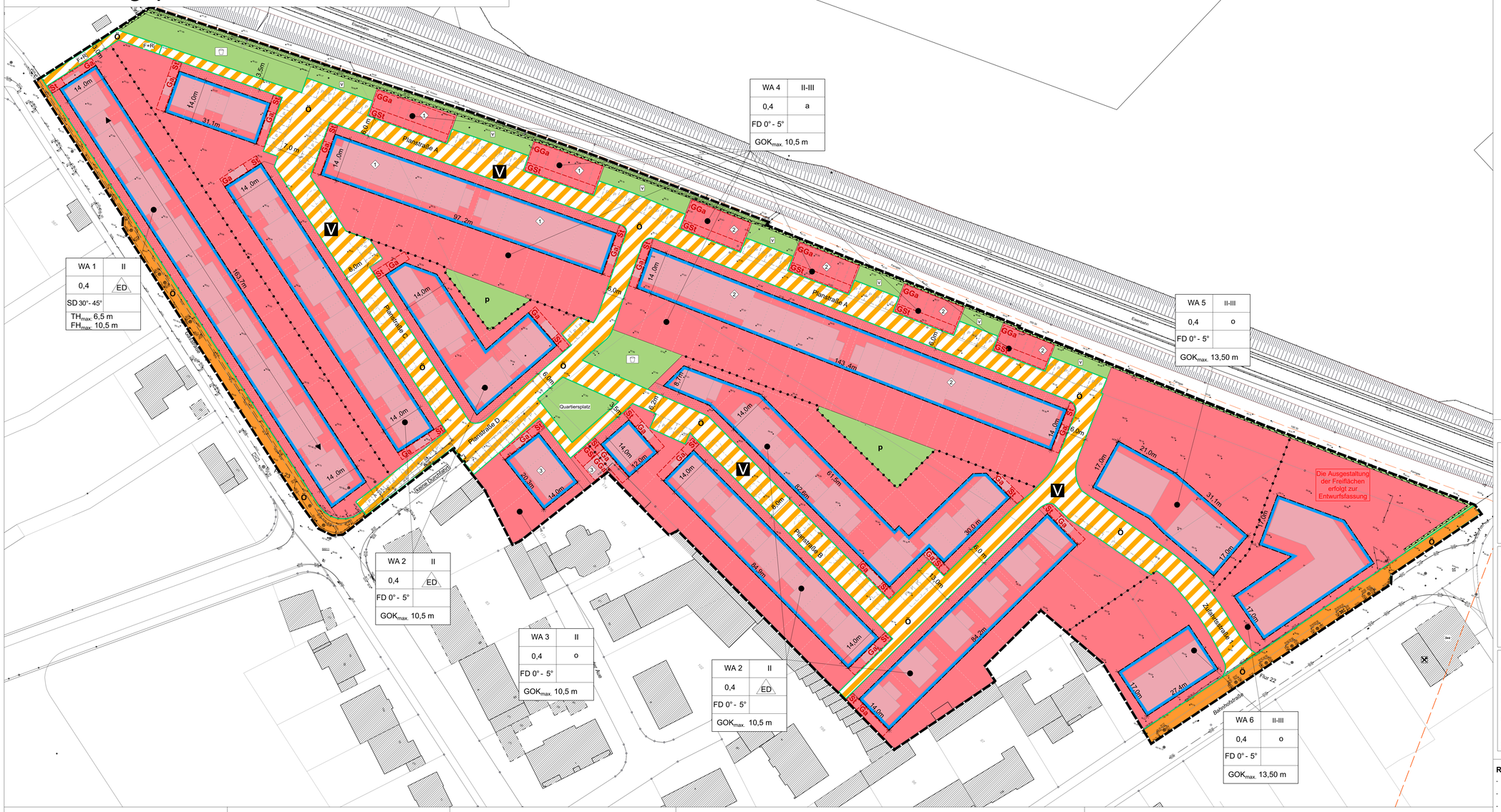
Bebauungsplan Nr. 94 »Bahnhofstraße«



IV. HINWEISE

Artenschutz
In Bezug auf den Artenschutz ist zu beachten, dass in Anlehnung an § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG die beabsichtigte Rodung der Gehölze außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar vorgenommen werden sollte.

Altlasten
Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Kampfmittelvorkommen
Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Waltrop zu verständigen.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Die Beauftragung operativer Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen muss seitens der Ordnungsbehörde rechtzeitig per E-Mail unter Verwendung des Vordrucks AoK (Download im Infocenter von KISKaB) an das Postfach kbd-wl@bra.nrw.de verschickt werden. Hinweise zu Standardbearbeitungszeiten entnehmen Sie dem AoK, bei verlängerten Bearbeitungszeiten dem Webauftritt der Bezirksregierung Arnsberg z.B. unter http://www.bra.nrw.de/479001.

Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischen und pflanzlichen Lebens.

Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) der Stadt Waltrop und der LWL- Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (0251/ 591 8911) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Bodenschutzgesetz
Bei Auffüllung des Oberbodens ist das Bundesbodenschutzgesetz zu beachten. Sollte im Rahmen der Baumaßnahme oder bei sonstigen Eingriffen in den Bodenorganoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Verfärbung, Fremdmaterial) des Bodens festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen schnellstmöglich zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

Generell ist aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, dass einzubringende Böden die Vorsorgewerte des Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einzuhalten haben.

Bodenumlagerungen im Plangebiet sind zulässig, wenn die entsprechenden Prüfwerte der BBodSchV eingehalten werden. Für die Erstellung von durchwurzelbaren Bodenschichten in den nicht versiegelten Bereichen ist der § 12 BBodSchV sowie die dazugehörigen DIN- Normen und Arbeitshilfen zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Waltrop vom _____ aufgestellt worden, ortsüblich bekanntgemacht worden am _____.

Waltrop, den _____

Mittelbach
(Bürgermeister)

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____ fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB am _____ statt.

Waltrop, den _____

Die Bürgermeisterin
Fachbereich Stadtentwicklung
Im Auftrag

Scheiba (Dipl.-Ing.)

Offenlagebeschluss/ Offenlage

Der Rat der Stadt Waltrop hat am 15.04.2021 den Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschossen.
Dieser Planentwurf und die Begründung haben auf Grund der Bekanntmachung vom _____ in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegen.

Waltrop den _____

Mittelbach
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss und Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB vom _____ sowie der Ort, an dem der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden, sind am _____ gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist Kraft getreten.

Waltrop, den _____

Mittelbach
(Bürgermeister)

Bestandsangaben

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit wird bescheinigt.
Die Planunterlage hat den Stand vom _____. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Panzeichenverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Gelsenkirchen, den _____

Öffentl.best. Verm.-Ing.

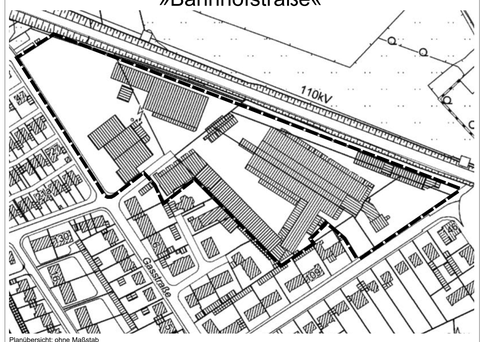
RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGB. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018)** in Kraft getreten am 04.08.2018 und am 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 1. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353)
- **Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht-Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO)** - vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.05.2003 (GV. NRW. S. 255), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung

Stadt Waltrop

Waltrop
Stadt der Schiffshebewerke

Bebauungsplan Nr. 94 »Bahnhofstraße«



Planübersicht: ohne Maßstab

Stand	20.09.2022
Bearb.	
Plangröße	DIN A0
Maßstab	1:500

N

Planbearbeitung:

postwelters | partner
Architekten & Stadtplaner

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
(gemäß § 9 BauGB i.V.m. mit der BauNVO und der PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß z.B. 0,4

III-IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest und Höchstmaß

$GOK_{max.}$Gebäudeoberkannte als Höchstmaß

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise

E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

D offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig

Baugrenzen

4. Flächen für Stellplätze und Garagen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Garagen und deren Zufahrten

GGa Gemeinschaftsgarage (auch offene Kleingarage und Stellplatz zulässig)

GSt Gemeinschaftsstellplatz

Ga Stellplatz, offene Kleingarage, Garage

St Stellplatz

1 Zuordnung der Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen zum jeweiligen Baugebiet

5. Verkehrsflächen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

ö öffentliche Verkehrsfläche

V Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

V Verkehrsgrün

6. Grünflächen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

Spielplatz

p private Grünfläche

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung sowie Fachfirmen

8. Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Fläche für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallschutzwand, Höhe 4 m)

9. Sonstige Planzeichen
(gemäß § 9 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)

3 m Bemaßung

Nutzungsabgrenzung

Vorgartenbereich

10. Festsetzungen auf Grundlage von § 89 BauO NRW

SD Satteldach (mit Angabe der zulässigen Dachneigung, 30° - 45°)

FD Flachdach (mit Angabe der zulässigen Dachneigung, 0° - 10°)

Firstrichtung

11. Sonstige Darstellungen (nachrichtlich)

TU geplante öffentliche Parkplätze

geplanter Baumstandort

eingemessene Bäume

mögliche Grundstücksgrenze

Versorgungsleitungen

12. Bestandsdarstellungen

Bestandsgebäude

Flurstück

1214 Flurstücksnummer

o 71.37 Bestandshöhen über NHN

Die Höhenangaben über Normalhöhennull (NHN) dieses Bebauungsplanes beziehen sich auf die aktuell gültigen Höhen im Deutschen Hohenhauptnetz 2016 (NHHN2016)

13. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	zulässige Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform und Dachneigung	
zulässige Höhe der baulichen Anlagen	

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet
Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 6 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4, 5 BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)
Als Traufhöhe (TH) gilt die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt zur Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche des Daches oder bis zum oberen Abschluss der Außenwand. Als Firsthöhe (FH) gilt die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt zum höchstgelegenen Punkt der Dachhaut einer baulichen Anlage. Als Gebäudeoberkante (GOK) gilt bei Gebäuden mit Flachdächern der höchste Punkt der Attika eines Baukörpers. Wird keine Attika gebaut, gilt als Gebäudeoberkante die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut.

Als unterer Bezugspunkt gilt die Ausbauhöhe der zugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche dieser Straße. Die Höhenlage ist durch Interpolation aus den beiden benachbarten, in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln *(Festsetzung erfolgt in Entwurfsfassung des Bebauungsplanes).*

Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Wärmepumpen und sonstige technische Aufbauten (z. B. Schornsteine, Antennen, Aufzugüberfahrten) sind auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet.

Die Oberkannte des Erdgeschossfußbodens ist mindestens 0,3 m über dem unteren Bezugspunkt auszuführen.

2.2 Grundflächenzahl (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 ist die Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß §§ 16 und 17 BauNVO für Hauptanlagen einschließlich Terrassen ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um Mittelhäuser (d.h. Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand) handelt. Die zulässige Grundfläche für Baugrundstücke von Mittelhäusern darf in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 durch die Grundflächen von Garagen, offenen Kleingaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zur GRZ von 0,65 überschritten werden.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Glashäuser, Wintergärten und Terrassenüberdachungen können die festgesetzten Baugrenzen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 um bis zu 2,0 m überschreiten (§ 31 (1) BauGB). Dies gilt nicht im Bereich der Vorgartenfläche und der zur öffentlichen Erschließung zugewandten Gebäudeseite. Erforderliche Abstandsflächen sind einzuhalten.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind überdachte Hauseingänge zulässig, wenn die Baugrenze um nicht mehr als 1,50 m überschritten wird.

3. Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Für die abweichende Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 gilt, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Zulässig sind ausschließlich Hausgruppen mit mindestens 5 Einheiten, deren Länge insgesamt mehr als 50 m betragen darf.

4. Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 21a und 23 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Stellplätze, offene Kleingaragen und Garagen in den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Stellplätze, offene Kleingaragen und Garagen innerhalb des Bauwichs errichtet werden.

Garagen und offene Kleingaragen, die sich im Bauwich der Hauptgebäude befinden, müssen, gemessen von der Frontseite der Garage bzw. der offenen Kleingaragen, einen Mindestabstand von 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind bei Einzelhäusern pro Wohneinheit zwei unabhängig nutzbare Garagen, offene Kleingaragen oder Stellplätze pro Baugrundstück nachzuweisen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 sind Gemeinschaftsgaragen (sowie offene Kleingaragen und Stellplätze) innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Soziale Wohnraumförderung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
Im WA 6 sind die Wohneinheiten so zu errichten, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Die jeweils geltenden Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW sind einzuhalten.

6. Verkehrsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11, 25 BauGB)
In der Planstraße A sind mindestens 40 öffentliche Parkplätze vorzuhalten, in der Planstraße B sind mindestens 9 öffentliche Parkplätze vorzuhalten und in der Planstraße C sind mindestens 15 öffentliche Parkplätze vorzuhalten. Entlang der Planstraße D sind mindestens 10 öffentliche Parkplätze vorzuhalten.

Die zeichnerisch festgesetzten Grünflächen mit Zweckbestimmung Verkehrsgrün sind flächendeckend mit heimischen, standortgerechten und klimaresilienten Sträuchern, Stauden und Bodendeckern zu bepflanzen, sachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
Garagen-Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Ausnahmen können z.B. für Anlagen zur Strom- und Wärmeerzeugung durch Photovoltaik bzw. Solarthermie zugelassen werden.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung sowie etwaig der zur Wartung und Instandhaltung der Lärmschutzwand beauftragten Fachfirmen zu belasten.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24, 25 BauGB)
In der zeichnerisch festgesetzten Fläche sind aktive Schallschutzmaßnahmen in Form der Errichtung einer Schallschutzwand mit einer Höhe von 4,0 m umzusetzen. Die Schallschutzwand ist entlang der Bahntrasse einseitig, entlang der Bahnhofstraße beidseitig zu bepflanzen.

III. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dächer
Die zulässige Dachform der Hauptkörper im WA 1 ist das Satteldach mit einer Neigung von 30° - 45°. Für untergeordnete Baukörper, Garagen, Anbauten, offene Kleingaragen und Nebenanlagen sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig. Als Dacheindeckung sind Tonziegel und Betondachsteine in den Farben rot bis rotbraun und hellgrau bis schwarz zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Für untergeordnete Bauteile sind Bleckabdeckungen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn ökologische Dacheindeckungen (z.B. Glasdächer zur Solarenergienutzung oder begrünte Dächer) verwendet werden.

In den WA 2 bis WA 6 ist die zulässige Dachform das Flachdach mit einer Neigung bis zu 5°. Bei gering geneigten Dächern sind Blechabdeckungen / Zinkdächer und andere Materialien in den Farben rot bis rotbraun sowie hellgrau bis anthrazit auch für die Hauptdächer zulässig.

2. Fassadengestaltung
Als Fassadenmaterial für die Außenwände ist Sicht-/ Verblendmauerwerk (glatte oder gebürstete Oberfläche, unglasiert, ggf. weiß geschlämmt) in weißen oder hellen bzw. Naturtönen (z.B. beige), Holz (natur, weiß, gedeckte Farben lasiert oder gestrichen) sowie weißer oder heller bzw. in Naturtönen (z.B. beige) gehaltener Putz zulässig. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 5 und WA 6 ist auch rot bis rotbuntes sowie hellgraues bis anthrazitfarbenes Sicht-/ Verblendmauerwerk zulässig.

Garagen und Nebenanlagen sind in Bezug auf das Material dem Hauptgebäude anzupassen oder in hellen Farben und gedeckten Tönen auszuführen. Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Baustoffimitaten. Eine Fassadenbegrünung ist zulässig.
Das konkrete Farbspektrum wird zum Entwurf ergänzt.

3. Gestalterische Einheit von Doppelhäusern und Hausgruppen
Die Doppelhaushälften eines Doppelhauses oder Reihenhäuser einer Hausgruppe sind in den gestalterischen Grundaussagen der Dachform, Dachneigung (+/- 3° Toleranz) und Dachfarbe jeweils gleich auszuführen.

4. Vorgärten
Die zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereiche dürfen maximal zu 60 % für befestigte Flächen wie Zuwegungen, Hauseingänge oder Stellplatzflächen versiegelt werden. Die unversiegelten Vorgartenflächen sind zu begrünen. Garagen und Carports sind nicht zulässig.

Als nicht begrünt im Sinne dieser Festsetzung gelten insbesondere solche Flächen, die als Steingärten, bzw. flächige Aufschüttungen oder Auffüllungen mit Sand, Split, Kies, Steinen oder vergleichbaren, nicht organischen Materialien ausgefüllt werden. Nicht zulässig sind demnach Steingärten, Steinbeete sowie Vergleichbares. Die Anschüttung mit Erde und Mutterboden ist zulässig.

5. Einfriedungen
Die Abgrenzung zwischen privatem Vorgarten und öffentlicher Verkehrsfläche darf in den zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereichen nur in Form von Rasenkantsteinen oder SchnittHecken bis zu einer Höhe von 1,0 m erfolgen. Bezugspunkt ist die Oberfläche der Straßenkrone - gemessen an der Außenwand straßenseitig, mittig vor dem jeweiligen geplanten Gebäude.

Als Einfriedungen der anderen Seiten der Baugrundstücke sind offene und begrünte Zäune und/oder Hecken/Schnitthecken zulässig. Zäune dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise können größere Zaunhöhen zugelassen werden, soweit dies bei der Haltung von Hunden nachweislich erforderlich ist.

Bei Doppelhäusern sind zwischen den Terrassen im Gartenbereich massive Abtrennungen bis 4,0 m Länge und 2,0 m Höhe zulässig, die die rückwärtigen Baugrenzen maximal 3,0 m über das Baufenster hinaus überschreiten dürfen.