

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach § 9 BBauG

0.1. BAUWEISE:

- 0.1.1. offen (o); Bereich **A** + **B**  
geschlossen (g); Bereich **C**

0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:

- 0.2.1. Bei Gewerbegebieten Bereich **A** 1.600 m<sup>2</sup>  
" " " " **B** 1.600 m<sup>2</sup>  
" " " " **C** 10.000 m<sup>2</sup>

0.3. FIRSTRICHTUNG:

(Legt das Kreisbauamt im Einvernehmen mit der Stadt Viechtach fest)

## FESTSETZUNGEN NACH ART. 107 BayBO

(Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen)

0.4. EINFRIEDUNGEN:

Art:

Verzinkter oder kunststoffbeschichteter Maschendrahtzaun mit straßenseitiger Sträucherhinterpflanzung mit Gehölzen und Sträuchern gemäß Punkt 13 der textl. Festsetzungen. Die Sträucherhinterpflanzung ist auf einer Breite von mind. 1,50 m dicht auf mind. 2/3 der straßenseitigen Grenzlänge anzulegen.

Höhe:

Über Straßen- bzw. Gehsteig OK maximal 1,30 m; innerhalb der Sichtdreiecke darf die Einfriedung, sowie Sträucherhinterpflanzung nur 1,10 m über Straßen OK liegen.

Ausführung:

Maschendraht mit innenliegenden Stahlrohr- oder T-Eisenstüben.

Sockelhöhe:

maximal 20 cm über Gehsteig OK

Die im Bebauungsplan eingezeichnete Einzäunungslinie ist zu beachten.

0.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE:

Die Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, -deckung und -neigung dem Hauptgebäude anzupassen. Putzart und Farbe müssen dem Hauptgebäude angeglichen sein.  
Kellergaragen unzulässig.

0.6. GEBÄUDE:

0.6.1. Verwaltungs-, Wohn- und Betriebsgebäude im Gewerbegebiet

**A** Dachform: Satteldach, 12° - 30°  
Traufhöhe: nicht über 5,00 m ab natürlicher  
Geländeoberfläche  
GRZ = 0,8 GFZ = 1,0

Firsthöhe: maximal 7,00 m

**B** Dachform: Satteldach, 12° - 30° oder  
Sheddach  
Traufhöhe: nicht über 7,00 m ab natürlicher  
Geländeoberfläche  
GRZ = 0,8 GFZ = 1,0

Firsthöhe: maximal 9,00 m

**C** Dachform: Satteldach 6°-30° oder  
Sheddach  
Traufhöhe: nicht über 9,00 m ab natürlicher  
Geländeoberfläche  
GRZ = 0,8 GFZ = 1,0

Firsthöhe: maximal 12,00 m

Dachdeckung: Satteldach und Sheddach:  
Pfannen, durchgefärbte Wellasbest-  
zementplatten und Blecheindeckun-  
gen, Farbe: rot oder rotbraun  
reflektierende Materialien nicht  
zulässig.

Die verschiedenen Gebäude sind hinsichtlich der Dachform  
und Dachneigung einander anzupassen.

0.7. FASSADENGESTALTUNG:

0.7.1. Zulässig sind Putzflächen, Holzverkleidungen, Gasbetondielen,  
Asbestzement- und Aluminiumelemente, kunststoffbeschichtete oder  
platierte Stahlbleche als Well- oder Trapezwandprofile (Spund-  
wandprofile).

Auf unauffällige Gestaltung ist zu achten.

Farbtöne: Mittel bis dunkel; schwarz und auffällige Farben  
unzulässig.

Die Farbgebung legt das Kreisbauamt im Einver-  
nehmen mit der Stadt Viechtach fest.

## 10.8. WERBEANLAGEN:

An den Gebäuden sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 3 m<sup>2</sup> pro Betrieb zulässig.

Bei Lichtreklamen sind grelle Farbe, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig.

Nicht zulässig sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf den Dachflächen.

Für die Werbeeinrichtungen an den Gebäudefronten sind jeweils genehmigte Pläne der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

## 10.9. STÜTZMAUERN:

Geländebedingte oder statisch bedingte Stützmauern sind in Naturstein oder Sichtbeton in rauher Bretterschalung zu erstellen.

## 10. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNDORDNUNG ALS BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES:

### 10.1. Rechtsgrundlage:

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes und mit diesem als ein zusammengehörendes Planwerk zu betrachten. Die getroffenen Festsetzungen verstehen sich auf der Grundlage des BBauG § 1 (6), § 9 (15), sowie § 10; der BayBO Art. 5, 8a, 8, 78, 107; des BayNat SchG Art. 3 (2e). Die Erforderlichkeit eines Grünordnungsplanes für einen Bebauungsplan leitet sich aus den oben genannten Gesetzen ab.

### 10.2. Allgemeine Hinweise:

Die im Plan dargestellten Baum- und Alleepflanzungen, sowie öffentliche Grünflächen haben gliedernde, raumbildende, gestaltende und ökologische Funktionen. Die ausgewählten Gehölzarten und Straucharten sind zugleich heimische Arten, d.h., sie entsprechen den Standortbedingungen dieses Naturraumes. Mit der Begleitpflanzung der Fußwege soll eine einheitliche, ordnende und zusammenhängende Durchgrünung und Gliederung des Bebauungsgebietes erreicht werden.

## 11. SCHUTZ DES MUTTERBODENS:

Während der Bautätigkeit ist der Mutterboden so zu schützen, daß er jederzeit bei der Wiederherstellung der Pflanz- und Vegetationsflächen verwendet werden kann. Die Lagerflächen sind mit einer Leguminosenmischung zu Beginn der Lagerung anzusäen. Im übrigen gelten die Bestimmungen des § 39 BBauG.

## 12. GRÜNFLÄCHEN:

12.1. Öffentliche Grünflächen sind gemäß Pflanzliste (Punkt 13 der textlichen Festsetzungen) mit Planzeichen (Punkt 9.1. bis 9.4. der Zeichenerklärung) anzulegen und zu gestalten.

Bei Verwendung von zusätzlichem, nicht in Punkt 13 der textlichen Festsetzungen genanntem Pflanzmaterial ist die Liste der giftigen Pflanzen vom Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21. Juni 1978 (Nr. 5612 - V/58 - 21422) zu beachten.

### 12.2. Private Grünflächen:

Jedem Bauantrag ist ein detaillierter Bepflanzungsplan M:1:200 unter Beachtung der Pflanzliste nach Punkt 13 der textl. Festsetzungen beizufügen.

13. FLANZLISTE:

13.1. Gehölzarten für öffentliche und private Grünflächen:

Fraxinus excelsior	Esche
Acer platanooides	Spitzahorn
Tilia euchlora	Krimlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus serotina	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
sämtliche Obstgehölzer	

Pflanzgrößen: Alleebäume St. U. 18/20 cm  
bzw. 250 - 300 cm Höhe

13.2. Sträucher:

Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus oxyacantha	Weißdorn
Sorbus aria	Mehlbeere
Corylus avellana	Haselnuß
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare atrovirens	Liguster
Cornus sanguinea	Hartriegel

Pflanzgrößen 2 x verpflanzt 150/175 cm aus weitem Stand.

13.3. Negativliste von Gehölzarten für den gesamten Bereich des Grünordnungsplanes:

Es dürfen nicht gepflanzt werden:

Picea pungens glauca	Blaufichte
Thuja occidentalis	Thuja

Sämtliche Trauer- oder Hängeformen natürlich wachsender Gehölze wie z.B.

Salix alba tristis	Trauerweide
Fagus sylvatica pendula	Trauerbuche

Sämtliche Pflanzen mit mehrtönigen Farben.

14. TEXTLICHE FESTSETZUNG ZUM IMMISSIONSSCHUTZ:

Die Immissionen aus dem Gewerbegebiet dürfen für die umliegende Bebauung einen Dauerschallpegel von maximal 60 dBA nicht überschreiten.