7. Gestaltung der baulichen Anlagen

7.1 ←——→ verbindlich festgesetzte Hauptfirstrichtung des Daches
Zulässig sind Satteldächer, Mansard- Walm- und Krüppelwalmdächer mit gegenüberliegenden gleich geneigten Dachflächen.

7.2 32° maximal zulässige Dachneigung, z.B. 32°
Bei Mansarddächern ist im unteren Dachbereich (Mansarddachbereich) eine maximale Dachneigung von 45°, im oberen Dachbereich - über dem Dachknick - eine Dachneigung von maximal 32° zulässig. Dachaufbauten, Gauben etc. sind im oberen Dachbereich nicht zulässig.

7.3 Die eingetragene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Andere Firstrichtungen für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sind zulässig. Der Dachüberstand darf max. 60 cm betragen.
Für die Dacheindeckung sind nur Dachziegel in Rottönen und Blecheindeckungen zulässig.
Flachdächer sind ab einer Größe vom 100 m² zu begrünen oder als begehbare Dachterrasse auszubilden.
Pultdächer sind bis zu einer maximalen Dachneigung von 18° zulässig.
Dacheinschnitte, sog. negative Dachgauben, entlang der Dr-Schott-Straße und Fachschulstraße sind nicht zulässig. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von mind. 30° und bis zu einer Ansichtsfläche von 2,5 m² zulässig. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 2,0m betragen.
Zwerchgiebel sind im mittleren Gebäudedrittel mit einer Breite von max. 1/3 der Gebäudelänge, jedoch nur bis max. 5,50m Gesamtbreite zulässig. Die Traufhöhe der Zwerchgiebel darf max. 1,30m über der Wandhöhe der angrenzenden Dachfläche betragen. Die Firsthöhe darf maximal bis 1,30 m unter dem First des Hauptgebäudes reichen.
Grellfarbige oder glänzende Dacheindeckungsmaterilaien sind nicht zulässig.
Die Außenwände sind in zurückhaltender Farbgebung zu gestalten. Grellfarbige oder glänzende Fassadenflächen oder Materialien wie z.B. Waschbeton oder Fliesenverkleidungen sind unzulässig.
Schaufenster sind kleinteilig, bis zu einer Fensterbreite von 2,0m nur im EG zulässig.
Balkone entlang der Dr.-Schott-Straße und Fachschulstraße sind nicht zulässig.

7.4 Kellergeschosse und Tiefgaragen sowie Lichtschächte und Kellerfenster, die Ein- und Ausfahrtsrampen der Tiefgaragenim HW-Bereich sind wasserdicht gegen Grund- und Oberflächenwasser auszuführen. In den Kellerräumen dürfen keine Schlafräume und keine bedeutenden Einrichtungen der Infrastruktur untergebracht werden.

8. Einfriedungen

8.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Bereich der Dr.-Schott-Straße und Fachschulstraße sind nicht zulässig.
In Form von hinterpflanzten Holz- oder Maschendrahtzäunen sind Einfriedungen nur am Regenufer bei den Grundstücken Flnr. 373/10, 568/3, 568/4, 568 569 und 570 zulässig.

Einfriedungen sind als Zäune oder als geschnittene bzw. ungeschnittene Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig. Zaunfelder müssen mind. 15 cm Abstand zum Gelände haben.

9. Grünordnung

9.1

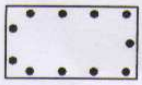
Bestehende Bäume
Die im Bebauungsplan festgesetzten zu erhaltenden Bäume (Anzahl und Standorte geschätzt nach Luftbild) sind durch geeignete Pflegemaßnahmen in ihrem Bestand zu sichern und zu entwickeln. Beeinträchtigungen im Zuge von Baumaßnahmen sind durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18 920 und RAS-LG zu vermeiden. Erdarbeiten jeglicher Art im Traufbereich von Bäumen sind unzulässig. Abgängige Bäume sind durch Anpflanzung standortgerechter heimischer Arten in der Mindestpflanzqualität 3xv. StU 20-25 zu ersetzen.

9.2

Neu zu pflanzende Bäume
Die Standorte der zu pflanzenden Bäume können geringfügig verändert werden, wenn aus verkehrstechnischen oder aus Gründen der Spartentrassen eine Pflanzung am vorgesehenen Standort nicht möglich ist. Die Anzahl sowie die Art der Bepflanzung muß dabei erhalten bleiben.

9.3

Öffentliche Grünfläche
Die öffentlichen Grünflächen sind gärtnerisch mit raumbildenden Baum- und Strauchpflanzungen sowie Wiesen-, Stauden- und Bodendeckerpflanzungen aus heimischen standortgerechten Arten und ihren Sorten im Sinne einer Uferpromenade zu gestalten. Durch geeignete Pflagemaßnahmen sind sie in ihrem Bestand zu entwickeln und dauerhaft zu sichern. Pro angefangene 100 m² Fläche ist mindestens 1 Baum I. oder II. Wuchsordnung in der Pflanzqualität Hochstamm 3xv. mB. 18-20 zu pflanzen.

9.4 

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9.5 Pro angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist je Parzelle mindestens ein standortgerechter Baum II. Wuchsordnung in der Pflanzqualität Hochstamm 3xv. mB. 18-20 zu pflanzen.

9.6 Oberirdische Stellplätze, Garagenzufahrten und Wege im öffentlichen und privaten Bereich sind mit wasserdurchlässigen Deckenmaterialien zu befestigen. TG- Zufahrten sind davon ausgenommen.

9.7 Mehr als 4 Stellplätze bzw. Garagen pro Grundstück sind zusammenhängend anzuordnen und über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen. Die Stellplätze sind ausreichend zu begrünen. Pro vier Stellplätze ist mindestens ein Baum II. Wuchsordnung in der Pflanzqualität Hochstamm 3xv. mB. 18-20 in einer mind. 10 m² großen offenen Baumscheibe zu pflanzen.

9.8 Ungegliederte und fensterlose Fassadenflächen mit einer Fläche größer 50 m² sind entweder flächig durch Selbstklimmer oder akzentuiert durch Gerüstkletterpflanzen zu begrünen.

9.9 Auf den belasteten Flächen und den Verdachtsflächen (siehe Hinweise Nr. 22 und 23) ist Freizeitnutzung, kleingärtnerische Nutzung, die Errichtung von Teichanlagen udgl. nicht zulässig, sofern nicht vor Aufnahme einer Nutzung eine Altlastenuntersuchung und entsprechende Sanierung durchgeführt und ordnungsgemäß abgeschlossen ist.

10. Bodenbelastungen

10.1 Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB dürfen neue Baumaßnahmen entsprechend der zugelassenen baulichen Nutzung erst dann verwirklicht werden, wenn in den unter Hinweise Nr. 22 aufgeführten Bereichen im notwendigen Umfang Sanierungen bezüglich der Bodenbelastungen durchgeführt worden sind.
Im Rahmen der Sanierung ist der Umfang der Maßnahme in einem Sanierungskonzept aufzuzeigen und ein Entsorgungskonzept aufzustellen. Als Grundlage dafür ist das Ausmaß der Bodenbelastung durch ein engeres Untersuchungsraster genauer zu bestimmen. Die Untersuchungen sind von einem fachkundigen Ingenieurbüro durchzuführen und mit dem technischen Umweltschutz am Landratsamt Regen abzustimmen.

16. Es gilt die Werbeanlagensatzung der Stadt.

17. Bei den zukünftigen Planungen der öffentlichen Flächen und privaten Bauvorhaben sind die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes - Art.15 Abs.1 BayBO - zu berücksichtigen.
Der Brandschutz durch die gemeindliche Feuerwehr ist zu gewährleisten. Eine ausreichende Löschwasserversorgung und eine ausreichende Erschließung nach DIN 14090 ist sicherzustellen.

18. HHW 560.10 m ü.NN. Angabe des HHW

19. Pumpwerk

20. Versorgungsleitungen und Entwässerungsanlagen sind im öffentlichen bzw. im öffentlich-rechtlich gesichertem Raum unterzubringen.

Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlußkästen der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der Grundstücke dienen, sind in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen in die baulichen Anlagen zu integrieren.
Die Müllbehälter sind in die baulichen Anlagen zu integrieren.

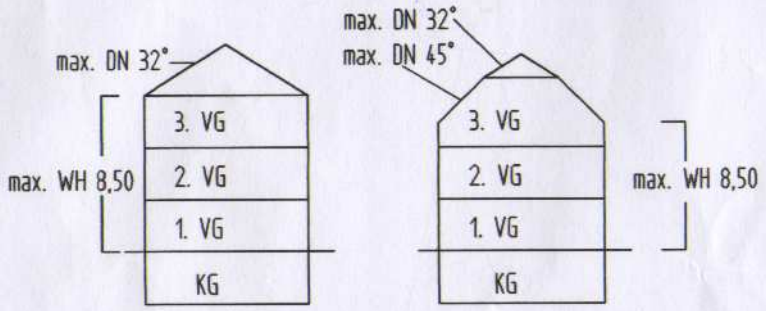
21. Flächen, auf denen Sanierungmaßnahmen wegen Bodenbelastungen durchgeführt worden sind.
Siehe Altlastensanierungsbericht vom 05.12.2000, Josef Ziegler, Bodenmais, Sanierungsbereich: Teilabschnitt Uferweg südlich der Schott-Wohnhäuser

22. Flächen, deren Böden belastet sind
Siehe
1.
Altlastenerkundung Kurpromenade, 13.10.99, Firma LAFUWA, Ing.Büro für Umwelttechnik, Fürstenstein
Untersuchter Bereich: Zwischen Fußgängersteg im Süden bis Grundstück gegenüber ehemaligem Werksverkauf
2.
Umwelttechnischer Bericht, 13.02.2001, Josef Ziegler, Bodenmais
Untersuchter Bereich: Flächen im Bereich der sog. Schott-Wohnhäuser
3.
Orientierende Untersuchungen an Altlastenverdachtsflächen, Okt.2004, Dr. Schott & Partner GBR, Starnberg
Untersuchter Bereich: Zwischen Eisernem Steg und sog. Schott-Wohnhäuser
4.
Orientierende Untersuchungen zur Ermittlung etwaiger schädlicher Bodenverunreinigungen im Bereich der Grundstücke an der Dr.-Schott-Straße 6 - 28 in 94227 Zwiesel, Stand 14.11.2005
Ing.Büro Dr. Offmann, München
Untersuchter Bereich: Südlich der sog. Schott-Häuser zwischen Dr.-Schott-Straße und Großer Regen

23. Es wird darauf hingewiesen, dass alle bodenrelevanten und baulichen Veränderungen auf den Grundstücken vorab mit dem Technischen Umweltschutz am Landratsamt Regen abzustimmen sind. Wegen der fehlenden Oberflächenversiegelung kann für den Wirkungspfad Boden-Mensch ein Gefährdungspotential insbesondere für Kinderspielflächen und bei kleingärtnerischer Nutzung nicht ausgeschlossen werden.

24. Es wird darauf hingewiesen, dass für das geplante Parkdeck auf Fl.Nr. 571 im Zuge der Genehmigungsplanung ein schalltechnisches Gutachten und - falls erforderlich - ein Gutachten bezüglich Immissionsschutz zu erstellen ist.

26. Das Planungsbebiet liegt im Überschwemmungsbereich des Großen Regen. Bei Hochwässern ist mit Überflutung zu rechnen.

27. Erdgasversorgung
Es ist beabsichtigt, neue Bauvorhaben an die bestehende Erdgasversorgung anzuschließen.
Auf das Merkblatt der E.ON bezüglich Gasleitungen wird hingewiesen.

28. Schemaschnitte (Festsetzungen Nr. 3 und Nr. 7)