

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1



Allgemeines Wohngebiet
nach § 4 BauNVO

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das nachfolgend genannte Nutzungsmaß bezieht sich immer auf das maximal zulässige Höchstmaß - Mindestwerte werden nicht festgelegt!

Allgemeines Wohngebiet (WA)

II

max. 2 Vollgeschoße

Geschoßflächenzahl

GFZ 0,6

Grundflächenzahl

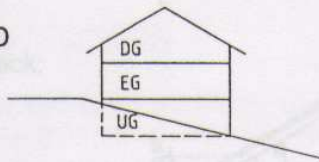
GRZ 0,3



Geplantes Gebäude mit festgesetzter Hauptfirstrichtung

Bei mehr als 1,50 m Höhenunterschied des Geländes auf Haustiefe ist der Typ a) zu wählen.

a) U+E+D



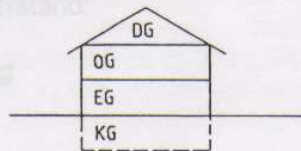
Zulässig höchstens Unter-, Erd- und Dachgeschoss; Anbau von Aufenthaltsräumen im Untergeschoß zulässig, wobei die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht überschritten werden darf.

b) E+D



Zulässig höchstens Erd- und Dachgeschoss; jedoch als Vollgeschöß.

c) E+1

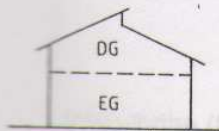


Zulässig höchstens Erd-, Ober- und Dachgeschoss; wobei das Dachgeschoss kein Vollgeschöß sein darf und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht überschritten werden darf.

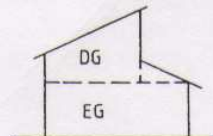
3.0 BAUGESTALTUNG

Dachform:

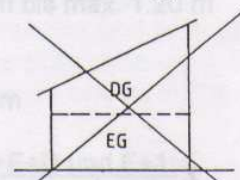
Satteldach oder Pultdach (versetzte Pultdächer sind zulässig)



zulässig



zulässig



unzulässig bei Hauptgebäude

versetzte Pultdächer zur Belichtung und Solarnutzung

Dachneigung:

Satteldach: 25° - 30°
 Pultdach: 25° - 30°

Dachdeckung:

Pfannen, Falzziegel, nicht reflektierende Blech- und Aluminiumeindeckungen, Kunststoffe; unzulässig sind asbesthaltige Dachdeckungsmaterialien

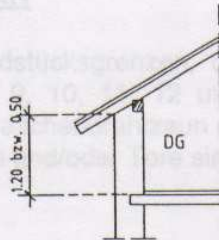
Dachfarbe:

bei Ziegelerdeckung rot

Dachgauben:

zulässig bei 30° Dachneigung,
 max. Vorderansichtsfläche je
 Gaube 1,80 m²,
 giebelseitig und im mittleren
 Dachdrittel in einem Abstand von
 mind. 1,50 m

Kniestock:



bei E+D:
 max. zulässig bis 1.20 m
 bei U+E+D:
 max. zulässig bis 0.50 m
 bei E+1:
 unzulässig
 (gemessen an der Außenwand von
 OK RFB DG bis UK Sparren, laut
 BayBO)

Dachüberstand:

- Ortgang

Satteldach:
 von 0.75 m bis max. 1.20 m
 bei Balkon = Balkonbreite
 Balkonbreite max. 1.50 m

- Traufe

Pulldach:
 mind. 0,30 m
Satteldach:
 max. 0.75 m bis max. 1.20 m

Wandhöhe (traufseitig):

Haustyp U+E+D und E+1:
 max. 6.50 m gemessen an der
 Außenkante Wand (im Mittel) von
 Oberkante neuem Gelände bis
 Oberkante Dachhaut (talseitig)

Haustyp E+D:
 max. 5.00 m gemessen an der
 Außenkante Wand (im Mittel) von
 Oberkante neuem Gelände bis
 Oberkante Dachhaut (talseitig)

Firsthöhe:

max. 9,00 m zulässig

3.1 Gliederung der Baukörper

Je Gebäudelängsseite ist max. ein Quergiebel im mittleren Gebäudedrittel zugelassen. Max. Breite 25 % der Gebäudelänge. Die Wandhöhe ist entsprechend der Wandhöhe des Hauptbaukörpers zu wählen.

4.0 EINFRIEDUNGEN

Entlang der Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Grünflächen angrenzen (Parzelle 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 und 13) muß zum Schutz der öffentlichen Grünflächen ein Maschendrahtzaun mit einer Mindesthöhe von 1,20 m errichtet werden. Zauntüren und/oder Tore sind nicht zulässig!

5.0 GARAGENZUFahrTEN

Vor jeder Garagenzufahrt ist ein Stellplatz von mind. 5 m Tiefe auf dem Grundstück vorzusehen. Stellplätze und Garagenzufahrten sind der Straßenraumgestaltung anzupassen, dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden, sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bit. Befestigung und Pflasterverlegung auf Beton nicht zulässig).

6.0 FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten (!) Seitenstreifen zu verlegen. Straßenbegleitende Pflanzstreifen sind hiervon ausdrücklich freizuhalten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlußleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.

7.0 AUFschÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierungen) sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m bei Abgrabungen und max. 0,75 m bei Aufschüttungen ab derzeitigem Gelände zulässig.

In einem mindestens 0,50 m breiten Streifen entlang aller Grundstücksgrenzen sind grundsätzlich keinerlei Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des anstehenden Geländes zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn). Sofern sich jedoch angrenzende Anlieger bezüglich einer gemeinsamen Auffüllung bzw. Abgrabung einigen, kann auf den 0,50 m breiten Streifen unter Berücksichtigung der übrigen Festsetzungen verzichtet werden.

Die Ausbildung von Stützmauern als Naturstein-Trockenmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m (gemessen ab Urgelände) ist zulässig.

Im Bereich der Gebäude sind Aufschüttungen bis max. 1,00 m zugelassen, um die Zugänglichkeit zum Gebäude aufgrund der bewegten Topographie zu

gewährleisten, wobei Ausnahmen zwischen Gebäude und Straße in Abstimmung mit dem Bauamt der Stadt Viechtach denkbar sind.

8.0 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

8.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertigzustellen.

Die Pflanzenqualität für Pflanzungen im öffentlichen Bereich muß den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im folgenden angegeben; es bedeuten: H = Hochstamm, 3xv = 3 x verpflanzt, STU = Stammumfang, Sol. = Solitär, 300 – 350 = Höhe in cm. Eine Mischung der einzelnen Baumarten ist zulässig.

8.2 Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken

Die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken gem. Art. 48 AGBGB von 4 m bei Einzelbäumen und Heistern und 2 m bei Sträuchern sind entlang der nördlichen bzw. westlichen Grenze des Geltungsbereiches einzuhalten.

8.3 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Bäume

AP	Acer platanoides	H, 3xv, STU 16-18	- Spitz-Ahorn
QR	Quercus robur	H, 3xv, STU 16-18	- Stiel-Eiche
BP	Betula pendula	H, 3xv, STU 16-18	- Weiß-Birke
FS	Fagus sylvatica	H, 4xv, STU 16-18	- Rot-Buche
PT	Populus tremula	H, 3xv, STU 16-18	- Zitter-Pappel

8.4 Auswahlliste zu verwendender kleinkroniger Bäume

PA	Prunus avium	H, 3xv, STU 14-16	- Vogel-Kirsche
SA	Sorbus aucuparia	Sol., 3xv, 300-350	- Eberesche
AC	Acer campestre	H, 3xv, STU 14-16	- Feld-Ahorn
O	Obstbäume	H, 3xv, STU 12-14	

u.a. aus folgender Liste:

Äpfel: Neukirchner Renette, Schöner von Schönstein, Roter Eiserapfel, Brettacher, Bittenfelder, Jakob Fischer, Winterrambour

Birnen: Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle

Zwetschgen: Hauszwetschge

Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche

Walnuß: als Sämling

u.a. alte, bewährte und heimische Sorten

8.5 Sicherung der Baumstandorte im Straßenraum

Die gemäß Festsetzungen durch Planzeichen vorzunehmenden Baumpflanzungen in den Baumstreifen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Poller, Granitfindlinge o.ä.)

Je Einzelbaum ist eine Mindestfläche von 4 qm als Baumscheibe von Oberflächenversiegelungen freizuhalten (Wiesenansaat, weitflüchtig verlegtes Pflaster o.ä.).

Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist zusätzlich je Einzelbaum im Straßenraum ein Baumbewässerungsset einzubauen.

8.6 Auswahlliste für Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern

Pflanzabstand: ca. 1,50 x 1 m, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von 3-5 (7) Stück einer Art, Heister einzeln eingestreut, Anteil ca. 5 %.

Heister, Mindestpflanzgröße 2xv, o.B./m.B., 150-200 cm

Acer campestre	- Feld-Ahorn	Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn	Pyrus communis	- Wild-Birne
Betula pendula	- Weiß-Birke	Quercus petraea	- Trauben-Eiche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Quercus robur	- Stiel-Eiche
Fraxinus excelsior	- Gem. Esche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Populus tremula	- Zitterpappel	Fagus sylvatica	- Rot-Buche

Sträucher, Verpflanzte Sträucher, Mindestpflanzgröße 60-100, mind. 3 Triebe

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Salix in Sorten	- Diverse Weidenarten
Sambucus racemosa	- Trauben-Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

8.7 Wiesenflächen

Die Neuansaat ist mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.

Auf vorhandenen oder neu entstehenden Ranken und Böschungen – auch Straßenbanketten – sind keinerlei Einsaat vorzunehmen.

Diese Flächen sind einer natürlichen Selbstbesiedelung (Sukzession) vorbehalten.

8.8 Pflanzenbehandlungsmittel

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln auf öffentlichen Flächen ist zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen unzulässig.

8.9 Pflege und Wartung

- Sämtliche Pflanzungen sind mit Stroh oder Rinde zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.
- Öffentliche Wiesenflächen sind max. 2-3 x pro Jahr bei Entfernung des Mähgutes zu mähen.

9.0 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Im WA ist je Parzelle und je 300 m² Grundstücksgröße ein großkroniger Einzelbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen, um ein Mindestmaß an optisch wirksamer, privater Durchgrünung der Parzellen zu erzielen.

10.0 HINWEISE

10.1 Bodendenkmäler

Gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden.

10.2 Baukörperproportionen

Die Hauptgebäude im Wohngebiet sollten aus gestalterisch - historischen Gründen ein Seitenverhältnis von 7:5 (Längsseite/Firstrichtung zu Giebelseite) aufweisen.

10.3 Gebäudesockel

Ebenfalls aus gestalterischen Gründen sollten eventuell gepl. Gebäude-Sockel aus Zementputz und farblich gleich mit der Fassade angelegt werden und optisch nicht in Erscheinung treten.

10.4 Einzäunung von Garagenvorplätzen

Stauräume vor aneinander gebauten Garagen auf benachbarten Grundstücken sollten entlang der gemeinsamen Grenze ebenfalls nicht eingezäunt werden.

10.5 Dach- und Wandbegrünung

Dach- und Fassadenbegrünungen mit Selbstklimmern oder Spalierpflanzen auch an Garagen und Nebengebäuden sollten aus ökologischen und gestalterischen Gründen, wo immer möglich - ggf. auch nur teil- oder abschnittsweise - vorgesehen werden.

10.6 Nutzung von Regenwasser

Anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen sollte aus ökologischen Gründen zur Schonung der Ressource Trinkwasser in Regenwassersammelanlagen (Zisternen) gesammelt und einer sinnvollen Verwendung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine) zugeführt werden. Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen wird in diesem Zusammenhang hingewiesen (Verwendung von Titanzink!)

10.7 Pflanzenbehandlungsmittel auf privaten Flächen

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln sollte zum Schutz des Grund- und Oberflächenwassers auch auf privaten Flächen unterbleiben.

10.8 Stellflächen für Abfallbehälter

Ausreichend große Stellflächen für Abfallbehälter auch für spätere getrennte Restmüllfassungen sollten auf den Privatparzellen vorgesehen werden.

10.9 Kompostierung

Je Hausgarten sollte ein Kompostplatz für anfallende Küchen- und Gartenabfälle angelegt werden.

10.10 Pflanzenauswahl

- Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte für öffentliche Pflanzungen weitestgehend autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) Verwendung finden.
- In Privatgärten sollten keine fremdländischen Gehölzarten und Koniferen (Nadelgehölze) gepflanzt werden. Als Orientierung für standortgerechte

Bepflanzung können die festgesetzten Pflanzenarten des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes für die öffentlichen Pflanzflächen dienen.

10.11 Landwirtschaftliche Immissionen

Die direkt an das Allgemeine Wohngebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, daß zeitweilig auch nach guter fachlicher Praxis von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen ausgehen können, die zu tolerieren sind.

10.12 Elektrische Erschließung

Für die Hausanschlüsse der Versorgungsleitungen (Erdkabel) sind von den Bauwilligen entsprechende Kabeleinführungen vorzusehen.

Auf die zwingende Berücksichtigung der im öffentlichen Straßenraum festgelegten Baumstandorte – hiervon mind. 2,50 m seitlicher Abstand mit den Hauszuleitungen - wird nochmals hingewiesen („Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen).

Alle Bauwilligen haben sich im Zuge der Verplanung ihrer Grundstücke bezüglich der einzuhaltenden Vorschriften und Richtlinien der Obag beim zuständigen Obag-Regionalzentrum zu erkundigen.

Ebenso wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.

10.13 Ökologisches Bauen

Zur Information über Möglichkeiten umweltfreundlichen Bauens wird auf die Veröffentlichung „Ökologisches Bauen“ des BUND NATURSCHUTZ hingewiesen.

Der Einbau von umweltfreundlichen Heizungen in den Gebäuden ist zu beachten!

Es sollten ausschließlich ökologisch sinnvolle Baumaterialien verwendet werden, auf bedenkliche Materialien wie PVC oder Tropenholz sollte verzichtet werden. Auch auf die Errichtung von Solaranlagen wird hiermit gezielt hingewiesen.

Eine Bezuschussung durch diverse laufende Förderprogramme von Bund und Land ist möglich.

10.14 Einsatz von Recyclingmaterial

Als Material für den Unterbau von Straßen und Wegen sowie Garagenzufahrten soll möglichst anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung verwendet werden.

Gemäß dem Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 07.10.1993 (Akt.Z. 230-1414-39) ist in die Ausschreibungen der Einsatz von umweltfreundlichen Recycling-Baustoffen aufzunehmen und soll, soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar, zum Tragen kommen.
Das zu verwendende Material muß den Anforderungen und Gütebestimmungen der „Technischen Lieferbedingungen und Richtlinien für aufbereiteten Straßenaufbruch und Bauschutt zur Verwendung im Straßenbau in Bayern“ – Bekanntmachung der Obersten Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern vom 17. November 1992 entsprechen.

10.15 Beschränkung der Bodenversiegelung

Auf die Erhaltung und Verbesserung der Rückhalte- und Speicherkapazität der Landschaft sowie auf die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen insbesondere durch die Beschränkung der Bodenversiegelung soll hingewirkt werden.

10.16 Ortsgestaltung

Die „Satzung über die örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestalt der Stadt Viechtach“ vom 29.03.1984 ist bei allen Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu beachten.
Sofern in den Festsetzungen zum Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, gelten die Festlegungen der Satzung.

10.17 Einfriedungen

Einfriedungen sollten, wenn diese überhaupt erstellt werden, dem Gelände angepaßt werden und in Höhe und Ausführung mit den benachbarten Einfriedungen möglichst abgestimmt werden.

Art:

Vertikaler bzw. horizontaler Holzlattenzaun mit durchlaufender Lattung oder Bretterung, Säulen in Stahlrohr verdeckt; Beton- oder Mauerwerksäulen sollten nicht errichtet werden.

Es sollten ruhige, braune Farbtöne gewählt werden.

Die Imprägnierungsmittel sollten keine deckenden Farbzusätze enthalten.

Hanichelzäune oder Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen sollten bevorzugt errichtet werden.

10.18 Garagen- und Nebengebäude

Garagen- und Nebengebäude sollten in der Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude angeglichen werden. Kellergaragen und Flachdachgaragen sollten nicht errichtet werden.

Bei zusammengebauten Garagen sollte die erste Garage gemäß dem Hauptgebäude errichtet werden, die zweite Garage sollte einheitlich mit der jeweiligen Nachbargarage erstellt werden (gleiche Dachneigung, Dachdeckung, usw.).

Die Garagen dürfen innerhalb der Baugrenzen auch mit einem Mindestgrenzabstand von 1,00 m, entgegen der BayBO, an die Nachbargrenze gebaut werden. Wenn jedoch bei einer Grundstücksgrenze zwei Garagen zusammentreffen und eine davon eine Grenzbebauung ist, so muß die Nachbargarage ebenfalls an die Grenze gebaut werden (siehe auch Satzung der Stadt Viechtach zur Gestaltung von Grenzgaragen).

Entwurfsbearbeitung:
Straßkirchen, den 05.10.1998
Geändert am 17.12.1998
Geändert am 26.04.1999

Für den Antragsteller:
Viechtach, den 11.05.1999

Ingenieurbüro
Willi Schlecht
DIPLOMINGENIEUR (FH)
HIEBWEG 7 · POSTFACH 49
94340 STRASSKIRCHEN
Tel. 09424/9414-0 Fax 09424/9414-30

(Unterschrift)

Stadterverwaltung Viechtach

(Unterschrift) **Bürgermeister**