

Bebauungsplan "Auf der Wacht Nord I"  
-Änderung durch Deckblatt Nr. 11

Zusätzliche textliche Festsetzungen im Geltungsbereich des  
Deckblattes Nr. 11

Die Festsetzungen des seit 24. Januar 1977 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und die Deckblätter 1-10 gelten für dieses Deckblatt in vollem Umfang.

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 WA Grundflächenzahl GRZ 0,3  
Geschoßflächenzahl GFZ 0,5

1.3 Bauweise

1.3.1 Offene Bauweise

1.4 Mindestgröße der Grundstücke

1.4.1 600 qm

1.5 Firstrichtung

1.5.1 Die Hauptfirstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich des Gebäudesymbols.

Ausnahme:

In Einzelfällen ist mit Zustimmung der Stadt Viechtach eine abweichende Anordnung möglich, sofern die Qualität des Entwurfs und die Geländeform dies zuläßt.

1.6 Gestaltung der baulichen Anlagen

1.6.1 U + I, zulässig max. 2 Vollgeschoße

Dachform : Satteldach 23°-28°

Dachdeckung : Naturrote oder rotbraun engobierte Pfannen

Dachgauben : Unzulässig, ausgenommen Zwerchgiebel

Kniestock : Unzulässig

Sockelhöhe : Maximal 0,25 cm, ist im Farbton der Fassade zu erstellen.

Traufhöhe : Talseitig nicht über 6,0 m

Dachüberstände: Ortgang- und traufseitig mindestens 0,75 m, max. 1,20 m zulässig

1.6.2 U + E + DG, zulässig max. 2 Vollgeschoße

Traufhöhe : max. 7,0 m talseits

Kniestock : max. zulässig 1,30 m bis UK Pfette

sonst wie 1.6.1

1.6.3 Garagen und Nebengebäude

Dach: Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dach-eindeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.

Traufhöhe: Max. 2,75 m

- 1.6.4 Stellflächen  
Vor jeder Garagenzufahrt ist ein Stellplatz von mindestens 5,0 m Tiefe im Mittel auf dem Grundstück vorzusehen.  
Die Stellplätze dürfen zum öffentlichen Grund hin nicht eingezäunt werden.  
Sie müssen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.
- 1.6.5 Flächenversiegelung  
Eine Versiegelung von Flächen ist auf ein unumgängliches Mindestmaß zu beschränken.
- 1.6.6 Einfriedung  
Senkrechte Holzlatten oder Hanichl, naturbelassen bzw. hell bis hellbraun ohne deckenden Farbzusatz lasiert.  
Zaunsockel sind nicht zulässig.  
Höhe des Zaunes max. 1,0 m über Gelände.
2. Begrünung
- 2.1 öffentlicher Bereich
- 2.1.1 Entlang der Erschließungsstraße wird beidseitig ein öffentlicher Grünstreifen vorgesehen.
- 2.2 Privater Bereich
- 2.2.1 Auf den Baugrundstücken ist zur Durchgrünung des Baugebietes je 400 qm Grundstücksgröße mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen.
- 2.2.2 Als Abgrenzung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind Wildstrauchhecken zu pflanzen.
- 2.2.3 Im Vorgartenbereich sollte auf Einzäunung oder geschnittene Formhecken verzichtet werden.
- 2.2.4 Bäume  
Besonders geeignet zur Anpflanzung im Hausgarten sind Obst-Halbstämme.  
Nicht gepflanzt werden sollten Bäume mit fremdländischen Aussehen, also jene Arten, die im Wuchs und Farbe von unseren heimischen Gehölzen zu stark abweichen.  
Alter Baumbestand ist soweit als möglich zu erhalten.
- 2.2.5 Sträucher  
Als lebende Zäune für Strauchgruppen oder zur Einzelstellung eignen sich zahlreiche laubabwerfende Sträucher und Blütensträucher.  
Nicht gepflanzt werden sollten Sträucher mit fremdländischen Aussehen, also jene Arten, die in Wuchs und Farbe von unseren heimischen Straucharten zu stark abweichen.