

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

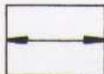
Das nachfolgend genannte Nutzungsmaß bezieht sich immer auf das maximal zulässige Höchstmaß – Mindestwerte werden nicht festgelegt!

Allgemeines Wohngebiet (WA)

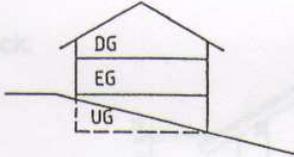
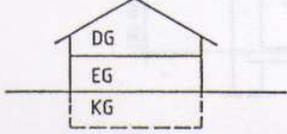
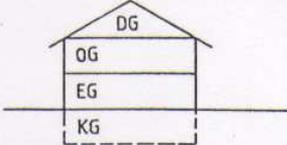
II max. 2 Vollgeschosse

Geschoßflächenzahl GFZ 0,6

Grundflächenzahl GRF 0,3



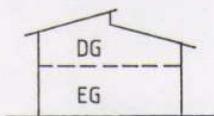
Geplantes Gebäude mit festgesetzter Hauptfirstrichtung

- a) U+E+D  Zulässig höchstens Unter-, Erd- und Dachgeschoss; Parzelle 1 bis 6
- b) E+D  Zulässig höchstens Erd- und Dachgeschoss; jedoch als Vollgeschoss. Parzelle 9 bis 13
- c) E+1  Zulässig höchstens Erd-, Ober- und Dachgeschoss; Parzelle 7 und 8, 14 bis 21

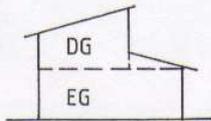
3.0 BAUGESTALTUNG

Dachform:

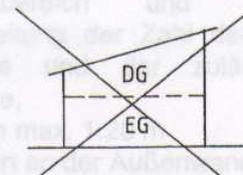
Satteldach oder Pultdach (nur als gegeneinander laufende Pultdächer zulässig)



zulässig



zulässig



unzulässig
bei Hauptgebäude

Dachneigung:

Satteldach: 25° - 30°

Pultdach: 15° - 20°

Dachdeckung:

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

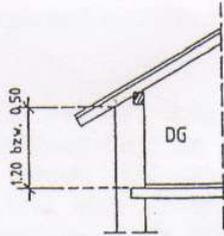
Dachfarbe:

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:
zulässig bei Gliederung der Traufansicht mit Fenster im Kniestockbereich und keiner Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Wandhöhe, ansonsten max. 1.20 m

bei U+E+D:
zulässig bei Gliederung der Traufansicht mit Fenster im Kniestockbereich und keiner Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Wandhöhe, ansonsten max. 0.50 m

bei E+1:
zulässig bei Gliederung der Traufansicht mit Fenster im Kniestockbereich und keiner Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Wandhöhe, ansonsten max. 1.20 m (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

Pulldach:
mind. 0,30 m

- Traufe

Satteldach:
max. 0.75 m bis max. 1.20 m

Pulldach:
mind. 0,30 m

Wandhöhe (traufseitig):

Haustyp U+E+D und E+1:
max. 6.50 m gemessen an der Außenkante Wand (im Mittel) von

jeweiliger Nachbargarage erstellt werden (sow.)
Oberkante neuem Gelände bis
Oberkante Dachhaut (talseitig)

Die Garagen dürfen auf den ausgewiesenen Flächen gegenüber der BayBO
auch mit einem Grenzabstand bis zu 1,00 m errichtet werden. Wenn jedoch bei einer
Zusammenheftung und eine davon eine Nachbargarage ebenfalls an die Grenze
der Stadt Viechtach zur Gestaltung von Garagen
Haustyp E+D:
max. 5.00 m gemessen an der
Außenkante Wand (im Mittel) von
Oberkante neuem Gelände bis
Oberkante Dachhaut (talseitig)

Garagen:
max. 3.00 m gemessen an der
Außenkante Wand (im Mittel) von
Oberkante neuem Gelände bis
Oberkante Dachhaut;
bei den Parzellen 1, 2, 3, 4, 5, 6,
14, 15, 16 und 17 max. 4.00 m
zulässig

Firsthöhe: max. 9,00 m zulässig

7.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN / GARAGEN- UND NEBEN- GEBÄUDE / ABSTANDSFLÄCHEN

7.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung (Gelände-
modellierungen) sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m 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.

Abweichungen zwischen Gebäude und Straße sind in begründeten
„Ausnahmen“ in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde (Landratsamt
Regen) und dem Bauamt der Stadt Viechtach denkbar.

7.2 Garagen- und Nebengebäuden (vorher unter Ziffer 10.18 Hinweise)

Garagen- und Nebengebäude sind in der Dachform und Dachneigung dem
Hauptgebäude anzugleichen. Kellergaragen und Flachdachgaragen sind nicht
zu errichten.

Bei zusammengebauten Garagen ist die erste Garage gemäß dem
Hauptgebäude zu errichten, die zweite Garage muß einheitlich mit der

2. TEXT. FESTLEGE.

Ing.-Büro WILLI SCHLECHT Dipl.-Ing. (FH) Hiebweg 7 94340 Straßkirchen Telefon (09424) 9414-0
Planliche und textliche Festsetzungen Bebauungsplan „Auf der Wacht, West“ – Deckblatt-Nr. 1 in Viechtach
Seite: 5

jeweiligen Nachbargarage erstellt werden (gleiche Dachneigung, Dachdeckung, usw.).

Die Garagen dürfen auf den ausgewiesenen Flächen entgegen der BayBO auch mit einem Grenzabstand bis zu 1,00 m 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).

7.3 Abstandsflächen

Mit Ausnahme der zulässigen Wandhöhe bei Garagen der Parzellen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 14, 15, 16 und 17 ist auf den Bebauungsplan der Art. 6 Abs. 4 und 5 anzuwenden.

Entwurfsbearbeitung:
Straßkirchen, den 04.12.2000

Gebilligt laut Stadtratsbeschluß
vom: 05.02.2001

Viechtach, den 01.03.2001

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

Willi Schlecht, Dipl.-Ing. (FH)

Stadt
94234 Viechtach

Georg Bruckner, 1. Bürgermeister

ABWEICHUNG ZU ZIFFER 7.1