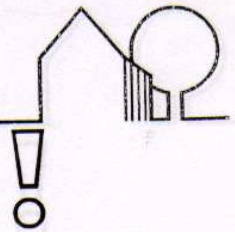


BEBAUUNGSPLAN:
GEMEINDE:
LANDKREIS:

PIRKA NORD
STADT VIECHTACH
REGEN

Bl.
Nr. 18



3. BAULICHE FESTSETZUNGEN

3.1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1.1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, GRUNDSTÜCKSGRÖßE

3.1.1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) NACH § 4
ABS. 1, 2, UND ABS. 3 NR. 1 BAU NVO

3.1.1.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ 0.3
GESCHOßFLÄCHENZAHL GFZ 0.6

3.1.1.3. BAUWEISE OFFEN

3.1.1.4. GRUNDSTÜCKSGRÖßE MIND. 600 M²

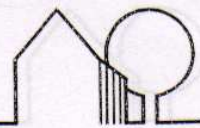
3.1.2. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGE ALLGEMEINES

DAS BAUGEBIET SOLL EINEN DÖRFlichen CHARAKTER ERHALTEN. INSBESONDERE WERDEN BEVORZUGT ALTE, DENKMALGESCHÜTZTE HÄUSER, DIE AN IHREM URSPRÜNGLICHEN STANDORT NICHT MEHR ERHALTEN WERDEN KÖNNEN, IN DIESEM BEREICH WIEDER ERRICHTET. DABEI KANN BEI BEDARF, IM EINZELFALL, AUCH BEIM WIEDERAUFBAU DENKMALGESCHÜTZTER HÄUSER ENTGEGEN DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES ENTSCHEIDEN WERDEN, SOWEIT SIE SICH STÄDTEBAULICH IN DAS UMFELD EINFÜGEN, WIE DIESE HÄUSER IM GEBIET AM BESTEN ZU PLAZIEREN SIND. IM ÜBRIGEN GELTEN FOLGENDE FESTSETZUNGEN:

3.1.2.1. HAUPTGEBÄUDE

3.1.2.1.1. DACH: SATTELDACH 25° - 30°
DACHDECKUNG, ROTE PFANNEN
KUPFERDACHRINNEN UND KUPFERBLECHE SIND NICHT ZULÄSSIG
TRAUFE, MIND. 0,80 M - MAX. 1,20 M
ORTGANG, MIND. 0,80 M - MAX. 1,20 M
BEI BALKON MAX. 2,00 M
DACHGAUPEN BEI EINER DACHNEIGUNG VON 30°
ZULÄSSIG. GRÖßE DER DACHGAUPEN MAX. 1,5 M²
ANSICHTSFLÄCHE, MAX. 2 GAUPEN/DACHFLÄCHE
DIE ANORDNUNG DER GAUPEN MUß IM MITTLEREN DRITTEL
DER DACHFLÄCHE ERFOLGEN.
DACHFLÄCHENFENSER ZULÄSSIG BIS ZU EINER GRÖßE
VON 0,8 M²
VERHÄLTNIß H : B 1,5 : 1,0
LAGE AUF GLEICHER HÖHE IN DER DACHFLÄCHE, DER
FIRST MUß DEUTLICH UNTER DEM DACHFIRST LIEGEN.
MAX. 2 FENSTER/DACHFLÄCHE

außen
GEBÄUDE-



BEBAUUNGSPLAN:
GEMEINDE:
LANDKREIS:

PIRKA NORD
STADT VIECHTACH
REGEN

Bl.
Nr. 19



3.1.2.1.2 BAUKÖRPER: VERHÄLTNIS HAUSLÄNGE HAUSBREITE
MIND. 1.3 : 1.0
KEINE NISCHEN BZW. VOR- ODER RÜCKSPRUNGE

BALKONE SIND ALS AUSKRAGENDE, VORGEHÄNGTE ODER
VORGESTELLTE KONSTRUKTION ZULÄSSIG.

UNTERGEORDNETE ANBAUTEN Z.B. ABSTELLRÄUME
FREISITZ-ÜBERDACHUNGEN ZULÄSSIG.

KNIESTOCK:

BEI I, BEI U + E UND BEI II KNIESTOCK UNZULÄSSIG
BEI E + D, BEI U + E + D, BEI II + D MAX. 1,00 M
KNIESTOCK VON OK FFB BIS OK PFETTE ZULÄSSIG

WANDHÖHE:

BEI I TALSEITIG ZUR NATÜRLICHEN
GELÄNDEOBERKANTE H = 3,50 M,
BEI E + D TALSEITIG ZUR NATÜRLICHEN
GELÄNDEOBERKANTE H = 4,50 M
BEI II UND BEI U + E TALSEITIG ZUR NATÜRLICHEN
GELÄNDEOBERKANTE, H = 6,50 M;
BEI II + D UND BEI U + E + D TALSEITIG ZUR
NATÜRLICHEN GELÄNDEOBERKANTE, H = 7,50 M;

ZUR ÜBERPRÜFUNG DES MINDESTABSTANDES ZWISCHEN
DEN ÄUßEREN KONTUREN DER GEBÄUDE SOWIE DER LEI-
TERSEILEN DER BEST. FREILEITUNGEN SIND DIE BAUAN-
TRÄGE DER PARZELLEN 9 UND 10 DER OBAG ZU ÜBER-
SENDEN.

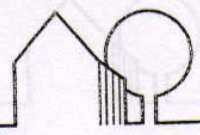
SOCKEL SICHTBAR ABGESETZT SIND UNZULÄSSIG, DER
ANSTRICH IST IM GLEICHEN FARBTON WIE DIE
FASSADE AUSZUFÜHREN.

3.1.2.1.3 MATERIALVERWENDUNG:

FASSADE: SCHEIBENPUTZ, RIESELPUTZ
VERKLEIDUNGEN SIND NUR IN HOLZ ZULÄSSIG

3.1.2.1.4 FARBGEBUNG:

PUTZFLÄCHEN WEIß BZW. ERDFARBENE GEBROCHENE
TÖNE.
HELLE HOLZLASUREN ODER HOLZ UNBEHANDELT FENSTER,
TÜREN, TORE: HELLE LASUREN ODER
FARBTÖNE



BEBAUUNGSPLAN:
GEMEINDE:
LANDKREIS:

PIRKA NORD
STADT VIECHTACH
REGEN

BL.
NR. 20



3.1.2.2 NEBENGEBÄUDE:

DIE NEBENGEBÄUDE SIND IN DACHFORM, DACH-EINDECKUNG UND DACHNEIGUNG DEM HAUPTGEBÄUDE ANZUPASSEN; BEI AN DER GRENZE ZUSAMMENGEBAUTEN NEBENGEBÄUDE SIND DIESE EINHEITLICH ZU GESTALTEN. DIE FASSADE IST ZWINGEND MIT HOLZ ZU VERSCHALEN. DIE GARAGEN SIND IN DEN NEBENGEBÄUDEN ODER AUCH HAUPTGEBÄUDEN ZU INTEGRIEREN.

BEI DEN GARAGEN IST PRO STELLPLATZ EINE TORÖFFNUNG MIT EINER BREITE VON MAX. 2,50 M VORZUSEHEN.

ALLE NEBENANLAGEN, WIE GARAGEN, HOLZLEGEN, ABSTELLRÄUME, SIND MIT DEM HAUPTGEBÄUDE UNTER EINHEITLICHEM DACH ZUSAMMENZUFASSEN.

FÜR DIE ABFALLWIRTSCHAFT IST EIN STANDORT FÜR MINDESTENS 3 BEHÄLTER (MÜLLTONNEN) NACHZUWEISEN.

3.1.2.3 GARAGEN:

DIE STELLPLÄTZE FÜR DIE EINZELNEN WOHNUNGEN, DIE NICHT IM HAUPTGEBÄUDE INTEGRIERT WERDEN KÖNNEN, SIND IN DER SAMMELGARAGE UNTERZUBRINGEN.

DACHFORM: SATTELDACH 25 - 30°

DACHDECKUNG: NATURROTE PFANNEN

FASSADE: SENKRECHTE STÜRZERSCHALUNG

3.1.2.4 GELÄNDE:

DER BEREICH ZWISCHEN STRASSE UND GEBÄUDE DARF BIS AUF STRAßENNIVEAU AUFGEFÜLLT WERDEN.

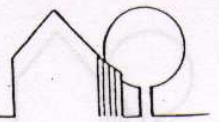
AN DEN GRUNDSTÜCKSRÄNDERN SIND BIS AUF 3,00 M TIEFE GELÄNDEÄNDERUNGEN VON MAX. 0,30 M ZULÄSSIG.

ANSONSTEN SIND GELÄNDEÄNDERUNGEN BIS MAX.

1,00 M MIT TROCKENMAUERN BZW. BÖSCHUNGEN ZULÄSSIG.

DABEI SIND SCHARFE UND GERADE BÖSCHUNGSKANTEN ZU VERMEIDEN.

ZU JEDEM BAUANTRAG IST EIN GELÄNDEQUERSCHNITT EINZUREICHEN, DER DEN ANSCHLUß ZUR STRASSE, DIE HÖHENLAGE DES EINGANGS UND DEN GEPLANTEN GELÄNDEVERLAUF AUF DEM GRUNDSTÜCK DARSTELLT.



BEBAUUNGSPLAN: PIRKA NORD
GEMEINDE: STADT VIECHTACH
LANDKREIS: REGEN

Bl.
Nr. 21



3.2 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

3.1.2.5 ZUFAHRTEN: BEFESTIGUNG MIT GRANITPFLASTER, BETONKLEINPFLASTER, WASSERGEBUNDENE DECKEN ZULÄSSIG, SCHWARZDECKEN UNZULÄSSIG, HOCHBORDE ALS EINFASSUNGEN UNZULÄSSIG. ZUSÄTZLICHE STELLPLÄTZE WERDEN NUR ZUGELASSEN MIT SCHOTTERRASEN, RASENFUGENPFLASTER ODER RASENGITTERSTEINEN, SIE SIND AUF DEN PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN UNTERZUBRINGEN.

3.2.2 GRUNDSTÜCKE AUFZUGEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE

3.1.2.6 EINFRIEDUNG: EINFRIEDUNGEN DER GESAMTGRUNDSTÜCKE SIND VERBOTEN. FÜR ZIER- BZW. WURZGÄRTEN IST EINE UMZÄUNUNG ALS SENKRECHTER HOLZZAUN, NATURBELASSEN, BZW. HELL, ZULÄSSIG. DIE AUSBILDUNG KANN ALS LATTENZAUN ODER HANICHLZAUN ERFOLGEN. ZAUNFELDER VOR PFOSTEN DURCHLAUFEND, ZAUNSOCKEL SIND NICHT ZULÄSSIG, ZAUNHÖHE 1,00 M

3.2.3 VERKEHRSFÄHIGKEIT STRASSEN- UND GRÜNFLÄCHENBEGRENZUNGSLINIEN, GRENZE ZWISCHEN ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN FLÄCHEN

3.1.3 DULDUNGSPFLICHTEN:

3.1.3.1 LEITUNGSRECHTE FÜR STADT:

3.2.4 DIE IM BEBAUUNGSPLAN DARGESTELLTEN FLÄCHEN MIT ZAUNVERBOT ENTLANG DER ERSCHLIEßUNGSSTRASSEN SIND MIT EINEM LEITUNGSRECHT ZU GUNSTEN DER STADT VIECHTACH MIT DIENSTBARKEITEN ZU BELASTEN. NOTWENDIGE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN IN RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSBEREICHEN SIND EBENFALLS DURCH DIENSTBARKEITEN ZU GUNSTEN DER STADT VIECHTACH ABZUSICHERN.

3.1.3.2 DULDUNGSPFLICHT ÖFFENTLICHER PFLANZUNGEN:

3.2.4.1 DIE BEPFLANZUNG DER ÖFFENTLICHEN GRÜNSTREIFEN UND DER DURCH PFLANZGEBOT FESTGESETZTEN PRIVATGRÜNFLÄCHEN UND DEREN AUSWIRKUNGEN AUF DIE GRUNDSTÜCKE SIND ZU DULDEN. DIE PFLEGE DIESER STREIFEN HAT DER GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER BZW. DER GRUNDSTÜCKSANGRENZER ZU ÜBERNEHMEN.