TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Sp 25, Bl. 2

1. Art der baulichen Nutzung

Für die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet - WA - wird gemäß § 1 (6) BauNVO festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Nr. 4, Gartenbaubetriebe
Nr. 5, Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Trauf- und Firsthöhen

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf das natürliche Gelände. Als Traufhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Oberkante Dachaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand. Bei geneigter Geländeoberfläche ist die im Mittel gemessene Traufhöhe maßgebend.

3. Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder der gesondert hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Als Ausnahme können Stellplätze auf den Aufstellflächen vor Garagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.
Hintereinander angeordnete Garagen oder Stellplätze ohne separate Zufahrtsspur sind nicht zulässig.
Garagen im Kellergeschoß mit Auffahrtsrampen im Vorgartenbereich sind nicht zulässig.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

4.1 Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang des Lärmschutzwalles und der Kriegsdorfer Straße ist eine dichte und dauerhafte Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern der nachfolgend aufgeführten Listen vorzusehen.

Bäume:

- Acer campestre - Feldahorn
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Corylus colurna - Baumhasel
- Malus coronaria "Charlottae" - Zierapfel
- Quercus robur - Stieleiche
- Sorbus aria "Magnifica" - Mehlbeere
- Sorbus ancuparia - Vogelbeere
- prunus aviam - Vogelkirsche
- Sambucus migra - Holunder schwarz
- Rubus fruticosus - Brombeere

Sträucher:

- Crataegus oxyacantha	- Weißdorn zweigriffliger
- Crataegus monogyna	- Weißdorn eingriffliger
- Ligustrum vulgare	- Liguster
- Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
- Prunus spinosa	- Schlehe
- Rosa canina	- Hundsrose
- Rosa multiflora	- Vielblütige Rose
- Cornus sanguinea	- Hartriegel
- Malus sylvestris	- Wildapfel
- Rhamnus Grangula	- Kreuzdorn

4.2 Je 100 qm unbebaute Fläche ist ein Obstbaum der nachfolgend aufgeführten Sorten zu pflanzen:

Obstbäume als Hochstämme:

Apfelsorten:
- Rheinischer Bohnapfel
- Danziger Kantapfel
- Rheinischer Krummstiel
- Winterrambour
- Landesberger Renette -
- Rote Sternrenette
- Schöner aus Boskoop
- Roter Bellefleur
- Winterstettiner

Birnensorten:
- Conference
- Tongern
- Pastorenbirne
- Clapps Liebling
- Frühe aus Trevoux
- Triumph aus Vienne

Pflaumensorten: Kirschsorten:
-Deutsche Hauszwetschge
-Bühler Frühzwetschge

- "Zimmers" Zwetschge
- Ontario Pflaume
- Große Grüne Reneclode

-Frühe Rote Neckenheimer
-Büttners Rote Knorpelkirsche
-Auerbacher kirsche
- Große schwarze Knorpelkirsche

4.3 Je angefange 10 m Wandlänge von Wohn- und Nebengebäuden ist mindenstens eine Kletterpflanze gemäß der nachfolgend aufgeführten Liste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je nach Erfordernis sind Kletterhilfen vorzusehen.

- Akebia quinata	- Akebie
- Aristolochia macrophylla	- Pfeifenwinde
- Campsis radicans	- Trompetenblume
- Celastrus orbiculatus	- Baumwürger
- Clematis, Wildarten und Sorten	- Clematis
- Hedera helix	- Efeu
- Humulus lupulus	- Hopfen
- Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie
- Jasminum nudiflorum	- Winterjasmin
- Lonicera in Arten und Sorten	- Heckenkirsche
- Parthenocissus quinqe folia	- Wilder Wein
- Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	- Wilder Wein
- Wisteria sinensis	- Blauregen
- Polygonum aubertii	- Schlingknöterich

Hinweise:

Dachentwässerung

Die Dachentwässerung sollte durch Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgen, um das Niederschlagswasser wieder dem Untergrund zuzuführen.

Wasserschutzzonen

Der gesamte Planbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf.