


A) FESTSETZUNGEN



Die Numerierung 1 - 26 ergibt sich gem. § 9 Abs.1 BauGB.
Maßgeblich ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 27.1.1990.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

- 1.1 **MI** Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)
- 1.2  Flächen für den Gemeinbedarf
- 1.3 Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs.1 BauNVO sind im Rahmen des § 23 Abs.5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.



Maß der baulichen Nutzung

- 1.4 Das Maß der baulichen Nutzung als Höchstgrenze bestimmt sich nach den im Plan gekennzeichneten GFZ, GRZ und, sofern dargestellt, der zulässigen Zahl der Geschosse bzw. der zulässigen First- und/oder der Wandhöhe. Eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung bis zur festgesetzten Höchstgrenze bei Grundstücken, bei welchen das bestehende Maß der Nutzung die Höchstwerte unterschreitet, ist nur zulässig, wenn besondere städtebauliche Gründe dem nicht entgegenstehen und im Plan nichts anderes gekennzeichnet ist. (s. auch B) HINWEISE Ziff. 10)
- 1.4.1  höchste zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)
(z.B. GFZ = 1,2)
- 1.4.2  höchste zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
(z.B. GRZ = 0,6)
- 1.4.3 **II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze
(z.B. 2 Vollgeschosse)
- 1.4.4 **D** Dachgeschoß im Sinne des Art. 48 BayBO zulässig;
- 1.4.5 **U** Untergeschoß bei hanglagigen Gebäuden an der Talseite
- 1.5 Bei Grundstücken, bei welchen das zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplan bestehende Maß der Nutzung die im Plan festgesetzten Höchstwerte überschreitet, ist die Überschreitung nur zulässig, wenn die besonderen städtebaulichen Gründe einer Reduzierung des Maßes der Nutzung entgegenstehen und wenn sie
- durch Umstände oder durch Maßnahmen ausgeglichen ist bzw. wird, z.B. Höfe, Lichthöfe, Begrünungen, Gliederung der baulichen Anlagen zur Vermeidung von Verschattungen
- oder
- durch sonstige Maßnahmen ausgeglichen wird, welche sicherstellen, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung für den ruhenden Verkehr gesichert ist.


- 1.6 Bei bereits bebauten Grundstücken oder Grundstücks-
teilen ist, falls im Plan nichts anderes bestimmt
ist, der Bestand der Bebauung zum Zeitpunkt des
Inkrafttretens des Bebauungsplans maßgebend für das
zulässige Maß der Nutzung. Anbauten und Erweiterungen
in untergeordnetem Umfang sind zulässig, sofern da-
durch die gemäß diesem Plan höchstzulässige Grund-
flächenzahl (GRZ) nicht überschritten wird.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Stellung baulicher Anlagen

Überbaubare Grundstücksflächen

- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Bau-
grenzen und Baulinien festgesetzt.
- 2.1.1  Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
- 2.1.2  Baulinien gem. § 23 Abs. 2 BauNVO
- 2.2 Auf Baugrundstücken, auf welchen die in Ziff. 2.1 ge-
nannten Festsetzungen nicht getroffen sind, richten
sich die überbaubaren Grundstücksflächen nach dem
Bestand zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebau-
ungsplans.

Stellung baulicher Anlagen





- 2.3 Sofern im Plan keine Firstrichtung festgesetzt ist,
richtet sich die Stellung der baulichen Anlagen nach
dem historischen Bestand bzw. Befund.
- 2.4  Firstrichtung
- 2.5 Abweichungen von den gem. Art. 6 BayBO erforderlichen
Abstandsflächen sind gem. Art. 7 BayBO bis zum je-
weils bestehenden (zum Zeitpunkt des Inkrafttretens
des Bebauungsplans vorhandenen) Umfang zulässig.

3. entfällt

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

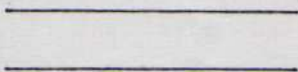
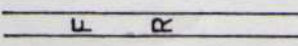

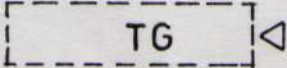
- 4.1 Die Unterbringung von Stellplätzen und Garagen ist im
MI zulässig; die Maßgaben zum Maß der baulichen
Nutzung sind dabei zu beachten.
- 4.1.1 Die erforderlichen Stellplätze gem. Art. 55 BayBO
sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

5. Flächen für den Gemeinbedarf

- 5.1  Flächen für den Gemeinbedarf
- 5.1.1  Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Zwecke
- 5.1.2  Gebäude für kulturelle Zwecke
- 5.1.3  Parkanlage

6. - 10. entfällt

11. Verkehrsflächen / Erschließung


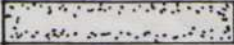
- 11.1  Straßenverkehrsfläche
- 11.2  Fuß- und Radwege
- 11.3  Straßenbegrenzungslinie
- 11.4  Tiefgarage mit Einfahrt

12. - 13. entfällt

14. Flächen für die Verwertung und Beseitigung von Abwasser


- 14.1 Bei offener Bebauung und soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben, sollte Niederschlagswasser von Dächern, Grundstückszufahrten und Wohnstraßen entweder über Sickeranlagen dem Grundwasser zugeführt oder über den Regenwasserkanal in die Sammelkanalisation eingeleitet werden. Drainagen sind in den Regenwasserkanal der Sammelkanalisation einzuleiten.
- 14.2 Seltener benutzte Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie Fuß- und Radwege in Grünanlagen sind durchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke).

15. Öffentliche und private Grünflächen

- 15.1  öffentliche Grünflächen
- 15.2  private Grünflächen

16. - 20. entfällt


21. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit


- 21.1  mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Freistaates Bayern zu belastende Fläche

22. - 24. entfällt

25. Bindungen für Bepflanzungen


- 25.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen festgelegt sind (oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge), gärtnerisch zu gestalten. Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, daß auf 200 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum standortgerechter, heimischer Art (einschl. Obstbäumen) kommt. Für mindestens 20 % der gärtnerisch zu gestaltenden Flächen ist eine Unterpflanzung mit Ziergehölzen, blühenden Büschen bzw. bodendeckenden Sträuchern vorzusehen. Dabei ist der Artikel 47 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.7.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.

- 25.2  Die mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern bodenständiger Art im Sinne der Festsetzungen Ziff. 25.1 zu bepflanzen.


- 25.3  Auf den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind bestehende Bäume und Sträucher zu erhalten und zu pflegen.

26. entfällt

27. Geltungsbereich

- 27.1  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

28. Vermaßung

- 28.1  Vermaßung in Metern, z.B. 2,50 m

29. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs.4 BauGB werden gemäß Art.91 BayBO Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen.

Das gewachsene Erscheinungsbild dieses Bereiches der Altstadt von Viechtach ist zu erhalten. Sofern im Plan nichts anderes festgesetzt ist und denkmalpflegerische Belange nicht entgegenstehen, sind Höhenentwicklung der Gebäude, Baukörperform, Gestaltung des Daches und der Fassaden der Nachbarbebauung anzugleichen.

Veränderungen an bestehenden baulichen Anlagen sind nicht zulässig, sofern sie das Stadtbild und wichtige Sichtbeziehungen beeinträchtigen.

Die rechtskräftige Satzung über die "Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestalt der Stadt Viechtach" ist zu beachten.

29.1 Höhenentwicklung der Gebäude

Als Wandhöhe gilt das Maß der natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Sofern eine Wand- oder Firsthöhe festgesetzt ist, darf diese nicht überschritten werden.

29.1.1 MAX. WANDHÖHE 4m maximale Wandhöhe (z.B. 4,00 m)

29.1.2 MAX. FIRSHÖHE 6.8m maximale Firsthöhe (z.B. 6,80 m)

29.2 Baukörper

Die Baukörper sind entsprechend dem überlieferten Straßenbild zu erhalten bzw. neu zu gestalten.

29.3 Gestaltung des Daches

Die ortsüblichen historischen Dachformen, Eindeckungen und Dachneigungen sind beizubehalten bzw. zu verwenden. Im einzelnen sind die einschlägigen Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift zu beachten.


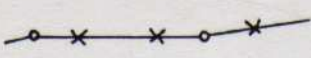


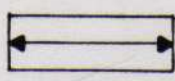


Bei Neu- oder Ersatzbauten sind, im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde, Abweichungen hiervon zulässig, soweit dadurch das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird oder städtebauliche Belange dem nicht entgegen stehen.

Farbe, Form, Größe und Neigung der Dächer müssen sich in das Stadtbild einfügen.


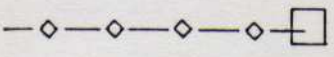
29.4 Fassadengestaltung

Die Fassaden sind entsprechend den einschlägigen Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift zu gestalten. Abweichungen hiervon sind in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde zulässig.

B) HINWEISE

1.  bestehende Grundstücksgrenze
2.  aufzuhebende Grundstücksgrenze
3. 251 Flurnummer
4.  bestehende Hauptgebäude
5.  bestehende Nebengebäude
6.  vorgeschlagene Bebauung
7.  abzubrechendes Gebäude
8. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist die OBAG zu verständigen. Bei Baum- und Strauchpflanzungen im Bereich von Erdkabeln sind, in Abstimmung mit der OBAG, die notwendigen Abstände einzuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
9.  455 Höhenlinien
10. Das Maß der baulichen Nutzung ist auch bestimmt durch den Nachweis der erforderlichen Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück.

C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.  Kennzeichnung der in der Denkmalliste enthaltenen Baudenkmäler gem. Art. 1 Abs. 2 DSchG. Hierfür gelten die Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes.
2.  20-kV-Mittelspannungs-Erdkabel mit Trafo