

5. Textliche Festsetzungen

Es werden nur die im Deckblatt Nr. 19 betroffenen Festsetzungen und Symbole, analog dem Deckblatt Nr. 18, aufgeführt.

5.1 Art der baulichen Nutzung:

analog Deckblatt Nr. 18 (unverändert)



= Allgemeines Wohngebiet (WA)
nach § 4, Abs. (1), (2) BauNVO¹
im WA II

5.2 Mass der baulichen Nutzung:

analog Deckblatt Nr. 18 (unverändert)

WA II = Teilfläche WA II
des Deckblattes Nr. 18

GRZ 0,3 = max. Grundflächenzahl
je Parzelle : 0,30

WH 7,50 m = max. Wandhöhe: 7,50 m
Hauptgebäude jeweils gemessen ab geplantem
Gelände bis Schnittpunkt senkrechte
Aussenwand mit der Oberfläche
Dachhaut (im Mittel)

WH 3,50 m = ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt
Nebenanlagen senkrechte Aussenwand mit
der Oberfläche Dachhaut, bzw.
Oberkante Attika (im Mittel)

5.3 Bauweise:

offen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB²)

¹ BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013.

² BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 11.06.2013

5.5 Gestaltung der baulichen Anlagen:
analog Deckblatt Nr. 18 (unverändert)**5.5.1 Hauptgebäude:****Wohngebäude:**

Dachformen: Sattel- und Pultdächer, Walm- und Zeldächer

Dachneigung: 18° bis 28°

Nebenanlagen: Nebengebäude wie Garagen, Carport, Schuppen, etc. sind in Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen

Aufstellplätze: vor geschlossenen Garagen
mind. 5,50 m tief, ohne Einzäunung

5.5.2 Höhenlage/Gelände:

Geländeabgrabungen und -aufschüttungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,20 m, bezogen auf das Urgelände, zulässig.

5.5.3 Abstandsflächen:

nach Art. 6, Abs. 5 Satz 1 BayBO ¹

5.5.4 Befestigte Flächen:

Befestigungen: Alle privaten, befestigten Flächen sind wasserdurchlässig mit mind. 20% offenem Fugenanteil und damit für die Versickerung des Oberflächenwassers geeignet, auszubilden.

¹ BayBO - Bayerische Bauordnung in der Fassung vom 14.08.2007

ZUM BBPL " WA II - AUF DER WACHT NORD I "

GEMEINDE : STADT VIECHTACH

LANDKREIS : REGEN

- Empfohlene Beläge: Granitpflaster, Betonkleinpflaster,
Drainstone-Pflaster, o.ä.
Schwarzdecken: nicht zulässig
Hochborde: nicht zulässig
- Einfassungen: Graniteinzeiler, Granitleistensteine
- Stellplätze: Offene Stellplätze auf Privatgrund
sind mit Rasenfugenpflaster, Rasen-
gittersteinen oder Schotterrassen her-
zustellen.
- Regenrückhaltung: Es ist eine Regenwasserzisterne mit
mind. 10 m³ Nutzinhalt dem Regen-
wasserabfluss aus dem Grundstück
vorzuschalten. Das Regenwasser
kann zur Gartenbewässerung und
WC-Spülung verwendet werden.

5.5.5 Bodendenkmäler:

Eventuell bei den Erdarbeiten zu den geplanten Bebauungen zutage tretende Bodendenkmäler sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörden im Landratsamt Regensburg zu melden (Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG).

5.6 Duldungspflichten:

5.6.1 Zaunverbot direkt an Erschliessungsstrassen:

Entlang den Erschliessungsstrassenseiten hin sind keine Zäune und Einfriedungen zulässig. Nur absolut notwendige Zäune sind zur Erschliessungsstrasse, zum Gehweg und im Bereich des Wendehammers in einem Mindestabstand von 2,50 m zulässig.

5.6.2 Duldungspflicht privater und öffentlicher Pflanzungen:

Die als Pflanzgebot festgesetzten Pflanzungen sind eigenverantwortlich herzustellen. Begrünungsmassnahmen im Bereich öffentlicher Grünflächen sind, einschliesslich ihrer Einflüsse auf die Privatgrundstücke, zu dulden.