



Gemäß §§ 1 und 2 BauGB beschloss der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss am 13.09.2018 die Aufstellung dieses Bebauungsplans. Ortsüblich bekanntgemacht wurde dieser Beschluss am 02.09.2019.		Nach Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses vom 13.09.2018 und Ortsüblich bekanntgemacht vom 02.09.2019 hat die folgende Bürgerbeiratsversammlung gemäß § 3 (1) BauGB von 20.07.2020 bis 12.02.2021 bis 11.10.2019 einschließlich stattgefunden.		Nach Beschluss des Rates der Stadt Jülich vom 25.06.2020 und Ortsüblich bekanntgemacht gemäß § 3 (2) BauGB vom 07.07.2021 hat der Bebauungsplan mit Begründung vom 20.07.2020 bis 21.08.2020 einschließlich öffentlich ausgelegt.		Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit § 7 (6) GONW vom Rat der Stadt Jülich als Sitzung am 23.06.2022 beschlossen.		Dieser Bebauungsplan ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 01.09.2022 rechtsverbindlich.	
Jülich, den 24.06.2022 Der Bürgermeister		Jülich, den 24.06.2022 Der Bürgermeister		Jülich, den 24.06.2022 Der Bürgermeister		Jülich, den 24.06.2022 Der Bürgermeister		Jülich, den 24.06.2022 Der Bürgermeister	
gez. : Fuchs	gez. : Fuchs	gez. : Fuchs	gez. : Fuchs	gez. : Fuchs	gez. : Fuchs	gez. : Fuchs	gez. : Fuchs	gez. : Fuchs	gez. : Fuchs

Textliche Festsetzungen

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**
 - Innenhalb der WA 1, WA 2 und WA 5 werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Innenhalb der WA 3 und WA 4 werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)**
 - Die Gewerbegebiete werden als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Innenhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete GEe sind gemäß §1 Abs. 6 BauNVO nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnrecht nicht wesentlich stören und ein im Mischgebiet zulässiges Emissionsverhalten aufweisen.
 - Innenhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete GEe können Betriebe der Abstandsclass IV der Abstandsliste zum Abstandsrest RdeI des Ministeriums für Umwelt und Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 06.05.2007 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere Maßnahmen die Emissionen so begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in benachbarten schutz-würdigen Allgemeinem Wohngebieten vermieden werden.
 - Einzelhandelsbetriebe sind ausschließlich innerhalb des GEe 3 zulässig. Sie sind nur dann zulässig, wenn die Grenze der Grundstücksgrenze nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird und nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden. Zentrenrelevante Sortimente sind nur als Randsortiment auf max. 10 % der Verkaufsfäche zulässig (siehe E-Anhang, Jülicher Liste Definition zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente).
 - Die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen 'Tankstellen' und 'Anlagen für sportliche Zwecke' sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
 - Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung 'Vergnügungsstätten' ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ebenfalls nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 3 BauNVO)**
 - Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird innerhalb der WA 1 und WA 2 durch Festsetzung der maximalen Traufhöhe, innerhalb der sonstigen Baugebiete durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen bestimmt.
 - Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist die Höhe der endausgebauten Straßenverkehrsfläche in der Mitte der angrenzenden Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die Höhe der Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze, von der das Grundstück angrenzt wird.
 - Werden auf einem Grundstück mehrere Gebäude realisiert, so ist Bezugshöhe die höchste Höhe der endausgebauten Straßenverkehrsfläche heranzuziehen, die an der angrenzenden Grundstücksgrenze unmittelbar vor dem Gebäude liegt.
 - Wird das jeweilige Gebäude über eine GFL-Fläche erschlossen, so ist Bezugshöhe die höchste Höhe der endausgebauten Straßenverkehrsfläche für die einmündenden GFL-Fläche heranzuziehen.
 - Die maximale Traufhöhe ist die Höhendifferenz zwischen dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwände mit der Oberkante Dachdeckung und der Bezugshöhe.
 - Die maximale Firsthöhe ist die Höhendifferenz zwischen dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwände mit der Oberkante der Abdeckung des obersten Geschosses und der Bezugshöhe.
 - Die maximalen Firsthöhen dürfen durch technische Anlagen überschritten werden. Die maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Brüstungen und durch eine Attika überschritten werden. Nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen, dürfen die maximalen Gebäudehöhen überschreiten, wenn diese eine Höhe von maximal 1,50 m, eine Grundfläche von insgesamt 20 m² je Gebäude nicht überschreiten und mindestens um 3,00 m von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken.
 - Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung sind auf Flachdächern zulässig, wenn die maximalen Gebäudehöhen nicht mehr als 1,50 m überschritten werden und die Anlagen mindestens um 3,00 m von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken. Auf Satteldächern sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung generell zulässig.
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 - Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird innerhalb des WA 1 und des WA 2 auf 8 Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt. Innerhalb des WA 5 sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, § 23 Abs. 3 und Abs. 5 BauNVO)**
 - Innenhalb des WA 1, des WA 2 und des WA 5 dürfen rückwärtige Baugrenzen für Wintergärten, Terrassen, Terrassenüberdachungen, Terrassenentwässerung sowie Terrassenstränke und Garagen um maximal 3,00 m je Wohneinheit überschritten werden.
- Anpflanzung von Bäumen auf öffentlichen Flächen**
 - Innenhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und innerhalb der als Verkehrsgrün festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind mindestens 18 Hochstamm-bäume einer Art gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Innenhalb des WA 1, des WA 2 und des WA 5 dürfen die er-schließenden Verkehrsflächen für Verkehrsflächen mit integrierten Vorgartenschränken bis zur Grenze der erschließungsseitigen Straßenverkehrs- bzw. GFL-Fläche, jedoch maximal um 3,00 m je Wohneinheit überschritten werden.**
- Die baunordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstands-flächen der geplanten Terrassenentwässerung und innerhalb der WA 2 sowohl untereinander als auch zu den geplanten Reihenbäumen unterschritten werden.**

- Innenhalb des WA 1 und des WA 2 werden Dachguben unabhängig von ihrer Lage auf dem Dach bei der Ermittlung der Abstandsflächen nicht berücksichtigt.**
- Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO)**
 - Innenhalb der WA1, WA 2 und WA 5 sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen, deren seitlicher Verlängerung, innerhalb der Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen gemäß textlicher Festsetzungen 4, und innerhalb der dafür fest-gesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind zusätzlich im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenverkehrsfläche zulässig.
 - Innenhalb der sonstigen Baugebiete sind Stellplätze auf öffentlichen Grünflächen oder Verkehrsflächen grenzen, und überdachte Stellplätze sind ausgeschlossen.
 - Innenhalb festgesetzter Flächen für Stellplätze sind auch überdachte Stellplätze zulässig.
 - Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen, die seitlich an öffentliche Grünflächen oder Verkehrsflächen grenzen, müssen von diesen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten. Die Abstandsfläche ist zu bepflanzen.
 - Garagen sind mit ihren Zufahrtsseiten mindestens 5,00 m von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zurück-zusetzen.
- Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 Abs. 1 BauNVO)**
 - Innenhalb der WA 1, WA 2 und des WA 5 sind Ne-benanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind mit Ausnahme von Stellplätzen, Stützmäuren, Einfriedungen, Vorgartenschränken und Abfallbehältern im Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze bzw. zwischen Erschließungsfläche und erschließungsseitiger Baugrenze unzulässig. Abfallbehälter sind einzusauern oder einzeln sitzigen.
 - Rückwärtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind jeweils der entsprechenden Nutzungszugewidmet zuzurechnen. Für Außenbauten, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.
- Verkehrsrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
 - Nicht getrennte Zu- und Ausfahrten innerhalb der WA 3, 4 und der Gewerbegebiete dürfen eine Breite von 12,00 m nicht überschreiten. Getrennte Zu- und Ausfahrten einzelner Grundstücke sind jeweils in maximal 8,00 m Breite zulässig und dürfen von der im Rechtsplan vorgegebenen Lage abweichen.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 - Folgende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden fest-gesetzt:
 - GFL1: Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger Gehehrecht zugunsten der Allgemeinheit
 - GFL2: Geh- und Fahrrecht zugunsten von Rettungs-fahrzeugen
 - GFL3: Geh- und Fahrrecht zugunsten der Leitungs-träger
 - GFL4: Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Entwässerung
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Innenhalb der mit 1 im Kreis gekennzeichneten Grünfläche ist eine naturnahe Regenwasserentsorgungsmulde mit Zulässigkeit anzulegen. Die Randbereiche sind in einer Gesamtfäche von 100 m² mit Gruppen aus Sträuchern und Gehölzen gemäß Pflanzliste 3 zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
 - Die 4,00 m breiten Wartungswege sind in wasser-gedundener Decke auszuführen. Nicht genutzte oder be-pflanzte Flächenanteile sind als Extensivweiden anzulegen.
 - Die straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Abwasserbeseitigung' sind als Versick-erungswiesen, das vom Betrieb der Anlage keine schäd-lichen Umwelteinwirkungen ausgehen.
 - Bei baulichen Anlagen innerhalb der Gewerbegebiete mit mehr als zwei Vollgeschossen sind mindestens 10 % der Fassadenfläche zu begrünen.
 - Fachgedeckte Gebäude mit mehr als 200 m² Grundfläche sind fachgedeckte extensiv zu begrünen.
 - Stellplätze innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 oberhalb einer Grundflächenzahl von 0,6 sind mit einer wasserdurchlässigen Deckschicht auszuführen.
- Gründerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
 - Die vorgezeichneten Gebäude sind jeweils als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe auszubilden.
- Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen**
 - Innenhalb der mit 3 gekennzeichneten Fläche zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sind sämtliche Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Nicht bepfanzte Flächenanteile sind mit Bäumen und Strüchern flächen-deckend gemäß Pflanzliste 1 zu bepflanzen.
 - Alle Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen**
 - Innenhalb der mit 3 gekennzeichneten Fläche zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sind sämtliche Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Nicht bepfanzte Flächenanteile sind mit Bäumen und Strüchern flächen-deckend gemäß Pflanzliste 1 zu bepflanzen.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen**
 - Die mit 2 gekennzeichnete Fläche ist fachdeckend mit Bäumen und Strüchern gemäß Pflanzliste 1 zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- Erhaltung von Bäumen**
 - Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhalten fest-gesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzen entsprechend der Pflanzliste 1 vorzunehmen.
- Freiflächen**
 - Innenhalb der WA 1, WA 2 und des WA 5 sind die Freiflächen zwischen Gebäuden und öffentlichen Ver-kehrsrflächen mindestens zu 40 % gärtnerisch ohne Stein-schüttungen anzulegen.
- Werbeanlagen**
 - Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass keine Belas-tigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft hervorgerufen werden,
 - auf den RdErl. 'Lichtmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz' und des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr vom 11.12.2014 wird hingewiesen.

- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- Verkehrsräume**
 - Innenhalb der in den Beplänen dargestellten Lärmpegel-bereiche (LPB) III, IV und V sind für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ der Außenbauteile einzuhalten. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) der DIN 4109, Teil 1:
$$R_{w,ges} = L_{w,ext} - K_{Raumart} \quad (6)$$
 - Dabei ist:
 - $K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
 - 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Bürosräumen;
 - 35 dB für Bürosräume und Bürosräume; die Maßgröße Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5.
 - Mindestens einzuhalten sind:
 - $R_{w,ges}$ = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
 - $R_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Bürosräumen.
 - Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R_{w,ges} > 50$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ sind in Ab-hängigkeit vom Verhältnis des vom Raum aus gemessenen gesamten Außenlärmes des Raumes S_{a} zur Grundfläche des Raumes S_{g} nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturfaktor K_{a} auf Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauten, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.
 - Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern innerhalb der Lärmpegelbereiche III, IV und V sind mit integrierten Schallschutzfenstern auszuführen oder es ist ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu installie-ren, um die nach DIN 1946 anzustrebende Belüftung sicher-zustellen.
 - Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass abweichende Schalldämmmaße für Außenbauteile an-ge-setzt werden können.
- Gewerblermätschutz**
 - Zur Gewährleistung eines ausreichenden Immissions-schutzes sind an den mit AAK gekennzeichneten Ge-bäudehöhen parallel zu diesen entweder
 - keine Aufenthaltsräume mit notwendigen Fenstern zu den Bekennzrichteten nahversorgungsrelevanten be-züglich der Fledermaus zu vornehmen. Im Bereich der alten EGeE (GEe1 und GEe 3) ist eine erneute Untersuchung auf Fledermaus vor einer eventuellen Fällung erforderlich. Vor entsprechenden baulichen Maßnahmen oder Fällungen ist die Wirksamkeit vorgezogenen artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen sicherzustellen.
 - Im Außenbereich ist die Verwendung von für nachtaktive Tiere unauffälligen umweltschonlichen und energie-sparenden Naturlattpflanzen oder einer in der Wirkung vergleichbaren LED-Technologie mit sehr engem Licht-spektrum im gelblichen langwelligem Bereich vorzuneh-men. Die Lichtwirkung von Licht sollte durch Optimierung des Abstrahlwinkels und durch Leistungsreduzierung gemildert werden.
- Anlagenrätschutz**
 - Die Rampentische für die Anlieferung des Einzelhandels-betriebes des GEe 3 sind in massiver geschlossener Bauweise dreiseitig mit Überdachung auszuführen. Die Anlieferung hat werktags in der Zeit von 6:00 bis 22:00 Uhr zu erfolgen.
 - Sollte bei der Ansiedlung der laut textlicher Festsetzung unter 1.2 zulässigen Anlagen und Betriebe eine Anlage bzw. ein Betrieb angesiedelt werden, von dem Lärm-belastungen ausgehen könnten, ist im Baugeneh-migungsverfahren über ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, dass vom Betrieb der Anlage keine schäd-lichen Umwelteinwirkungen ausgehen.
- BAUNORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 89 BauO NRW**
- Baukörpergestaltung**
 - Innenhalb der WA 1 und WA 2 ist bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten der Braunkohlenlagebau und Firsthöhe, Firstrichtung und Dachneigung einzuhalten. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmassnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Boden-bedeckungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tages-oberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasser-furabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Für die Dachgestaltung innerhalb der WA 1 und WA 2 sind folgende zu berücksichtigen:
 - Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
 - Schornsteine, Transparenze Zaune sind nur auf den