

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach Paragraph 9 BauGB

- 0.1 BAUWEISE:
- 0.1.1 geschlossen (g)
- 0.2 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:
entfällt
- 0.3 FIRSTRICHTUNG:
entfällt

FESTSETZUNGEN NACH ART. 91 BayBo

(Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen)

0.4 EINFRIEDUNGEN:

Art:

Verzinkter oder kunststoffbeschichteter Maschendrahtzaun mit strassenseitiger Sträucherhinterpflanzung mit Gehölzen und Sträuchern gemäss Pkt. 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 2,50 m; innerhalb der Sichtdreiecke darf die Einfriedung sowie Sträucherhinterpflanzung nur 1,10 m über Strassen OK liegen.

Ausführung:

Maschendraht mit innenliegenden Stahlrohr- oder T-Eisensäulen.

Sockelhöhe:

Maximal 20 cm über Gehsteig OK

Die im Bebauungsplan eingetragene 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.

0.6 GEBÄUDE:

0.6.1 Verwaltungs- und Betriebsgebäude im Industriegebiet

(GI)

Dachform: Flachdach, Sheddach oder Satteldach $5^{\circ} - 25^{\circ}$

Traufhöhe: Maximal 15,00 m ab gewachsener bzw. von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzte Geländeoberkante. Die bergseitige Gebäudehöhe richtet sich nach den Geländeverhältnissen.
Baumassenzahl: 7,0

Firsthöhe: Maximal 16,00 m

Dachdeckung: Metallisch glänzende und reflektierende Dachflächen sind unzulässig.

0.6.2 Verwaltungs- und Betriebsgebäude im Gewerbegebiet

(GE)

Dachform: Flachdach, Sheddach oder Satteldach $5^{\circ} - 30^{\circ}$

Traufhöhe: Maximal 9,00 m ab gewachsener bzw. von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzte Geländeoberkante. Die bergseitige Gebäudehöhe richtet sich nach den Geländeverhältnissen.
GRZ = 0,8 GFZ = 1,6

Firsthöhe: Maximal 12,00 m

Dachdeckung: Satteldach und Sheddach:
Pfannen, durchgefärbte Wellasbestzementplatten und Blecheindeckungen, Farbe: rot oder rotbraun
reflektierende Materialien sind 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- u. Aluminiemelemente, kunststoffbeschichtete oder plattierte Stahlbleche als Well- oder Trapezwandprofile (Spundwandprofile), Ziegelfassaden.
Auf unauffällige Gestaltung ist zu achten.

Farbtöne: Mittel bis dunkel; schwarz und auffällige Farben sind unzulässig. Die Farbgebung legt das Kreisbauamt im Einvernehmen mit der Stadt Viechtach fest.

0.8 WERBEANLAGEN:

An den Gebäuden sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 25m^2 pro Betrieb zulässig. Bei Lichtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Nicht zulässig sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf den Dachflächen. Für die Werbeeinrichtungen an den Gebäudefronten sind jeweils gesonderte Pläne der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

0.9 STÜTZMAUERN:

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

0.10 TEXTLICHE FESTSETZUNG ZUM IMMISSIONSSCHUTZ:

Die Immissionen im Industriegebiet dürfen einen äquivalenten Dauerschallpegel von max. 70 dBA tags und max. 70 dBA nachts nicht überschreiten.

Die höchstzulässigen Immissionswerte von tagsüber 60 dBA (6 Uhr bis 22 Uhr) und nachts 45 dBA (22 Uhr bis 6 Uhr) dürfen bei der Wohnbebauung ausserhalb des Gewerbe- und Industriegebietes nicht überschritten werden.

10. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG 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 BauGB Parag. 1 (6), Parag. 9 (15), sowie Parag. 10; der BayBo Art. 5 und 91.

10.2 Allgemeine Hinweise:

Die im Plan dargestellten Baum- und Alleepflanzungen, sowie öffentliche Grünflächen haben gliedernde, räumbildende, 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 Bebauungsplanes 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 Parag. 39 BauGB.

12. GRÜNFLÄCHEN:

12.1 Öffentliche Grünflächen sind gemäss Pflanzliste (Pkt. 13 der textl. Festsetzungen) mit Planzeichen (Pkt. 13.2.1 u. 13.2.2 der Zeichenklärung) anzulegen und zu gestalten. Bei Verwendung von zusätzl., nicht in Pkt. 13 der textlichen Festsetzungen genannten Pflanzmaterial ist die Liste der giftigen Pflanzen vom Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21. Juni 1978 (Nr. 5612-V/5b - 21422) zu beachten.

12.2 Private Grünflächen:

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

13. PFLANZLISTE:

13.1 Gehölzarten für öffentliche und private Grünflächen:

Fraxinus excelsior	Esche
Acer platanoides	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
Petula	Birke
Populus	Pappel

sämtliche Obstgehölze

Pflanzgrößen: Alleebäume St.U. 18/20cm bzw. 250-300cm 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: 2x 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.