



III.2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. BAULICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, GRUNDSTÜCKSGRÖßE:

1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

1.1.1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) NACH §4 ABS.1, 2 BAUNVO

~~über Abs. 3 Nr. 3 BAUNVO - Vergnügungstätten sowie Betriebe die mehr als 60% der Gesamtgrundstücksfläche als Lagerplätze beanspruchen, Schrottplätze, Autoverwerter u. dgl., diskotheken- und spielhallenähnliche Betriebe.~~ *gestrichen im Einvernehmen der Stadt Viechtach - siehe Schr. vom 09.08.2000*

1.1.1.2 EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (eGE) nach § 1 Abs. 4 in Verbindung mit § 8 Abs. 1, 2, 3 außer Abs. 2 Nr. 3 und 4 sowie Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO und Spielhallen.

In Anlehnung an die DIN 18005, Teil 1- Schallschutz im Städtebau sind nur Gewerbebetriebe zulässig, deren immissionswirksamer, flächenbezogener Schalleistungspegel ein Maß von $L_{w'} = 55$ dB(A)- tagsüber nicht überschreitet.

Nachtarbeit ist nicht zulässig. Hierbei gilt als Nachtzeit, der Zeitraum von 22,00 Uhr bis 7,00 Uhr.

Dementsprechend sind lärmintensive Betriebe wie z. B. Betriebe mit hohem Lkw-Verkehr oder Arbeiten auf den Freiflächen, Schrottplätze, Autoverwerter u. dgl., außerdem Betriebe mit Nachtarbeit, Spielhallen und Vergnügungstätten unzulässig.

1.1.1.3 GEWERBEGEBIET (GE) nach § 8 Abs. 1, 2, 3 BauNVO

mindestens 350 m²

1.2 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGE:





1.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG:

Das nachfolgend genannte Nutzungsmaß bezieht sich immer auf das maximal zulässige Höchstmaß; Mindestwerte werden nicht festgelegt.

1.1.2.1 ALLGEMEINES WOHNGBIET (WA):

Grundflächenzahl GRZ 0,4

Geschoßflächenzahl GFZ 0,7

II max. 2 Vollgeschoße

1.1.2.2 GEWERBEGEBIET (eGE) und (GE):

Grundflächenzahl GRZ 0,7

Geschoßflächenzahl GFZ 1,2

II max. 2 Vollgeschoße

1.1.3 BAUWEISE:

1.1.3.1 ALLGEMEINES WOHNGBIET (WA):

o offen nach § 22 BauNVO

1.1.4 GRUNDSTÜCKSGRÖßE:

1.1.4.1 ALLGEMEINES WOHNGBIET (WA):

mindestens 350 m²

1.2 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGE:





Stadt Viechtach

1.2.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET:

Um eine architektonisch einwandfreie Durchgestaltung der Gebäude zu erzielen sind insbesondere nachstehende Festsetzungen zu beachten:

1.2.1.1 HAUPTGEBÄUDE:

1.2.1.1.1 DACH:

Satteldach 25 ° bis 30 °

Dacheindeckung, rote Pfannen, Falzziegel.
Unzulässig sind asbesthaltige Dachdeckungs-
materialien, Blech- und Aluminiumeindeckungen,
Kunststoffe.

Dachüberstand:

Traufe, mind 0,80m bis max. 1,20m

Ortsgang, mind 0,80 bis max. 1,20m

bei Balkon max. 2,00m

Dachgaupen:

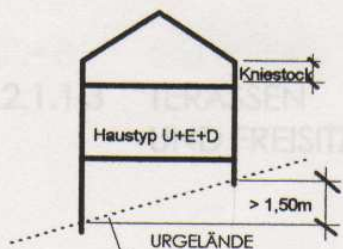
bei einer Dachneigung von mind. 30 ° zulässig.

Je Dachfläche max 2 Gaupen, mind 3,50m vom
Ortsgang entfernt. Der Abstand der Dachgaupen
zueinander darf 1,50m nicht unterschreiten.

Größe der Dachgaupen max. 2,0m²
Ansichtsfläche.

1.2.1.1.2 BAUKÖRPER:

Verhältnis Hauslänge / Hausbreite
mind 1,3 : 1



Bauform:

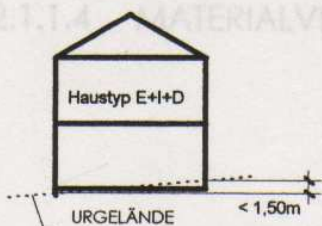
Bei einer Neigung des natürlichen Geländes von
mehr als 1,50m auf die Haustiefe, ist die Bauform
U+E+D (sichtbares Hanggeschoß) zu wählen.



ORTSPLANUNG R. BRUNNER



Stadt Viechtach



Kniestock:

Bei II (U+E+D) Kniestock 1,00m von OK FFB bis OK Pfette zulässig.

Bei II (E+I+D) Kniestock unzulässig.

Wird jedoch bei der Zulässigkeit dieses Gebäudetyps der Gebäudetyp II(E+D) gewählt, Kniestock 1,20m von OK FFB bis OK Pfette zulässig.



Wandhöhe (traufseitig):

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen bzw. von der Bauaufsichtsbehörde festgelegte Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut; gemessen jeweils tasteits im Mittel der Wandfläche.

Bei II (U+E+D) max. 6,50m ab Urgelände; für die Parzellen Nr. 1 und 2 max. 7,50m.

Bei II (E+I+D) max. 6.50m ab Urgelände.

Quergiebel:

Je Gebäudelängsseite ist max. ein Quergiebel im mittleren Drittel zugelassen. Max. Breite 25% der Gebäudelänge. Dachneigung und Traufhöhe sind entsprechend der Dachneigung und Traufhöhe des Hauptkörpers zu wählen. Die Firsthöhe muß mind. 1,0m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.

Untergeordnete Anbauten wie Wintergärten, Pergolen oder Freisitzüberdachungen sind zulässig.

DIES ZULÄSSIGEN

1.2.1.3 GELÄNDE

1.2.1.1.3 TERRASSEN

UND FREISITZE:

Terrassen und Freisitze sind als bauliche Anlagen auszubilden. Anschüttungen bzw. Terrassierungen sind nicht zulässig.

max. 1,50m ab derzeitigem Gelände zulässig. In



ORTSPLANUNG R. BRUNNER



Stadt Viechtach

BEBAUUNGSPLAN: RIEDBACH - WEST
STADT: VIECHTACH
LANDKREIS: REGEN

BLATT: 26

1.2.1.1.4 MATERIALVERWENDUNG: mindestens 1 m breiten Streifen entlang aller Grundstücksgrenzen sind grundsätzlich

Fassade: Aufschüttungen oder Abgrabungen
Scheibenputz, Rieselputz, Verkleidungen nur in Holz zulässig. sind scharfe und gerade Kanten zu vermeiden.

1.2.1.1.5 FARBGEBUNG: Putzflächen weiß bzw. erdfarbene gebrochene Töne, helle Holzlasuren oder Holz unbehandelt; Fenster, Türen, Tore helle Lasuren oder Farbtöne.

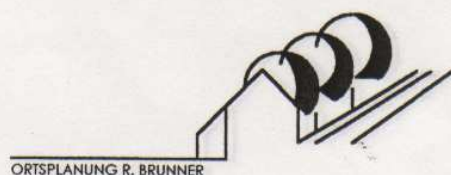
1.2.1.2 NEBENGEBÄUDE: für jeder Garagenzufahrt ist ein mind. 5m tiefer Stellplatz auf dem Grundstück vorzusehen.

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform Dacheindeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen; Pultdächer in Dachneigung des Hauptdaches sind zulässig. Decken sowie Hochbänke als

1.2.1.5 EINFRIEDUNGEN: Bei den Garagengebäuden ist je Stellplatz eine Türöffnung mit einer Breite von max. 2,50m vorzusehen.

Alle Nebenanlagen wie Garagen, Holzlegen, Abstellräume sind in einem Nebengebäude unter einheitlichem Dach zusammenzufassen. In den Nebengebäuden ist zur Unterbringung von Abfallbehältern ein Standort für mind. 3 Behälter (Mülltonnen) nachzuweisen. hellraum lesiert mit durchlaufenden Zaunfeldern

1.2.1.3 GELÄNDE: Der Bereich zwischen Straße und Gebäude darf bis auf Straßenniveau aufgefüllt werden. Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierung) sind bis zu einer Höhe von max. 1m, für die Parzellen 1 und 2 max. 1,50m ab derzeitigem Gelände zulässig. In



ORTSPLANUNG R. BRUNNER



Stadt Viechtach

BEBAUUNGSPLAN: RIEDBACH - WEST
STADT: VIECHTACH
LANDKREIS: REGEN

BLATT: 27

einem mindestens 1 m breiten Streifen entlang aller Grundstücksgrenzen sind grundsätzlich keinerlei Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig.

Grundsätzlich sind scharfe und gerade Kanten zu vermeiden.

Die Ausbildung von Stützmauern als Naturstein - Trockenmauern bis zu einer Höhe von 0,5m ist zulässig.

1.2.1.4 ZUFAHRTEN:

Vor jeder Garagenzufahrt ist ein mind. 5m tiefer Stellplatz auf dem Grundstück vorzusehen. Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

Befestigung mit Granitpflaster, Betonkleinpflaster, wassergebundene Decken zulässig.

Bituminöse Decken sowie Hochborde als Einfassung sind unzulässig.

1.2.1.5 EINFRIEDUNGEN:

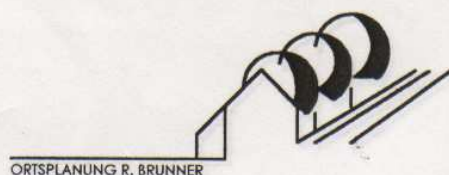
Zum öffentlichen Straßenraum hin ist die Errichtung eines Zaunes nicht zulässig bzw. ist ein Zaun auf die Haus- und Garagenkante zurückzunehmen.

Zwischen den Grundstücken sind Holzlattenzäune naturbelassen bzw. hell bis hellbraun lasiert mit durchlaufenden Zaunfeldern vor Pfosten und Maschendrahtzäunen mit natürlicher Hinterpflanzung zulässig.

Zaunhöhe max. 1m.

Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig.

Das Einfriedungsverbot der Straßenraumflächen ist zwingend einzuhalten.



ORTSPLANUNG R. BRUNNER



Das Anbringen von Zäunen der am östlichen Baugebietsrand stehenden Wohngrundstücken innerhalb des bachbegleitenden Gehölzsaumes ist nicht zulässig.

1.2.1.6 ABSTANDSFLÄCHEN:

Entgegen der BayBO dürfen bei den Parzellen Nr. 5 bis 8 (im Allgemeinen Wohngebiet) einseitig Grenzgaragen aus gestalterischen Gründen mit einem Abstand von 1m von der Grundstücksgrenze gebaut werden. Dabei darf aber eine Wandhöhe von 3m im Mittel nicht überschritten werden.

1.2.2 GEWERBEGEBIET (eGE) und (GE):

1.2.2.1 HAUPTGEBÄUDE:

1.2.2.1.1 DACH:

Die Firstrichtung ist nach Angabe der Planzeichen zwingend einzuhalten. Satteldach oder Pultdach, Neigung 15 ° bis 25 °, Dacheindeckung naturrote Pfannen oder Faserzementplatten rot oder nicht glänzende Blechdeckung (Aluminiumblech, Titanzinkblech, Rip - Roof - Blech oder Kupfer) Spiegelnde Materialien sind nicht zulässig. Für untergeordnete Bauteile bzw. Anbauten flachgeneigte Pultdächer bzw. begrünte Flachdächer zulässig. Bei Anbauten mit Pultdächern ist die Dachneigung entsprechend der des Hauptdaches auszuführen. Glasdächer zulässig.





Stadt Viechtach

BEBAUUNGSPLAN: RIEDBACH - WEST
STADT: VIECHTACH
LANDKREIS: REGEN

BLATT: 29

Max. Dachbreite bei Satteldächern 20m, bei Pultdächern 10m, bei größeren Gebäudeabmessungen sind die Dachflächen entsprechend zu gliedern.

1.2.2.1.2 BAUKÖRPER: Die max. Gebäudelänge darf 30m nicht überschreiten.

Ausnahmen sind bei betrieblichen Zwängen unter Abwägung städtebaulicher Gesichtspunkte zulässig, sofern die Fassaden durch Versatz bzw. Vor- u. Rücksprünge baulich deutlich gegliedert werden.

Wand- und Firsthöhe:

max. Wandhöhe 7,0m

max. Firsthöhe 9,50m

Für die Parzelle Nr. 1 gilt:

max. Wandhöhe 6,0m

max. Firsthöhe 8,0m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen bzw. von der Bauaufsichtsbehörde festgelegte Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut; gemessen jeweils talseits im Mittel der Wandfläche.

Als Firsthöhe gilt das Maß von der natürlichen bzw. von der Bauaufsichtsbehörde festgelegten Geländeoberfläche bis zum First; gemessen jeweils talseits im Mittel der Wandfläche.

Quergiebel:

Je Gebäudelängsseite ist max. ein Quergiebel im mittleren Gebäudedrittel zugelassen. Max. Breite 20% der Gebäudelänge. Die Traufhöhe ist entsprechend der Traufhöhe des Hauptbaukörpers zu wählen. Die Firsthöhe muß mindestens



ORTSPLANUNG R. BRUNNER



Stadt Viechtach

BEBAUUNGSPLAN: RIEDBACH - WEST
STADT: VIECHTACH
LANDKREIS: REGEN

BLATT: 30

- 1,0m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.
Wandverkleidung:
Putz, Holzschalung, Paneele oder nicht glänzende Bleche.
Der Anstrich ist im gleichen Farbton wie die Fassade auszuführen.
- 1.2.2.1.3 FARBGEBUNG: Putzflächen weiß bzw. erdfarbene, gebrochene Töne.
Helle Farbtöne oder Holzlasuren für Verkleidungen für Fenster, Türen und Tore.
- 1.2.2.1.4 WERBEANLAGEN:
An den Gebäuden sind Werbeanlagen von je max. 3m² an 2 Fassadenseiten pro Betrieb zulässig.
Freistehend je eine Werbetafel von max. 1,5m²
Nicht zulässig sind Wechsellicht oder grelles Licht sowie Reklameflächen oder Schriften aller Art auf den Dachflächen.
- 1.2.2.2 GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN:
Grundsätzlich ist jedem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab mind. 1:200 beizufügen.
- 1.2.2.2.1 STELLPLÄTZE UND LAGERFLÄCHEN SIND INNERHALB DER BAUGRENZEN UNTERZUBRINGEN.
Gestaltung:
Wasserdurchlässige Deckenschichten (wassergebundene Decken, Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteine)



ORTSPLANUNG R. BRUNNER



Stadt Viechtach

BEBAUUNGSPLAN: RIEDBACH - WEST
STADT: VIECHTACH
LANDKREIS: REGEN

BLATT: 31

1.2.2.2.4 EINFRIEDUNG: Je 5 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum als Schattenbaum zu pflanzen.

1.2.2.2.2 LAGERFLÄCHEN: Die Lager- und Abstellflächen sind auf den straßenabgewandten Grundstücksflächen zu errichten.

Die Lager- und Abstellflächen sind auf den straßenabgewandten Grundstücksflächen zu errichten.

Die Lager- und Abstellflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Deckschicht (wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, oder Rasengittersteine) zu befestigen. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist eine gesonderte Fachplanung für die Ableitung des Niederschlagswassers zu erstellen.

1.2.2.2.3 GELÄNDE: An den Grundstücksrändern sind bis auf 3m Tiefe keine Geländeänderungen zulässig.

Entlang zukünftiger Parzellengrenzen ist beiderseits ein dicht bepflanzter je 3m breiter Gehölzstreifen anzulegen. (vgl. grünordnerische Festsetzungen).

Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Ausbildung von Stützmauern als Natursteintrockenmauer sind bis zu einer Höhe von 1,0m ab Urgelände zulässig.

Bei Geländeänderungen sind scharfe Böschungskanten zu vermeiden.

Zu jedem Bauantrag sind Geländequerschnitte einzureichen, die den ursprünglichen und den geplanten Geländeverlauf mit Angaben der Höhenlage der Gebäude darstellen. Der Anschluß zur Erschließungsstraße ist ebenfalls darzustellen.



ORTSPLANUNG R. BRUNNER



Stadt Viechtach

BEBAUUNGSPLAN: RIEDBACH - WEST
STADT: VIECHTACH
LANDKREIS: REGEN

BLATT: 32

- 1.2.2.2.4 **EINFRIEDUNG:** Einfriedungen sind grundsätzlich dem Gelände anzupassen und in Höhe und Ausführung mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen. Zulässig sind alle Arten von Einfriedungen mit Ausnahme von Kunststoffzäunen in grellen Farben.
Zaunhöhe max. 2,00m.
- 1.3 **DULDUNGSPFLICHTEN:**
- 1.3.1 **LEITUNGSRECHTE DER STADT:**
Erforderliche Ver- und Entsorgungsleitungen in vorderen und rückwärtigen Grundstücksbereichen sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Viechtach mit Dienstbarkeiten zu belasten und abzusichern.
- 1.3.2 **FAHRTRECHTE DER STADT:**
Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zur verkehrlichen Erschließung der Elektrizität/Umformstation im nördlichen Planbereich sind mit einem Fahrtrecht zu Gunsten der Stadt Viechtach zu belasten.
- 1.3.3 **DULDUNGSPFLICHT ÖFFENTLICHER PFLANZUNGEN:**
Die Bepflanzungen und Gehölze die auf öffentlichen Flächen stehen oder neu gepflanzt werden, müssen vom Grundstücksangrenzer geduldet werden. Die Pflege dieser Flächen hat der Grundstückseigentümer bzw. der Grundstücksangrenzer zu übernehmen. Es besteht kein Anspruch auf Beseitigung oder Rückschnitt der Gehölze.



ORTSPLANUNG R. BRUNNER



Stadt Viechtach

BEBAUUNGSPLAN: RIEDBACH - WEST
STADT: VIECHTACH
LANDKREIS: REGEN

BLATT: 33

1.3.4 DULDUNGSPFLICHT LANDWIRTSCHAFTLICHER NUTZUNG:

2.1 Die durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen sind zu Dulden.

1.4 SCHALLSCHUTZ:

1.4.1 GEWERBLICHE IMMISSIONEN:

Emissionsbedeutsame Anlagen und Anlagenteile bzw. Betriebsteile, insbesondere der im südlichen Planbereich des Gewerbegebietes an die Wohnbebauung angrenzende bestehende Betrieb, sind in Richtung der nächstgelegenen, schützenswerten Bebauung bzw. Baugebiet durch emissionsarme Anlagen und Anlagenteile bzw. Betriebsteile und/oder Riegelbebauung abzuschirmen.

Eine Einzelfallbeurteilung mit möglichen Auflagen zu notwendigen Schallschutzmaßnahmen der einzelnen Betriebe bleibt der Genehmigungsbehörde vorbehalten.

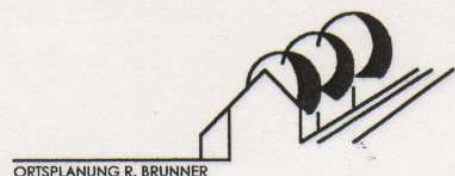
1.5 GEWÄSSER: GRÜNLÄCHEN:

1.5.1 GRUND- ODER HANGSCHICHTENWASSER: ANZGRÖBE

Auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser ist schadlos durch geeignete Maßnahmen (z. B. Sickerdohlen) zu versickern.

1.5.2 NIEDERSCHLAGSWASSER: BEÜBUNGSLÄCHEN FERTIGZUSTELLEN.

Das anfallende Wasser aus den Dachflächen und Gebäudedrainagen darf nicht in den städtischen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden, sondern ist soweit möglich dem Naturhaushalt (Versickerung) wieder zuzuführen.



ORTSPLANUNG R. BRUNNER