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

zum Bebauungsplan Sp 24, Blatt 1

1. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren und gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.
Kellergaragen mit Auffahrtsrampen im Vorgartenbereich sind nicht zulässig.

2. Grundstücksgrößen

Die Größe der Wohnbaugrundstücke muß mindestens 225 qm betragen.

3. Bepflanzung nicht überbaubarer 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) zu pflanzen.

4. 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.

5. Bestimmung der 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 aufgebaute gedachte Linie wird mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie zum Schnitt gebracht.
Der erlangte Schnittpunkt ist Höhenbezugspunkt.

6. Schallschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 wird festgesetzt, daß an den nachstehend aufgeführten Gebäude aufgrund der wesentlichen Änderung der Lülsdorfer Straße Maßnahmen zur Verbesserung des Schallschutzes durch den Träger der Straßenbaulast durchgeführt werden, falls die erforderlichen Schalldämmaße nicht schon eingehalten sind:

Häuser Marsweg Nr. 11 und 13

Haus Sternenestraße Nr. 1

Die erforderlichen Schalldämmaße sind auf der Grundlage des Schallgutachtens vom 13.09.1991, Netzfall 4 in Verbindung mit der 16. Verordnung zum BImSchG zu ermitteln und nachzuweisen.

Aufgrund der Vorbelastung des Plangebietes durch Verkehrslärm sind bei Um- und Neubauten passive Schallschutzmaßnahmen durch den jeweiligen Eigentümer vorzusehen. Die erforderlichen Schalldämmaße sind auf der Grundlage des Schallgutachtens vom 13.09.1991, Netzfall 4, zu ermitteln und nachzuweisen.
Das Schallgutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.

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.