

Textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB und BauNVO)

1. Im Plangebiet sind folgende Nutzungen zugelassen:
 - Wohngebäude
 - Nebenanlagen (Terrassen, Gartenlauben)
 - Stellplätze und Garagen für den durch die Nutzung zugelassenen Bedarf
 - Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke bzw. des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.
2. Die in der Planzeichnung dargestellten gestalterischen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:
 - zugelassene Dachneigung: 38° - 45°
 - Das Anbringen von Solarzellen im Dachbereich ist zulässig, wenn damit der Charakter der Bebauung nicht störend beeinflusst wird.
 - Im Plangebiet sind Einfriedungen (Zäune) bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.
3. Die Erschließungsstraße erhält in Anlehnung an die EAE 85 einen befestigten Querschnitt von 4,75 m sowie beiderseitig einen unbefestigten Mehrzweckstreifen.
Die Straße ist als verkehrsberuhigter Bereich (Bild 325 - StVO) zu gestalten.
4. Sollten bei Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Metall, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen usw.) entdeckt werden, ist unverzüglich die Denkmalfachbehörde zu informieren.
5. Grünordnerische Maßnahmen:(Übernahme aus dem GOP)
 - Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) festgesetzten Flächen ist nur die Anpflanzung von einheimischen Laubgehölzen zulässig.
Es sind folgende Pflanzenarten zu verwenden:
Pflanzenarten

Bäume	: Tilia cordata Acer campestre Acer pseudoplatanus Quercus petraea Quercus robur	Winterlinde Feldahorn Berg-Ahorn Traubeneiche Stieleiche
Sträucher	: Corylus avellana Cornus sanguinea Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Sambucus nigra Carpinus betulus Ribes alpinum Ribis nigrum	Hasel Hartriegel Liguster Heckenkirsche Holunder Hainbuche Johannisbeere Johannisbeere
 - Die Linde an der Einmündung der Erschließungsstraße ist fachgerecht umzupflanzen.
 - Bei Fassaden von 4 m Länge, ohne Fenster und Türen, sind Wandbegrünungen vorzunehmen.
 - Das Plangebiet ist mit einer freiwachsenden Hecke von 3,0 m Breite und mindestens 1,5 - 2,0 m Höhe zu umpflanzen.
Diese Hecke sowie die Baumpflanzungen sind - mit Ausnahme des öffentlichen Spielplatzes und des Parkplatzes - den privaten Grundstückseigentümern zuzuordnen.
 - Als weitere Kompensationsmaßnahme sind 80 Laubbäume zu pflanzen.
 - Die Erstpflanzung und die Unterhaltung der Pflanzflächen ist in einem Vertrag zwischen der Gemeinde und den Nutzern zu regeln.
 - Für die Pflanzung ist mehrjährig verschultes Pflanzmaterial zu verwenden.
6. Weitere Festlegungen:
 - Die Straßenbefestigung ist sickerfähig zu gestalten (Betonpflaster mit ca. 1 cm breiter Fuge und 20 %-iger Versickerung auf durchlässigem Unterbeton).
 - Für die Gebäudeheizung und WW-Gewinnung sind vorzugsweise immissionsarme Energieträger (Gas, Elt) zu verwenden.
 - Das Niederschlagswasser der Dachentwässerung ist zu versickern bzw. als Gießwasser zu nutzen.
 - Das Regenwasser der Straße ist in eine straßenbegleitende Mulde zu leiten und zu versickern. Die Lösung ist im Detail mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.