

BEBAUUNGSPLAN: WA/MD PIRKA OST  
GEMEINDE: STADT VIECHTACH  
LANDKREIS: REGEN

Bl.  
NR. 29



### 3. BAULICHE FESTSETZUNGEN

- 3.1.2.1 HAUPTGESAMHEIT
- 3.1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- 3.1.2.1 DACH SAITENBACH 25° + 30°
- 3.1.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, GRUNDSTÜCKSGRÖßE
- 3.1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 0,80 M - MAX. 1,20 M  
EINGANG, MIND. 0,80 M - MAX. 1,20 M
- 3.1.1.1.1 DORFGEBIET (MD) NACH § 5  
ABS. 1 UND 2 BAU NVO AUßER ABS. 2 NR. 3  
EINGANG VON 30°  
ZULÄSSIG, GRÖßE DER DACHGAUPEN MAX. 1,5 M<sup>2</sup>
- 3.1.1.1.2 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) NACH § 4  
ABS. 1 UND 2 BAU NVO  
GAUPEN/DACHFLÄCHE MIND. 3,50 M VOM  
EINGANG ENTFERNT
- 3.1.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG FENSTER ZULÄSSIG BIS ZU EINER  
GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ 0.3 m<sup>2</sup>  
GESCHOßFLÄCHENZAHL GFZ 0.6 1,5 + 1,0  
LAGE AUF GLEICHER HÖHE IN DER DACHFLÄCHE
- 3.1.1.3 BAUWEISE OFFEN MAX. ZWEI FENSTER/DACHFLÄCHE
- 3.1.1.4 GRUNDSTÜCKSGRÖßE MIND. 600 M<sup>2</sup> DIE HAUSEBENE  
MIND. 1,3 + 1,0
- 3.1.2 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGE VOR- ODER RÜCKSPRUNGE  
ALLGEMEINES BEI EINER GELÄNDENEIGUNG VON MEHR ALS 1,50 M
- 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, MIT AUSNAHME EINER ÜBERSCHREITUNG DER BAUGRENZEN IN RICHTUNG AUF DIE VORHANDENEN GRÜNZONEN, WIE DIESE HÄUSER IM GEBIET AM BESTEN ZU PLAZIEREN SIND. IM ÜBRIGEN GELTEN FOLGENDE FESTSETZUNGEN:

ERDSTOCK UNZULÄSSIG

BOCKEL SICHTBAR ABGESETZT SIND UNZULÄSSIG, FÜR ANSTRICH IST IM GLEICHEN FARBTON WIE DIE PASSADE AUSZUFÜHREN.



BEBAUUNGSPLAN: WA/MD PIRKA OST  
GEMEINDE: STADT VIECHTACH  
LANDKREIS: REGEN

Bl.  
Nr. 30



### 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. GRÖÖE DER DACHGAUPEN MAX. 1,5 m<sup>2</sup> ANSICHTSFLÄCHE
  - MAX. 2 GAUPEN/DACHFLÄCHE MIND 3,50 M VOM ORTGANG ENTFERNT
  - DACHFLÄCHENFENSER ZULÄSSIG BIS ZU EINER HÖHE VON 0,80 m<sup>2</sup> VERHÄLTNIS H : B 1,5 : 1,0 LAGE AUF GLEICHER HÖHE IN DER DACHFLÄCHE MAX. ZWEI FENSTER/DACHFLÄCHE
- 3.1.2.1.2 BAUKÖRPER:
- VERHÄLTNIS HAUSLÄNGE HAUSBREITE MIND. 1.3 : 1.0
- KEINE NISCHEN BZW. VOR- ODER RÜCKSPRUNGE
  - BEI EINER GELÄNDENEIGUNG VON MEHR ALS 1,50 M AUF DIE HAUSTIEFE BIS DIE BAUFORM U+E ZU WÄHLEN.
  - WANDHÖHE: BEI HÖCHSTGRENZE II (E+I) BZW. (U+E) TALSEITIG ZUR NATÜRLICHEN GELÄNDEOBERKANTE H = 6,50 M
  - DAS ERD- BZW. UNTERGESCHOßNIVEAU DARF TALSEITS MAXIMAL 30 CM ÜBER DEM NATÜRLICH GEWACHSENEN BODEN LIEGEN.
  - BALKONE SIND ALS AUSKRAGENDE, VORGEHÄNGTE ODER VORGESTELLTE KONSTRUKTION ZULÄSSIG.
  - UNTERGEORDNETE ANBAUTEN Z.B. ABSTELLRÄUME FREISITZ-ÜBERDACHUNGEN ZULÄSSIG.
  - KNIESTOCK UNZULÄSSIG
  - SOCKEL SICHTBAR ABGESETZT SIND UNZULÄSSIG, DER ANSTRICH IST IM GLEICHEN FARBTON WIE DIE FASSADE AUSZUFÜHREN.



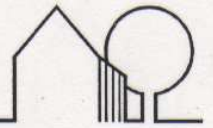
BEBAUUNGSPLAN:  
GEMEINDE:  
LANDKREIS:

WA/MD PIRKA OST  
STADT VIECHTACH  
REGEN

Bl.  
Nr. 31



- 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
- 3.1.2.2 NEBENGEBÄUDE:  
DIE NEBENGEBÄUDE SIND IN DACHFORM, DACHEIN-  
DECKUNG UND DACHNEIGUNG DEM HAUPTGEBÄUDE  
ANZUPASSEN; BEI DER GRENZE ZUSAMMENGEBAUTER  
NEBENGEBÄUDE SIND DIESE EINHEITLICH ZU GESTAL-  
TEN. DIE FASSADE IST ZWINGEND MIT HOLZ ZU VER-  
SCHALEN. DIE GARAGEN SIND IN DEN NEBENGE-  
BÄUDEN ODER AUCH HAUPTGEBÄUDEN ZU INTE-  
GRIEREN.  
BEI DEN GARAGEN IST PRO STELLPLATZ EINE TOR-  
ÖFFNUNG MIT EINER BREITE VON MAX. 2,50 M VOR-  
ZUSEHEN.  
ALLE NEBENANLAGEN WIE GARAGEN, HOLZLEGEN,  
ABSTELLRÄUME SIND IN EINEM NEBENGEBÄUDE  
UNTER EINHEITLICHEM DACH ZUSAMMENZUFASSEN.  
IN DEN NEBENGEBÄUDEN IST FÜR DIE ABFALLWIRT-  
SCHAFT EIN STANDORT FÜR MINDESTENS 3 BEHÄLTER  
(MÜLLTONNEN) NACHZUWEISEN.  
GEBÄUDEHÖHE TRAUFSSEITIG ZUR STRAÙE HIN MAX.  
3,50 M.



BEBAUUNGSPLAN:  
GEMEINDE:  
LANDKREIS:

WA/MD PIRKA OST  
STADT VIECHTACH  
REGEN

Bl.  
Nr. 32



3.1.2.6

STELLPLÄTZE:

3.1.2.4

GELÄNDE:

3.1.2.6.1

ORIENTIERUNG:

3.1.2.6.2

PRIVATE STEUER:

3.1.2.7

EINRIEDUNG:

3.1.2.5

ZUFAHRTEN:

DER BEREICH ZWISCHEN STRASSE UND GEBÄUDE DARF BIS AUF STRASBENNIVEAU 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. DER URSPRÜNGLICHE GELÄNDEVERLAUF IST EBENFALLS DARZUSTELLEN.

BEFESTIGUNG MIT GRANITPFLASTER, BETONKLEINUNG ALS STEINPFLASTER, HOLZZAUN NATURBELASSEN, BZW. HELL, WASSERGEBUNDENE DECKEN ZULÄSSIG, LATTENZAUN ODER SCHWARZDECKEN UNZULÄSSIG, HOCHBORDE ALS EINFASSUNGEN UNZULÄSSIG. ZUSÄTZLICHE STELLPLÄTZE WERDEN NUR ZUGELASSEN MIT SCHOTTERRASEN, RASENFUGENPFLASTER ODER RASENGITTERSTEINEN, SIE SIND AUF DEN PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN UNTERZUBRINGEN.



BEBAUUNGSPLAN: WA/MD PIRKA OST  
GEMEINDE: STADT VIECHTACH  
LANDKREIS: REGEN

Bl.  
Nr. 33



3.1.2.6 **STELLPLÄTZE:**

3.1.2.6.1 **ÖFFENTLICHE STELLPLÄTZE:**

DIE ÖFFENTLICHEN STELLPLÄTZE WERDEN IN DEN ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN (STRAßENRAND) IN SCHOTTERASENBAUWEISE ERSTELLT.

3.1.2.6.2 **PRIVATE STELLPLÄTZE:**

FÜR DIE HAUPTWOHNUNG SIND MIND. ZWEI STELLPLÄTZE NACHZUWEISEN. FÜR JEDE WEITERE WOHNUNG IST EIN STELLPLATZ NACHZUWEISEN. DIE ZUSÄTZLICHEN STELLPLÄTZE WERDEN NUR ZUGELASSEN IN OFFENPORIGER BAUWEISE (RASENFUGENPFLASTER, RASENGITTERSTEINE ODER SCHOTTERASEN). SIE SIND AUF DEN PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN UNTERZUBRINGEN.

3.1.2.7 **EINFRIEDUNG:**

EINFRIEDUNGEN DER GESAMTGRUNDSTÜCKE SIND VERBOTEN.

3.1.3 **DÜNDUNGS**

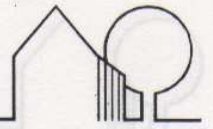
FÜR ZIER- BZW. WURZGÄRTEN IST EINE UMZÄUNUNG ALS SENKRECHTER HOLZZAUN NATURBELASSEN, BZW. HELL, ZULÄSSIG. DIE AUSBILDUNG KANN ALS LATTENZAUN ODER HANICHLZAUN ERFOLGEN.

3.1.3.1 **LEITUNGS**

ZAUNFELDER VOR PFOSTEN DURCHLAUFEND, ZAUNSOCKEL SIND NICHT ZULÄSSIG, ZAUNHÖHE 1,00 M

3.1.3.2 **DÜNDUNGSPFLICHT ÖFFENTLICHER PFLANZUNGEN**

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



BEBAUUNGSPLAN: WA/MD PIRKA OST  
GEMEINDE: STADT VIECHTACH  
LANDKREIS: REGEN

BL.  
NR. 34



### 3.1.2.8

#### IMMISSIONSSCHUTZ

3.2.1  
3.2.1.1  
3.2.2  
3.2.2.1  
DAS NEBENGEBÄUDE DER PARZELLE 17 IM WESTEN DES BEST. LANDWIRTSCHAFTLICHEN BETRIEBES IST SO ANZUORDNEN, DAß ES EINE ABSCHIRMFUNKTION ÜBERNIMMT. AUF DER NORD- UND OSTSEITE DER PARZELLE 17 UND 16 SIND KEINE WOHN- UND SCHLAFRÄUME ZULÄSSIG. DIE PARZELLEN 12-16 SIND BIS ZU DEM ZEITPUNKT, IN DEM DER LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEB IM NORDOSTEN DES PLANGEBIETES NICHT VIEHLOS IST, NICHT BEBAUBAR. DER BEREICH WIRD DESHALB BIS ZUR AUFGABE DER VIEHHALTUNG ALS IMMISSIONSSCHUTZFLÄCHE FESTGESETZT. ERST NACH AUFGABE DER VIEHHALTUNG (INSBESONDERE SILO/GÜLLE) WIRD DAS BAURECHT GEMÄß BEBAUUNGSPLAN GEWÄHRT. DER ZEITPUNKT WIRD VON DER STADT VIECHTACH IM EINVERNEHMEN MIT DEM AMT FÜR LANDWIRTSCHAFT UND ERNÄHRUNG REGEN ÖFFENTLICH BEKANNT GEGEBEN.

3.2.2.2  
3.2.2.3  
3.2.2.4  
3.2.2.5  
3.2.2.6  
3.2.2.7  
ZUM SCHUTZ DER BEWOHNER DER PARZELLE 2 VOR LÄRMIMMISSIONEN VON DER BEST. STAATSSTRAÙE IST DAS NEBENGEBÄUDE PARALLEL ZUR STAATSSTRAÙE ALS SCHALLSCHUTZWAND ANZUORDNEN. ZUSÄTZLICH SIND DIE RUHE- UND SCHLAFRÄUME ZUR STRAÙENABGEWANDTEN SEITE EINZUPLANEN.

### 3.1.3

#### DULDUNGSPFLICHTEN:

#### 3.1.3.1

##### LEITUNGSRECHTE FÜR STADT:

3.2.3.1  
3.2.3.2  
DIE IM BEBAUUNGSPLAN DARGESTELLTEN FLÄCHEN MIT ZAUNVERBOT ENTLANG DER ERSCHLIEßUNGSSTRAÙEN 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:

3.2.3.3  
3.2.3.4  
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.