

BEBAUUNGSPLAN:
GEMEINDE:
LANDKREIS:

WALLERBACHL
STADT ZWIESEL
REGEN

BL.
NR. 10



3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

3.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (GEE) NICHT STÖRENDE
GEWERBEBETRIEBE NACH § 8 ABS. (1), (2), (3) AUßER
ABS. (2) NR. 3 UND ABS. (3) NR. 2 UND NR. 3.
ZULÄSSIG SIND GRUNDSÄTZLICH NUR NICHT ERHEBLICH
BELÄSTIGENDE GEWERBEBETRIEBE, DEREN BETRIEBSZEITEN
NICHT IN DIE NACHTZEITEN HINEINREICHT, BZW. DEREN
NUTZUNG NICHT DIE NACHTZEIT BEINHÄLTET: ALS
NACHTZEIT IST DIE ZEIT VON 22⁰⁰ UHR BIS 7⁰⁰ UHR FEST-
GESETZT. BEI DER ANSIEDLUNG VON BETRIEBEN BLEIBT
EINE EINZELFALLBEURTEILUNG UND DIE ANORDNUNG VON
WEITEREN AUFLAGEN DER GENEHMIGUNGSBEHÖRDE VORBE-
HALTEN.

3.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

BEI II
GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ 0.7
GESCHOßFLÄCHENZAHL GFZ 1.0

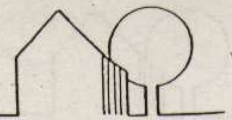
3.1.3 BAUWEISE GESCHLOSSEN

3.2 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGE

3.2.1 HAUPTGEBÄUDE

3.2.1.1 DACH: DIE FIRSTRICHTUNG IST IN LÄNGSRICHTUNG
DER GEBÄUDE ZU WÄHLEN.
SATTELDACH
PULTDACH
DACHDECKUNG, NATURROTE PFANNEN ODER
FASERZEMENTPLATTEN ROT ODER NICHT-
GLÄNZENDE BLECHDECKUNG (ALUMINIUMBLECH,
TITANZINKBLECH, RIP-ROOF-BLECH ODER
KUPFER)
MAX. DACHBREITE VON FUßPFETTE ZU FUß-
PFETTE BEI SATTELDÄCHER 17 M, BEI PULT-
DÄCHERN 10 M
BEI GRÖßEREN GEBÄUDEABMESSUNGEN SIND
DIE DACHFLÄCHEN ENTSPRECHEND ZU GLIEDERN

3.2.1.2 BAUKÖRPER: MAX. HÖHE TRAUFE 6.50 M
WANDVERKLEIDUNG PUTZ, HOLZSCHALUNG,
PANELLE ODER NICHT GLÄNZENDE BLECHE



BEBAUUNGSPLAN:
GEMEINDE:
LANDKREIS:

WALLERBACHL
STADT ZWIESEL
REGEN

Bl.
Nr. 11



- 3.2.1.3 FARBGEBUNG: PUTZFLÄCHEN WEIß BZW. ERDFARBENE GEBROCHENE TÖNE HELLE FARBTÖNE ODER HOLZLASUREN FÜR VERKLEIDUNGEN BZW. FENSTER, TÜREN UND TORE
- 3.2.2 NEBEN-
GEBÄUDE: NEBENGEBÄUDE WIE GARAGEN, ABSTELL-
RÄUME USW. SIND IN DACHFORM, DACH-
EINDECKUNG UND DACHNEIGUNG DEM
HAUPTGEBÄUDE ANZUPASSEN.
- 3.3 EIN-
FRIEDUNGEN: ZULÄSSIG SIND ALLE ARTEN VON EINFRIEDUNGEN
MIT AUSNAHME VON KUNSTSTOFFZÄUNEN IN
GRELLEN FARBEN. MASCHENDRAHTZÄUNE AN DEN
STRÄßENSEITEN DÜRFEN NUR MIT HECKENHINTER-
PFLANZUNG ERRICHTET WERDEN.
ZAUNHÖHE: MAX 1,80 M ÜBER STRAßEN- BZW.
GEHSTEIGOBERKANTE
ZAUNSOCKEL UNZULÄSSIG
ZÄUNE SIND INNERHALB DES GE-
WÄSSERSCHUTZSTREIFENS NICHT ER-
LAUBT.
DER MINDESTABSTAND DER ZÄUNE
ZUM FAHRBAHNRAND BETRÄGT
1,50 M.
- 3.4 GEWÄSSER
(GRUND-, HANGSCHICHTEN- UND NIEDERSCHLAGSWASSER)
- 3.4.1 OFFENE GEWÄSSER
- 3.4.1.1 BACHLAUF
BEIDSEITS DES BACHLAUFES WIRD EIN GEWÄSSERSCHUTZ-
STREIFEN VON 10 M FESTGESETZT.
INNERHALB DES GEWÄSSERSCHUTZSTREIFENS SIND GELÄNDE-
AUFFÜLLUNGEN NICHT ZULÄSSIG.
- 3.4.1.2 WIESENGRÄBEN
ENTLANG DER WESTLICHEN GRUNDSTÜCKGRENZE DES WERT-
STOFFHOFES WIRD EINE RASENMULDE ZUM AUFFANG DES
OBERFLÄCHENWASSERS DER ANGRENZENDEN WIESE ANGELEGT.
DER NEUE GRABENVERLAUF WIRD MIT EINEM BEISEITIGEN
CA. 3,00 M BREITEM UFRSCHUTZSTREIFEN AUSGEWIESEN.
DER WIESENGRABEN ZWISCHEN DEN GRUNDSTÜCKEN FL.NR.
1280/4 UND 1280/5 MUß ALS OFFENES GEWÄSSER ER-
HALTEN BLEIBEN.



BEBAUUNGSPLAN:
GEMEINDE:
LANDKREIS:

WALLERBACHL
STADT ZWIESEL
REGEN

Bl. : 12



3.4.2 GRUND- ODER HANGSCHICHTENWASSER

AUFTRETENDES GRUND- ODER HANGSCHICHTENWASSER
SIND SCHADLOS DURCH GEEIGNETE MAßNAHMEN (Z.B.
SICKERBOHLEN) ZU VERSICKERN.

3.4.3 NIEDERSCHLAGSWASSER

DAS ANFALLENDE WASSER AUS DEN DACHFLÄCHEN UND GE-
BÄUDERINGDRAINAGEN MUß DEM VORFLUTER (WALLERBACH)
ZUGEFÜHRT WERDEN UND DARF NICHT IN DEN STÄDTISCHEN
KANAL EINGELEITET WERDEN.