST

3.3 AUSGLEICHSMABNAHME

1) mit einer 3-reihigen Hecke ausgewiesen. In der Ökokontofläche 1 „Wiesenflächen Am Ruck“ der Stadt Viechtach wird auf Flur Nr. 148/0 eine 2.482 m² große Fläche (Anrechnungsfaktor 2) als Ausgleichsfläche für das GE Oberschlattendorf-Ost ausgewiesen. Auf dieser Fläche wird Intensivgrünland in eine Streuobstwiese mit extensiver Grünlandnutzung umgewandelt.

Das Industriegebiet wird an seiner Nordseite mit einem 10 m breiten Grünstreifen auf der oberen Hälfte der Böschung eingegrünt. Hecke 3-reihig, Abstand der Reihen 1 m, Pflanzabstand innerhalb der Reihen 1,5 m.

Bäumen 1. und 2. Ordnung und Sträucher, ausschließlich heimische Gehölze autochthoner Herkunft.

Bäume 1. Ordnung ausschließlich in mittlerer Reihe, Pflanzabstand wechselnd zwischen 6 bis 12 m

Pflanzqualität Bäume 1. Ordnung:

Mind. 30 % Hochst., 3 x v., dB, StU 14-16,

Rest mind. Hochst., 2 x v., StU 10-12

Arten Bäume 1. Ordnung:

50 % Quercus robur (Stieleiche)

20 % Prunus avium (Vogelkirsche)

10 % Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

10 % Acer platanoides (Spitzahorn)

Bäume 2. Ordnung in den äußeren Reihen im Abstand von 4 bis 10 m

Pflanzqualität mind. Heister, 2 x v., 150-200

Arten Bäume 2. Ordnung:

20 % Acer campestre (Feldahorn)

30 % Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

30 % Salix caprea (Salweide)

10 % Betula pendula (Birke)

10 % Populus tremula (Zitterpappel)

Sträucher mind. Pflanzqualität:

Heister / Strauch / Solitär, 2 x v. 125-150:

20 % Corylus avellana (Hasel)

20 % Frangula alnus (Faulbaum)

10 % Euonymus europ. (Pfaffenhütchen)

10 % Sambucus nigra (Schw. Holunder)

20 % Viburnum opulus (Schneeball)

20 % Rosa arvensis, canina, glauca, pimpinellifolia, virginiana (Wildrosen)

(Wildrosen, Schneeball + Pfaffenhütchen nur in den äußeren Reihen) 2-jährige Anwuchspflege alle 5 Jahre ist zu überprüfen, ob ein Rückschnitt der Sträucher durch „auf den Stock setzen“ erforderlich ist. Pflegemaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3.4 GRÜNORDNUNG

3.4.1 ZÄUNE

bis zu 2,00 m hohe Zaun zur Sicherung des Betriebsgeländes mindestens 0,5 m Abstand von der Grundstücksgrenze an der nördlichen Grundstücksgrenze Zaun innerhalb der Hecke
Stützmauern und Gabionen dürfen bis max. 1,00 m an die Grundstücksgrenze heranreichen.



3.4.2 GRÜNFLÄCHEN BETRIEBSGELÄNDE

Der Boden der Freiflächen und Böschungen wird nicht (!) mit Humus angedeckt.

Böschungen im Betriebsgelände werden in wechselndem Abstand von 5 bis 15 m mit Strauchgruppen von 3 bis 5 Pflanzen bepflanzt.

Wildrosen folgender Auswahl:

Rosa arvensis, canina, glauca, pimpinellifolia, virginiana

Keine Verwendung von Rosa multiflora (Herkunft Nordamerika)

Böschungen und Freiflächen innerhalb des Betriebsgeländes werden als Wiesenstreifen mit einer autochthonen Wildsaatgutmischung mit 5g/m² eingesät

Verwendet wird die „RSM 8.1 Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland, Variante 4 für Halb- und Teilschatten“

(einziger Anbieter: Rieger-Hofmann) mit 30 % Kräutern und 70 % Gräsern

Pflege erfolgt durch Mahd 1 x jährlich Mitte bis Ende August bei trockener Witterung. Das Mähgut verbleibt zum Trocknen einige Tage auf der Fläche und wird dann abtransportiert

3.4.3 ZEITPUNKT DER PFLANZUNG

Die Pflanzungen sind nach Fertigstellung der Baumaßnahmen in der darauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen. Sie sind fachgerecht heranzuziehen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch gleichartige und gleichwertige Pflanzen zu ersetzen.

3.5 Freiflächengestaltungsplan

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, aus dem die grünordnerischen Festsetzungen graphisch deutlich hervorgehen. Der Plan muss darüber hinaus Aussagen zur Verwendung bzw. Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers enthalten.

B – PLAN
MIT
INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG

GEWERBEGEBIET
OBERSCHLATTENDORF
OST