Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan E 66, Blatt 2

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO).

1.2 MI = Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Ziffer 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsstätten - werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 6 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO).

2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

2.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren und gesondert dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
Außerhalb der überbaubaren Flächen können Garagen und Stellplätze als Ausnahme zugelassen werden.

2.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 225 qm festgesetzt.

4. Maximale Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhe ist auf den Höhenbezugspunkt der angrenzenden Verkehrsfläche zu beziehen, der wie folgt bestimmt wird.:

Eine von Gebäudemitte ausgehende und rechtwinklig zu dessen Hauptflucht aufgebuate gedachte Linie wird mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie zum Schnitt gebracht.,
Der erlangte Schnittpunkt ist Höhenbezugspunkt. Danach können im Bebauungsplan Gebäude folgende Höhen erreichen:

1. eingeschossige Gebäude mit einer Dachneigung = 25 Grad = 6,50 m
2. eingeschossige Gebäude mit einer Dachneigung = 45 Grad = 11,50 m

3. zweigeschossige Gebäude = 13,00 m
4. dreigeschossige Gebäude = 16,00 m

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

a) Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine dichte Bepflanzung mit nachfolgend aufgeführten Gehölzen anzulegen und zu unterhalten.
Von den Festsetzungen ausgenommen sind notvendige Zufahrten und Zuvege.
Die zu vervendenden Arten sind nachfolgend aufgeführt:

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuß
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rugosa	Apfelrose
Acer campestre	Feldahorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Cornus sanguineum	Hartriegel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Euonymus europeaus	Pfaffenhütchen
Rubus Arten	Brombeeren

b) Pro 150 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Hausbaum zu pflanzen (z.B. Obstgehölz als Hochstamm oder Birke, Eberesche, Ahorn und Weide).

Hinweise:

1. Bei der Gestaltung der nicht überbauten Flächen sollte dem ökologischen Gedanken Rechnung getragen verden.
Die Dachentvässerung sollte über Sickerleitungen und Schächte dem Untergrund zugeführt verden.
Bei Gartenabtrennungen sollten heimische Heckengehölze gefördert verden. Das kann auch in Verbindung mit Zäunen geschehen. (Hainbuche, Rainveide, Feldahorn, Schlehe, Hundsrose)

2. Vorsorglich vird darauf hingeviesen, daß das Plangebiet innerhalb der zukünftigen Wasserschutzzone III B der Wassergevinnungsanlage Zündorf der RGW AG liegt.