T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

zum Bebauungsplan K 108, Blatt 1

1. Art der baulichen Nutzung
   1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
   Nicht zulässig sind Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Ziff. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO).

2. Garagen und Stellplätze
   Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Hintereinander angeordnete Garagen oder Stellplätze ohne separate Zufahrtsspur sind nicht zulässig. Kellergaragen mit Auffahrtsrampen im Vorgartenbereich sind nicht zulässig.

3. Grundstücksgrößen
   Die Größe der Wohnbaugrundstücke muß mindestens 225 qm betragen.

4. Gebäudehöhen
   Soweit eine Gebäudehöhe nicht über NN bestimmt ist, ist sie auf den Höhenbezugspunkt der angrenzenden Verkehrsfläche zu beziehen, der wie folgt ermittelt wird:
   Eine von Gebäudemitte ausgehende und rechtwinklig zu dessen Hauptflucht aufgebaute gedachte Linie wird mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie zum Schnitt gebracht.
   Der erlangte Schnittpunkt ist Höhenbezugspunkt.

5. Bauweise
   a = abweichende Bauweise:
   Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung.

6. Bepflanzung nicht überbauter Grundstücksflächen
   Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Vorhandene Bäume sind zu erhalten. Ist auf dem Grundstück kein Baumbestand vorhanden, so ist je vollendete 150 qm Grundstücksfläche ein heimischer Hausbaum (z.B. Obsthochstamm, Spitzahorn, Bergahorn, Wildkirsche, Stieleiche, Linde, Eberesche) zu pflanzen.
   Im Gartenbereich sind Grundstücksbegrenzungen - auch seitliche - nicht in Mauerwerk, sondern in Form von Begrünung auszuführen ("Lebende Zäune"). Hierzu sind folgende heimische Pflanzen/Sträucher zu verwenden: Weißdorn, Liguster, Schlehe, Hundsrose, Hainbuche, Eibe.

7. Begrünung von Fassaden
   Mindestens 1/3 der Fassadenflächen aller Gebäude ist zu begrünen. Ggf. sind geeignete Rankhilfen anzubringen. Als Pflanzen werden folgende Arten vorgeschlagen: Gemeiner Efeu, Wilder Wein, Waldreben, Knöterich, Jelängerjelieber.

Hinweise:

Wasserschutzzonen
Der gesamte Planbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des geplanten Wasserwerkes Zündorf (Langeler Bogen).

Dachentwässerung
Die Dachentwässerung sollte über Sickerleitungen und Sickerschächte erfolgen, damit das Niederschlagswasser wieder dem Untergrund zugeführt werden kann.

Beachtung von DIN-Vorschriften
Auf die Beachtung der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - wird ausdrücklich hingewiesen.