

B) Festsetzungen:

1. Die nebenstehende Bebauungsplanzeichnung ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.




2. Geltungsbereich / Abgrenzung

2.1



Grenzen des räumliche Geltungsbereichs

3. Art der baulichen Nutzung

- 3.1 MK Das Bauland ist nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 Ziff. 7 und § 7 BauNVO als Kerngebiet (MK) festgesetzt. *teilweise B
off. Pl. f. w.h.
Verkehr*
- 3.2 Ausgeschlossen sind Tankstellen und Vergnügungsstätten, wie z.B. Diskotheken und Spielhallen.
- 3.3  Gemeinbedarfsfläche
- 3.4  Öffentliche Verwaltung (Rathaus)
- 3.5  Kulturelle Einrichtung (Fremdenverkehr)
- 3.6 Nebenanlagen i.S.d.§ 14 Abs. 1 BauNVO sind generell zulässig, jedoch nicht entlang öffentlicher Verkehrsflächen
- 3.7 Gestalterisch sind Nebenanlagen an die Hauptgebäude anzugleichen vgl. 9.1 bis 9.11 und mit den Hauptgebäuden zu verbinden

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Das Maß der baulichen Nutzung darf - bezogen auf den jeweiligen Baublock - folgende Werte nicht überschreiten:



Flnr.	zul. Grundfl.	zul. BGF	zul. GRZ	zul. GFZ
7	700 m ²	2.800 m ²	0.48	1.93
9	500 m ²	2.000 m ²	0.47	1.87
11	1.050 m ²	4.000 m ²	0.7	2.66
12	1300 m ²	4.500 m ²	0.9	3.15
14	950 m ²	2.650 m ²	0.75	2.1
16	640 m ²	2.400 m ²	1.0	3.75
18	300 m ²	1030 m ²	0.9	3.4
20	370 m ²	1250 m ²	1.0	3.4
21	200 m ²	450 m ²	0.69	1.6
22	3.500 m ²	9.500 m ²	0.6	1.62
22/1	50 m ²	50 m ²	0.07	1.62
23	1250 m ²	3.950 m ²	0.45	1.41
25	350 m ²	1350 m ²	0.64	2.45
27	800 m ²	2.600 m ²	0.73	2.36
28	250 m ²	750 m ²	0.86	2.6
29	1.000 m ²	2.800 m ²	0.69	1.93

*unmöglich
bei Änderung
der Grundstücks-
größe sogar
unmöglich*





Flurplanung in Pl. kann erleichtern!






- 4.2 Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach 3.6 sowie die Tiefgaragen sind einschließlich der mit Planzeichen 4.1 festgesetzten Grundfläche bis zur jeweilig maximal zulässigen Grundfläche nach § 19 BauNVO, bezogen auf den jeweiligen Baublock zulässig.
- 4.3 z.B. III maximal zulässig sind drei Vollgeschosse
- 4.4 z.B. (IV) vier Vollgeschosse zwingend, wobei das Dachgeschoß als Vollgeschoß auszubilden ist.
- 4.5 Bei Dachgeschossen als Vollgeschoß sind Kniestöcke bis zu einer Höhe von 1.00 m - gemessen von OK Fertigfußboden Dachgeschoß bis Schnittpunkt Außenmauer / UK Sparren - zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise / Abstandsflächen


- 5.1  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 5.2  Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- 5.3 Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als es Art. 6 Abs. 3 und 4 BayBO vorschreiben, werden diese aus städtebaulichen Gründen ausdrücklich für zulässig erklärt.
- 5.4 Soweit sich Arkaden innerhalb der Baukörper, d.h. innerhalb der Baugrenzen und Baulinien befinden, sind diese zwingend zu errichten. 2

6. Verkehrsflächen



- 6.1  Straßenbegrenzungslinie
- 6.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 6.3  öffentliche Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich
- 6.4  öffentliche Verkehrsfläche als Fußgängerzone

- 6.5  öffentlicher Fußweg, öffentlicher Fuß- und Radweg
- 6.6  öffentliches Verkehrsgrün
- 6.7  öffentlicher Fußgängersteg (über Jahnstraße und weiter durch Stadtpark) mit Treppenturm; die lichte Durchfahrthöhe muß mindestens 3.50 m betragen.
- 6.8  Privater Fußweg mit Gehrecht für die Öffentlichkeit.
- 6.9  Private Verkehrsfläche öffentlich gewidmet

7. Stellplätze

- 7.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Zwiesel:
pro Wohneinheit (WE) 1,5 Stellplätze
je 30m² Bruttogeschoßfläche Gewerbe / Büro 1,0 Stellplatz
- 7.2  Private Stellplätze / Gemeinschaftsstellplätze
Die erforderlichen Stellplätze sind primär auf den hierfür ausgewiesenen Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Tiefgarage nachzuweisen.
Sie können auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen.
- 7.3 Weitere oberirdische Garagen und Tiefgarageneinfahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8. Tiefgaragen


- 8.1  Fläche für zweigeschossige Tiefgarage
- 8.2 Ein Stellplatzplan mit Nachweis der privaten und mind. 65 öffentlichen Stellplätze ist beim Baugesuch zu erbringen. Die öffentlichen Stellplätze sind auf Ebene E0 (Einfahrtsebene) nachzuweisen.
- 8.3  Zu- und Ausfahrt Tiefgarage
- 8.4 Die Treppenhäuser und die Verkaufsebene sind möglichst durchgängig mit der Tiefgarage zu verbinden.
- 8.5 Die Tiefgaragendecke im Bereich der Ebene E2 ist als begehbare Terrasse auszubilden.
- 8.6 Im Norden und Westen ist die Tiefgarage durch Anböschungen und Bepflanzungen in das Gelände zu integrieren.

9. Gestaltung der Haupt- und Nebengebäude

- 9.1. Die Baukörper sind auf den Grundrissen der Baulinien und Baugrenzen in einfacher und klarer Form aufzubauen.
- 9.2. Bei Bebauung im Hangbereich beziehen sich die unter 4.3 und 4.4 festgesetzten Höhen auf den höchst zulässigen Geländepunkt an der Außenwand
- 9.3 Die Fassaden sind einfach als 'Lochfassaden' mit gegenüber den Öffnungen (Fenster, Loggien, Eingängen) überwiegendem Anteil an unauffällig verputzten Flächen, ohne plastische Gliederung über 50 cm Tiefe, zu gestalten.
- 9.4 Alle Fassaden sind in zurückhaltender Farbgebung zu gestalten.
- 9.5 Materialien, wie z.B. Waschbeton und Fliesenverkleidungen sind unzulässig an Fassaden, die von den öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind.
- 9.6 Fenster und Türen sind in ihren Proportionen und Größen unter Beachtung der Festsetzung 9.3 aufeinander abzustimmen.
- 9.7 Schaufenster sind nur im EG zulässig.
Die Schaufenster am Stadtplatz sind kleinteilig zu gestalten
Hiervon ausgenommen sind bestehende Schaufenster bis ein Umbau vorgenommen wird.
- 9.8 Die eingetragene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.
Andere Firstrichtungen für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sind zulässig.

- 9.9 ↔ Satteldach, max. zulässige Dachneigung bis 32°
- 9.10 ← Pultdach, zulässige Dachneigung zwischen 10° und 18°
- 9.11 Soweit im Blockinnern keine Angaben zu Dachformen gemacht werden, sind neben Sattel- und Pultdächern auch Flachdächer zulässig.
- 9.12 Der Dachüberstand darf bei allen Gebäuden maximal 60 cm betragen
- 9.13 Dachgauben sind nur bis zu einer Breite von 1.50 m zulässig.
- 9.14 Dacheinschnitte in den Dachflächen, die den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zugewandt sind, sind nicht zulässig. Dacheinschnitte an den Innenhof- bzw. Gartenseiten dürfen maximal 3,0 m breit sein.
- 9.15 Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Dachziegel in Rottönen sowie Eindeckungen in Blech mit Stehfalz zulässig.
- 9.16 Liegende Dachflächenfenster sind bis maximal 1,0 m² Fensterfläche zulässig.
- 9.17 Die Ebene E3 ist als Dachgarten für die anliegenden Wohnungen auszubilden
- 9.18 Es sind keine Balkone an öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
- 9.19 Balkone an einem zusammenhängenden Baublock sind einheitlich zu gestalten.
- 9.20 Die Balkone können als eigenständige Konstruktion aus Holz oder Stahl vor den Fassaden der Hauptgebäude errichtet werden.
- 9.21 Die Brüstungen der Balkone in Holzkonstruktion sind in schlichter vertikaler Lattung zu errichten.
- 9.22 Bei Stahl- und Glaskonstruktionen der Balkone sind für die Brüstungen senkrechte Metallstäbe, Loch- oder Drahtgitter und Drahtbleche zulässig.


10. Durchgänge, Passagen, Wintergarten

- 10.1  privater Durchgang öffentlich gewidmet; im Bereich Verkaufsgalerie der Neubebauung Jahnparkplatz als Glaspassage.
- 10.2 Die Lage der Durchgänge kann geringfügig verschoben werden, das Grundschema zur Erschließung muß jedoch beibehalten werden.
- 10.3 Wände und schräge Dachflächen des Wintergartens sind in leicht wirkender Stahl-Glas-Konstruktion zu errichten.

11. Werbeanlagen

- 11.1 Großflächenwerbung ist nicht zulässig.
- 11.2 Das Ankleben von großflächigen Werbeplakaten, die insgesamt 10% der Fensterflächen überschreiten, ist nicht zulässig.
- 11.3 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind nicht zulässig.

12. Einfriedungen und Mauern

- 12.1 Einfriedungen sind nicht zulässig mit Ausnahme von Flnr. 25, 27 und 29
- 12.2  Stützmauer
- 12.3 Stützmauern sind nur aus Naturstein, mit Natursteinverkleidung, in gestocktem Beton oder verputzt zulässig.

13. Versorgung und Entsorgung

- 13.1 Versorgungsleitungen und Entwässerungsanlagen sind im öffentlichen bzw. im öffentlich-rechtlich gesicherten Raum unterzubringen.
- 13.2 Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlußkästen der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der Grundstücke dienen, sind in die baulichen Anlagen zu integrieren.
- 13.3 Die Abwässer werden im Mischsystem in die Ortskanalisation eingeleitet.