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 74, Blatt 3

1. GEBÄUDEHÖHEN

1.1 Höhenbezugspunkt

Für die festgesetzten Sockel-, Trauf- und Gebäudehöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Geländehöhe von 55,50 m über NN (Normalnull). Die Traufhöhe wird als der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche (Außenkante) definiert.

1.2 Sockel

Die Differenz zwischen Erdgeschoßfußbodenhöhen der Gebäude und dem unter 1 bestimmten Höhenbezugspunkt darf das Maß von 0,5 m nicht überschreiten.
(§ 16 BauNVO)

2. LÄRMSCHUTZ

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) muß das Schalldämmaß R'w für Außenwände mind. 40, für Fenster mind. 35 betragen. Im Reinen Wohngebiet (WR) muß das Schalldämmaß R'w für Außenwände mind. 30, für Fenster mind. 25 betragen.
Hinweis:
Die Aufenthaltsräume einer Wohnung sollten i.d.R. an der vom Verkehrslärm abgewandten Seite des Gebäudes angeordnet werden. Im Allgemeinen Wohngebiet bedeutet dies, der Offenbachstraße, im Reinen Wohngebiet der Autobahn A 59 abwandten Seite.

3. "EM" - Ersatzmaßnahme i.V. mit "Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft"

Die mit einem EM gekennzeichneten Grundstücksflächen sind den "Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" zugeordnet. 21 % des Aufwandes für die Durchführung dieser Maßnahmen sind nach der Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung den neu herzustellenden Erschließungsanlagen zuzuordnen.
(§ 8 und 8a BNatSchG i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1 Pflanzstreifen

Der 3 m breite Pflanzstreifen entlang der nördlichen Planbereichsgrenze ist als Feldhecke mit heimischen Gehölzen (z.B. Weißdorn, Hainbuche, Haselnuß, Liguster o.ä. - keine Tujas, Scheinzypressen, Fichten oder sonstige Nadelbäume mit Ausnahme von Eiben) herzustellen.

4.2 Begrünung von Wand- und Dachflächen

Mindestens 25 % der Wand- oder Dachflächen von Nebenanlagen und Garagen sind dauerhaft als Fassadenbegrünung (Kletterpflanzen) oder Dachbegrünung (intensiv/extensiv) zu bepflanzen.

5. Flächen zur Versickerung von Dachniederschlagswasser/ Stellplatz u. Wegeflächen

Das Dach- und Oberflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück bzw. den ausgewiesenen u. zugeordneten Flächen durch Mulden/Rigolenanlagen zu versickern. Das hydrologische Gutachten (Anlage 2 der Begründung) ist zu beachten.
Stellplatz-, Wege- u. Einfahrtsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien, wie z.B. Rasengitter-, Geopor-, Rasenfugenpflaster, wassergebundener Decke anzulegen.

Ausnahme: Das Dach- und Oberflächenwasser, welches als Brauchwasser genutzt wird, ist davon ausgenommen. Diese Festsetzung schließt notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse oder Bewilligungen (Wasserschutzgebiet III B) nicht mit ein.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 51 a Landeswassergesetz)

6. Garagen/Stellplätze im Bereich der Baublöcke E-H

Garagen sind nicht zulässig.
Carports u. Stellplätze sind unmittelbar entlang der Händelstraße anzuordnen, wobei die Anlagen für jeweils 2 benachbarte Grundstücke an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammenzulegen sind. Die Carports u. Stellplätze sind dauerhaft u. dicht mit Hecken, Sträuchern o. Bäumen zu umgrenzen.
(§ 12 Abs. 6 BauNVO u. § 9 Abs. 1 Nr. 11, 20 u. 25 BauGB)

7. Allgemeines Wohngebiet
Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen
sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen.
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

8. Gemeinschaftsanlagen

Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO (Grundflächenzahl) und der Mindestflächenfestsetzung für Baugrundstücke können Flächenanteile der festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (Feldhecke, Versickerungsfläche) hinzugerechnet werden. (§ 21 a Abs. 2 BauNVO).

H I N W E I S E

1. WASSERSCHUTZZONE

Der gesamte Planbereich liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf. Die entsprechenden Beschränkungen und Verbote sind in der Wasserschutzgebietsverordnung sowie dem "Maßnahmenkatalog für Bauarbeiten in der Wasserschutzzone" aufgeführt, wonach die Untere Wasserbehörde vor Beginn der Bauarbeiten zu beteiligen ist.

2. STRAßENAUFTEILUNG

Alle Eintragungen in der öffentlichen Verkehrsfläche sind Hinweise. Aufgrund der Eingriffs-/Ausgleichsbewertung von August 94 sind im Bereich der Händelstraße mindestens 15 Straßenbäume zu pflanzen.

3. FEUERSTELLEN

Für diejenigen Gebäude, die in weniger als 100 m Entfernung vom Waldrand errichtet werden ist, sofern mit ihnen die Einrichtung oder der Betrieb einer Feuerstelle verbunden ist, eine Genehmigung der Forstbehörde gemäß § 46 (1) Landesforstgesetz einzuholen.