

## II. Textliche Festsetzungen

### 1.0 Mindestgröße der Grundstücke

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

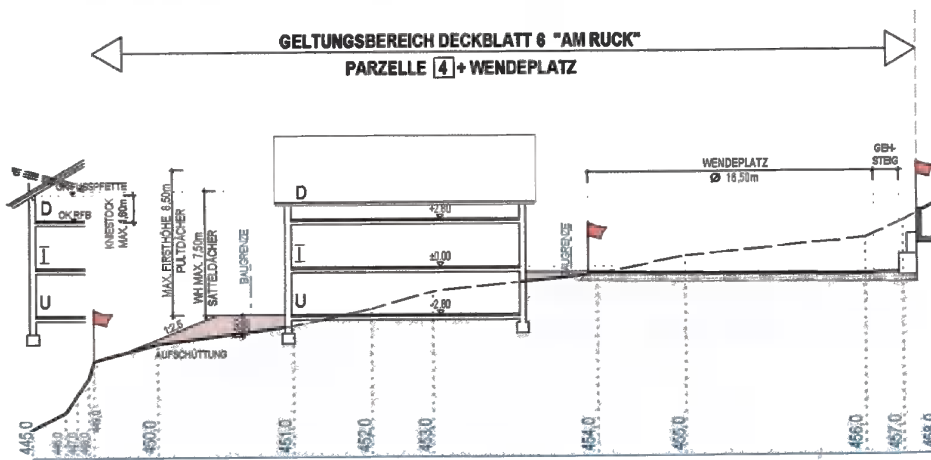
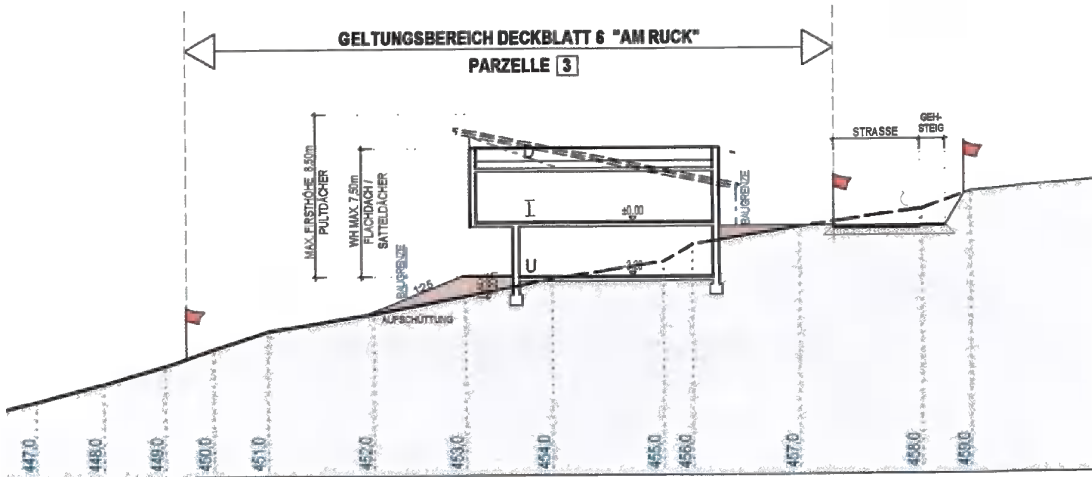
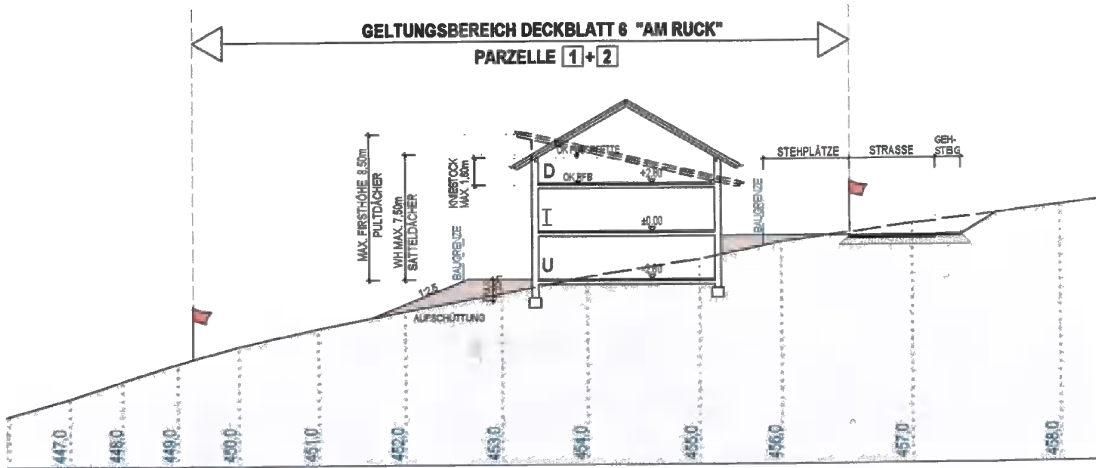
### 2.0 Baugestaltung

- 2.1 Grundriss Mauervor- und Rücksprünge über 1,50m sind zulässig
- 2.2 Erker unzulässig
- 2.1 Dachform Satteldach, Pultdächer, Walmdächer und Flachdächer
- 2.2 Dachneigung Satteldächer 21° bis 30° Dachneigung  
Pultdächer 15° bis 20° Dachneigung  
Walmdächer 15° bis 25° Dachneigung
- 2.3 Dachdeckung Ziegel- und Dachplattendeckungen
- 2.4 Dachfarbe naturrot oder dunkel
- 2.5 Dachgauben zulässig ab 28° Dachneigung  
max 2 Gauben pro Gebäudelängsdachseite, Abstand zueinander  
mind. 1,50m, Abstand vom seitlichen Dachrand mind. 2,5m mit je  
max. 2,5m<sup>2</sup> vorderer Ansichtsfläche
- 2.6 Kniestock Bei U + I + D und II + D zulässig  
bis max. 1,60 m (gemessen OKRFB bis OK Pfette)
- 2.9 + 2.10 First- und Wand-  
höhen max. traufseitige Wandhöhe: 7,50m  
bei Pultdächern max. Firsthöhe: 8,50m  
jeweils gemessen ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt  
senkrechte Außenwand mit der Oberfläche Dachhaut

DECKBLATT : Nr. 6 WA – AM RUCK  
 GEMEINDE : STADT VIECHTACH  
 LANDKREIS : REGEN  
 REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

Höhenschnitte zu Ziff. 2.9 + 2.10

ohne Masstab



DECKBLATT : Nr. 6 WA – AM RUCK  
GEMEINDE : STADT VIECHTACH  
LANDKREIS : REGEN  
REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN



2.13 zulässig sind Putzflächen, Holzverkleidungen aus nichttropischem  
Fassadengestaltung Holz, Fassadenplatten aus Blech, Naturstein oder Faserzement.

Unzulässig sind Verkleidungen aus Kunststoff sowie asbesthaltige  
Materialien

#### 2.14 Aufschüttungen und Abgrabungen (früher 7.0)

Geländeabgrabungen und -aufschüttungen sind bis zu einer max.  
senkrechten Höhe von 120 cm zulässig.

Geländeböschungen bis zu einer Neigung von 21 Grad (= ca. 1 : 2,5)  
sind teilweise vorhanden und können in der gleichen Neigung  
ergänzend hergestellt werden

### 3.0 Firstrichtung

3.1 Die vorgeschlagene bzw. festgesetzte Hauptfirstrichtung verläuft parallel zum Mittelstück  
des Planzeichens der planlichen Festsetzungen unter Ziffer 3.3 und 8.2

### 4.0 Einfriedungen

#### 4.1

Straßenseitige Holzstaketen/-latten oder Hanichelzaun  
Einfriedungen ohne Sockel

#### 4.2

Rückwärtige Maschendrahtzaun, H=max. 1,0m, grün  
Einfriedungen

### 5.0 Garagen und Nebengebäude

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

### 6.0 Garagenzufahrten

Vor jeder Garagenzufahrt ist ein Stellplatz von mindestens 5,50 m Tiefe auf dem Grundstück  
vorzusehen.

Stellplätze und Garagenzufahrten sind der Straßenraumgestaltung anzupassen, dürfen zur  
Straße nicht eingezäunt werden, sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden, bedürfen  
der Genehmigung durch die Stadt Viechtach.

Private Stellplätze, die auf benachbarten Grundstücken aneinandergrenzen, dürfen zum  
Nachbargrund hin nicht eingezäunt werden.

DECKBLATT : Nr. 6 WA – AM RUCK  
GEMEINDE : STADT VIECHTACH  
LANDKREIS : REGEN  
REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN



## **7.0 Aufschüttungen und Abgrabungen**

(= jetzt Ziff. 2.14)

## **8.0 Aufmaß / Höhendarstellung**

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 dem Bauwerk) zu benennen und zeichnerisch nachzuweisen (1. Bestand, 2. Planung)

## **9.0 Hangausbildung**

Die Hangausbildung ist in Zusammenhang mit der Ausbildung der First- und Wandhöhen unter Ziffer 2.9 , 2.10 und 2.14 entsprechend anzupassen.

## **10.0 Hinweise**

### **10.1 Baukörperausbildung**

Empfohlen wird:

- Einfache Hausformen haben weniger Wärmeverlust als Gebäude mit Vor- und Rücksprüngen
- Damit weniger Wärme verloren geht, sollten die Flächen der Aussenwände und der Dachflächen im Verhältnis zum umbauten Raum eines Haus gering sein.

### **10.2 Alternativer Energieeinsatz**

Empfohlen wird:

- Solare Brauchwassererwärmung mit Kollektoren auf Dachflächen, im Garten oder an Balkonbrüstungen
- Wärmerückgewinnung durch Zwangslüftung
- Wärmerückgewinnung durch Wärmepumpen
- Auslegen von geeigneten Wand- und Dachflächen mit Photovoltaik – Solarstromzellen zur Stromgewinnung für den Eigenverbrauch und zur Netzeinspeisung
- Erhöhter Wärmeschutz durch optimierte Wärmedämmmaßnahmen, mind. Niedrigenergiehausstandard
- Einsatz von energiesparenden Straßenbeleuchtungen mit geringer Anlockwirkung auf Insekten