









Festsetzungen

1.  Räumlicher Geltungsbereich des Deckblattes
2.  Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
3. GRZ: 0,6; GFZ: 0,9;
Wasserdurchlässige Beläge sind lediglich zu 50 % auf die zulässige GRZ anzurechnen.
4. Abweichende Bauweise wie offene Bauweise, aber innerhalb der Baugrenzen dürfen Gebäude eine Länge bis max. 70 m besitzen.
5.  Baugrenzen
6.  Private Grünflächen; die bezeichneten Flächen sind als Grün- bzw. Pflanzflächen zu erhalten bzw. anzulegen und nicht zu bebauen oder zu versiegeln.
7.  Öffentliche Verkehrsflächen
8.  Zu erhaltender Gehölzbestand
9. 
 - a) Baumpflanzungen; im Bereich der durch Planzeichen festgelegten Stellen ist jeweils ein Laubbaum (Winterlinde, Spitzahorn oder Esche), Mindestpflanzgröße H StU 18-20, zu pflanzen.
Der unversiegelte Wurzelbereich pro Baum muss mind. 6 m² betragen.
Diese Fläche ist gegen ein Befahren (z.B. durch Holzlanderung, Feldsteine o.ä.) zu sichern.
 - b)  Pflanzung von Strauchgruppen; an den gekennzeichneten Stellen sind jeweils Strauchgruppen von mind. 5 Sträuchern (Mindestpflanzgröße 2xv 60-100) folgender Arten zu pflanzen:


Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea	Salweide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball



- c) Pflanzgruppen; auf den bezeichneten privaten Grünflächen sind 6-8 Pflanzgruppen von jeweils mind. 6 heimischen Gehölzen zu pflanzen, Bäume (Mindestpflanzgröße Hei 2xv 125-150):

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ulmus glabra	Bergulme

Sträucher (Mindestpflanzgröße 2xv 60-100):
Pflanzenliste wie 9 b)

10. Ausbildung von Stützmauern
In Zusammenhang mit der geplanten Vertriebshalle ist zur Gestaltung des Geländes die Ausbildung von Stützmauern zulässig. Diese sind durch entsprechende Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.
11. Anforderungen an die Baugestaltung im Bereich der geplanten Vertriebshalle: Wandhöhe max. 5,5 m (Bezug: OK des bestehenden Geländes gem. des als Bestandteil des B-Plans beigefügten Geländeneivellements), zulässige Dachneigung 15° - 20°. Unzulässig sind dauerhaft reflektierende Fassaden- bzw. Dachverkleidungen.
12. Anforderungen an die Baugestaltung im Bereich der als Bestand gekennzeichneten Gebäude:
Wandhöhe entlang der Regener Straße max. 15,8 m, gemessen ab bestehendem Straßenniveau Regener Straße.
Hauptgebäude: Firstrichtung parallel zur Regener Straße, zulässige Dachform: Satteldach, zulässige Dachneigung 23° - 35°.
Nebengebäude / Garagen: zulässige Dachform: Satteldach oder Pultdach, zulässige Dachneigung 23° - 35° für Satteldach, max. 15° für Pultdach.
13.  Schallschutzwand
Unmittelbar entlang der gekennzeichneten Grundstücksgrenze ist eine geschlossene Wand in Holzbauweise mit direktem Anschluss an die geplante Vertriebshalle in einer Höhe von 2,5 m und der dargestellten Länge zu erstellen. Verschließbare Öffnungen (wie z.B. eine Türe) sind zulässig.
Die Verlängerung dieser Wand bis zum Grundstückseck an der Bräugasse in der beschriebenen Ausführung ist zulässig, wird aber aus Gründen des Schallschutzes nicht vorgeschrieben.
14. Mit Ausnahme für die unter 11. festgesetzte bzw. zulässige Schallschutzwand sind die Abstandsflächenregelung der BayBO anzuwenden.