TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „PÖLLING-DAHMIT“

0.1. BAUWEISE :

0.1.1. Offene (o)

0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE :

entfällt

0.3. FIRSTRICHTUNG :

entfällt

0.4. EINFRIEDUNGEN :

Zulässig sind alle Arten von Einfriedungen mit Ausnahme von Kunststoffzäunen in grellen Farben. Maschendrahtzäune an den Straßenseiten dürfen nur mit Heckenhinterpflanzung errichtet werden.
Zaunhöhe: max. 1,50 m einschließlich max. 20 cm Betonsockel über Gehsteigoberkante.

0.5. GARAGEN UND STELLPLATZFLÄCHEN :

Für Kraftfahrzeuge sind entsprechend der jeweils geltenden Bestimmungen und Richtlinien anzulegen. Die Stellplätze sind mit einer Zu- und Ausfahrt von eigenem Grund aus anzufahren. Vor Garagen zur Straße hin muß ein Stauraum von mind. 6,0 m Länge auf die Breite der Garage sein.

0.6. GEBÄUDE :

0.6.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind zulässig:
Verwaltungsgebäude mit Satteldach bis 38° Dachneigung oder Flachdächer.
Betriebsgebäude mit Satteldach bis 38° Dachneigung, Flachdach oder Sheddach.
Ausnahme:
Wohngebäude (zusammen mit Betriebsgebäuden) – 1 Wohneinheit (WE) mit Satteldach bis 38° Dachneigung; bei Z II ohne Kniestock; bei I+Dachgeschoß max. 0,50 m Kniestock.
Höhenangabe FFOK – EG max. 0,50 m über Gehsteigoberkante
Dachüberstand: Giebel max. 0,25 m;
Traufe 0,50 m

0.6.2. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit Einschränkung

Im Gewerbegebiet mit Einschränkung sind zulässig wie 0.6.1.
Unzulässig:
Sind sämtliche Betriebe mit Nachtarbeit (in der Zeit von 22.00 – 7.00 Uhr).
Einschränkung der Betriebe bezüglich der Grenzwerte für Lärm-, Staub-, und Geruchsimmissionen gemäß Auflagen des Landratsamt Neumarkt i. d. OPf., Abteilung Umweltschutz.

0.7. FASSADENGESTALTUNG:

Im Gewerbegebiet (GE und GE m. E.) sind Putzflächen, Betonverkleidungen, Holzverkleidungen und platierte Stahl- und Alu-Bleche zulässig.

0.8. WERBEANLAGEN :

Werbeanlagen an Gebäuden sind bis zu einer Größe von 3,0 qm zulässig. Bei Lichtreklame sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig.

0.9. PFLANZGEBOT – GRÜNODNERISCHE FESTSETZUNGEN :

0.9.1. Der Landschaftspflegerische Begleitplan, erstellt durch das Büro Schober, wird Bestandteil des Bebauungsplanes.
Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft soll entlang der Bundesstraße 8 eine dichte Bepflanzung zwischen B 8 und Bebauung erfolgen.
Der 10 m breite Grünstreifen innerhalb der Baugrundstücke ist mit mind. 4 großkronigen heimischen Baumarten (f. Parz. 1 sind mind. 10 großkronige Bäume) zu bepflanzen.
Zusätzlich sind auf Parz. 1 mit 9 pro 1000 qm Grundstücksfläche mind. 1 großkroniger Baum zu pflanzen.
Auf einem ca. 6 m breiten Grünstreifen beiderseits der Erschließungsstraße sind standortheimische Gehölze (Büsche u. Bäume) anzupflanzen. Die Parzellen der einzelnen Gewerbebetriebe sind mit Rasenflächen und Strauchpflanzungen einzugrünen, um die Eingriffe im Landschaftsbild zu minimieren.
Zum jeweiligen Bauantrag im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die Einbindung der Baukörper in die Landschaft sowie die Gestaltung der Verkehrs- und Freiflächen und des Arbeitsumfeldes regelt. Die zu gestaltenden Flächen sind fachgerecht anzulegen, zu unterhalten und zu pflegen.
Eingegangene Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

0.9.2. Die Bäume und Sträucher werden in folgende Wuchsklassen eingeteilt:

Großbäume über 15 m Höhe	Gehölze über 4 m Höhe
Kleinbäume bis 15 m Höhe	Gehölze bis 4 m Höhe

0.9.3. Zu pflanzende Bäume und Sträucher mit Angabe der Mindestpflanzgröße:

Großbäume:
Hochstämme, StU 12/14 cm, Stammbüsche mit voller Zweiggarnierung
350 – 400 cm Höhe

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fraxinus excelsior	Esche
Pinus sivestris	Kiefer
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde

Kleinbäume:
Hochstämme, StU 8/10 cm, Stammbüsche mit voller Zweiggarnierung
300 – 350 cm Höhe

Acer campestre	Feldahorn
Alnus incana	Grauerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Alle Obst- und Nußbäume

Gehölze über 4 m Höhe:
Sträucher 125 – 150 cm Höhe

Caryllus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehdorn
Salix viminalis	Flechtweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Gehölze bis 4 m Höhe:
Sträucher 80 – 100 cm Höhe

Berberis	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus auropaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Johannisbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Schneeball

0.9.4. Für die bodendeckende Bepflanzung werden keine Pflanzenarten vorgeschrieben oder verboten.

0.9.5. Nicht zulässig sind säulenartige Koniferen sowie Thuja (in allen Arten), Lebensbaum, Chamaecyparis (in allen Arten) Scheinzypresse; alle züchterisch beeinflußten Arten und Formen mit Säulen-, Pyramiden-, Hänge- und Drehwuchs sowie Buntlaubigkeit und alle Exoten.

0.9.6. Sicherstellung des Pflanzenraumes:

Oberbodenbedarf:	Bäume Baugruben	150 x 150 x 80 cm	
	Sträucher	Auftrag	40 cm
	Rasen	Auftrag	25 cm

0.10. <u>WASSERWIRTSCHAFT :</u>

- Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19 g Wasserhaushaltsgesetz ist besondere Sorgfalt geboten.
- Notwendige Verfahren (z. B. Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG) und die Anlagen- und Fachbetriebsverordnung – VAWSF – sind besonders zu beachten.
- Zur sparsamen Verwendung von Trinkwasser soll auch die Nutzung von Zisternen zur Grünflächenbewässerung vorgesehen werden.
- Das Regenwasser der Fa. Dahmit und anfallendes Oberflächenwasser ist über ein geplantes Regenklär- und Rückhaltebecken abzuleiten.

0.11. <u>NATURSCHUTZ :</u>

Im Bereich des kartierten Biotops Nr. 6634-207 wird die vorhandene Verrohrung auf ca. 30 m Länge wieder geöffnet. Ansonsten werden die natur- und landschaftspflegerischen Belange wie im Landschaftspflegerischen Begleitplan beschrieben, der Bestandteil des Bebauungsplanes wird, berücksichtigt.