

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

2. Maß der baulichen Nutzung

- a. Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in § 17 Abs. 2 BauNVO genannten Zahlen. Überschreitungen des dort festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung sind nach Maßgabe § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig.
- b. Für die Hauptgebäude entlang der Angerstraße werden 3 Vollgeschosse, für die übrigen Gebäude 2 Vollgeschosse zwingend festgesetzt.
- c. Die gesetzlichen Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 4 und 5 und Art. 7 BayBO) sind einzuhalten, soweit im Plan nichts anderes festgelegt ist.

3. Bauweise

Gem. § 22 BauNVO wird die offene bzw. geschlossene Bauweise in der Planzeichnung festgesetzt.

6. Verkehrsflächen

- a. Die Gartenstraße sowie der Weg zwischen Anger- und Gartenstrasse (FINr. 250 und 252) bieten als verkehrsberuhigte Erschließungsstraßen gleichberechtigte Nutzung für Fahr- und Fußgängerverkehr.
- b. Der Weg (FINr. 261/1) ist als öffentlicher, jedoch notdürftiger Fußweg festgelegt.
- c. Die Gartenstraße ist in Asphaltmastix mit Pflastereinfassung herzustellen.
- d. Private Stellflächen sind entsprechend der jeweiligen Stellplatzsatzung der Stadt Zwiesel zu erstellen.

13. Festsetzungen zur Grünordnung

13.1 Zu erhaltender Grünbestand und Bepflanzung

a. Erhaltenswerte Bäume:

Vitale Laubbäume müssen erhalten und gesichert werden. Als raumwirksame Bäume bilden sie einen Rahmen für die Neupflanzung.

b. Erhaltenswerter Gehölzaufwuchs:

In einigen Gärten entwickelten sich Strauchhecken und Wildwuchsflächen mit hoher ökologischer Vielfalt. Die raumbildenden Pflanzstreifen besitzen einen hohen Freizeit- und Erlebniswert und bilden einen Gegensatz zu den angelegten Grünflächen. Sie übernehmen die für das Wohnumfeld wertvolle Aufgabe der Abschirmung von Privatgärten.

Die Flächen sind zu erhalten und bei Bedarf zu ergänzen. Die mit * gekennzeichneten Arten sind nur in den Gartenbereichen zu verwenden.

Straucharten:

Haselnuß	Corylus avellana
Holunder*	Sambucus nigra
Wild Rosen	Rosa in Arten
Brombeeren	Rubus fruticosus
Flieder*	Syringa vulgaris
Felsenbirne*	Amelanchier canadensis
Quitten*	Cydonia oblonga
Liguster	Ligustrum vulgare
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa

Pflanzgröße: v. Str., 4-8 Grundtriebe, Höhe mind. 80 cm

Pflanzschema E - Obstbaumreihe zwischen Angerstraße und Gartenstraße:

Im Norden an der Angerstraße Weiterführung des Platzbereichs siehe Bebauungsplan Anger - Nord Gestaltung einer Platzfläche überstellt mit einem Baumhain (Akazien):

Baumart (Platzbereich):

Straßen-Akazie Robinia pseudoacacia "Monophylla"

Pflanzgröße: Hochstamm, 4 x v., Stammumfang 20/25

Baumart (Obstbaumreihe):

Mostbirne Pyrus communis

Pflanzgröße: Hochstamm, 4 x v., Stammumfang 18/20

Pflanzschema G - Einzelbäume in Privatgrundstücken:

Einzelbäume in Privatgrundstücken zur Betonung von Platzsituationen, Fußwegeverbindungen und Kreuzungen sowie zur räumlichen Gliederung der Gartenbereiche durch Obstbäume.

Straßenbäume

Baumarten:

Esche Fraxinus excelsior

Kastanie Aesculus hippocastanum

Pflanzgröße: Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 18/20

13.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche

Auf einer mind. 47 qm großen Teilfläche der Flurnr. 250 sind 5 Obstbaum - Hochstämme, STU 12 - 14, standortgerechte, regionale Obstsorten zu pflanzen. Die Fläche ist als extensive Wiese mit 2 - maliger Mahd ohne Düngung sowie sofortiger Abfuhr des Mähguts zu bewirtschaften. Die Fläche darf nicht eingefriedet werden.

15. Sonstige Festsetzungen

15.1. Gebäudegestaltung

- a. Die Fußbodenoberkante im Erdgeschoß ist grundsätzlich mindestens 50 cm über die jeweilige Hochwasserspiegelhöhe zu legen. Die Hochwasserkote ist durch geradlinige Interpolation für den entsprechenden Streckenabschnitt aus den im Plan angegebenen Hochwasserkoten zu ermitteln. Im Einzelfall kann aus zwingenden städtebaulichen Gründen vom Sicherheitszuschlag abgewichen werden.
- b. Wandhöhe:
Bei zulässigen 2 Vollgeschossen darf die Traufhöhe max. 6,8 m, bei zulässigen 3 Vollgeschossen max. 9,8 m über der natürlichen oder der von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberkante sein.
- c. Abgrabungen:
Lichtgräben und sonstige Abgrabungen an Gebäuden sind unzulässig.
- d. Aufschüttungen sind unzulässig. Im Rahmen von Tiefgaragenbauten können sie wegen des hohen Grundwasserstandes zur Auftriebsicherung im Einzelfall zugelassen werden.
- e. Kniestöcke sind incl. Konstruktion bis zu einer Höhe von 0,4 m zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Pfette.
- f. Dachneigung:
Im gesamten Bebauungsplangebiet sind für die Hauptgebäude nur die in der Planzeichnung dargestellten Dachformen zulässig. Die Dachneigung darf bei Satteldächern nicht flacher als 23° und nicht steiler als 35° sein. Pultdächer dürfen max. 15° Dachneigung haben. Bei Nebengebäuden und Garagen sind sowohl Sattel- als auch Pultdächer zulässig.
- g. Dachdeckung:
Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Dachziegel in Rottöne, sowie Eindeckungen in Blech zulässig. Die Dacheindeckung ist dem benachbarten Gebäude anzupassen. Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Blei und Zink sollen nicht verwendet werden.
- h. Dachüberstände:
An den Giebel- und Traufseiten sind bei offener Bauweise Dachüberstände bis zu max. 1,0 m, bei geschlossener Bauweise bis zu 0,6 m zulässig.
- i. Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachfenster:
Gauben sind nur als stehende oder abgeschleppte Gauben ab 30° Dachneigung und in einer Breite von max. 1,2 m zulässig. Sie sind auf das innere Drittel der Dachfläche zu beschränken. Der Abstand nebeneinander liegender Gauben muß mind. 1,5 m betragen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachfenster sind bis zu einer Breite von 0,8 m oder als Glassattel am First mit einer max. 0,8 m breiten Teilung zulässig.
- j. Solaanlagen auf Dächern sind zulässig.
- k. Erker dürfen über dem EG die Baulinie oder Baugrenze um max 1,0 m überschreiten.
- l. Fenster:
Die zur Angerstraße orientierten Räume sind durch Lärmschutzfenster zu schützen.
- m. Oberflächen und Materialien von Wänden:
Außenwände der Hauptgebäude sind massiv mit einem glatten Außenputz (kein Struktur oder Zierputz) auszubilden. Für Verkleidungen oder Verschalungen (nur außerhalb der Angerstraße) sind nur Holz und Faserzementplatten zulässig. An den Außenwänden, Vorbauten und Balkonen sind Glasbausteine, Waschbeton, Kunststoffe, Fliesen und keramische Klinkerverkleidungen nicht zulässig. Nebengebäude sind in Holzkonstruktion und Holzschalung erlaubt. Nebeneinander liegende Gebäude sind farblich aufeinander abzustimmen.
- n. Mülltonnen sind in Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren.
- o. Werbeanlagen sind nach der jeweils gültigen Werbeanlagensatzung der Stadt Zwiesel zulässig.