

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Max. zulässige Grundflächenzahl §19 BauNVO	GRZ 0,4
Max. zulässige Geschossflächenzahl §20 BauNVO	GFZ 0,8
Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse §20 BauNVO	U+II

3. BAUWEISE offen

4. BAULICHE GESTALTUNG

Wandhöhe: Hauptgebäude Max. zulässige Wandhöhe von Wohngebäuden:
9,50 m ab geplantem Gelände bis zum
Schnittpunkt Aussenwand/Dachhaut

Wandhöhe: Nebengebäude/Carport Max. zulässige Wandhöhe von
Garagen und Nebengebäuden:
3,25 m ab geplantem Gelände
bis zum Schnittpunkt
Aussenwand/Dachhaut

Dachform:

Wohngebäude: Satteldach

Garagen und Nebengebäude: Satteldach, Pultdach, Flachdach

Dachneigung:

Wohngebäude: 15° - 25°

Garagen und Nebengebäude: 2° - 25°

Dachdeckung:

Dachziegel und Pfannen in
gedeckten Farbtönen, Nebengebäude/Carport
Metalldeckung, nicht reflektierend
Flachdächer mit Beklesung bzw. Dachbegrünung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5. GELÄNDE

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,50 m zum Bestandsgelände zulässig. Dabei sind scharfe Böschungskanten zu vermeiden.
Im Bereich der Schnitte 1-3 sowie der Ansichten Norden und Süden sind höhere Aufschüttungen und Abgrabungen entsprechend der dargestellten Höhenzulässig. Dabei sind scharfe Böschungskanten zu vermeiden.

6. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind mit senkrechten Holzlattenzäunen oder Maschendrahtzäunen in Verbindung mit begleitender Bepflanzung, jeweils ohne Sockel, max. Höhe 1,00 m auszubilden.

7. STÜTZMAUERN

Als Trockenmauer zulässig, Höhe max. 1,25 m ab natürlichem bzw. festgesetztem Gelände

8. PRIVATE ERSCHLIESSUNGSTRASSEN

Die versiegelten Erschließungsflächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Für alle Stellplatzflächen sind nur durchlässige Beläge wie Pflaster, Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decken oder Schotterrasen zulässig.

9. PRIVATE FREIFLÄCHEN

Die nicht versiegelten Flächen außerhalb der Gehölzpflanzungen sind als Rasen- bzw. Wiesenflächen anzulegen.

10. BEPFLANZUNG; MASSNAHMEN DER LANDSCHAFTSPFLEGE

A. Bäume pflanzen

Zur Durchgrünung des Plangebietes sind lt. Planzeichen Bäume I. und II. Ordnung und heimische Sträucher zu pflanzen. Die Baumstandorte sind vorgeschlagene Standorte. Abweichungen sind zulässig, sofern die Stückzahl eingehalten wird.

B. Hecken pflanzen

Als Eingrünungen sind auf einem Grünstreifen von 5 m Breite abschnittsweise Heckenstrukturen anzulegen. Mind. 2/3 der Länge ist mit einer 3-reihigen Hecke aus heimischen Gehölzen (Heisteranteil 15%) zu bepflanzen.

Freiflächengestaltungsplan

Die Details zur Eingrünung und Gestaltung des Geländes sind durch Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes zu den jeweiligen Bauanträgen zu konkretisieren.

11. PFLANZENLISTE

Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

Die Pflanzenqualität für Pflanzungen muss Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H = Hochstamm, Sol. = Solitär, 3xv = 3 x verpflanzt, STU = Stammumfang, o.B./m.B. = ohne / mit Wurzelballen.

Die Begrünung ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern durchzuführen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Auswahlliste zu verwendender großkorniger Einzelbäume,

Qualität: H, 3xv, m.B., STU 16-18

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Auswahlliste zu verwendender kleinkorniger Einzelbäume,

Obstbäume, Hochstämme in ortsüblichen Sorten Laubbäume 2. Ordnung: Qualität: H, 3xv, m.B., STU 14-16

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Auswahlliste für Gehölzpflanzungen aus Heistern und Sträuchern

Reihenabstand 1 m; Pflanzabstand in der Reihe 1,50, Pflanzung der Sträucher in Gruppen
Heister einzeln eingestreut; Heister: Mindestpflanzgröße 2xv, o.B./m.B., 150-200 cm; ca. 15% Flächenanteil

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher: Mindestpflanzgröße verpflanzt 60-100, mind. 3 Triebe ca. 85% Flächenanteil

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Auswahlliste für Ziersträucher (Gartenbereich)

Qualität: verpflanzt, 60-100, mind. 3 Triebe

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Deutzia magnifica	Maiblumenstrauch
Philadelphus in Sorten	Pfeifenstrauch
Syringa vulgaris u. Veredelung.	Flieder
Strauchrosen in Sorten	Strauchrosen
Viburnum in Sorten	Schneeball
Buxus sempervirens	Buchs
Weigella in Sorten	Weigelle

BEBAUUNGSPLAN: WA "HAFNERHÖHE WEST"

STADT: VIECHTACH

LANDKREIS: REGEN

BEBAUUNGSPLAN: 2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN LAGEPLAN/SCHNITTE 1/500

