

#### 4. FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

##### 4.1. FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

##### 4.1.1. DÄCHER

##### 4.1.1.1. Dachformen / Dachneigung

###### Teilbereich A (Tankstelle, Fast-Food):

Zulässig sind Pultdach und Satteldach mit einer Minstdachneigung von 15°. Pultdächer sind ab einer Wandhöhe von 6,00 m nur als gegeneinander geneigte Dachflächen gleicher Dachneigung zulässig. Im Tankstellenbereich ist die Dachform Flachdach für das Gebäude der Waschanlage zulässig. Für die Tankbereichsüberdachung sind Gliederungen der Flachdachfläche durch geeignete Gestaltungselemente vorzusehen. Der schraffierte Gebäudeteil muß begrünt werden und an der nordwestlichen Kante (Höhenlinie 605) geländegleich anschließen (siehe planliche Festsetzungen Punkt Gebäudeform: Dachbegrünung mit geländegleichem Anschluß).

Auch sichtbare Gebäudeteile (insbesondere Überdachung Tankbereich) dürfen nicht als Flachdach ausgeführt werden, sondern sind in ihrem Erscheinungsbild durch z.B. Glas-Stahl-Konstruktionen in Sattelform zu gliedern. Dachgauben unzulässig.

###### Teilbereiche B und C (Autohaus, Möbelhaus, Zweiradbetrieb):

zulässig Pultdach, Satteldach, Sheddach (Flachdach unzulässig). Dachneigung mindestens 15°. Dachgauben unzulässig. Pultdächer sind ab einer Wandhöhe von 6,00 m nur als gegeneinander geneigte Dachflächen gleicher Dachneigung zulässig.

##### 4.1.1.2. Wandhöhen / Firsthöhen

###### Teilbereich A:

Die Erdgeschoßfußbodenoberkante darf die im Plan angegebenen Höhen über NN (siehe planliche Festsetzungen Punkt Gebäudeform) nicht überschreiten.

Wandhöhe: talseitig max. 6,00 m  
(bei Pultdach max. 8,00 m)  
Firsthöhe: max. 8,00 m

###### Teilbereich B:

Wandhöhe: talseitig max. 8,50 m  
Firsthöhe: max. 10,00 m

###### Teilbereich C:

Wandhöhe: talseitig max. 11,50 m  
Firsthöhe: max. 13,00 m

*von der Genehmigung  
ausgenommen.*

4.1.4. Teilbereiche A, B, C:

Das Verhältnis Gebäudebreite zu Firsthöhe darf 1,3:1 nicht überschreiten.

4.1.4.1. (Firsthöhen - Teilbereich A: 8,0 m; max. zulässige Gebäudeteilbreite 10,40 m)  
(Firsthöhen - Teilbereich B und C: 10,0 m; max. zulässige Gebäudeteilbreite 13,00 m)

4.1.4.2. Bei breiteren Gebäuden sind die Dächer zu gliedern bzw. die Dachelemente aneinanderzureihen. Die Höhenlage wird für jedes Einzelbauvorhaben durch die Bauaufsichtsbehörde festgesetzt.

4.1.1.3. **Dacheinbauten**

Teilbereiche A, B, C:  
Der Einbau von Sonnenkollektoren zur Warmwasseraufbereitung und von Solarzellen zur Stromerzeugung (Photovoltaik) ist zulässig und erwünscht und mit der Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.

4.1.2. **FASSADENGESTALTUNG**

4.1.2.1. Teilbereiche A, B, C:

Für die Fassaden sind zulässig:

- Putze mit Ausnahme auffälliger Putzstrukturen (keine Zierputze),
- Bleche (nicht reflektierend),
- Metall-Glas-Konstruktionen,
- senkrechte Holzverkleidungen
- Naturstein

4.1.2.1.1. Vorgezogene Überdachungen untergeordneter Bauteile sind in leichten Konstruktionen auszuführen.

4.1.3. **WERBEANLAGEN**

Es gilt die Satzung zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes vor verunstaltender Außenwerbung in der Stadt Zwiesel (Werbeanlagensatzung) vom 14.12.1994. Ergänzend wird bestimmt:

Werbeanlagen sind nur im Bereich der Erschließungszone und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### 4.1.4. VER- UND ENTSORGUNG SETZUNGEN ALLGEMEIN

Teilbereiche A, B, C:

4.1.4.1. Die Standorte für Abfallbehälter sind in die baulichen Anlagen zu integrieren und gegen Einblick zu schützen.

4.1.4.2. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der OBAG-Bezirksstelle rechtzeitig zu melden.

#### 4.1.5. ABSTANDSEFLÄCHEN

4.1.5.1. Die durch die BayBO vorgeschriebene Abstandsflächenregelung nach Art. 6 und 7 ist maßgebend und anzuwenden.

#### 4.1.6. GARAGEN UND NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE

4.1.6.1. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.1.6.2. Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Erschließungszone zulässig. Soweit die Erschließungszone dafür nicht ausreicht, sind die Stellplätze unterirdisch anzulegen.

#### 4.1.7. ZUFAHRT ZUM GRUNDSTÜCK FL.NR. 164/2

4.1.7.1. Die Zufahrt zum Grundstück Fl.Nr. 164/2 wird an der Ostgrenze des Grundstücks festgesetzt.