TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Sp 90, Blatt 1

1. Garagen und Stellplätze

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

2. Grundstücksgrößen und Gebäudebreiten

Wohnbaugrundstücke müssen mindestens 225 qm groß sein.

3. 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) zu pflanzen.

4. Begrünung von Fassaden

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

5. 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 BauGB wird festgesetzt, daß an den nachstehend aufgeführten Gebäuden 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 werden:

Hauptstraße 195	Wernerstraße 2
197	3
199	4
199a	5
	6

Kochenholzstraße 69

Lülsdorfer Straße	2	Am Landgraben	29
	4		31
	5		32
	6		33
	7		34
	9		
	9a		
	9b		
	9c		
	11		
	13		

Die erforderlichen Schalldämmaße sind auf der Grundlage des Schallgutachtens vom 13.09.1991, Netzfall 4 i.V.m. der 16. VO 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.

Dachentwässerung

Die Dachentwässerung sollte über Sickerleitungen und Sickerschächte erfolgen, um das Niederschlagswasser wieder dem Untergrund zuzuführen.