

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Mischgebiete (MI) nach § 6 BauNVO

2. MASS DER BAULICHE NUTZUNG

Max. zulässige Grundflächenzahl §19 BauNVO

GRZ 0,4

Die höchstzulässige Grundfläche darf für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Tiefgaragen, Garagen, Stellplätzen mit ihren jeweiligen Zufahrten sowie durch Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO bis zu einer Gesamt GRZ von max. 0,8 überschritten werden.

Max. zulässige Geschoßflächenzahl §20 BauNVO

GFZ 0,8

Max. zulässige Zahl der Vollgeschoße §20 BauNVO

III

3. BAUWEISE

offen

4. BAULICHE GESTALTUNG

Wandhöhe: Hauptgebäude

Max. 9,50 m ab geplantem Gelände bis zum Schnittpunkt Aussenwand/Dachhaut

Wandhöhe: Nebengebäude

Max. 3,25 m ab geplantem Gelände bis zum Schnittpunkt Aussenwand/Dachhaut

Höhenlage der Gebäude:

Abweichungen von +/- 50 cm sind zulässig

Dachform:

Pultdach, Flachdach

Dachdeckung:

Dachdeckung nicht reflektierend, Flachdächer mit Bekiesung bzw. Dachbegrünung

5. ABSTANDSFLÄCHEN

Ungeachtet der planlichen Festsetzung der Baugrenzen ist Art. 6, Abs. 5, Satz 1 BayBO einzuhalten.

6. GELÄNDE

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,25 m zum Bestandsgelände zulässig.

7. STÜTZMAUERN

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

8. PRIVATE ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN

Die Flächen für oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, weitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen) anzulegen. Tiefgaragenzufahrten und Gehwege können mit offenporigem Drainasphalt hergestellt werden.

9. BEPFLANZUNG, MASSNAHMEN DER LANDSCHAFTSPFLEGE

Auf der Gesamtfläche sind 3 Bäume I. Ordnung und 10 Bäume II. Ordnung zu pflanzen.

Die Bäume I. Ordnung sind mit einem Mindestabstand von 5 Metern von der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs und auf nicht unterbauten Flächen zu pflanzen. Pro 250 m² Grünfläche sind 3 Sträucher zu pflanzen.

Die nicht verbauten Flächen sind als Grünfläche definiert. Ausgenommen sind PKW-Stellplätze, Fußwege und Terrassen. Entlang der Fußwege ist eine bis zu 1 Meter breite Erschließungseingrünung zu realisieren.

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

10. 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 = 3x verpflanzt, STU = Stammumfang, o.B./m.B. = ohne / mit Wurzelballen.

Die Begrünung ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern durchzuführen.

Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume, I. Ordnung

Qualität: H, 3xv, m.B., STU 16-18 cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Tilia cordata	Winter-Linde

Auswahlliste zu verwendender kleinkroniger Einzelbäume, II. Ordnung

Obstbäume, Hochstamm mind. 1,60 Meter in ortsüblichen Sorten (Auswahlliste im Erläuterungstext) und Laubbäume

Qualität: H, 3xv, m.B., StU 12-14 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogel-Kirsche

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 Erle
Malus sylvestris	Wild-Apple
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

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

Cornus mas	Kornellkirsche
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	Feselbirne
Cornus mas	Kornellkirsche
Deutzia magnifica	Maiblumenstrauch
Philadelphus in Sorten	Pfeifenstrauch
Syringa vulgaris u. Veredelung.	Flieder
Strauchrosen in Sorten	Strauchrosen
Viburnum in Sorten	Schneeball
Weigelia in Sorten	Weigelia

11. HINWEISE ZUR FEUERWEHR

Zuwegungen und Aufstellflächen für tragbare Leitern zur Personenrettung werden gemäß Fachinformation des Landesfeuerwehrverbandes Bayern hergestellt.

12. HINWEISE ZUR WASSERWIRTSCHAFT

Dachflächen- und Niederschlagswasser von Hof- und Zufahrtsflächen müssen nach mögl. vorgeschalteter breitflächiger Versickerung auf Eigengrund und zusätzlich über Retention in das städtische Kanalsystem eingeleitet werden. Der Retentionsbedarf muss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Bauamt der Stadt Viechtach abgestimmt werden.

13. HINWEISE ZUR AUSSENBELEUCHTUNG

In Anlehnung an Art.11a BayNatschG (zum Schutz der Insektenfauna) und Art.9 BayImSchG sollte eine künstliche Außenbeleuchtung:

- nur im Zeitraum, wenn sie benötigt wird aktiviert sein: Nachtabschaltung, Bewegungssensor, Schaltuhren
 - in Grünflächen nur, wo es sicherheitstechnisch notwendig ist, installiert sein
 - in der erforderlichen Intensität: niedrige Lumenzahl und Streuverluste vermeiden
 - keine Lebensräume wie Bäume und Sträucher anstrahlen
 - mit abgeschirmten Leuchten mit geschlossenem Gehäuse (unter 60°C) ausgeführt werden
 - Lampen mit geringem UV-Anteil aufweisen: LED warm white unter 3.000 Kelvin
 - mit niedriger Lichtpunkthöhe zur Verminderung der Fernwirkung geplant werden
 - mit Richtcharakteristik, sogenannten „Full-Cut-Off“-Lampen. umgesetzt werden
-