TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete werden als "Allgemeine Wohngebiete" im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. Garagen, Gemeinschaftsgaragen, Gemeinschaftsstellplätze

Garagen, Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

3. Höhenlage der baulichen Anlage

Sockelhöhe:
Die Oberkante der Rohbaukellerdecke je Wohngebäude wird mit höchstens 0,50 m über der gemittelten fertigen Höhe der an das Grundstück anschließenden Erschließungsfläche, gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie innerhalb der vom jeweiligen Baugrundstück begrenzten Fläche, festgesetzt.
Traufhöhe:
Die Höhe der Traufe darf 6,0 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der Rohbaukellerdecke und der Schnittlinie des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut.
Firsthöhe:
Die Firsthöhe wird mit maximal 9,0 m über der Oberkante Rohbaukellerdecke festgesetzt.

4. Grünordnerische Festsetzungen

Die im Plangebiet befindlichen Gehölze sind soweit wie möglich zu erhalten. Für die Neuanpflanzung von Hecken, Sträuchern und Bäumen sind ausschließlich bodenständige Gehölze gemäß unten stehender Artenliste zu verwenden.

Pro Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum gem. Artenliste anzupflanzen und zu unterhalten.

Für die Einfahrten, Stellplätze, Hauseingänge und Terrassen sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden (dazu zählen auch Rasengittersteine und Rasenfugensteine mit entsprechend wasserdurchlässigem Unterbau.

Entlang der hinteren und seitlichen Grenzen der Baugrundstücke sind Schnitt- oder freiwachsende Hecken (mindestens 3 Pflanzen auf 1m Länge) anzupflanzen und zu unterhalten.

Artenliste:

Bäume	
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudo-platanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus minor	Feldulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Sträucher	
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fangus sylvatica	Rotbuche
Ilex aquifolium	Stechpalme
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose

Obstbäume
Bei den Obstbäumen ist nach Möglichkeit auf alte, ortstypische Sorten zurückzugreifen.

Qualität der Gehölze
- Gartengehölze - hochstämmiger Einzelbaum:
  2 x v. m. B., Br. mind. 60 -100
- Sträucher, 2 x v. o. B., mind. 60 - 100
- Straßenbäume:
  3 x v. m. B., mind. 200

5. Lärmschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird für das gesamte Plangebiet festgesetzt:
Zum Schutz des Innenbereiches der Wohnungen müssen an den Fassaden der Häuser die Außenbauteile ein resultierendes Schalldämmaß $R'_{w,res} \geq 30$ dB aufweisen (nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau").