27



BEBAUUNGSPLAN: WA - MITTERWEG I

STADT: LANDKREIS: VIECHTACH REGEN

5. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das nachfolgend genannte Nutzungsmaß bezieht sich immer auf das maximal zulässige Höchstmaß - Mindestwerte werden nicht festgelegt!

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA I und WA II nach § 4 Abs. 1, 2 BauNVO

II maximal 2 Vollgeschoße

5.2 MINDESTGRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE

5.2.1 Bei allen geplanten Grundstücken

 $F = mind. 540 m^2$

5.3 BAUGESTALTUNG

5.3.1 Dachform

(Hauptgebäude u. Garagen)

Satteldach

5.3.2 Dachneigung:

25° - 30°

5.3.3 Dachgaupen:

Bei einer Dachneigung von 30° zulässig. Je Dachfläche max. 2 Gaupen, mind 3,50m

vom Ortgang entfernt mit einem

Mindestabstand von 1,50m zwischen den Gaupen. Größe der Dachgaupen max. 2 m²

Ansichtsfläche.

Im Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes WA II ist die Zulässigkeit jedoch aus Gründen des Schallschutzes auf die in Richtung Norden liegende

Traufseite beschränkt.

5.3.4 Dachfarbe:

Ziegelrot





STADT: LANDKREIS: VIECHTACH REGEN

5.3.5 Fassadengestaltung: Für die Außenwände sind verputzte,

weiß bzw. erdfarben gestrichene

Mauerflächen und/oder

holzverschalte Flächen vorzusehen. Kletterhilfen zur Fassadenbegrünung, wie Latten- und Schnurgerüste, Rankgitter und Wandspaliere sind zulässig.

Unzulässig sind Verkleidungen aus Kunststoff, Aluminium sowie asbesthaltige Materialien

5.3.6 Wandhöhen (talseitig):

bei II (U+E+D):

max. 6.50 m ab Urgelände

bei II (E + D):

max. 4.50 m ab Urgelände

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten? Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand (gemessen

im Mittel der Wandfläche).

5.3.7 Baukörper:

Das Hauptgebäude muß aus gestalterischen - historischen Gründen ein Seitenverhältnis von mind. 1,3 : 1,0 (Längsseite : Giebelseite) haben.

Je Gebäudelängsseite ist max. 1 Quergiebel mit einer max. Breite von 33% der Gebäudelänge im mittleren Gebäudedrittel zugelassen. Die Firsthöhe des Quergiebels muß mind. 1m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.

Im Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes WA II ist die Zulässigkeit eines Quergiebels aus Gründen des Schallschutzes jedoch auf die in Richtung Norden liegende Traufseite beschränkt.





STADT: LANDKREIS: VIECHTACH REGEN

5.4 WEITERE FESTSETZUNGEN BEZÜGLICH DES SCHALLSCHUTZES IM WA II

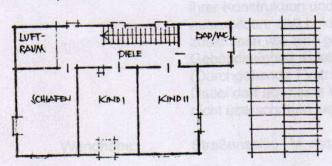
5.4.1 Dachflächenfenster:

Im Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes WA II ist die Zulässigkeit von Dachflächenfenster aus Gründen des Schallschutzes auf die in Richtung Norden liegende Traufseite beschränkt.

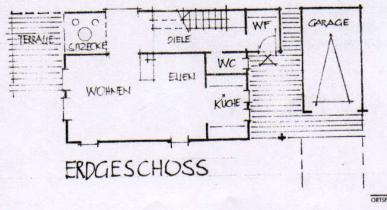
5.4.2 Schlafräume:

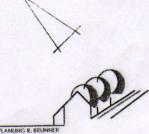
Im Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes WA II ist die Zulässigkeit von Schlafräumen aus Gründen des Schallschutzes auf die in Richtung Norden liegende, der Bundesstraße B85 abgewandten Gebäudeseite beschränkt.

Das nachfolgend dargestellte Beispiel eines Grundrisses (M 1/200) genügt den unter Ziffer 5.4.1 und 5.4.2 festgesetzten Einschränkungen bezüglich des Schallschutzes. Diese Grundrissanordnung sowie eine Fülle von möglichen, dem Grundprinzip verwandten Formen, bieten eine hinsichtlich der Immissionen aus dem Verkehr der Bundesstraße 85 vernünftige Wohnqualität.



DACHGESCHOSS







LANDKREIS:

VIECHTAC REGEN

5.5 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

Garagen und Nebengebäude sind in

Dachform, Dachneigung und

Dacheindeckung dem Hauptgebäude

anzupassen.

Flachdächer sind unzulässig.

Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe und im Erscheinungsbild mit der

Nachbargarage abzustimmen.

5.5.1 Grenzgaragen:

Bei Grenzgaragen, welche nur einseitig an die Grenze gebaut werden und nicht zusammengebaut sind, ist entgegen der BayBO, ein Grenzabstand von 1,0 m zulässig dabei darf aber eine Wandhöhe i.M. 3,00 m nicht überschritten werden.

Wandhöhe:

Straßenseitig i.M. max. 3.00 m gemessen an den Traufseiten

5.5.2 Grenzgaragen zusammengebaut:

Zusammengebaute Grenzgaragen sind in ihrer Konstruktion und Gestaltung so auszubilden, daß beide Garageneinheiten zusammen wie eine gestaltete Gebäudeeinheit wirken (Durchgehende Firstrichtung). Dabei darf aber eine Wandhöhe i.M. 3,00 m nicht überschritten werden.

Wandhöhe:

Straßenseitig i.M. max. 3.00 m





REGEN

5.6 STELLPLÄTZE

LANDKREIS:

Die Breite der Garagenzufahrt darf max. der Breite der Garage entsprechen. Die Garagenzufahrt muß mind. 5,00 m tief sein, damit diese als Stellplatz für Kraftfahrzeuge genutzt werden kann. Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden. Um die abzuleitenden Regenwassermengen möglichst zu reduzieren, sind die Befestigungsflächen der Garagenzufahrt auf das notwendige Maß zu begrenzen und in folgenden Materialien alternativ auszuführen.

- a) Riesel auf verdichtetem Kies
- b) Schotterrasen
- c) wassergebundene Decke
- d) luft- und wasserdurchl. Betonpflaster
- e) Rasenfugenpflaster
- f) Natursteinpflaster
 Asphaltdecken sind unzulässig.

5.7 EINFRIEDUNG

Alle erstellten Einfriedungen dürfen bis max. 1.00 m an die öffentlichen Straßenkanten heranreichen. Sichtbare, durchgehende Zaunfundamente und Begrenzungsmauern sind unzulässig. Die Höhe aller Zaunarten ist auf max. 1.00 m beschränkt. Höhere Einfriedungen sind nur in Form von Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen zulässig. Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Holzzaun (Latten- o. Hanichlzaun) naturbelassen oder hell zugelassen. Zäune an seitlichen Grundstücken sind entweder als Holzzaun wie vor oder in Form von Maschendrahtzäunen zulässig.



LANDKREIS:

VIECHTACH REGEN

5.8 ABSTANDSFLÄCHEN

Soweit im Bebauungsplan nicht ausdrücklich anders geregelt, sind die Art 6 und 7 der BayBO anzuwenden.

5.9 ENTSORGUNG NIEDERSCHLAGSWASSER

Um eine wirtschaftlich sinnvolle Entsorgung des Niederschlagswassers zu erreichen, muß jeder Bauwillige das auf seiner Grundstücksfläche anfallende Niederschlagswasser mittels einer privaten Rückhalteeinrichtung (Regenwasserzisterne o. ä.) sammeln. Das Rückhaltevolumen muß mind. 6 m³ betragen. Das anfallende Wasser aus dem Notüberlauf muß auf der eigenen Grundstücksfläche mittels Versickereinrichtungen o. dgl. zurückgehalten werden. Die Einleitung in das städtische Kanalnetz ist mit maximal bis zu 11/s zulässig.

5.10 FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Strom-, Wasser-, Gas- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter öffentlichen Fahrbahnen zu verlegen. Straßenbegleitende Pflanzstreifen sind hiervon ausdrücklich freizuhalten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die Hausanschlußleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichen Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.





BEBAUUNGSPLAN: WA - MITTERWEG I STADT: VIECHTACH LANDKREIS: REGEN

5.11 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierung) sind bis zu einer Höhe von max. 80cm ab Urgelände zulässig.

d.h. jede entstehende Böschung darf von Böschungskrone bis Böschungsfuß einen Niveauunterschied von 80 cm nicht überschreiten.

Wird das Urgelände in mehreren Bermen modelliert, so muß der horizontale Abstand zwischen der Böschungskrone und dem Böschungsfuß der nächsten Böschung mind. 3m entsprechen.

In einem mind. 0.5 m breiten Streifen entlang aller Grundstücksgrenzen sind, mit Ausnahme einer nachbarlichen Übereinkunft, grundsätzlich keinerlei Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des anstehenden Geländes zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn)

Die Ausbildung von Stützmauern als Naturstein-Trockenmauern bis zu einer Höhe von 1 m (gemessen ab Urgelände) sind zulässig.

5.12 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

5.12.1 Bepflanzung und Eingrünung

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend Ziff. 5.12 anzulegen und zu erhalten.

Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertigzustellen.

Nicht zulässig ist die Pflanzung von





LANDKREIS: REGE

REGEN

landschaftsfremden, buntlaubigen und exotischen Züchtungen, säulenförmigen farbgezüchteten Koniferen und Koniferenhecken. Zierformen mit grünem Laub bzw. einheimische Koniferen können bis zu einem Anteil von 30% im Privatbereich gepflanzt werden. Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im folgenden angegeben; es bedeuten: H = Hochstamm 3xv = 3 x verpflanzt STU = Stammumfang

5.12.2 Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken

Die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken gem. Art.48 AGBGB von 4 m bei Einzelbäumen und Heistern und 2 m bei Sträuchern sind entlang der süd-westlichen Grenze des Geltungsbereiches einzuhalten.

5.12.3 Pflanzlisten

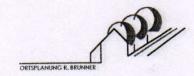
Die Arten lehnen sich an die bodenständige Vegetation des Planungsraumes an bzw. sind ergänzt durch ortstypische Gehölzarten (Obstbäume) und kleinkronige Bauformen für gebäudenahe Pflanzungen.
Als Pflanzmaterial sollten weitestgehend autochthone (= von ortsnahen Waldbeständen abstammende Gehölze) Gehölze, deren Vermehrungsmaterial aus gleichen Naturraum stammt, verwendet werden.

5.12.4 Auswahlliste Einzelbäume Bäume I. Ordnung:

FE Fraxinus excelsior H, 3xv, STU 16 - 18 - Esche H, 3xv, STU 16 - 18 - Spitzahorn

Obstbäume:

Äpfel: Neukirchner Renette,



35



LANDKREIS:

BEBAUUNGSPLAN: WA - MITTERWEG I STADT: VIECHTACH

REGEN

Schöner von Schönstein, Roter Eiserapfel, Brettecher, Bittenfelder, Jakob Fischer, Winterrambour

Birnen:

Gute Graue,

Österreichische Weinbirne Stuttgarter Geishirtle

Zwetschgen:

Hauszwetschge

Kirschen:

Große Schwarze, Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche

Walnuß:

als Säumling

u. a. alte bewährte und heimische Sorten

5.12.5 Sicherung der Baumsorten im Straßenraum

Die gemäß Festsetzungen durch
Planzeichen vorzunehmenden
Baumpflanzungen in den
Baumstreifen sind durch geeignete
Maßnahmen gegen Anfahren/
Beschädigungen durch Fahrzeuge zu
schützen (Poller, Granitfindlinge o. Ä.).
Je Einzelbaum ist eine Mindestfläche von
4 m² als Baumscheibe von
Oberflächenversiegelungen freizuhalten
(Wiesensaat, weitfugig verlegtes Pflaster
o. ä.). Zur ausreichenden Versorgung mit
Wasser und Nährstoffen ist zusätzlich je
Einzelbaum im Straßenraum ein
Baumbewässerungsset einzubauen.





STADT: LANDKREIS: VIECHTACH REGEN

5.12.6 Auswahlliste für Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern

Pflanzabstand: ca. 1.50 m x 1 m, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von ca. 3-5 Stück iner Art, Heister einzeln eingestreut, Anteil ca. 5%.

Heister, Mindespflanzgröße 2xv, Höhe 150-200 cm

Fraxinus excelsior - Gem. Esche
Betula pendula - Weiß-Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogel-Kirsche

Sorbus aucuparia - Eberesche
Querus robur - Stiel-Eiche
Quercus petraea - Trauben-Eiche

Sträucher, Mindestpflanzgröße, Höhe 60-100 cm, mind. 3 Triebe

Corylus avellana - Haselnuß - Feld-Ahorn

Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche

Cornus sanguinea - Hartriegel Lingustrum vulgare - Linguster Prunus spinosa - Schlehe

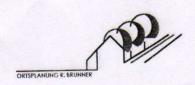
Salix in Sorten - Diverse Weidearten

5.12.7 Wiesenflächen

Die Neuansaaten sind mit standortgrechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.

5.12.8 Pflanzenbehandlungsmittel

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln auf öffentlichen Flächen ist zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen unzulässig.





STADT: LANDKREIS: VIECHTACH

REGEN

5.12.9 Pflege

Sämtliche Pflanzungen sind mit Stroh oder Rinde zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

5.13 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

5.13.1 Baumanteil

Je Parzelle ist je 200 m² Grundstücksfläche ein Baum oder Obstbaum nach Ziffer 5.10.4 zu pflanzen, mindestens jedoch zwei Bäume je Grundstück, um ein Mindestmaß an optisch wirksamer, privater Durchgrünung der Parzellen zu erzielen.

5.13.2 Fassadenbegrünung

Es sind heimische Kletterpflanzen zu

verwenden:

Clematis vitalba

- Gewöhnliche Waldrebe

Hedera helix

- Efeu

5.14 WEITERE FESTSETZUNGEN

5.14.1 Jedem Bewerber ist von der Gemeinde eine vollständige Ausfertigung des Bebauungsplanes mit Begründung und Festsetzungen zur entsprechenden Berücksichtigung auszuhändigen.

5.14.2 Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden zu trennen.

Der Oberboden ist in Gestalt von Mieten zur ausreichenden Sauerstoffversorgung zu lagern.

max. 2.00 m

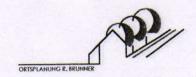
Höhe: Untere Breite:

max. 5.00 m

Länge:

keine Festlegung

Querschnittsform: trapezförmig





LANDKREIS: REGEN

5.14.3 Nutzung von Regenwasser

Anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen ist in Regensammelanlagen (Zisternen) zu sammeln und einer sinnvollen Verwendung (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine) zuzuführen. Auf Toxizität von Kupferdachrinnen wird in diesem Zusammenhang hingewiesen (Verwendung von Titanzinkrinnen!)

5.15 HINWEISE

5.15.1 Bodendenkmäler

Gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden.

5.15.2 Pflanzenbehandlungsmittel auf privaten Flächen

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln sollte zum Schutz des Grund- und Oberflächenwassers auch auf privaten Flächen unterbleiben.

5.15.3 Stellflächen für Abfallbehälter

Ausreichend große Stellflächen für Abfallbehälter auch für spätere getrennte Restsmüllerfassungen sind auf den Privatparzellen vorzusehen. Der Ort für diese Flächen sollten durch Mauerpfeiler oder Hecken vor Einsicht geschützt gewählt werden.

5.15.4 Kompostierung

Je Hausgarten sollte ein Kompostplatz für anfallende Küchenund Gartenabfälle angelegt werden.





LANDKREIS:

VIECHTACH REGEN

5.15.5 Elektrische Erschließung

Alle Bauwilligen haben sich im Zuge der Verplanung ihrer Grundstücke bezüglich der einzuhaltenden Vorschriften und Richtlinien bei der OBAG im zuständigen OBAG-Regionalzentrum zu erkundigen. In diesem Zusammenhang wird nochmals auf die zwingende Berücksichtigung der im öffentlichen Straßenbegleitgrün festgelegten Baumstandorte hingewiesen

5.15.6 Erschließung mit Gas

Alle Bauwilligen haben sich im Zuge der Verplanung ihrer
Grundstücke bezüglich der einzuhaltenden Vorschriften und
Richtlinien bei der KGN im zuständigen KGNRegionalzentrum zu erkundigen.
In diesem Zusammenhang wird nochmals auf die zwingende
Berücksichtigung der im öffentlichen Straßenbegleitgrün
festgelegten Baumstandorte hingewiesen

5.15.7 Ökologisches Bauen

Zur Information über Möglichkeiten umweltfreundlichen Bauens wird auf die Veröffentlichung "Ökologisches Bauen" des BUND NATURSCHUTZES hingewiesen. Auf den Einbau von energiesparenden und umweltschonenden Heizungen in den Gebäuden ist zu achten!

5.15.8 Einsatz von Recyclingmaterial

Als Material für den Unterbau der Erschließungsstraße sowie Garagenzufahrten soll möglichst an Stelle von Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung verwendet werden.

Gemäß den Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 07.10.1993 (Akt.Z. 230-1414-39) sind in die Ausschreibungen der Einsatz von umweltfreundlichen Recycling-Baustoffen aufzunehmen und soll, soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar, zur Anwendung kommen.

