

IV. Ä N D E R U N G PLANLICHE FESTSETZUNGEN

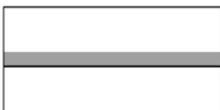
Sämtliche in diesem Deckblatt Nr. 9 nicht veränderten **PLANLICHEN FESTSETZUNGEN** finden komplett ihre Gültigkeit entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan „ Auf der Wacht Ost “

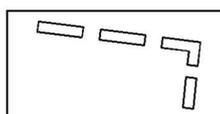


ZEICHENERKLÄRUNG

2. FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN:

2.1 GELTUNGSBEREICHE:

2.11  GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES VON DECKBLATT NR. 9

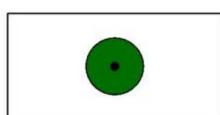
2.12  GRENZE GELTUNGSBEREICH BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN

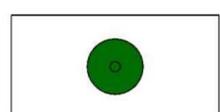
2.2 VERKEHRSFLÄCHEN

2.25  PRIVATE STELLPLÄTZE MIT IHREN ZUFAHRTEN, PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE

2.3 GRÜNFLÄCHEN

2.31  VORHANDENER UND ZU ERHALTENDER PFLANZBESTAND

2.31.1  VORHANDENE UND ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME

2.31.2  ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME

B – PLAN

Auf der
Wacht Ost

DECKBLATT
NR. 9

PLAN-
FASSUNG
17.09.2012

1.613	ZU 2.56 GA	DACHFORM:	GARAGEN SIND IN DACHFORM, DACHEINDECKUNG UND DACHNEIGUNG DEM HAUPTGEBÄUDE ANZUPASSEN.
		WANDHÖHE :	AN DER EINFahrTSSEITE NICHT ÜBER 3,50m . ALS WANDHÖHE GILT DAS MASS VOM URGELÄNDE BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER AUSSENWAND MIT DER DACHHAUT
1.614		DACHEINDECKUNG: MATERIAL:	entfällt
		FARBE:	entfällt
		ORTGANG:	MIND. 35 cm ÜBERSTAND
		TRAUFE:	MIND. 45 cm ÜBERSTAND
1.615		AUSSENWÄNDE:	entfällt
		BALKON- BRÜSTUNGEN	entfällt
1.65		EINFRIEDUNGEN	entfällt
1.651		STRASSESEITIGE EINFRIEDUNG:	entfällt
1.652		STRASSESEITIGE EINFRIEDUNG MIT STÜTZMAUER:	entfällt
1.653		STRASSESEITIGE EINFRIEDUNG BEI OFFENEN VORGARTENANLAGEN:	entfällt



B – PLAN

Auf der
Wacht OstDECKBLATT
NR. 9PLAN-
FASSUNG
17.09.2012**Für Sondergebiet****(GRUNDLAGE: Rechtskräftiger Bebauungsplan vom 09.09.1980 und Deckblatt Nr. 6)****1.1 Art der baulichen Nutzung**

1.1.1	SO	Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO für BRK, Pflegezentrum
-------	----	--

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1	Grundflächenzahl	GRZ	0,4
	Geschoßflächenzahl	GFZ	1,5

1.3 Bauweise

1.32	Sondergebiet:	Es dürfen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 55m betragen.
------	---------------	---

1.6 Gestaltung der Baulichen Anlagen

1.6.1		U + E + 1	entfällt
		Geschoße:	max. 3 Vollgeschoße
		Wandhöhe:	maximal 10,50 m , traufseitig

Dachform: Satteldach: **22-28°**
 Geneigtes Dach: **15-25°**
 flach geneigte Dächer: **0-5°**
 nur bei untergeordneten
 Bauteilen zulässig
 z.B:
 - Verbindungsbauten
 - Anbauten
 - Eingangüberdachungen
 - Sonnenschutzelemente
 etc.



Kniestock: **entfällt**

B – PLAN

Dachgauben: zulässig, ab 28° Dachneigung,
 maximale Ansichtsfläche 2,5 qm

Auf der
 Wacht Ost

Dachüberstand: **entfällt**

DECKBLATT
 NR. 9

GA (ZU 2.61) Dachform: flach geneigtes Dach
 mit extensiver Begrünung
 Geschosse: max. 1 Vollgeschoss
 Wandhöhe: an der Einfahrtsseite maximal **5,5 m**

PLAN-
 FASSUNG
 17.09.2012

GGA Geschöße: max. 2 Vollgeschöße
 Wandhöhe: maximal **7,50 m**,

Als Wandhöhe gilt das Maß vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut

1.654 STRASSESEITIGE
 EINFRIEDUNG: **entfällt**

**Festsetzung für Sondergebiet und Allgemeines Wohngebiet
 (GRUNDLAGE: Rechtskräftiger Bebauungsplan vom 09.09.1980)**

1.655 SEITLICHE UND RÜCKWERTIGE EINFRIEDUNGEN
 GEGENÜBER BENACHTBARTEN GRUNDSTÜCKEN: **entfällt**

1.656 RÜCKWERTIGE EINFRIEDUNG ALS ABGRENZUNG
 GEGENÜBER DER FREIEN LANDSCHAFT: **entfällt**

1.657 TÜR- UND TORPFEILER: **entfällt**

1.66 MÜLLSCHRÄNKE: **entfällt**

1.67 ABSTANDS-
 FLÄCHEN: SOWEIT SICH BEI DER AUSNUTZUNG DER
 AUSGEWIESENEN ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN
 GERINGERE ODER GRÖßERE ABSTANDFLÄCHEN
 ALS NACH DER BAYER. BAUORDNUNG VOR-
 GESCHRIEBEN, ERGEBEN, WERDEN DIESE
 GERINGEREN ODER GRÖßEREN
 ABSTANDSFLÄCHEN HIERMIT FESTGESETZT.

1.68	GRENZBAU- WEISE:	entfällt
1.69	LÄRMSCHUTZ:	entfällt



1.7 Grünordnung

Änderungen für Sondergebiet (GRUNDLAGE: Deckblatt Nr. 6)

1.7.1 Freiflächengestaltungsplan Im Zuge der Einzelbaugenehmigung ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, aus dem die grünordnerischen Festsetzungen und Maßnahmen zum Artenschutz graphisch deutlich hervorgehen. Der Plan muss darüber hinaus Aussagen zur Verwendung bzw. Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers enthalten.

1.7.1 Die versiegelten Flächen müssen auf ein umgängliches Mindestmaß beschränkt werden.

Änderungen für Sondergebiet und WA (GRUNDLAGE: Bebauungsplan Wacht-Ost)

- 1.73 (3) Hochwüchsige Nadelbaumarten sind nicht zulässig.
1.73 (6) entfällt

Neufestsetzungen für SO und WA (Deckblatt 9)

- 1.7.2 zu erhaltender Baumbestand Die planlich festgesetzte Eingrünung entlang der Nordgrenze des SO ist zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die planlich festgesetzten Solitäräume am südlichen Rand des SO sind freizustellen und zu erhalten.
- 1.7.3 Öffentliche Grünfläche Die öffentliche Grünfläche ist als Wiesenstreifen mit Solitäräumen zu gestalten. Die Anlage eines asphaltierten öffentlichen Fußweges ist zulässig. Es sind 5 Bäume 1. Ordnung zu pflanzen:
Hochst., 3 x v., dB, StU 14-16,
Arten Bäume 1. Ordnung:
Quercusrobur (Stieleiche)
Pflanzloch mindestens 2 x 2 x 1,5 m mit Humus
- 1.7.4 PKW-Stellplätze des SO Je 5 Stellplätze ist 1 Baum 1. Ordnung zu pflanzen
Pflanzqualität Bäume 1. Ordnung:
Hochst., 3 x v., dB, StU 14-16,
Arten Bäume 1. Ordnung:
Acerplatanoides (Spitzahorn)
Pflanzloch mindestens 2 x 2 x 1,5 m mit Humus
Sicherung gegen Frostsäden nach Pflanzung durch Tonkinmatte im Stammbereich
Freiflächen: Ansaat als Wiesenstreifen mit einer autochthonen Wildsaatgutmischung mit 5 g/m² :
„RSM 8.1 Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland, Variante 1 Grundmischung für Standorte ohne extreme Ausprägung“
(einziger Anbieter: Rieger-Hofmann) mit 30 % Kräutern und 70 % Gräsern.

B – PLAN

Auf der
Wacht Ost

DECKBLATT
NR. 9

PLAN-
FASSUNG
17.09.2012

Pflege: Mahd 1 x jährlich Mitte bis Ende August bei trockener Witterung. Das Mähgut verbleibt zum Trocknen einige Tage auf der Fläche und wird dann abtransportiert.

1.7.5 Grünstreifen im Norden des SO (Böschung zum öff. Fußweg) sowie Böschung am östlichen Rand des SO

Böschungen sind in wechselndem Abstand von 5 bis 15 m mit Strauchgruppen von 3 bis 5 Pflanzen zu bepflanzen und mit einer autochthonen Wildsaatgutmischung anzusäen und dauerhaft zu pflegen.
 Gehölze: Juniperus communis (Wacholder) und Wildrosenfolgender Auswahl: Rosa arvensis, canina, glauca, pendulina, pimpinellifolia, virginiana.
 Keine Verwendung von Rosa multiflora.
 Je 30 m Böschungslänge bzw. 150 m² Freifläche sind mindestens 3 Bäume (Solitär oder in Gruppen) 2. Ordnung zu pflanzen: Pflanzqualität mind. Heister, 2 x v., 150-200
 Arten Bäume 2. Ordnung:
 Acer campestre (Feldahorn)
 Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Malus sylvestris (Holzapfel) oder Apfel-Halbstamm
 Pyrus communis (Holzbirne) oder Birne-Halbstamm
 Prunus avium (Vogelkirsche) oder Süßkirsche

Böschungen und Freiflächen innerhalb des SO:
 Ansaat Wiesenstreifen: autochthone Wildsaatgutmischung mit 5 g/m² : „RSM 8.1 Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland, Variante 1 Grundmischung für Standorte ohne extreme Ausprägung“ (einziger Anbieter: Rieger-Hofmann) mit 30 % Kräutern und 70 % Gräsern.
 Pflege: Mahd 1 x jährlich Mitte bis Ende August bei trockener Witterung. Das Mähgut verbleibt zum Trocknen einige Tage auf der Fläche und ist dann abtransportieren.

1.7.6 Dachbegrünung

Dachbegrünungen im SO sind extensiv auszuführen. Vegetationstragschicht mindestens 12 cm.
 Ansaat mit Wildsaatgutmischung mit 2 g/m² : „Dachbegrünung“ mit 50 % Kräutern und 50 % Gräsern + 25 g/m² Sedumsprossen.

1.7.7 Zeitpunkt der Pflanzung

Die Pflanzungen sind nach Fertigstellung der Baumaßnahmen in der darauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen. Sie sind fachgerecht heranzuziehen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch gleichartige und gleichwertige Pflanzen zu ersetzen.

1.7.8 Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche in Höhe von 1.526 m² für das Deckblatt Nr. 9 zum Bebauungsplan Wacht-Ost werden auf freiwerdenden Flächen des Ökokontos „Am Ruck“ (Fl.Nr. 148 Gem. Blossersberg) der Stadt Viechtach ausgewiesen.



B – PLAN

Auf der Wacht Ost

DECKBLATT NR. 9

PLAN-FASSUNG 17.09.2012