

## VI. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. FESTSETZUNGEN GEWERBEGEBIET

#### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**eGE** EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET  
(gem. § 8 BauNVO)

Betriebsleiterwohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1-3 sind nicht zulässig.



**B – PLAN**  
MIT  
INTEGRIERTER  
GRÜNORDNUNG

GEWERBEGEBIET

RIEDBACH

#### 2.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

##### 2.2.1 WANDHÖHE

Als Höchstgrenze gelten 10,00 m  
Als Wandhöhe gilt das Maß von der gestalteten Geländeoberfläche ( bestehende Asphaltfläche) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Außenwand

##### 2.2.2 OBERKANTE DACHKONSTRUKTION

Als Höchstgrenze gelten 13,50 m  
Als Oberkante gilt das Maß von der gestalteten Geländeoberfläche bis zum obersten Punkt der Dachhaut.

##### 2.2.3 MAXIMALE ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Maximal 1 Vollgeschoß zulässig.

##### 2.2.4 GRUNDFLÄCHENZAHL

GRZ 0,8

##### 2.2.5 GESCHOSSFLÄCHENZAHL

GRZ 1,6

##### 2.2.6 VERSORGUNGSLEITUNGEN

Alle Versorgungsleitungen einschließlich der Telekommunikationsleitungen im Geltungsbereich sind gemäß § 9 Abs.1 Satz 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu verlegen.

##### 2.2.7 WERBEANLAGEN

An den Gebäuden sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 3 m<sup>2</sup> je Gebäudeeinheit zulässig.

Bei Lichtreklamen sind grelle Farbe, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig.

Nicht zulässig sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf den Dachflächen.

Für die Werbeeinrichtungen an den Gebäudefronten sind jeweils gesonderte Pläne der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von max. 4 m und mit einer Ansichtsfläche von max. 3 m<sup>2</sup> zulässig. Je Baugrundstück ist eine derartige Anlage zulässig.

- 2.2.8 VERKEHRSWEGE** Verkehrswege sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 2.2.9 STÜTZWÄNDE** Stützwände sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.  
Stützwandhöhe max. 3,0 m  
Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zur Oberfläche der Stützwand
- 2.2.10 GELÄNDEMPELLIERUNG** Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m bezogen auf das Urgelände zulässig.
- 2.2.11 BÖSCHUNGEN** Für Böschungen ist maximal ein Böschungsverhältnis von 1 : 2 zulässig.  
Steilere Böschungen sind bei felsigem Boden als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig.



**B – PLAN**  
MIT  
INTEGRIERTER  
GRÜNORDNUNG

GEWERBEGEBIET

RIEDBACH

### 3. LANDSCHAFTSPFLERISCHE MASSNAHMEN

#### 3.1 AUSGLEICH DES EINGRIFFS

Für das eGE Riedbach müssen Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt werden. Im B-Plan-Gebiet sind keine Ausgleichsmaßnahmen möglich.

Eine ca. 2.036 m<sup>2</sup> große Ersatzfläche wird über die genehmigte Ökokontofläche Ö1 „Wiesenflächen Am Ruck“ auf Flur-Nr. 148/0 durch die Stadt Viechtach zur Verfügung gestellt.

Diese Fläche liegt nördlich des Baugebietes „Am Ruck“ auf einem Nordhang. Sie wird aktuell als Intensivgrünland genutzt.

Entwicklungsziel dieser Ökokontofläche ist die Ortsrandgestaltung durch Pflanzung einer Streuobstwiese.

Es wurden im Jahr 2009 70 Obstbäume in der Mindestpflanzgröße Hochstamm, 3 x v. StU 10-12 in lockerer, unregelmäßiger Anordnung im Abstand von 8 bis 12 m gepflanzt.

Die Streuobstwiese wird 2 x jährlich gemäht, 1. Schnitt ab 15. Juni, 2. Schnitt ab Ende August, das Mähgut wird abgefahren (keine Mulchmäh) Der Einsatz organischer oder mineralischer Düngemittel sowie von Bioziden und Kalkung ist unzulässig, die Fläche wird nicht beweidet.

Für die Streuobstwiese gilt gem. Leitfaden der Anrechnungsfaktor 1,7. Somit werden 1.198 m<sup>2</sup> als Ersatzfläche für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Riedbach“ auf Flur 148/0 abgegrenzt.



**DARSTELLUNG FLÄCHENANTEIL DES AUSGLEICHSBEDARFS:**

Darstellung der Abbuchung einer ca. 2.036 m<sup>2</sup> großen Ersatzfläche von der genehmigten Ökokontofläche Ö1 „Wiesenflächen Am Ruck“ auf Flur-Nr. 148/0 der Stadt Viechtach wird nach abschließender Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde redaktionell ergänzt.



**B – PLAN**  
 MIT  
 INTEGRIERTER  
 GRÜNORDNUNG  
 GEWERBEGEBIET  
 RIEDBACH

**2.2.1 BÄUME**

Es ist zu 200 in Höhe zum zur Sicherung der Teilhabung... 2,5 m... 100 m... 100 m...

**2.2.2 GRÜNLÄCHEN BETRIEBSGELÄNDE**

Auf dem Betriebsgelände sind keine größeren Grünflächen... 100 m... 100 m...

**2.3 FLÄCHENGEWÄSSERPLAN**

Da im Bereich... 100 m... 100 m...