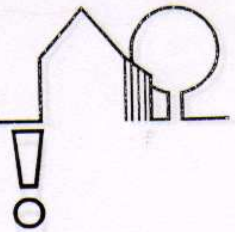


BEBAUUNGSPLAN:  
GEMEINDE:  
LANDKREIS:

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 M<sup>2</sup>

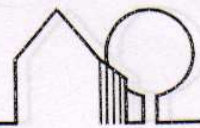
##### 3.1.2. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGE ALLGEMEINES

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 M<sup>2</sup>  
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 M<sup>2</sup>  
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.

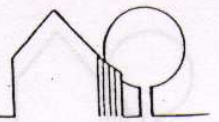
AN DEN GRUNDSTÜCKSRÄNDERN SIND BIS AUF 3,00 M TIEFE GELÄNDEÄNDERUNGEN VON MAX. 0,30 M ZULÄSSIG.

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.

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

3.1.3 DULDUNGSPFLICHTEN:

3.1.3.1 LEITUNGSRECHTE FÜR STADT:  
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:  
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.