

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

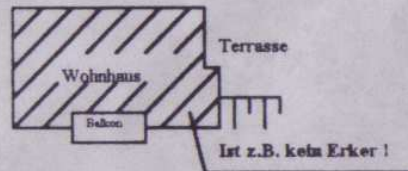
1.0 MINDESTGRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE

1.1 Grundstücksfläche $F = \text{mind. } 300 \text{ m}^2$ (z.B. bei Teilung)

2.0 BAUGESTALTUNG (Zur Planlichen Festsetzung Ziffer 2.0)

2.1 Grundriß: Mauervor- und -rücksprünge über 1,50 m sind nicht zulässig

2.2 Erker: unzulässig



2.1 Dachform: Satteldach

2.2 Dachneigung: 23° bis 28°

2.3 Dachdeckung: Pfannen, Falzziegel
unzulässig sind asbesthaltige Dachdeckungsmaterialien, Blech- und Aluminiemeindeckungen, Kunststoffe, Material aus und mit tropischen Hölzern

2.4 Dachfarbe: rot

2.5 Dachgauben: in jeder Form unzulässig
(ggf. Zwerggiebellösung)

2.6 Kniestock:
Bei II nur zulässig als Erdgeschoß und Dachgeschoß
unzulässig bei Erdgeschoß und Obergeschoß

Bei U+I+D zulässig bis max. 0,80 m
(gemessen von OK RFB bis OK Pfette)

Bei U+II zulässig wenn OG als DG

Bei U+II+D bei max. baulicher Nutzung nicht zulässig.

Bei II+D zulässig bis max. 0,80 m
(gemessen von OK RFB bis OK Pfette)

Die jeweilige Trauf- und Firsthöhe ist zu beachten!

2.7 Ortgang: 0,75 bis 1,20 m
bei Balkon = Balkonbreite + 0,30 m
Balkonbreite max. 1,50 m

2.8 Traufe: 0,75 bis 1,20 m

2.9 Firsthöhe: Bei II und U+I+D
max. zulässig bis 8,50 m gemessen vom fertigen Gelände (talseitig)

Bei II (Kiga) und U+II und U+II+D
max. zulässig bis 11,00 m gemessen vom fertigen Gelände (talseitig)

Bei II+D
max. zulässig bis 9,00 m gemessen

Bei II und U+I+D
max. zulässig bis 8,50 m gemessen
vom fertigen Gelände (talseitig)

Bei II (Kiga) und U+II und U+II+D
max. zulässig bis 11,00 m gemessen
vom fertigen Gelände (talseitig)

Bei II+D
max. zulässig bis 9,00 m gemessen
vom fertigen Gelände (talseitig)

2.10 Traufhöhe

Bei II und U+I+D
max. zulässig bis 6,00 m gemessen
vom fertigen Gelände (talseitig)

Bei U+II und U+II+D
max. zulässig bis 8,00 m gemessen
vom fertigen Gelände (talseitig)

Bei II+D
max. zulässig bis 6,50 m gemessen
vom fertigen Gelände (talseitig)

2.11 FFB UG bzw. FFB EG

max. 0,30 m über OK fertige Straße

2.12 Sockelhöhe

max. OK FFB UG bzw. FFB EG
Farblich ohne Unterschied zur
Fassade

2.13 Fassadengestaltung

Zulässig sind Putzflächen und Holzverkleidungen aus nichttropischem Holz, unzulässig sind Verkleidungen aus Kunststoff, Aluminium und Blech, sowie asbesthaltige Materialien

2.14 Ortsgestaltung

Die "Satzung über die örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestalt der Stadt Viechtach" vom 29.03.1984 (hier Geltungsbereich Zone III) ist bei allen Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses BBP zu beachten. Sofern in den Festsetzungen zum BBP nichts anderes festgesetzt ist, gelten die Festlegungen der Satzung.

3.0 FIRSTRICHTUNG

3.1 Die vorgeschlagene bzw. festgesetzte Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstück des Planzeichens der Planlichen Festsetzungen unter Ziffer 3.0 und 8.2 mit 8.3.

4.0 EINFRIEDUNGEN


4.1 Straßenseitig

Art:

Vertikaler Holzlatten- bzw. horizontaler Holzlattenzaun mit durchlaufender Latung oder Bretterung, Säulen in Stahlrohr verdeckt. Beton- oder Mauerwerkssäulen sind nicht zulässig. Es sind ruhige, braune Farbtöne zu wählen. Die Imprägnierungsmittel dürfen keine deckenden Farbzusätze enthalten.

Im Bereich der Straßen D, E und G wird nördlich der Straße ein privater, 1,0 m breiter, Grünstreifen vor Zäunen für Schneeablagerungen festgesetzt bzw. in diesem Bereich ist die Zaungrenze auf die Gebäudekante zurückzunehmen.

Höhe:

Gesamthöhe max. 1,00 m über
OK Straße (Deckschicht) 

Sockel

nicht zulässig

5.0 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

Garagen und Nebengebäude sind in der Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzugleichen. Flachdachgaragen sind unzulässig.

6.0 GARAGENZUFahrTEN

Vor jeder Garagenzufahrt ist ein Stellplatz von mindestens 5 m Tiefe auf dem Grundstück vorzusehen. Stellplätze und Garagenzufahrten sind der Straßenraumgestaltung anzupassen, dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden, sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bit. Befestigung nicht zulässig) und bedürfen der Genehmigung durch die Stadt Viechtach. Private Stellplätze, die auf benachbarten Grundstücken aneinandergrenzen, dürfen zum Nachbargrund hin nicht eingezäunt werden.

7.0 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m, bezogen auf das Urgelände, zulässig.
Bei Abgrabungen sind zum Nachbargrundstück mind. 2,0 m Sicherheitsabstand einzuhalten.

8.0 AUFMASS

Als Bestandteil der Baugenehmigung muß ein Aufmaß des Urgeländes (mindestens einem Schnitt senkrecht zum Hang mit Anschluß an die öffentliche Erschließung, = Straße) dem Bauantrag beigelegt werden. Beim Bauwerk sind die Höhenkoten der OK-Rohfußböden bei den zulässigen Geschoßen mind. 2-fach (links und rechts vom Bauwerk) zu benennen und zeichnerisch nachzuweisen.

1. Bestand (Urgelände)
2. Planung

9.0 HANGAUSBILDUNG

Bei Geländeneigungen von mehr als 1,5 m auf Haustiefe ist, sofern dies nicht ohnehin festgesetzt ist, der Hanghaustyp auszubilden.

10.0 HINWEIS

Der Einbau von umweltfreundlichen Heizungen in den Gebäuden ist zu beachten !

Bei Bebauung der Parzellen, sowie bei Pflanzarbeiten im Bereich von OBAG-Erdkabeln und Freileitungen sind die Sicherheitsbestimmungen und Vorschriften der OBAG zu berücksichtigen !