

**Hinweis zur Offenlage:**

Gegenstand der 1. Änderung der Schriftlichen Festsetzungen sind ausschließlich die rot gekennzeichneten Text-Ergänzungen. Alle anderen Schriftlichen Festsetzungen des Stammbebauungsplans BP 123 Heppendorf 'Am Roßfließ' bleiben unverändert. Zum Satzungsbeschluss werden die roten Markierungen zurückgenommen.

## I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauGB i. V. m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16,17 BauNVO

#### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

*Die in dem allgemeinen Wohngebiet WA 5 festgesetzte GRZ von 0,4 darf bei einer Bebauung mit Kettenhäusern ausnahmsweise um 50 % bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.*

Die in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7 festgesetzte GRZ von 0,4 darf durch die Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäuden angrenzenden Terrassen inkl. Überdachung um 50 % bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

*Die in dem allgemeinen Wohngebiet WA 5 festgesetzte zulässige GRZ von 0,5 darf durch die Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäuden angrenzenden Terrassen inkl. Überdachung bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.*

Die in dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 festgesetzte *sowie die im WA5* ausnahmsweise zulässige GRZ von 0,6 darf durch die Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäuden angrenzenden Terrassen inkl. Überdachung bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 7 darf die festgesetzte GRZ durch eine Tiefgarage bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

#### 2.2 Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 18 BauNVO)

*Höhen und Bezugspunkt*

Die maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhen werden wie folgt begrenzt:

Maximale Traufhöhe 6,50 m in WA 1 und WA 4
Maximale Firsthöhe 10 m in WA 1
Maximale Gebäudehöhe 10 m in Fläche für Gemeindefarf
Maximale Gebäudehöhe 11 m in WA 2, WA 3, WA 5, WA 6 und WA 7

*Bezugspunkt*

Die festgesetzte Firsthöhe (FH) bezieht sich auf die Oberkante der Schnittlinie der Dachhaut der Dachflächen. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Gebäudehöhe (GH) definiert als oberster Dachabschluss einschließlich Antika.

Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich auf die Schnittkante zwischen der Außenwand und der Dachhaut.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen wird die Höhe der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, zu der der Hauptplatzang des Gebäudes orientiert ist, festgesetzt. Der Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der vorgelegten Verkehrsfläche.

*Maßgeblich sind die endausgebauten, ansonsten die geplanten Höhen der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte des angrenzenden Baugrundstücks.*

Die OK FF (Oberkante Fertigfußboden) des Erdgeschosses, gemessen in der Mitte der Fassade, muss mind. 0,25 m über der Rücktaubene (Ausbauhöhe der Planstraße) liegen.

Die OK FF (Oberkante Fertigfußboden) des Erdgeschosses, gemessen in der Mitte der Fassade, darf nicht mehr als 0,5 m über dem oben genannten Bezugspunkt liegen.

*Aufbauten*

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen First- und Gebäudehöhen dürfen durch folgende Aufbauten ausnahmsweise überschritten werden:

- nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Auslassöffnungen, Mündungen und Rückköhler, Solar- und Photovoltaikanlagen) bis zu einer Höhe von max. 1,50 m,
  - Luftungs- und Klimaanlage bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m,
  - Bridstungen und Absturzschierungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m,
  - Aufzugsmaschinenhäuser und Treppenhäuser bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m.
- Die Aufbauten gemäß Ziffern 1, 2 und 3 müssen alleseitg einen Abstand von mindestens 1,50 m, die Aufbauten gemäß Ziffer 4 müssen alleseitg einen Abstand von mindestens 2,50 m zu der darunterliegenden Gebäudeaußenwand haben.

#### 2.3 Maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten sind mit Ausnahme von WA 6 und WA 7 maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

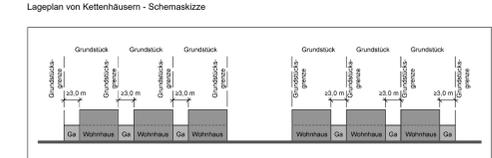
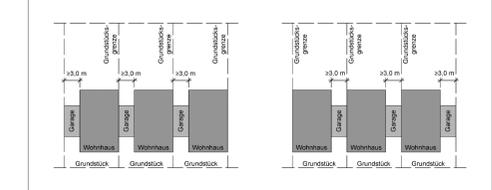
### 3. BAUWEISE

gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 BauNVO

Im WA 2 wird eine abwechselnde Bauweise (a) für Kettenhäuser zugelassen. Die Frontage einer Kettenhausgruppe darf 50 m nicht überschreiten.

Im WA 5 wird eine abwechselnde Bauweise (a) zugelassen. Zulässig sind Doppelhäuser, Hausgruppen und Kettenhäuser. Die Frontänge darf 50 m überschreiten.

In der abwechselnden Bauweise für Kettenhäuser ist das erste Vollgeschoss (Erdgeschoss) in der geschlossenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Obergeschosse sind als einseitige Grenzbebauung vorzusehen (siehe Schemaskizzen zu Lageplan und Ansicht).



#### 4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 23 BauNVO

#### 4.1 Baugrenze (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausnahmsweise überdachte Hauseingänge, Erker und Auskragungen zulässig, wenn die vordere Baugrenze um nicht mehr als 1 m überschritten wird. Vordere Baugrenzen sind solche, die zur erschließenden Verkehrsfläche hin ausgerichtet sind.

Im Plangebiet sind gemäß § 23 Abs. 3 i. V. m. § 23 Abs. 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten auf der rückwärtigen Baugrenzen hinaus in einem Abstand von maximal 3 m ab Gebäudeaußenwand bis zu einer Größe von 25 m² je Grundstück zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 7 darf die überbaubare Fläche durch eine Tiefgarage ausnahmsweise um bis zu 0,5 m überschritten werden.

#### 4.2 Bauliche Anlagen im archäologischen Konfliktbereich (gemäß § 9 Abs. 2 BauGB)

Die bauliche Nutzung im archäologischen Konfliktbereich (Flur 13 Flurstücke 82 und 83) ist gem. § 9 Abs. 2 BauGB nur unter der aufseherlichen Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sichergestellt ist. Die dafür anfallenden Kosten sind im Rahmen des Zumutbaren vom Vorhabenträger zu übernehmen (§ 27 DSchG NRW). Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Elsdorf und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen.

Für die Durchführung der notwendigen archäologischen Untersuchungen ist eine Erlaubnis gem. § 15 Abs. 1 DSchG NRW erforderlich, die die Obere Denkmalbehörde im Benehmen mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege erteilt. Dem Antrag ist ein Konzept des mit der Ausführung Bauverfahrens beizufügen.

### 5. STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN

gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 BauNVO

Stellplätze sind in den allgemeinen Wohngebieten nur innerhalb der überbaubaren Fläche, in der seitlichen Abstandsfläche und wenn sie sich im Bereich zwischen einer Garagen- oder Carportzufahrt und der Straßenbegrenzungslinie befinden, zulässig. Garagen und Carports müssen ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie um mindestens 5 m zurückgesetzt werden.

Grenzen die seitlichen Abstandsflächen an eine Verkehrsfläche an, müssen Garagen, Carports und Stellplätze von dieser Grenze einen Mindestabstand von 1 m einhalten. Der zur Verkehrsfläche verbleibende Streifen von mindestens 1 m muss dauerhaft begrünt werden.

Mit Ausnahme der allgemeinen Wohngebiete WA 6 und WA 7 sind pro Wohngebäude für die 1. Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze zu realisieren. Je weiterer Wohneinheit ist ein weiterer, unabhängig anfahrbarer Stellplatz zu schaffen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 7 **mind** ist 1 Stellplatz pro Wohneinheit zu realisieren.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 6 ist die Anlage einer Tiefgarage zwingend vorgeschrieben. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 7 ist die Anlage einer Tiefgarage zulässig.

Pro Wohneinheit unter 65 m² muss 1 Fahrradstellplatz und pro Wohneinheit über 65 m² müssen 2 Fahrradstellplätze wettergeschützt nachgewiesen werden.

### 6. NEBENANLAGEN

gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 14 BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO bis zu maximal 30 m zulässig:

In dem Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Gebäudekante (bzw. deren geringerer Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) sind, sofern sie nicht durch Stellplätze i.S.v. Ziffer 5 genutzt werden, ausschließlich Mülltonnenschränke und Fahrradabstellanlagen zulässig.

### 7. VERSÖRGUNGSANLAGEN

anlagē § 9 (1) Nr. 12 BauGB

*Luftwärmepumpen müssen mindestens 9 m Abstand zu Nachbargrenzen einhalten oder eingehaust sein oder in baueiche Anlagen integriert sein: Luftwärmepumpen sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Wohnhaus unzulässig.*

### 8. ABWASSERBESEITIGUNG EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Das Schmutzwasser, das unterhalb der Rücktaubebene anfällt, ist der öffentlichen Kanalisation über eine automatisch arbeitende Abwasserhebeanlage rücktaufrei zuzuführen. Abweichungen hiervon dürfen aus Sicherheitsgründen nicht vorgenommen werden. Das Niederschlagswasser von Flächen unterhalb der Rücktaubebene darf der öffentlichen Kanalisation nur über eine automatisch arbeitende Hebeanlage rücktaufrei zugeführt werden.

### 9. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die zeichnerisch im WA 6 mit -GF- festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten. Die zeichnerisch im WA 5 mit -G- festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zu belasten.

### 10. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

gemäß § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind, soweit zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich, auf den Privatgrundstücken zulässig.

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen bei der Randeinfassung ein Hinterboven (Rückenstütze) zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zum Bezugspunkt zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die natürliche Geländehöhe bezubehalten, bzw. an die neue Fläche anzumodellieren.

*Bezugspunkte*

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen wird die Höhe der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, zu der der Hauptplatzang des Gebäudes orientiert ist, festgesetzt.

### 11. BAULICHE ODER SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

#### 11.1 Schallschutzmaßnahmen an Außenbauten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauten im gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2018) entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (hier: Lärmpegelbereiche I und II) zu treffen.

5dB-Klasse	Lärmpegelbereich
Maßgeblicher Außenlärmpegel (Obergrenze) bis 55 dB(A)	I
60 dB(A)	II
65 dB(A)	III

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

An Fassadenbereichen, an denen die Lärmbelastung aus dem Straßenverkehr über 45 dB(A) nachts liegt, sind für Räume mit Schlafzimmern (Schlafzimmer, Kinderzimmern) festzunehmende mechanische, schallgedämmte Luftschichten einzubauen oder bauliche Maßnahmen mit geeigneten Schallschutz notwendig, um ungestörtes Schlafen zu ermöglichen.

Die aus der vorgenannten Festsetzung resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauseitlichen Genehmigungsverfahren durch einen schalltechnischen Nachweis, der sich aus der Änderung ergebende Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird.

Weiterhin ist bei Errichtung des Gebäudes eine Eigenbeschämung zu beachten. Die Berechnung der Lärmpegelbereiche erfolgt bei Freifeldbedingungen, da nach aktueller Rechtsprechung nicht von einer kompletten geschlossenen Umsetzung des Baulöpers in der eingeschzeichneten Baugrenze auszugehen ist. Es kann durch Anordnung der Raumfunktion bzw. Raumnutzung auf die Außenlärmpegel reagiert werden. Abschirmende Maßnahmen sind ebenfalls als aktive Lärmschutzmaßnahme, je nach Umsetzung des Vorhabens prüfjährig.

#### 11.2 Lärmschutzanlage

In der festgesetzten Fläche für bauliche oder sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzanlage mit einer Höhe von 3 m zu errichten. Die Höhe ist zu messen ab der Oberkante, der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Maßgeblich sind die endausgebauten, ansonsten die geplanten Höhen der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mittelachse der Verkehrsfläche. Die Lärmschutzanlage muss jeweils die Anforderungen der ZTV-Lsw06 erfüllen. Die Lärmschutzanlage muss nicht absortierend ausgeführt werden.

Die Schalldämmung für den direkt durch die Lärmschutzwand gehenden Schall muss mindestens 25 dB(A) betragen (entsprechend Gruppe B3 der Tabelle A1 der DIN-EN 1793-1).

Diese Vorgabe kann durch aufgeschüttete Lärmschutzwälle, transparente Baustoffe, Wände in Holzbauweise, Kokosfaserr, Gationen, Metallverkleidung, Betonwäulen oder anderen geeigneten Baustoffen erfüllt werden. Diese Baustoffe können kombiniert werden. Zum Beispiel Lärmschutzwall mit aufgesetzter Wand etc. Die Lärmschutzanlage ist zu bepflanzen oder mit Rank- oder Kletterpflanzen begrünen.

#### 11.3 Grundrisgestaltung

Bei der Grundrisgestaltung sind in dem südlichen Abschnitt des WA 5 in den Bereichen mit Überschreitung von 40 dB(A) nachts Wohn- und Schlafräume oberhalb der Erdgeschossenebene **möglichst** an den lärmabgewandten Bereichen anzuordnen. Die betroffenen Fassadenseiten für das 1. und 2. Obergeschoss sind den nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen.



Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann geprüft werden, inwieweit an Fassaden innerhalb der Beurteilungsebenenklassen 40 dB(A) bis 45 dB(A) ein Beurteilungsepegel von 40 dB(A) eingehalten werden kann.

#### 11.4 Öffnungsklausel

*Wenn im baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen wird, dass die in der Isophonienkarte dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel und Beurteilungsepegel von den tatsächlich vorhandenen Pegeln in einzelnen Teilbereichen abweichen, können ausnahmsweise die neu ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel und Beurteilungsepegel als Grundlage für die Berechnung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauten gemäß der DIN 4109-1 herangezogen werden.*

### 12. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB i. V. m. § 9 und § 89 Bau NRW

Die Nummern der Maßnahmen beziehen sich auf den Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum BP Nr. 123, BKR Aachen (2022).

#### 12.1 Öffentliche Grünfläche - Ortsrandbegrünung

(Maßnahme 1)

Innerhalb der öffentlichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in den an die offenen Ackerflächen angrenzenden öffentlichen Grünflächen sind auf 65 % der Flächen mehrjährige Gebüsche aus heimischen Arten entsprechend der Pflanzlisten B. C und 'Obstgehölze' gemäß Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zu pflanzen. Durch Auswahl, regelmäßige Kontrolle und Gehölzpflege ist sicherzustellen, dass die Gehölze eine Höhe von 4 m nicht überschreiten.

Auf 35 % der Flächen sind extensive, mehrjährige Kraut- und Staudensäume unter Verwendung autochthoner Saatküts gemäß Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zu entwickeln. Die Flächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

#### 12.2 Öffentliche Grünfläche - Grünspange

(Maßnahme 2)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit den Zweckbestimmungen 'Parkanlage' und 'Spielplatz' müssen mindestens 20 % der Fläche mit Gehölzen gemäß Pflanzlisten A, B und C bepflanzt, gepflegt und dauerhaft erhalten werden. Der Anteil von Nadelgehölzen ist auf max. 20 % zu begrenzen.

#### 12.3 Hecke

(Maßnahme 3)

Zwischen dem Wohngebiet WA 7 und der Grundstücksgrenze der Straßenverkehrsfläche V2 ist eine Hecke gemäß Pflanzliste D mit einer maximalen Höhe von 1,80 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### 12.4 Pflanzung von Straßenbäumen

(Maßnahme 4)

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich' sind mindestens 15 Straßenbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm (gemessen in 1 m Höhe) gemäß Pflanzliste E 'Straßenbäume' anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Die Baumstandorte können im Rahmen der Freiraum- und Straßenplanung von der Planzeichnung abweichen.

Für die Anpflanzung dieser Bäume ist eine mindestens 7,5 m² (2,5 m x 3 m) große, offene Vegetationsfläche (Baumschneibe) und eine 12 m² große Baumgrube vorzusehen. Durch geeignete Maßnahmen sind offene Baumschneiben vor dem Befahren und die Baumstämme vor Fahrzeugbeschädigungen zu schützen.

Bei der Durchführung der Baumpflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,5 m Abstand zur Telekommunikations- und Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

#### 12.5 Dachbegrünung Gebäude einschl. Garagen und Nebengebäude

(Maßnahme 5)

Flachdächer und fachgeneigte Dächer bis maximal 5 Grad Dachneigung sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 5, WA 6, WA 7 und der Fläche für Gemeindefarf zu mindestens 60 % zu begrünen. Es ist eine extensive Dachbegrünung mit einer Aufbautiefe von großer gleich 8 cm aufzubringen, fachgerecht herzustellen, fachgerecht zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbbare Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit diese gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

#### 12.6 Dachbegrünung Tiefgarage

(Maßnahme 6)

Die Dachflächen von Tiefgaragen sind in den nicht überbauten Bereichen zu mindestens 40 % zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Substratschicht muss eine Mindesthöhe von 60 cm aufweisen.

## II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 (4) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

Die Nummern der Maßnahmen beziehen sich auf den Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum BP Nr. 123, BKR Aachen (2022).

#### 1.0 Dachgestaltung

1.1 Im WA 1 sind nur giebschenkeige Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 35° zulässig.

Im WA 4 sind nur Zeltdächer mit einer Neigung von 20° bis 25° Grad zulässig.

Im WA 2, WA 3, WA 5, WA 6, WA 7 und der Fläche für Gemeindefarf sind nur Flachdächer mit einer Neigung von 0°-5° zulässig.

1.2 Bei Nebengebäuden und Garagen sind nur Flachdächer mit einer Neigung von 0°-5° zulässig. Diese sind extensiv zu begrünen.

1.3 Als Dachendeckungen bei geneigten Dächern sind Dachziegel oder Dachstein in Grautönen, Brauntönen, Schwarztönen und Rotönen zulässig. Glänzende und reflektierende Oberflächen sind unzulässig.

1.4 Die Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dachendeckung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten.

#### 2.0 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

2.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bei geneigten Dächern zulässig, ihre Gesamtbreite darf die Hälfte der Gesamtlänge des Gebäudes nicht überschreiten.

Die Bauteile sind mit ihrem oberen Abschluss in einem Abstand von mindestens 1 m -senkrecht gemessen - unter der Oberkante der baulichen Anlage einzubünden und müssen einen Mindestabstand von 1,5 m von den Dacheinbauschlusswänden einhalten.

2.2 Der Abstand zwischen den einzelnen Giebeln oder anderen Dachaufbauten muss jeweils mindestens 1 m betragen.

2.3 Die Dachgauben eines Gebäudes und einer Gebäudegruppe sind in gleicher Höhe anzusetzen.

2.4 Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Bei geneigten Dächern dürfen sie den jeweiligen Dachfirst nicht überragen und in der jeweiligen Neigung wie das Dach aufzusetzen. Bei Flachdächern sind sie liegend oder fach geneigt aufzusetzen. Eine Kombination von begrüntem Flachdächern mit Solar- und Photovoltaikanlagen **sowie Luftwärmepumpen** ist zulässig.

#### 3.0 Fassadengestaltung

3.1 Graue, bunte, glänzende und reflektierende Farben sind nicht zulässig. Für die Fassaden sind gedeckte, matte Farben in Naturtönen zu verwenden.

#### 4.0 Einfriedungen

(Maßnahme 3)

#### 4.1 Straßenseitige Grundstückseinfriedung

Zu der das Wohnhaus erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche hin sind als Einfriedung nur Hecken gemäß Pflanzliste B und C mit einer max. Höhe von 0,8 m zulässig. Grenzen Verkehrsflächen seitlich an (bspw. bei Eckgrundstücken), darf die Höhe der Einfriedung ausnahmsweise bis zu 1,80 m betragen. In Kombination mit einer Hecke sind Zäune als offener (Doppel-) Stabmattenzaun in Anhratz zulässig. Das Einfrieden von Sichtschutzzstreifen ist unzulässig.

Die max. zulässige Höhe der Hecke bezieht sich auf die Höhe der Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche (Grenze zwischen fertiger öffentlicher Verkehrsfläche - Gehweg/Straße - und dem jeweiligen Baugrundstück), zu der der Hauptplanung des Gebäudes orientiert ist.

#### 4.2 Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedung

Zum Abschluss der gartenseitigen, seitlichen Grenzen sind von der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Verkehrsfläche bis zur Hinterkante des Wohnhauses als Einfriedungen Hecken gemäß Pflanzliste B und C mit einer max. Höhe von 1,6 m zulässig. In Kombination mit einer Hecke sind Zäune als offener (Doppel-) Stabmattenzaun in Anhratz zulässig. Das Einfrieden von Sichtschutzzstreifen ist unzulässig.

Ab Hinterkante des Gebäudes sowie entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind max. 2 m hohe Einfriedungen als Hecken oder Zäune zulässig. Mauerwäulen zur Befestigung von Zäunen sind in einem Abstand von 4 m erlaubt. Grenzen die rückwärtigen Grundstücksgrenzen an, einen öffentlichen Straßenraum sind nur Einfriedungen Hecken gemäß Pflanzliste B und C mit einer max. Höhe von 1,6 m zulässig. In Kombination mit einer Hecke sind Zäune als offener (Doppel-) Stabmattenzaun in Anhratz zulässig. Das Einfrieden von Sichtschutzzstreifen ist unzulässig.

Trennwände zur Abschirmung und Sicherung im Bereich der rückseitigen Terrassen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze bei Doppelhäusern sind bis zu 2,0 m Höhe und einer Tiefe von 4,50 m ab rückwärtiger Hausfront beginnend auch als Mauern zulässig.

#### 4.3 Einfriedung von Abfallbehältern

Stellplätze für Abfallbehälter sollen von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können. Sie sind mit Laubgehölzen oder Hecken entsprechend der Pflanzliste C zu umpflanzen oder mit Zäunlagen bzw. Schränken einzufassen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen einzugrenzen sind.

#### 5.0 Vorgartengestaltung

5.1 Vorgärten (Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien der erschließenden Verkehrsfläche und der straßenseitig angrenzenden Vorderkante Wohnhaus einschließlich