
III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Maß der baulichen Nutzung

- 1.2 Zulässige Geschossflächenzahl GFZ = 0,5
- 1.1 Zulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,3
- 1.3 Für die Berechnung von GRZ und GFZ ist das durch den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes definierte Bauareal außer der südlich angrenzenden Wegeverbindung (Feldweg, Fußweg) mit einer Fläche von 8200 m² maßgebend.

2.0 Bauweise, Abstandsflächen

- 2.1 Die offene Bauweise ist zulässig.
- 2.2 Die Abstandsflächenregelungen der BayBO werden durch die Abgrenzungen der Baugrenzen ersetzt.

3.0 Baugestaltung

- 3.1 Für die Dachgestaltung sind folgende Kriterien maßgebend:
- Oktagon: Dachausbildung wie Bestand
 - Naturparkhaus: Dachform Pultdachausbildung, Dachneigungen bis max. 15° zulässig; die Flachdachausbildung ist bei untergeordneten Bauteilen (Vor-, An-, Verbindungsbauten u.ä.) zulässig, wenn diese Flächen begrünt werden; Dachdeckung mit kleinformatischen Dachplatten, Glas- oder Blechdeckung, sofern keine Dachbegrünung vorgeschrieben ist.
- 3.2 Für die Gestaltung der Baukörper ist zu beachten:
- Oktagon: Gebäudegestaltung wie Bestand
 - Naturparkhaus: Ab 20 m Baukörperlänge ist die Fassade vertikal zu strukturieren (z.B. durch Vor- und Rücksprünge, An- und Vorbauten, wechselnde Breite der Fensterachsen, Rankenelemente, Farbgestaltung.....), max. zulässige Wandhöhe 7,80 m über Urgelände
- 3.3 Solaranlagen sind im Bereich von Dach- und Fassadenflächen zulässig.
- 3.4 Nebenanlagen sind gem. § 14 BauNVO Abs. 2 auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.0 Grünordnung

- 4.1 Im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mindestens im Maßstab 1:500 zu erstellen. Darzustellen sind insbesondere Anordnung und Gestaltung der Grünflächen, Art und Größe der Bepflanzung, Bodenbeläge, Oberflächenentwässerung und Geländemodellierungen.

4.2 Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Pflanzungen haben nach Baufertigstellung (Bezugsfertigkeit) der Gebäude spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

4.3 Sicherung des Wurzelbereiches von Bäumen

Bei sämtlichen zu pflanzenden Bäumen ist ein mindestens 6 qm großer, unbefestigter Wurzelbereich zu gewährleisten und dauerhaft zu sichern. Bei Baumpflanzungen an Verkehrsflächen sind Schutzrichtungen gegen Befahren durch Kraftfahrzeuge vorzusehen (z.B. Pfähle, Holzlandering).

4.4 Stellplätze und Zufahrten

Bediensteten- und Besucherstellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen und zu begrünen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mind. 3 cm breiten Rasenfugen).

Je 5 Stellplätze ist 1 Baum zu pflanzen, Artenauswahl und Mindestpflanzgröße siehe I.4.5 Baumpflanzungen nach planlichen Festsetzungen können angerechnet werden.

5.0 Sonstige Festsetzungen

5.1 Stellplatznachweis

In Anlehnung an die Stellplatzsatzung der Stadt Zwiesel vom 01.10.93 bzw. die Vollzugsvorschrift zur BayBO Bek Stellplätze (Richtzahlen für den Stellplatzbedarf) sind pro 30 m² Nutzfläche je ein Stellplatz nachweisen. Hiervon sind 75 % für Besucher zu sichern. Die Bemessung der Nutzfläche bezieht sich auf die Büro-, Verwaltungs- und Ausstellungsräume sowie deren Nebenräume sämtlicher innerhalb des Geltungsbereiches befindlicher Gebäude. Nutzflächen von Nebenräumen in Untergeschossen, die nicht für den Aufenthalt von Personen bestimmt sind, bleiben unberücksichtigt.

5.2 Stellplätze sind zu den gem. I.3.5 gekennzeichneten Flächen auch auf anderen Flächen und außerhalb von Baugrenzen zulässig, sofern hierdurch die Zielstellung anderer Festsetzungen nicht beeinträchtigt wird.