

Sämtliche mit diesem Deckblatt Nr. 3 nicht veränderten textlichen Festsetzungen behalten gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Riedbach - West“ ihre Gültigkeit.



1. BAULICHE FESTSETZUNGEN

Für zulässig errichtete Gebäude gilt der Bestandsschutz.

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. 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 $L_{w,eq} = 55$ 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 Vergnügungsstätten 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

B – PLAN
RIEDBACH
-
WEST

**DECKBLATT
NR. 3**

Planfassung

der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 80 m betragen.

BLATT: 7

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. Firshöhe 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.



B – PLAN

RIEDBACH
-
WEST

DECKBLATT
NR. 3

Planfassung

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

BLATT: 8

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, Profilbleche oder Bleche. Der Sockelanstrich ist im gleichen Farbton wie die Fassade auszuführen.

B – PLAN

RIEDBACH
-
WEST

1.2.2.1.3 FARBGEBUNG:

Putzflächen weiß bzw. erdfarbene, gebrochene Töne. Helle Farbtöne oder Holzlasuren für Verkleidungen für Fenster, Türen und Tore.

DECKBLATT
NR. 3

Planfassung

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.

BLATT: 9

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.

B – PLAN

RIEDBACH

-
WEST

**DECKBLATT
NR. 3**

Planfassung

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.

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
-
WEST

DECKBLATT
NR. 3

Planfassung

2. GRÜNFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN FÜR DEN NATURSCHUTZ UND DIE LANDSCHAFTSPFLEGE:

2.1 Auf allen öffentlichen und privaten Grünflächen nach den planlichen Festsetzungen sind Anpflanzungen von Bäumen, Sträucher oder eine Ansaat von Stauden und/oder eine Flächenbindung für die Erhaltung von Gehölzen mit der Ausnahme von bestehenden Fichten entlang der Böschung festgesetzt.

2.2 Umsetzung und Pflanzqualitäten

Alle öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend der Festsetzungen anzulegen, zu sichern und zu erhalten. Sie sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzung der Gebäude fertigzustellen. Bei Ausfall von Gehölzen muss in den ersten beiden Jahren die gleiche Pflanzqualität nachgepflanzt werden. Die Pflanzqualitäten müssen die Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Es sind für die Region heimische und autochthone Gehölze zu pflanzen. Landschaftsfremde Baumarten mit seltsam anmutenden Wuchsformen wie z.B. Edeltannen, Zypressen, Thujen und alle Trauer- oder Hängeformen dürfen nicht gepflanzt werden.

Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 2,0m²

Pflanzqualitäten:

Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 14-16cm

Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12-14cm
oder Heister, 2xv., 150-200cm

Sträucher: 2xv., 100 - 150cm bzw. 60 - 100cm

Die Böschungssicherung der ostexponierten, steilen Böschung zum Sporerweg erfolgt mit tiefwurzelnden Arten, Herzwurzeln und Ausläufer bildenden Gehölzen.