

VI. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. FESTSETZUNGEN GWERBEGEBIET

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

eGE EINGESCHRÄNKTES GWERBEGEBIET
(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

GWERBEGEBIET

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 m² 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 m² 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 m² 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 m² als Ersatzfläche für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Riedbach“ auf Flur 148/0 abgegrenzt.

DARSTELLUNG FLÄCHENANTEIL DES AUSGLEICHSBEDARFS:

Darstellung der Abbuchung einer ca. 2.036 m² 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

3.2.1 BAUMS

Es ist zu 200 in hohe Baum zur Sicherung der Teilhabungsfläche mindestens 0,5 m. Höhe von der Grundfläche ab gemessen und mindestens 1000 m² in die Grundfläche einbezogen werden.

3.2.2 GRÜNLÄCHEN BEWAHRLÄNDE

Auf dem Betriebsgelände sind keine größeren Grünflächen sondern nur Einzelbäume vorhanden, die an bestehenden Grünflächen angeordnet sind. Diese Flächen werden der Subregion überlassen.

3.3 FLÄCHENGEWÄSSERPLAN

Da im Betriebsgelände keinerlei Gewässer vorhanden sind, sind keine Maßnahmen zu ergreifen und die vorhandenen Flächen im B-Plan als bestehende Grünflächen der Subregion unterliegen. In die Aufstellung eines Maßnahmenkataloges sind die Flächen der Subregion nicht einbezogen.