

Textliche Festsetzungen

1. Höhe baulicher Anlagen

- (1) Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt zum höchstgelegenen Punkt der Dachhaut einer baulichen Anlage. Geneigte Dächer im Sinne der Festsetzung über die Firsthöhe haben eine Neigung $\geq 20^\circ$ und Flachdächern $< 20^\circ$.
- (2) Bezugspunkt ist die Höhenlage der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Oberkante Gehweg bzw. Straße), gemessen an ihrem höchsten Punkt entlang der Straßenbegrenzung zum Grundstück.
- (3) Die festgesetzte Höhe darf durch untergeordnete Nebenanlagen wie Antennen, Anlagen zur Solarnutzung oder Schornsteine überschritten werden.

2. Vorzone/ Vorgarten

- (1) Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO zulässigen Garagen (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze sog. Carports) sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete, im Bereich zwischen der vorderen erschließungsseitigen Baugrenze bzw. deren seitlichen Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie der Straßen "Am Eichberg", Planstraße A und Planstraße B (Vorgartenzone) unzulässig.
- (2) Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO auch in den nichtüberbaubaren Flächen zulässigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete, im Bereich zwischen der vorderen erschließungsseitigen Baugrenze bzw. deren seitlichen Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie der Straßen "Am Eichberg", Planstraße A und Planstraße B (Vorgartenzone) unzulässig. Davon ausgenommen sind nur Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze.
- (3) Entlang der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Straße sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 0,6 m zulässig. Weitere Höhenunterschiede in der Vorzone sind mit begrünten Böschungen zu überwinden deren Neigung 1:1,5 nicht übersteigen.

3. Grundstückszufahrten

- (1) Je Grundstück (im Sinne der NBauO) ist innerhalb des allgem. Wohngebietes maximal eine Zufahrt für Stellplätze und Garagen zulässig. Die Breite der Zufahrt darf entlang der Straßenbegrenzungslinie maximal 6,0 m betragen.

4. Naturschutzbezogene Festsetzungen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 1a Abs.3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB, § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

- 4.1 Auf dem 4 m breiten Pflanzstreifen am östlichen Plangebietsrand ist flächendeckend eine dichte Strauchpflanzung zu pflanzen und bei Abgang zu erneuern. Hierzu ist je 4 m² angefangener Anpflanzfläche ein standortgerechter heimischer Laubstrauch zu pflanzen (Höhe mind. 1,20 m über Wurzelansatz, 2 x v.). Die Anpflanzung ist zweireihig vorzunehmen. Eine Monostruktur ist zu vermeiden. Die Anpflanzung wird vom Erschließungsträger durchgeführt.
- 4.2 Der Pflanzstreifen gem. Ziffern 4.1 ist durch die Eigentümer des jeweiligen Grundstücks zu pflegen und zu erhalten.
- 4.3 Für den Pflanzstreifen gemäß Ziffer 4.1 sind insbesondere folgende Arten zu verwenden:

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Hundsrose	(Rosa canina)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Schneeball	(Viburnum opulus)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Zweiggriffel. Weissdorn	(Crataegus laevigata)

Bei der Verwendung von Obstbäumen sollte auf alte, heimische Sorten zurückgegriffen werden.