

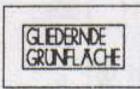


Stadt Zwiesel

## 4. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

### 4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

- 4.1.1  ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH § 4 ABS. 1, 2 BauNVO
- 4.1.2  ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH § 4 ABS. 1, 2 BauNVO
- 4.1.3  EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGBIET NACH § 8 ABS. 1, 2 und 3 Bau NVO  
AUSSER ABS. 2 NR. 3 u. 4 UND ABS. 3 NR. 2 u. 3 UND SPIELHALLEN
- 4.1.4  GEWERBEGBIET ENTSPRECHEND DEN FESTSETZUNGEN  
DES BESTEHENDEN B-PLAN "LÜSSENBERG I"
- 4.1.5  GLIEDERENDE GRÜNFLÄCHE WELCHE DIE NOTWENDIGE  
TRENNUNG ZWISCHEN GE UND WA II SICHERT

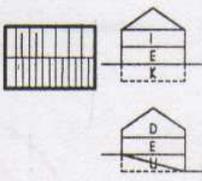
### 4.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WA I

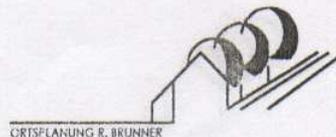
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

4.2.1	WA I   I I		BAUGEBIET	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN)
	0,4	0,7		GRUNDFLÄCHENZAHL. GRZ
	0	SD/25-32°	BAUWEISE	DACHFORM/DACHNEIGUNG

- 4.2.2  GEPLANTES GEBÄUDE MIT BINDEND  
FESTGELEGTER FIRSTRICHTUNG

- 4.2.3  GEPLANTES GEBÄUDE MIT  
EMPFOHLENER FIRSTRICHTUNG

- 4.2.4  HÖCHSTGRENZE II VOLLGESCHOSSE  
WANDHOHE SH. ZIFF. 5.13.6  
BEI MEHR ALS 1,50m HÖHENUNTERSCHIED DES GELÄNDES  
AUF DIE HAUSTIEFE IST DIE BAUFORM U+E+D (HANGHAUS)  
ZU WÄHLEN  
WANDHOHE SH. ZIFF. 5.13.6



ORTSPLANUNG R. BRUNNER



Stadt Zwiesel

### 4.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WA II

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

WA		
4.3.1	0,5	0,7
o	SD 7-15	PD 7-15
	FD	

BAUGEBIET	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN)
GRUNDFLÄCHENZAHL. GRZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL. GFZ
BAUWEISE	DACHFORM/DACHNEIGUNG
	SD = SATTELDACH
	PD = PULTDACH
	FD = FLACHDACH (ZULÄSSIG NUR FÜR VERBINDUNGSBAUTEN)



4.3.2 GEPLANTES GEBÄUDE MIT EMPFOHLENER NICHT BINDENDER FIRSTRICHTUNG



4.3.3 HÖCHSTGRENZE II VOLLGESCHOSSE (U+E)  
AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS UNZULÄSSIG  
WANDHÖHE SH. ZIFF. 5.2.2.5

### 4.4 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG eGE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

eGE	
4.4.1	0,8
o	SD 26-32
	PD 10-15

BAUGEBIET	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN)
GRUNDFLÄCHENZAHL. GRZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL. GFZ
BAUWEISE	DACHFORM/DACHNEIGUNG



4.4.2 GEPLANTES GEBÄUDE MIT FESTGELEGTER FIRSTRICHTUNG



4.4.3 HÖCHSTGRENZE I I VOLLGESCHOSSE (U+E+D)  
WANDHÖHE SH. ZIFF. 5.3.3.6



4.4.4 HÖCHSTGRENZE I VOLLGESCHOSS (E)  
AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS UNZULÄSSIG  
WANDHÖHE SH. ZIFF. 5.3.3.6

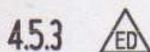
### 4.5 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 Bau NVO)

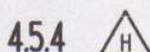
4.5.1 o OFFENE BAUWEISE



4.5.2 BAUGRENZE MIT DEN ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN. NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 BauNVO SIND IN DEN NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN NUR DANN ZULÄSSIG WENN SIE NACHWEISLICH DEM SCHALLSCHUTZ DIENEN (SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN) SOWIE ANLAGEN DIE ZUM ZWECHE DER MÜLLTRENNUNG BZW. MÜLLBESEITIGUNG ERFORDERLICH SIND



4.5.3 NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG



4.5.4 NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG

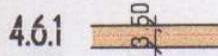


## 4.6 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN:

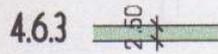
ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT  
ANGABE DER AUSBAUBREITE IN ASPHALTBAUWEISE  
- RANDBEGRENZUNG ALS GRANITEINZEILER  
- OBERFLÄCHENWASSERFÜHRUNG ALS GRANITDREIZEILER



ANLIEGERWEG MIT ANGABE DER AUSBAUBREITE



ÖFFENTLICHER GEHWEG bzw. MEHRZWECKSTREIFEN MIT ANGABE DER  
AUSBAUBREITE. AUSFÜHRUNG IN PFLASTERBAUWEISE



ÖFFENTLICHES STRASSENBEGLEITGRÜN MIT  
ANGABE DER AUSBAUBREITE

## 4.7 GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### 4.7.1 GEPLANT



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN



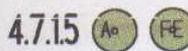
ÖFFENTLICHE NEU ANGELEGTE TEICHFLÄCHE  
ALS SAMMELBECKEN FÜR VERROHRTEN WIESENGRABEN  
UND REGENWASSER



WIESENGRABEN



ÖFFENTLICHES, BEFESTIGTES UND GESTALTETES WEGENETZ  
IM BEREICH DER ÖFFENTLICHEN GRÜNSTREIFEN



ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME MIT FESTLEGUNG DES  
STANDORTES, DER ARTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN ETC.  
(SIEHE FESTLEGUNG DURCH TEXT)



ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME OHNE FESTLEGUNG DER  
ART (SIEHE AUSWAHLLISTE DER FESTSETZUNGEN DURCH TEXT)

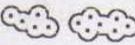


ZU PFLANZENDE STREUCHER UND HECKEN OHNE FESTLEGUNG DER  
ART (SIEHE AUSWAHLLISTE DER FESTSETZUNGEN DURCH TEXT)



## 4.7.2 BESTAND

4.7.2.1  VORHANDENE , ZU ERHALTENDE GEHOLZE

4.7.2.2  VORHANDENE , ZU ERHALTENDE STREUCHER  
UND HECKEN

4.7.2.3  OFFENTLICHE BESTEHENDE TEICHFLÄCHE ALS  
BESTANDTEIL DES ERHOLUNGSBEREICHS

## 4.8 EINFRIEDUNG

4.8.1  WIRD AUF DEM BAUGRUNDSTÜCK ENTLANG DER  
OFFENTLICHEN VERKEHRS- UND GRÜNFLÄCHEN  
EINE EINFRIEDUNG ERRICHTET, SO DARF DIESE  
MAXIMAL BIS 1,0 m AN DIE OFFENTLICHEN VERKEHRS-  
UND GRÜNFLÄCHEN HERANREICHEN.

## 4.9 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

4.9.1  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR PRIVATE STELLPLATZE,  
DIE ZUR STRASSE HIN NICHT EINGEZAUNT WERDEN DÜRFEN.  
DIESE STRABENRAUM- UND STELLPLATZFLÄCHEN SIND  
MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN BELÄGEN (RASENFUGENPFLASTER  
U. DGL.) AUSZUBILDEN. ASPHALTBAUWEISEN SIND UNZULÄSSIG.

4.9.2  GARAGENSYMBOL

4.9.3  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES  
BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BauGB)

4.9.4  BOSCHUNG

4.9.5  GARAGENZUFAHRT

4.9.6  PARZELLIERUNG

4.9.7  OFFENTLICHE PARKFLÄCHE

4.9.8  WERTSTOFFSAMMELSTELLE FÜR  
GLAS, DOSENSCHROTT USW.

4.9.9  IMMISSIONSCHUTZFLÄCHE  
WOHNGEBAUDE IM WA I UND WA II  
INNERHALB DIESER FLÄCHE UNZULÄSSIG

