

Zusätzliche textliche Festsetzungen im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hafnerhöhe“ gelten für dieses Deckblatt in vollem Umfang, sofern sie nicht durch neue Festsetzungen abgeändert werden.

3. Art der baulichen Nutzung

- 3.1 eGE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
Mit Festsetzung der flächenbezogenen, immissionswirksamen Schalleistungspegel auf 60 dB(A)/m² am Tag bzw. 46 dB(A)/m² in der Nacht.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

- 3.2.1 eGE I GRZ 0,6
GFZ 0,8

3.3 Gestaltung der baulichen Anlagen im eGE

- 3.3.1 I, zulässig max. 1 Vollgeschoss
Dachform Satteldach 15 - 20°
Dachfarbe: Anthrazit oder Rot

- 3.3.2 Nördliche Abgrenzung der Stellplatzanlage
Entlang der nördlichen Stellplatzreihe im Übergang zur Grünanlage ist eine 1m-hohe (ab Parkplatzniveau) Holzwand in geschlossener Bauweise herzustellen.

3.4 Grünordnung

- 3.4.1 Stell- und Lagerflächen
Die Fahrgassen der KfZ-Stellplätze sind in wasserundurchlässiger Bauweise auszubilden (Asphalt, Pflaster). Die Stellplatzbereiche sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszubilden falls der Untergrund ausreichend versickerungsfähig ist (Pflaster mit Rasenfugen, wasserdurchlässige Pflastersteine).

- 3.4.2 Fassadenbegrünung
Eine Fassadenbegrünung ist nicht erforderlich.

3.4.3 Neu anzulegende Böschung
Neigung max. 1:1,5

3.4.4 Geländeauf- bzw. abtrag
Höhenunterschied geplantes Gelände zum Urgelände max. 2,50 m

3.4.5 Ein von einer Fachkraft (Landschaftspfleger/-in, -planer/-in, -architekt/-in) erstellter qualifizierter Freiflächengestaltungsplan ist für Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes miteinzureichen.

Viechtach, 11. Mai 2006

Durch das Deckblatt Nr. 4 verschoben sich im Wesentlichen nur die geplanten
übliche Anbindung des Baugeländes an die Paternhöhe. Im
Orten der dargestellten Geltungsbereichs ist nun ein eigenständiges Gebäude als
Lebensmittelladen geplant. Auf der Restfläche des Geltungsbereichs wird eine
Parkplatzanlage geplant.

Als Maß der baulichen Nutzung wird für den o. g. Bereich (s. B) festgelegt, d. h. die
zulässige Gebäudemasse ändert sich gegenüber dem Bebauungsplan (I + D).

Die Grund- und Geschossflächenzahl wird auf 0,6 bzw. 0,3 festgelegt.

Die Dachneigung des Satteldaches wird gegenüber dem Deckblatt Nr. 1 (30 - 35°)
deutlich flacher festgesetzt (15 - 20°), dadurch ergibt sich wiederum eine Verbesserung
gegenüber dem Deckblatt Nr. 1.

Eine Einfügung in die bereits im Norden und Süden bestehende Bebauung ist somit
gewährleistet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes war vor dessen Überplanung als Mischgebiet
bzw. Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan bezeichnet und im Bebauungsplan
„Paternhöhe“ fixiert. Vom Ing. Büro Geoplan wurde eine schalltechnische Stellungnahme
mit der Nr. SCH0801-001 angefertigt. Die Lage der relevanten Immissionsorte
(Mischgebiet) wurde in Absprache mit dem LFA Regen (fachkundige Stelle) abgestimmt.
Zur Begrenzung der Schallemissionen und somit zur Einhaltung der
Immissionsrichtwerte wurden Lärmkontingente in Form von flächenbezogenen,
immissionswirksamen Schalleistungspegeln vorgeben.