

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 0.1. GESTALTUNG DES GELÄNDES

Siehe unter Punkt 1.2. und 2.1. Grünordnerische Festsetzungen.

## 0.2. FIRSTRICHTUNG

Die einzuhaltende Hauptfirstrichtung verläuft parallel zum eingetragenen Mittelstrich wobei Untergliederungen bzw. Zwischenbauten abweichend sein können.

## 0.3. ENFRIEDUNGEN

Enfriedungen sind unzulässig.

## 0.4. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Garagen sind nur im Baukörper des Wohngebäudes im Süden vorgesehen und zwar innerhalb des Hauptbaukörpers. Die Flächen der Gemeinschaftsstellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Schicht zu befestigen (siehe Festsetzungen Grünordnung).

## 0.5. NEBENANLAGEN ( § 14 BauNVO)

0.5.1. Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen im Sinne des §14 Absatz 1 und 2 BauNVO sind nur auf den bebaubaren Flächen (§23 Absatz 5 BNVO) und in den Erschließungsflächen (siehe 2.3.1. und 2.5.1. grünordnerische Festsetzungen) zulässig.

0.5.2. Freistehende Mülltonnen im Vorbereich sind unzulässig. Die Mülltonnen sind im Gebäude oder Geräteschuppen unterzubringen.

## 0.6. GEBÄUDE

0.6.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1.

Untergeschoß, drei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoß (siehe Schemaschnitte im Anhang der Begründung)

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	30° - 35°
Dachgauben:	Zulässig. Die Abstände der Dachgauben vom Ortgang und untereinander müssen zu einem harmonischen und architektonisch einwandfreien Gesamtbild der Gebäudekörper beitragen. Negative Dachgauben (Einschnitte in die Dachfläche) sind nicht zugelassen. zulässig, wenn sie gegenüber dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet sind. nur konstruktives Minimum zulässig.
Zwerchgiebel:	
Kniestock:	
Dachüberstände bei Ortgang und Traufe:	max. 0,80 m; bei Balkon bis max. 1,50 m zulässig.
Wandhöhe:	tauseitig max. 11 m ab natürlicher Geländeoberfläche.
Sockel:	Die Sockelhöhe muß sich auf ein Minimum beschränken.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

\* 0.6.2. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1.

Erdgeschoß, ein Vollgeschoß und ein ausgebautes Dachgeschoß (Gebäude mit versetzten Ebenen, Split Level - siehe Schema-schnitte im Anhang der Begründung)

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	30° - 35°
Dachgauben:	Zulässig. Die Abstände der Dachgauben vom Ortgang und untereinander müssen zu einem harmonischen und architektonisch einwandfreien Gesamtbild der Gebäudekörper beitragen. Negative Dachgauben (Einschnitte in die Dachfläche) sind nicht zugelassen.
Zwerchgiebel:	zulässig, wenn sie gegenüber dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet sind.
Kniestock:	nur konstruktives Minimum zulässig.
Dachüberstände bei Ortgang und Traufe:	max. 0,80 m; bei Balkon bis max. 1,50 m zulässig.
Wandhöhe:	talseitig max. 6,10 m ab natürlicher Geländeoberfläche.
Sockel:	Die Sockelhöhe muß sich auf ein Minimum beschränken.

0.6.3. Der Außenputz ist in glatter Oberfläche auszuführen.

## 0.7. STELLPLATZBEDARF

0.7.1. Die erforderliche Anzahl von Stellplätzen richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Zwiesel vom 01.10.1993 und ist im Rahmen der Objektplanung nachzuweisen.

## 0.8. AUSNAHMEN

0.8.1. Läßt die Planung eine architektonisch einwandfreie Gestaltung erwarten und werden nachbarrechtliche Interessen nicht beeinträchtigt, können Ausnahmen von den Festsetzungen gewährt werden.

## 0.9. GEBÄUDENUTZUNG

0.9.1. Das geplante Wohngebäude im Süden des Bebauungsplanes (H-D) ist nur von Bediensteten des Alten- und Pflegeheimes zu bewohnen.

## 0.10. ABSTANDSFLÄCHEN

0.10.1. Die gesetzlichen Abstandsflächen (Art. 6 und 7 BayBO) sind einzuhalten.

## TEXTLICHER HINWEIS

### 0.11. VERKEHRSTECHNISCHE SITUATION

Bezüglich der verkehrstechnischen Infrastruktur wird vermerkt, daß die derzeitige Straßen- und Fußwegverbindung in Richtung Innenstadt nicht als optimal anzusehen ist. Die derzeitige Erschließung über die Innenrieder Straße mit Bahnüberführung und Teilbereichen ohne Gehweg ist als Übergangslösung zu betrachten.

Eine Entscheidung über die zukünftig erforderliche Fußwegeanbindung ist auch von der künftigen Nutzung des Planbereiches abhängig. Die Entscheidung kann erst nach Darstellung der endgültigen Nutzung des Sondergebietes erfolgen.

Die eingerichtete Stadtbuslinie erschließt zwar bereits heute den Planbereich. Eine Verbesserung (Ausweitung des Busangebots, geringere Taktabstände, Errichtung einer weiteren Haltestelle direkt beim Sondergebiet) ist hier erforderlich.

Zusätzlich hat der Betreiber einer gesundheitlichen oder sozialen Einrichtung im Bedarfsfalle eine geeignete Fahrgelegenheit anzubieten.

