Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Sp 4, Blatt 2, 1. Änderung

1. Art der baulichen Nutzung

WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

2.1 Garagen sind, sofern nicht gesondert festgesetzt, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Außerhalb dieser Flächen können Garagen als Ausnahme zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
Sammeltiefgaragen sind im Plangebiet zulässig, Einzelgaragen im Untergeschoß mit Auffahrrampen im Vorgartenbereich sind nicht zulässig.
Notwendige Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Flächen angelegt werden.
Stellplatzanlagen mit eigener Zufahrt sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten mit einem Pflanzstreifen gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche einzugrünen.

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

3. Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 225 qm festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB).

4. Bauweise (a = abweichende Bauweise)

Die abweichende Bauweise (a) entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO ohne Längenbeschränkung.

5. Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe darf, bezogen auf den höchsten Punkt des natürlichen Geländes, an der straßennächsten Front des Hauptgebäudeteiles erreichen:

- **bei eingeschossiger Bebauung maximal 11,0 m**
- **bei zweigeschossiger Bebauung maximal 13,0 m**
  für jedes weitere zusätzliche Geschoß sind jeweils 2,75 m hinzuzurechnen.

6. <u>Dachformen</u>

Sofern nicht gesondert festgesetzt, wird im Plangebiet SD = Satteldach festgesetzt. Als Ausnahme sind auch andere geneigte Dachformen wie z.B. Pultdach oder Walmdach zulässig.
Nebenanlagen sind von den Dachformfestsetzungen ausgenommen.

6. <u>Passiver Schallschutz</u>

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB wird festgesetzt, daß innerhalb der mit LZ = Lärmschutzzone gekennzeichneten überbaubaren Flächen passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen sind, es sei denn, daß durch aktive Maßnahmen, die Lage der Öffnungen oder die vorhandenen Bauschalldämmaße die Einhaltung der Grenzwerte von 49 dB (A) bei Tag und 39 dB (A) bei Nacht gewährleistet wird. (Innenwerte)
Bei vorhandenen Gebäuden sind die passiven Maßnahmen durch den Straßenbaulastträger, bei Neubauten durch den jeweiligen Eigentümer vorzunehmen.

<u>Hinweise:</u>

1. **Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sp 4, Blatt 2 liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf (Langeler Bogen).**

2. **Alle Eintragungen in der öffentlichen Verkehrsfläche sind Hinweise.**

3. **Bei der Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen sollte dem ökologischen Gedanken Rechnung getragen werden.**

4. **Die auf allen befestigten Flächen wie Zufahrten, Zuwegungen und Terrassen sowie auf Dächern anfallenden Niederschlagswässer sind gemäß § 51 a LWG auf dem eigenen Grundstück oder einer Gemeinschaftsanlage über die belebte Bodenzone zu versickern.**