



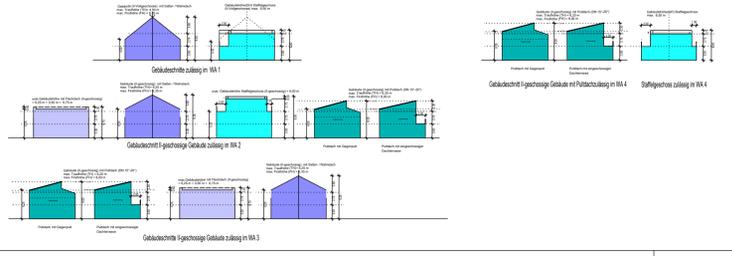
Stadt Heinsberg

Bebauungsplan Nr. 86

"Heinsberg - Geilenkirchener Straße / Auf dem halben Mond"

M.: 1:500

SYSTEMSCHNITTE / DACHFORMEN



VERFAHRENSDATEN

Die Flurkarte basiert auf einem Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte des Vermessungs- und Katastralamtes des Kreises Heinsberg vom 04.04.2021

Heinsberg, den _____

Landrat des Kreises Heinsberg
Vermessungs- und Katastralamt

Verfahrensdaten
1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86/Heinsberg - Geilenkirchener Straße / Auf dem halben Mond" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wurde vom Planungs-, Umwelt- u. Verkehrsausschuss am _____ beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86/Heinsberg - Geilenkirchener Straße / Auf dem halben Mond" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB stimmt mit dem Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom _____ überein. Das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 BekanntVO ist eingehalten worden.

Heinsberg, den _____
Der Bürgermeister

Lois

2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86/Heinsberg - Geilenkirchener Straße / Auf dem halben Mond" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

3. Die vorgezogene Beteiligung der Bürger hat am _____ stattgefunden.

4. Die Träger öffentlicher Belange wurden vom _____ bis _____ zur Planung gehört.

Heinsberg, den _____
Der Bürgermeister

Lois

5. Der Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlich) wurde vom Planungs-, Umwelt- u. Verkehrsausschuss am _____ beschlossen.

6. Der Entwurf hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____ in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausliegen.

7. Der Rat der Stadt Heinsberg hat am _____ über die Anregungen und Bedenken beschlossen.

8. Der Rat der Stadt Heinsberg hat den Bebauungsplan Nr. 86/Heinsberg - Geilenkirchener Straße / Auf dem halben Mond" am _____ als Satzung beschlossen.

Heinsberg, den _____
Der Bürgermeister

Lois

Auflagen:
Der Rat der Stadt Heinsberg hat den Bebauungsplan Nr. 86/Heinsberg - Geilenkirchener Straße / Auf dem halben Mond" am _____ als Satzung beschlossen.

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein.

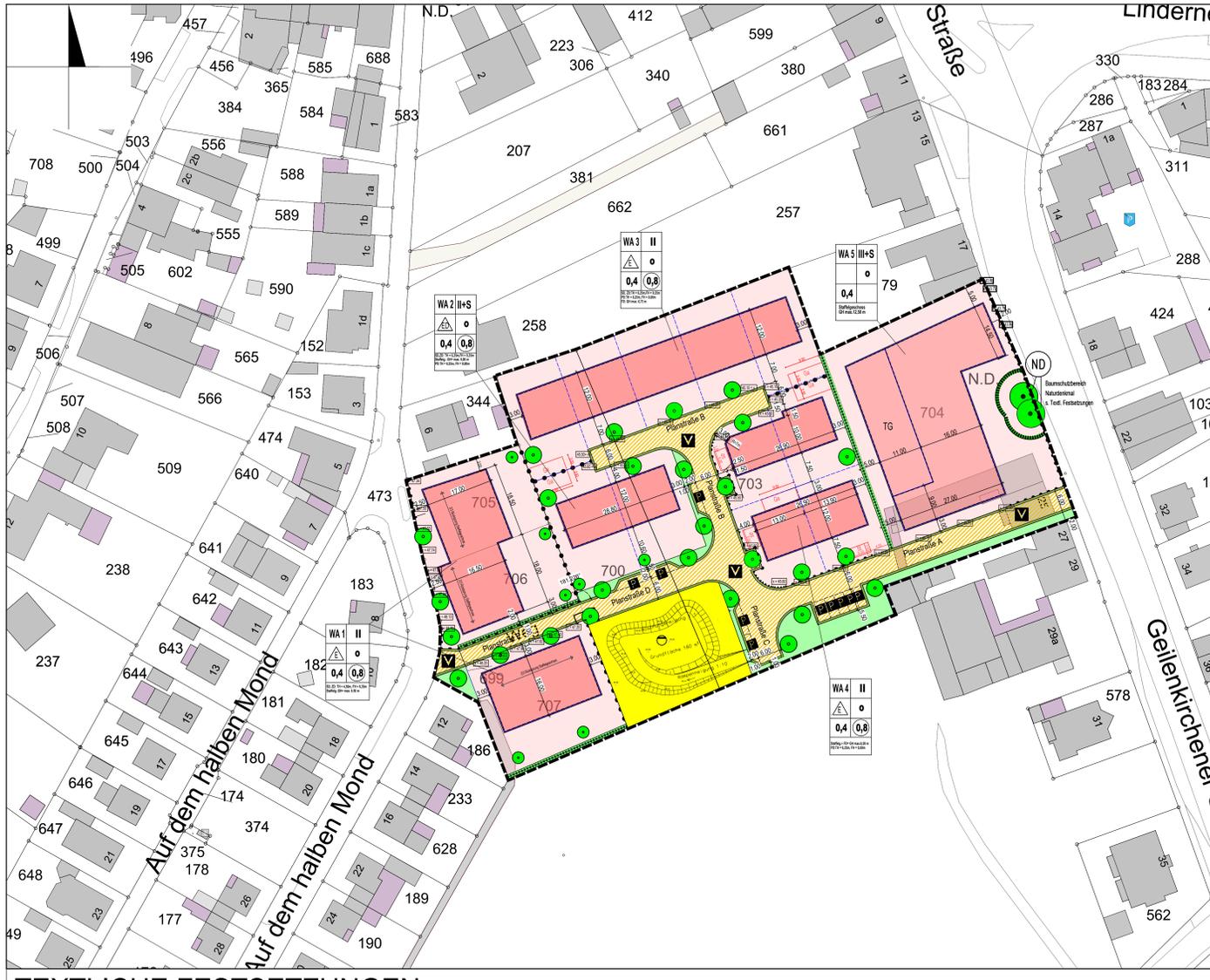
Heinsberg, den _____
Der Bürgermeister

Lois

Der Beschluss des Rates der Stadt Heinsberg über den Bebauungsplan Nr. 86/Heinsberg - Geilenkirchener Straße / Auf dem halben Mond" ist am _____ bekanntgemacht worden.

Heinsberg, den _____
Der Bürgermeister

Lois



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

A. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Allgemeines Wohngebiet (WA)
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind im Allgemeinen Wohngebiet die in § 4 Abs. 3 BauGB aufzunehmende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Zulässige Zahl der Wohneinheiten
gem. § 2 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
In den Baugebieten WA 1 - WA 4 sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.
Für jede Wohneinheit sind mindestens 1,8 unabhängig nutzbare Stellplätze nachzuweisen. Hierbei sind die Regelungen unter Nr. 6 der Textlichen Festsetzungen zu beachten.
Eine Doppelhaushälfte gilt jeweils als ein Wohngebäude.

3. Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Grundflächenzahl
Gemäß § 19 Abs. 4 BauGB darf die festgesetzte Grundflächenzahl in den Baugebieten WA 1 - WA 4 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche **nicht** überschritten werden.

3.1 Geschossflächenzahl
Gemäß § 20 Abs. 3 BauGB sind in den Baugebieten WA 1 - WA 4 die Flächen von Außenwänden in Nichtwohngebäuden, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungsmaße ganz bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl mitzurechnen.

3.2 Orientierung der Gebäudeachsen
Die Orientierung des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude und des Fertigfußbodens der Garagen darf minimal 0,10 m und maximal 0,50 m über dem im Plan festgesetzten nächstgelegenen Bezugspunkt (BfP) liegen.

3.3 Definition der Trauf- und Firsthöhe, Altba
Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der äußeren Erdgeschossfußboden der Wohngebäude über Garagen und deren Schrägflächen im Außenrand und Dachstuhl bei Pflichtenbereich bzw. der Traufhöhe der Schrägfläche mit der nächsten Außenwand.
Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossfußboden und der Oberkante der obersten Dachziegelreihe.

3.4 Zulässige Trauf- und Firsthöhen
Baugebiet WA 1
Bei Satteldächern beträgt die maximal zulässige Traufhöhe (TH) 4,50 m und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) 9,35 m.
Bei Stufdächern beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) / Oberkante der Attika 9,00 m.
Bei Flachdächern beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) / Oberkante der Attika 8,75 m.

Baugebiet WA 2
Bei Satteldächern beträgt die maximal zulässige Traufhöhe (TH) 6,25 m und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) 9,35 m.
Bei Stufdächern beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) / Oberkante der Attika 9,00 m.
Bei Flachdächern beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) / Oberkante der Attika 8,75 m.

Baugebiet WA 3
Bei Satteldächern beträgt die maximal zulässige Traufhöhe (TH) 6,25 m und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) 9,35 m.
Bei Stufdächern beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) / Oberkante der Attika 9,00 m.
Bei Flachdächern beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) / Oberkante der Attika 8,75 m.

Baugebiet WA 4
Bei Satteldächern beträgt die maximal zulässige Traufhöhe (TH) 6,25 m und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) 9,35 m.
Bei Stufdächern beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) / Oberkante der Attika 9,00 m.
Bei Flachdächern beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) / Oberkante der Attika 8,75 m.

4. Festsetzung der Geländeoberfläche
gem. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB
Baugebiet WA 5
Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) beträgt 12,50 m = 9,10 m NN.

4.1 Bezugspunkt der Geländeoberfläche
Als Bezugspunkt der festgelegten Geländeoberfläche nach § 2 (4) BauGB gilt der im Plan festgelegte nächstgelegene Bezugspunkt (BfP).

4.2 Höhenfestsetzung nicht überbaubarer Flächen
Die Vorgaben, Stützflächen, Zufahrten und Hauszüge sind auf die jeweilige angrenzende Endbauhöhe der Straße, von der sie erschlossen werden, anzupassen. Sollten an Verkehrswegen angrenzende Flächen nicht ebenerdig ebenerdig angeschlossen werden, ist im WA 3 sind Beschränkungen bzw. Winkelstützflächen an den gemeinsamen Grundstücksrändern zu den Flurstücken Nr. 257-258-344 ausgeschlossen. Dort gelten als Bezugspunkte die Bestandsdaten der jeweils angrenzenden Flurstücke Nr. 257-258-344.

5. Bauweise
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
In den Baugebieten WA 1, WA 3 und WA 4 sind nur Einzelhäuser und in den Baugebieten WA 2 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Zulässige Überschreitung der Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauGB
In den nachfolgenden bezeichneten Bereichen dürfen Baugrenzen der überbaubaren Flächen für angelegte Vorgärten und Terrassenüberschreitungen um bis zu 3,0 m, mit einer zulässigen Gesamtlänge von maximal 2,0 m überschritten werden.

6. Garagen, Carports und Stellplätze
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 23 Abs. 6 BauGB
Bei der Planung von Stellplätzen, Garagen und Carports sind die Bereiche in denen Ein- und Ausfahrten möglich sind, zu erhalten. Auf Grünflächen ist das Parken und das Überfahren nicht zulässig.

6.1 Garagen und Carports
6.1.1 Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen, den seitlichen Abstandsflächen und in den mit „Gf“ gekennzeichneten Bereichen zulässig.
6.1.2 Der seitliche Abstand von Garagen und Carports und deren Zufahrten muss so offentlich Verkehrsflächen mindestens 2,00 m betragen und ist zu bepflanzen.
6.1.3 Die Garagen- und Carportzufahrten sind mit einer Mindestlänge von 5,00 m herzustellen. Die Garagen- und Carportzufahrten sind mit einer Mindestlänge von 5,00 m herzustellen.
6.1.4 Der seitliche Abstand von Stellplätzen zu allen Verkehrsflächen beträgt mindestens 1,00 m und ist zu bepflanzen.
6.1.5 Stellplätze sind in den überbaubaren Flächen, den seitlichen Abstandsflächen und den mit „St“ gekennzeichneten Bereichen zulässig.
6.1.6 Für eine 2-Wagenstellfläche (WA 1, WA 3) ist zusätzlich zur Festsetzung unter Pkt. 6.1.5 ein Stellplatz in einer maximalen Breite von 2,50 m und einer Tiefe von 5,0 m in „St“ gekennzeichneten Bereichen zu realisieren. Diese Fläche ist in Rasengrassorten oder einem entsprechenden Belag auszuführen. Eine Verkehrsfläche ist nicht zulässig.
6.1.7 Bezugsfläche der Garagen
Bei der Errichtung von Garagen unmittelbar an der Grundstücksgrenze gemäß § 6 Abs. 8 BauGB, gelten die im Plan festgelegten Bezugspunkte (BfP).

6.2 Anzahl der notwendigen Stellplätze im WA 1 - WA 4
Für jede Wohneinheit sind mindestens 1,8 unabhängig nutzbare Stellplätze nachzuweisen. Die Zufahrten zu den Stellplätzen werden dabei nicht angerechnet.

7. Nebenanlagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 24 BauGB
7.1 Nebenanlagen wie Gartenbeeten, Gerätebecken, Geschlechtskäse mit mehr als 10 m² Grundfläche, Schwimmbecken, Sonnenbänken mit mehr als 20 m² Grundfläche und Anlagen für die Kletterwand mit mehr als 10 m² Grundfläche sind außerhalb der überbaubaren Flächen und in den Vorgärten nicht zulässig.
7.2 Innerhalb des Vorgartens sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauGB sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen. Ausgenommen sind Standorte für Außenbänke, wenn diese eingetaucht bzw. eingegraben sind (z.B. Hecke, Beratung) und ein Mindestabstand zur Verkehrsfläche von mindestens 2,00 m eingehalten wird.
7.3 Unterbringung haustechnischer Anlagen außerhalb von Gebäuden:
Die Aufstellung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Bioölkocherflächen ist innerhalb des Vorgartens zulässig, wenn diese eingetaucht bzw. eingegraben sind (z.B. Hecke, Beratung) und ein Mindestabstand zur Verkehrsfläche von mindestens 2,00 m eingehalten wird.
7.4 Höhenfestsetzung nicht überbaubarer Flächen
Die Vorgaben, Stützflächen, Zufahrten und Hauszüge sind auf die jeweilige angrenzende Endbauhöhe der Straße, von der sie erschlossen werden, anzupassen. Sollten an Verkehrswegen angrenzende Flächen nicht ebenerdig ebenerdig angeschlossen werden, ist im WA 3 sind Beschränkungen bzw. Winkelstützflächen an den gemeinsamen Grundstücksrändern zu den Flurstücken Nr. 257-258-344 ausgeschlossen. Dort gelten als Bezugspunkte die Bestandsdaten der jeweils angrenzenden Flurstücke Nr. 257-258-344.

8. Garagen, Carports und Stellplätze
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 23 Abs. 6 BauGB
Bei der Planung von Stellplätzen, Garagen und Carports sind die Bereiche in denen Ein- und Ausfahrten möglich sind, zu erhalten. Auf Grünflächen ist das Parken und das Überfahren nicht zulässig.

7.2 Nebenanlagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 24 BauGB
7.1 Nebenanlagen wie Gartenbeeten, Gerätebecken, Geschlechtskäse mit mehr als 10 m² Grundfläche, Schwimmbecken, Sonnenbänken mit mehr als 20 m² Grundfläche und Anlagen für die Kletterwand mit mehr als 10 m² Grundfläche sind außerhalb der überbaubaren Flächen und in den Vorgärten nicht zulässig.
7.2 Innerhalb des Vorgartens sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauGB sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen. Ausgenommen sind Standorte für Außenbänke, wenn diese eingetaucht bzw. eingegraben sind (z.B. Hecke, Beratung) und ein Mindestabstand zur Verkehrsfläche von mindestens 2,00 m eingehalten wird.
7.3 Unterbringung haustechnischer Anlagen außerhalb von Gebäuden:
Die Aufstellung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Bioölkocherflächen ist innerhalb des Vorgartens zulässig, wenn diese eingetaucht bzw. eingegraben sind (z.B. Hecke, Beratung) und ein Mindestabstand zur Verkehrsfläche von mindestens 2,00 m eingehalten wird.
7.4 Höhenfestsetzung nicht überbaubarer Flächen
Die Vorgaben, Stützflächen, Zufahrten und Hauszüge sind auf die jeweilige angrenzende Endbauhöhe der Straße, von der sie erschlossen werden, anzupassen. Sollten an Verkehrswegen angrenzende Flächen nicht ebenerdig ebenerdig angeschlossen werden, ist im WA 3 sind Beschränkungen bzw. Winkelstützflächen an den gemeinsamen Grundstücksrändern zu den Flurstücken Nr. 257-258-344 ausgeschlossen. Dort gelten als Bezugspunkte die Bestandsdaten der jeweils angrenzenden Flurstücke Nr. 257-258-344.

7.3 Unterbringung haustechnischer Anlagen außerhalb von Gebäuden:
Die Aufstellung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Bioölkocherflächen ist innerhalb des Vorgartens zulässig, wenn diese eingetaucht bzw. eingegraben sind (z.B. Hecke, Beratung) und ein Mindestabstand zur Verkehrsfläche von mindestens 2,00 m eingehalten wird.
7.4 Höhenfestsetzung nicht überbaubarer Flächen
Die Vorgaben, Stützflächen, Zufahrten und Hauszüge sind auf die jeweilige angrenzende Endbauhöhe der Straße, von der sie erschlossen werden, anzupassen. Sollten an Verkehrswegen angrenzende Flächen nicht ebenerdig ebenerdig angeschlossen werden, ist im WA 3 sind Beschränkungen bzw. Winkelstützflächen an den gemeinsamen Grundstücksrändern zu den Flurstücken Nr. 257-258-344 ausgeschlossen. Dort gelten als Bezugspunkte die Bestandsdaten der jeweils angrenzenden Flurstücke Nr. 257-258-344.

7.4 Höhenfestsetzung nicht überbaubarer Flächen
Die Vorgaben, Stützflächen, Zufahrten und Hauszüge sind auf die jeweilige angrenzende Endbauhöhe der Straße, von der sie erschlossen werden, anzupassen. Sollten an Verkehrswegen angrenzende Flächen nicht ebenerdig ebenerdig angeschlossen werden, ist im WA 3 sind Beschränkungen bzw. Winkelstützflächen an den gemeinsamen Grundstücksrändern zu den Flurstücken Nr. 257-258-344 ausgeschlossen. Dort gelten als Bezugspunkte die Bestandsdaten der jeweils angrenzenden Flurstücke Nr. 257-258-344.

7.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
7.5.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind in den Baugebieten WA 1 - WA 4 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche **nicht** überschritten werden.
7.5.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind in den Baugebieten WA 1 - WA 4 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche **nicht** überschritten werden.

7.6 Garagen, Carports und Stellplätze
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 23 Abs. 6 BauGB
Bei der Planung von Stellplätzen, Garagen und Carports sind die Bereiche in denen Ein- und Ausfahrten möglich sind, zu erhalten. Auf Grünflächen ist das Parken und das Überfahren nicht zulässig.

7.7 Nebenanlagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 24 BauGB
7.1 Nebenanlagen wie Gartenbeeten, Gerätebecken, Geschlechtskäse mit mehr als 10 m² Grundfläche, Schwimmbecken, Sonnenbänken mit mehr als 20 m² Grundfläche und Anlagen für die Kletterwand mit mehr als 10 m² Grundfläche sind außerhalb der überbaubaren Flächen und in den Vorgärten nicht zulässig.
7.2 Innerhalb des Vorgartens sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauGB sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen. Ausgenommen sind Standorte für Außenbänke, wenn diese eingetaucht bzw. eingegraben sind (z.B. Hecke, Beratung) und ein Mindestabstand zur Verkehrsfläche von mindestens 2,00 m eingehalten wird.
7.3 Unterbringung haustechnischer Anlagen außerhalb von Gebäuden:
Die Aufstellung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Bioölkocherflächen ist innerhalb des Vorgartens zulässig, wenn diese eingetaucht bzw. eingegraben sind (z.B. Hecke, Beratung) und ein Mindestabstand zur Verkehrsfläche von mindestens 2,00 m eingehalten wird.
7.4 Höhenfestsetzung nicht überbaubarer Flächen
Die Vorgaben, Stützflächen, Zufahrten und Hauszüge sind auf die jeweilige angrenzende Endbauhöhe der Straße, von der sie erschlossen werden, anzupassen. Sollten an Verkehrswegen angrenzende Flächen nicht ebenerdig ebenerdig angeschlossen werden, ist im WA 3 sind Beschränkungen bzw. Winkelstützflächen an den gemeinsamen Grundstücksrändern zu den Flurstücken Nr. 257-258-344 ausgeschlossen. Dort gelten als Bezugspunkte die Bestandsdaten der jeweils angrenzenden Flurstücke Nr. 257-258-344.

7.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
7.8.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind in den Baugebieten WA 1 - WA 4 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche **nicht** überschritten werden.
7.8.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind in den Baugebieten WA 1 - WA 4 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche **nicht** überschritten werden.

7.9 Nebenanlagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 24 BauGB
7.1 Nebenanlagen wie Gartenbeeten, Gerätebecken, Geschlechtskäse mit mehr als 10 m² Grundfläche, Schwimmbecken, Sonnenbänken mit mehr als 20 m² Grundfläche und Anlagen für die Kletterwand mit mehr als 10 m² Grundfläche sind außerhalb der überbaubaren Flächen und in den Vorgärten nicht zulässig.
7.2 Innerhalb des Vorgartens sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauGB sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen. Ausgenommen sind Standorte für Außenbänke, wenn diese eingetaucht bzw. eingegraben sind (z.B. Hecke, Beratung) und ein Mindestabstand zur Verkehrsfläche von mindestens 2,00 m eingehalten wird.
7.3 Unterbringung haustechnischer Anlagen außerhalb von Gebäuden:
Die Aufstellung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Bioölkocherflächen ist innerhalb des Vorgartens zulässig, wenn diese eingetaucht bzw. eingegraben sind (z.B. Hecke, Beratung) und ein Mindestabstand zur Verkehrsfläche von mindestens 2,00 m eingehalten wird.
7.4 Höhenfestsetzung nicht überbaubarer Flächen
Die Vorgaben, Stützflächen, Zufahrten und Hauszüge sind auf die jeweilige angrenzende Endbauhöhe der Straße, von der sie erschlossen werden, anzupassen. Sollten an Verkehrswegen angrenzende Flächen nicht ebenerdig ebenerdig angeschlossen werden, ist im WA 3 sind Beschränkungen bzw. Winkelstützflächen an den gemeinsamen Grundstücksrändern zu den Flurstücken Nr. 257-258-344 ausgeschlossen. Dort gelten als Bezugspunkte die Bestandsdaten der jeweils angrenzenden Flurstücke Nr. 257-258-344.

7.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
7.10.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind in den Baugebieten WA 1 - WA 4 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche **nicht** überschritten werden.
7.10.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind in den Baugebieten WA 1 - WA 4 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche **nicht** überschritten werden.

7.11 Nebenanlagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 24 BauGB
7.1 Nebenanlagen wie Gartenbeeten, Gerätebecken, Geschlechtskäse mit mehr als 10 m² Grundfläche, Schwimmbecken, Sonnenbänken mit mehr als 20 m² Grundfläche und Anlagen für die Kletterwand mit mehr als 10 m² Grundfläche sind außerhalb der überbaubaren Flächen und in den Vorgärten nicht zulässig.
7.2 Innerhalb des Vorgartens sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauGB sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen. Ausgenommen sind Standorte für Außenbänke, wenn diese eingetaucht bzw. eingegraben sind (z.B. Hecke, Beratung) und ein Mindestabstand zur Verkehrsfläche von mindestens 2,00 m eingehalten wird.
7.3 Unterbringung haustechnischer Anlagen außerhalb von Gebäuden:
Die Aufstellung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Bioölkocherflächen ist innerhalb des Vorgartens zulässig, wenn diese eingetaucht bzw. eingegraben sind (z.B. Hecke, Beratung) und ein Mindestabstand zur Verkehrsfläche von mindestens 2,00 m eingehalten wird.
7.4 Höhenfestsetzung nicht überbaubarer Flächen
Die Vorgaben, Stützflächen, Zufahrten und Hauszüge sind auf die jeweilige angrenzende Endbauhöhe der Straße, von der sie erschlossen werden, anzupassen. Sollten an Verkehrswegen angrenzende Flächen nicht ebenerdig ebenerdig angeschlossen werden, ist im WA 3 sind Beschränkungen bzw. Winkelstützflächen an den gemeinsamen Grundstücksrändern zu den Flurstücken Nr. 257-258-344 ausgeschlossen. Dort gelten als Bezugspunkte die Bestandsdaten der jeweils angrenzenden Flurstücke Nr. 257-258-344.

7.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
7.12.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind in den Baugebieten WA 1 - WA 4 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche **nicht** überschritten werden.
7.12.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind in den Baugebieten WA 1 - WA 4 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche **nicht** überschritten werden.

7.13 Nebenanlagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 24 BauGB
7.1 Nebenanlagen wie Gartenbeeten, Gerätebecken, Geschlechtskäse mit mehr als 10 m² Grundfläche, Schwimmbecken, Sonnenbänken mit mehr als 20 m² Grundfläche und Anlagen für die Kletterwand mit mehr als 10 m² Grundfläche sind außerhalb der überbaubaren Flächen und in den Vorgärten nicht zulässig.
7.2 Innerhalb des Vorgartens sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauGB sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen. Ausgenommen sind Standorte für Außenbänke, wenn diese eingetaucht bzw. eingegraben sind (z.B. Hecke, Beratung) und ein Mindestabstand zur Verkehrsfläche von mindestens 2,00 m eingehalten wird.
7.3 Unterbringung haustechnischer Anlagen außerhalb von Gebäuden:
Die Aufstellung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Bioölkocherflächen ist innerhalb des Vorgartens zulässig, wenn diese eingetaucht bzw. eingegraben sind (z.B. Hecke, Beratung) und ein Mindestabstand zur Verkehrsfläche von mindestens 2,00 m eingehalten wird.
7.4 Höhenfestsetzung nicht überbaubarer Flächen
Die Vorgaben, Stützflächen, Zufahrten und Hauszüge sind auf die jeweilige angrenzende Endbauhöhe der Straße, von der sie erschlossen werden, anzupassen. Sollten an Verkehrswegen angrenzende Flächen nicht ebenerdig ebenerdig angeschlossen werden, ist im WA 3 sind Beschränkungen bzw. Winkelstützflächen an den gemeinsamen Grundstücksrändern zu den Flurstücken Nr. 257-258-344 ausgeschlossen. Dort gelten als Bezugspunkte die Bestandsdaten der jeweils angrenzenden Flurstücke Nr. 257-258-344.

7.14 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
7.14.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind in den Baugebieten WA 1 - WA 4 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche **nicht** überschritten werden.
7.14.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind in den Baugebieten WA 1 - WA 4 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche **nicht** überschritten werden.

7.15 Nebenanlagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 24 BauGB
7.1 Nebenanlagen wie Gartenbeeten, Gerätebecken, Geschlechtskäse mit mehr als 10 m² Grundfläche, Schwimmbecken, Sonnenbänken mit mehr als 20 m² Grundfläche und Anlagen für die Kletterwand mit mehr als 10 m² Grundfläche sind außerhalb der überbaubaren Flächen und in den Vorgärten nicht zulässig.
7.2 Innerhalb des Vorgartens sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauGB sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen. Ausgenommen sind Standorte für Außenbänke, wenn diese eingetaucht bzw. eingegraben sind (z.B. Hecke, Beratung) und ein Mindestabstand zur Verkehrsfläche von mindestens 2,00 m eingehalten wird.
7.3 Unterbringung haustechnischer Anlagen außerhalb von Gebäuden:
Die Aufstellung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Bioölkocherflächen ist innerhalb des Vorgartens zulässig, wenn diese eingetaucht bzw. eingegraben sind (z.B. Hecke, Beratung) und ein Mindestabstand zur Verkehrsfläche von mindestens 2,00 m eingehalten wird.
7.4 Höhenfestsetzung nicht überbaubarer Flächen
Die Vorgaben, Stützflächen, Zufahrten und Hauszüge sind auf die jeweilige angrenzende Endbauhöhe der Straße, von der sie erschlossen werden, anzupassen. Sollten an Verkehrswegen angrenzende Flächen nicht ebenerdig ebenerdig angeschlossen werden, ist im WA 3 sind Beschränkungen bzw. Winkelstützflächen an den gemeinsamen Grundstücksrändern zu den Flurstücken Nr. 257-258-344 ausgeschlossen. Dort gelten als Bezugspunkte die Bestandsdaten der jeweils angrenzenden Flurstücke Nr. 257-258-344.

7.16 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
7.16.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind in den Baugebieten WA 1 - WA 4 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche **nicht** überschritten werden.
7.16.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind in den Baugebieten WA 1 - WA 4 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche **nicht** überschritten werden.

7.17 Nebenanlagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 24 BauGB
7.1 Nebenanlagen wie Gartenbeeten, Gerätebecken, Geschlechtskäse mit mehr als 10 m² Grundfläche, Schwimmbecken, Sonnenbänken mit mehr als 20 m² Grundfläche und Anlagen für die Kletterwand mit mehr als 10 m² Grundfläche sind außerhalb der überbaubaren Flächen und in den Vorgärten nicht zulässig.
7.2 Innerhalb des Vorgartens sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauGB sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen. Ausgenommen sind Standorte für Außenbänke, wenn diese eingetaucht bzw. eingegraben sind (z.B. Hecke, Beratung) und ein Mindestabstand zur Verkehrsfläche von mindestens 2,00 m eingehalten wird.
7.3 Unterbringung haustechnischer Anlagen außerhalb von Gebäuden:
Die Aufstellung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Bioölkocherflächen ist innerhalb des Vorgartens zulässig, wenn diese eingetaucht bzw. eingegraben sind (z.B. Hecke, Beratung) und ein Mindestabstand zur Verkehrsfläche von mindestens 2,00 m eingehalten wird.
7.4 Höhenfestsetzung nicht überbaubarer Flächen
Die Vorgaben, Stützflächen, Zufahrten und Hauszüge sind auf die jeweilige angrenzende Endbauhöhe der Straße, von der sie erschlossen werden, anzupassen. Sollten an Verkehrswegen angrenzende Flächen nicht ebenerdig ebenerdig angeschlossen werden, ist im WA 3 sind Beschränkungen bzw. Winkelstützflächen an den gemeinsamen Grundstücksrändern zu den Flurstücken Nr. 257-258-344 ausgeschlossen. Dort gelten als Bezugspunkte die Bestandsdaten der jeweils angrenzenden Flurstücke Nr. 257-258-344.

7.18 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
7.18.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind in den Baugebieten WA 1 - WA 4 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche **nicht** überschritten werden.
7.18.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind in den Baugebieten WA 1 - WA 4 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche **nicht** überschritten werden.

7.19 Nebenanlagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 24 BauGB
7.1 Nebenanlagen wie Gartenbeeten, Gerätebecken, Geschlechtskäse mit mehr als 10 m² Grundfläche, Schwimmbecken, Sonnenbänken mit mehr als 20 m² Grundfläche und Anlagen für die Kletterwand mit mehr als 10 m² Grundfläche sind außerhalb der überbaubaren Flächen und in den Vorgärten nicht zulässig.
7.2 Innerhalb des Vorgartens sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauGB sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen. Ausgenommen sind Standorte für Außenbänke, wenn diese eingetaucht bzw. eingegraben sind (z.B. Hecke, Beratung) und ein Mindestabstand zur Verkehrsfläche von mindestens 2,00 m eingehalten wird.
7.3 Unterbringung haustechnischer Anlagen außerhalb von Gebäuden:
Die Aufstellung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Bioölkocherflächen ist innerhalb des Vorgartens zulässig, wenn diese eingetaucht bzw. eingegraben sind (z.B. Hecke, Beratung) und ein Mindestabstand zur Verkehrsfläche von mindestens 2,00 m eingehalten wird.
7.4 Höhenfestsetzung nicht überbaubarer Flächen
Die Vorgaben, Stützflächen, Zufahrten und Hauszüge sind auf die jeweilige angrenzende Endbauhöhe der Straße, von der sie erschlossen werden, anzupassen. Sollten an Verkehrswegen angrenzende Flächen nicht ebenerdig ebenerdig angeschlossen werden, ist im WA 3 sind Beschränkungen bzw. Winkelstützflächen an den gemeinsamen Grundstücksrändern zu den Flurstücken Nr. 257-258-344 ausgeschlossen. Dort gelten als Bezugspunkte die Bestandsdaten der jeweils angrenzenden Flurstücke Nr. 257-258-344.

7.20 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
7.20.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind in den Baugebieten WA 1 - WA 4 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche **nicht** überschritten werden.
7.20.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind in den Baugebieten WA 1 - WA 4 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche **nicht** überschritten werden.

7.21 Nebenanlagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 24 BauGB
7.1 Nebenanlagen wie Gartenbeeten, Gerätebecken, Geschlechtskäse mit mehr als 10 m² Grundfläche, Schwimmbecken, Sonnenbänken mit mehr als 20 m² Grundfläche und Anlagen für die Kletterwand mit mehr als 10 m² Grundfläche sind außerhalb der überbaubaren Flächen und in den Vorgärten nicht zulässig.
7.2 Innerhalb des Vorgartens sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauGB sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen. Ausgenommen sind Standorte für Außenbänke, wenn diese eingetaucht bzw. eingegraben sind (z.B. Hecke, Beratung) und ein Mindestabstand zur Verkehrsfläche von mindestens 2,00 m eingehalten wird.
7.3 Unterbringung haustechnischer Anlagen außerhalb von Gebäuden:
Die Aufstellung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Bioölkocherflächen ist innerhalb des Vorgartens zulässig, wenn diese eingetaucht bzw. eingegraben sind (z.B. Hecke, Beratung) und ein Mindestabstand zur