

III. TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

1. Rechtsgültigkeit

In allen nicht angesprochenen Punkten behält der rechtskräftige Bebauungsplan mit allen vorangegangenen Deckblättern seine Gültigkeit.

2. Textliche Festsetzungen zum allgemeinen Wohngebiet

2.1 Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohneinheiten

WA

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Ausnahmsweise zugelassen sind nach Abs. 3 Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zugelassen sind Nutzungen nach Abs. 3 Nr. 2- 5 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen)

max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig

2.2 Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO

nach jeweiliger Gebäudeart gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB:

Gebäudeart	Grundstücksbreite (parallel zum angrenzenden Wohnweg/-hof)	Maximale überbaubare Grundfläche für Wohngebäude einschl. Garagen und Nebengebäude
Reihenhaus (RH)	30,0 bis 40,0 m	290 m ²
Doppelhaus (DH)	25,0 bis 35,0 m	245 m ²
Einzelhaus (EH) mind.	18,0 bis 25,0 m	170 m ²
Einzelhaus (EH)	größer 25,0 m	230 m ²

Bei Reihen- und Doppelhäusern bezieht sich die Grundstücksbreite auf das für alle Reihenhäuser insgesamt benötigte Grundstück bzw. auf das von beiden Doppelhaushälften gemeinsam benötigte Grundstück.

max. Zahl der Vollgeschosse: II

2.3 Bauweise

Im gesamten allgemeinen Wohngebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt.

2.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellflächen und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO, wenn der Bruttorauminhalt nicht größer als 15 m³ ist zulässig.

2.5 Gelände

Aufschüttung und Abgrabung sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Die Böschungen sind mit einem max. Böschungswinkel von 20° auszuführen.

Der Bereich zwischen Straße und Gebäude darf jedoch bis auf Straßenniveau aufgefüllt bzw. abgegraben werden.

Freistehende Stützwände sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig, in Sichtbeton bzw. Naturstein auszuführen und mit Rankgewächsen zu bepflanzen.

2.6 Gestaltung der baulichen Anlagen

Gestaltung der Hauptgebäude

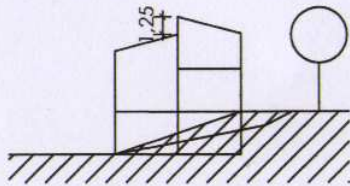
Baukörper bei freistehenden Gebäuden

Verhältnis Hausbreite/ Hauslänge: **entfällt**

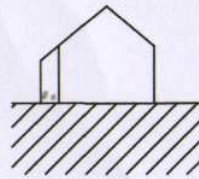
Bei Sattel-, Pult- oder Walmdächern ist der First parallel zur Längsseite des Hauses zu errichten. Soweit dies durch die Baulinie nicht anders vorgegeben ist, sind die Gebäude parallel oder im 90° Winkel zur angrenzenden Straße anzuordnen.

Zulässige Dachformen:

Satteldach, Pultdach, Zeltdach, Walmdach und Flachdach



Satteldächer auch als gegeneinander versetzte Pultdächer mit gleicher Neigung möglich. Höhe des Versatzes nicht über 1,25 m.



Das Abschleppen des Hauptdaches über angebaute Garagen, ist nicht zulässig.

Dachneigung:

Satteldach, Walm- bzw. Zeltdach: max. 30°

Pultdach: max. 17°

Wandhöhe an der Traufe:

Satteldach, Walm- bzw. Zeltdach: max. 6,25 m

Pultdach, Flachdach: max. 6,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß vom geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis OK Attika.

Bei einer zur Begehbarkeit des Flachdaches nötigen Dachumwehrung darf die zulässige Wandhöhe um max. 0,75 m erhöht werden.

Ebenfalls zur Begehbarkeit sind untergeordnete Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von 10 m² und einer Gesamthöhe von 2,75 m zulässig. Die Lage des Aufbaus ist von der Außenwand um mind. 3,0 m zurückgesetzt anzuordnen.

Eindeckung bei geneigten Dächern:

Pfanneneindeckung in Rot- bzw. Grautöne.

Blecheindeckung mit nicht glänzender Oberfläche und ohne chemische Belastung für das Oberflächenwasser.

Fensterlose Kniestöcke:

max. 1,25 m gemessen ab OK Rohdecke bis zur Oberkante der Fusspfette.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 26° zulässig:

Es sind maximal 2 Gauben je Dachseite und Gebäude zulässig.

Die max. Ansichtsfläche beträgt max. 3 m².

Mindestabstände:

Von der Giebelwand: 2,00 m

Zwischen den Gauben: 1,50 m

Unter dem First des Hauptdaches: 0,50 m

Quergiebel:

Ein Quergiebel pro Dachfläche ist zulässig, Lage im mittleren Drittel der Dachfläche, mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge. Der First des Quergiebels ist mind. 50 cm unter dem First des Hauptdaches anzuordnen. Die Firstrichtung des Quergiebels muss 90° zum Hauptgiebel sein.

Ortgangüberstand: maximal 80 cm

Traufüberstand: maximal 80 cm

Sockelhöhe: sichtbar abgesetzte Sockel sind unzulässig.

Bei Doppel- und Reihenhäusern gilt diese Regelung je Hauseinheit. Bei aneinander gebauten Gebäuden ist innerhalb der Gebäudezeile eine einheitliche Dachneigung zu wählen.

Solare Strahlungsenergie

Zur Ausnutzung solarer Strahlungsenergie sind Fassadenkollektoren zulässig. Zudem sind als Pultdach an die Fassade angesetzte Sonnenkollektoren bis zu einer Neigung von 70° zulässig.

2.7 Garagen- und Nebenanlagen

Garagen, gedeckte Stellplätze und Nebengebäude für Müll-, Fahrrad- und Geräteräume sollten zu einem Gebäude bzw. unter einem Dach baulich zusammengefasst werden.

Zulässige Dachform und Dachneigung:

Flachdach

Satteldach, Walm- bzw. Zeldach

Dachneigung max. 30°

Firstrichtung parallel zur Erschließungsstraße

Pultdach

Dachneigung max. 17°

Firstrichtung parallel zur Erschließungsstraße

First bergseitig

Bei der Ausführung mit einem geneigten Dach ist das Garagen-, oder Nebengebäude dem Hauptgebäude in seiner Dachform, Dachneigung und Eindeckung anzupassen.

max. zulässige mittlere Wandhöhe: 3,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß vom geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis OK Attika. An der Grundstücksgrenze aneinander gebaute Garagen sind höhengleich und mit durchgängiger Dachfläche auszuführen.

Offene Kfz-Stellplätze sind außerhalb der vorgesehenen Garagenzonen, nur direkt an die Grundstücksgrenze zur jeweiligen Erschließungsstraße, zulässig.

2.8 Private Verkehrsflächen

Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Ausführung mit einem mind. 20 - 30 %igem Fugenanteil anzulegen (Rasenfugenpflaster, Schotterrassen o. ä.).

Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen über öffentliche Grünflächen sind möglich.

Der Raum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche darf keine Toranlage oder Einfriedung erhalten. Direkt nebeneinander liegende Zufahrten sind in gleicher Weise zu gestalten und höhengleich aneinander zufügen.

2.9 Einfriedungen

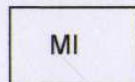
Zulässig sind Holzzäune ohne Sockel, mit senkrechten Latten, Gesamthöhe 1,00 - 1,20 m.

Eingepflanzte Drahtzäune, ohne Sockel, Gesamthöhe 0,90 m.

Um die Kleintierwanderung, z. B. des Igels, zu gewährleisten, soll der Zaun 10 cm Abstand zum Boden einhalten. Lebende Zäune, freiwachsende und geschnittene Hecken sind nur mit einheimischen Laubgehölzen zugelassen, wie z. B. Liguster, Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Kornelkirsche u. a. Im Bereich von Wendeplatten bzw. Wendehämmern sind entsprechende Freihaltezonen an den Außenseiten von Wendeanlagen für Fahrzeugüberhänge zu berücksichtigen. Diese können bei Wendeplatten bis zu 2 m und bei Wendehämmern an den Heckseiten der Fahrzeuge bis zu 2,7 m betragen.

3. Textliche Festsetzungen zum Mischgebiet

3.1 Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohneinheiten



Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Nicht zulässig sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten)

max. 6 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig

3.2 Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO

max. Zahl der Vollgeschosse: II

max. GRZ Grundflächenzahl: 0,4

max. GFZ Geschossflächenzahl: 0,8

Die geplante MI-Nutzung hat die angrenzende Wohnbebauung durch eine angepasste Planung, soweit erf. mit Nachweisführung zu berücksichtigen.

3.3 Bauweise

Im Mischgebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt.

3.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellflächen und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO zulässig.

3.5 Gelände

Geländeänderungen wie nachfolgend beschrieben zulässig:

Aufschüttung bis 1,50 m

Abgrabung bis 3,00 m

Die Böschungen sind mit einem max. Böschungswinkel von 40° auszuführen.

Evtl. notwendige Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig,

in Sichtbeton bzw. Naturstein auszuführen und mit Rankgewächsen zu bepflanzen.

4. Textliche Festsetzungen zum allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet

4.1 Immissionsschutz

Vor Beginn der Wohnungsnutzung ist der planlich dargestellte Lärmschutzwall in voller Länge und mit einer Mindesthöhe von 3,0 m über dem Urgelände zu errichten.

4.2 Anbauverbot

Die Anbauverbotszone von 15 m zum bituminösen Fahrbahnrand der REG 10 ist zu beachten und im B-plan darzustellen. Der Abstand der Alleebäume zum bituminösen Fahrbahnrand der REG 10 muss mind. 7,00 m betragen. Der Sicherheitsraum gem. RAS-Q ist von Baumkronen freizuhalten.

4.3 Wasserwirtschaft

Niederschlagswasser vom Baugrundstück

Das auf den befestigten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal oder in die Entwässerungseinrichtungen der REG 10 geleitet werden.

Das gesammelte Oberflächenwasser wird in den Vorfluter, den Großen Regen (Gewässer II), eingeleitet. Im Zuge des Wasserrechtsverfahren ist zu prüfen, ob dies direkt oder mittels Regenrückhaltebecken gedrosselt erfolgen darf. Sollte ein Regenrückhaltebecken benötigt werden, so ist dies auf der Fl. Nr. 704/2, westlich der Theresienthaler Straße zu erstellen.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Großen Regen sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV- vom 01.01.2000 und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswassern in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 01.02.2002 zu beachten.

4.4 Werbeanlagen

Es ist die Werbeanlagensatzung der Stadt Zwiesel zu berücksichtigen. Die eventuelle Beleuchtung des Geländes des MI-Gebiets darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der REG 10 nicht beeinträchtigen.

4.5 Bauvorlagen

Zu jedem Bauplan ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Gebäudes und den geplanten Geländeverlauf darstellt.

Das Urgelände ist ebenfalls darzustellen. Höhenkoten sind nachzuweisen.

Zudem ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.