

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Innerhalb des Geltungsbereichs gelten die textlichen Festsetzungen des gegenständlichen Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Riedbach-West“.



1. BAULICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, GRUNDSTÜCKSGRÖSSE:

1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

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 Schallleistungspegel ein Maß von $L_{w,eq} = 55$ 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

1.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

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

1.1.2.2 GEWERBEGEBIET (eGE) und (GE):

Grundflächenzahl	GRZ	0,7
Geschossflächenzahl	GFZ	1,2
II		max. 2 Vollgeschosse

1.1.3 BAUWEISE:

1.1.3.2 GEWERBEGEBIET (eGE) und (GE):

Halboffene Bauweise: ho

Es dürfen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 80 m betragen.

B – PLAN
RIEBACH
WEST

DECKBLATT
NR. 1

1.2.2 GEWERBEGEBIET (eGE) und (GE):

1.2.2.1 HAUPTGEBÄUDE:

1.2.2.1.1 DACH:

Firstrichtung: Verlauf wird nach Angabe der Planzeichen festgesetzt. Verlauf der Firstrichtung in Längsrichtung des Baukörpers.

Dach Hauptgebäude: Zulässig sind geneigte Dächer

Dach untergeordnete Bauteile bzw. Anbauten: Flach geneigte Pultdächer bzw. begrünte Flachdächer zulässig. Bei Anbauten mit Pultdächern ist die Dachneigung entsprechend der des Hauptdaches auszuführen. Glasdächer zulässig.

Dachneigung: Neigung 7 ° bis 25 °

Dacheindeckung: naturrote Pfannen oder Faserzementplatten rot oder nicht glänzende Blechdeckung (Aluminiumblech, Titanzinkblech, Rip - Roof - Blech oder Kupfer) Spiegelnde Materialien sind nicht zulässig.

1.2.2.1.2 BAUKÖRPER:

BAUKÖRPER ÜBER 40 M LÄNGE:

Wenn die Gebäudelänge 40 m überschreitet, müssen die Fassadenflächen entweder durch Versatz bzw. Vor- u. Rücksprünge oder durch Wandverkleidungen gegliedert werden.

WAND- UND FIRSHÖHE:

max. Wandhöhe 8,0 m
max. Firsthöhe 10,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen bzw. von der Bauaufsichtsbehörde festgelegten 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.



B – PLAN

RIEDBACH

-
WESTDECKBLATT
NR. 1

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 1,0 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.

WANDVERKLEIDUNG:

Putz, Holzschalung, Paneele, Profibleche oder Bleche. Der Sockelanstrich 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. 3 m² an 2 Fassadenseiten pro Betrieb zulässig. Freistehend je eine Werbetafel von max. 1,5 m². Nicht zulässig sind Wechsel Licht oder grelles Licht sowie Reklameflächen oder Schriften aller Art auf den Dachflächen.

1.2.2.2 **GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN:**

Grundsätzlich ist jedem Bauantrag ein Freiflächen-gestaltungsplan im Maßstab mind. 1:200 beizufügen.

1.2.2.2.1 **STELLPLÄTZE UND LAGERFLÄCHEN SIND INNERHALB DER BAUGRENZEN UNTERZUBRINGEN.**

Gestaltung:
Wasserdurchlässige Deckschichten (wasser- gebundene Decken, Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteine). Je 5 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum als Schattenbaum zu pflanzen.

1.2.2.2.2 **LAGERFLÄCHEN:**

Die Lager- und Abstellflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Deckschicht (wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, oder Rasengittersteine) zu befestigen.

1.2.2.2.3 **GELÄNDE:**

An den Grundstücksrändern sind bis auf 3 m Tiefe keine Geländeänderungen zulässig.
Entlang zukünftiger Parzellengrenzen ist beiderseits ein dicht bepflanzter je 3 m breiter Gehölzstreifen anzulegen (vgl. grünordnerische Festsetzungen).
Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Ausbildung von Stützmauern als Natursteintrockenmauer sind bis zu einer Höhe von 1,50 m ab Urgelände zulässig.
Bei Geländeänderungen sind scharfe Böschungskanten zu vermeiden.



B – PLAN

RIEDBACH

-
WEST**DECKBLATT
NR. 1**

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.

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. 2,00 m.

Durchgehende Sockel unzulässig, Umzäunungen sind durch heimische Sträucher einzugrünen.

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 Fahrrecht 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.

1.3.4

DULDUNGSPFLICHT LANDWIRTSCHAFTLICHER NUTZUNG:

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.



B - PLAN

RIEDBACH

-
WESTDECKBLATT
NR. 1

1.5 GEWÄSSER:

1.5.1 GRUND- ODER HANGSCHICHTENWASSER:

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

1.5.2 NIEDERSCHLAGSWASSER:

Das anfallende Wasser aus den Dachflächen und Gebäudedrainagen wird über das städtische Trennsystem abgeleitet.



B – PLAN

RIEDBACH