

Landkreis: Rems-Murr-Kreis
Stadt: Murrhardt
Gemarkung: Murrhardt

Bebauungsplan nach § 13b BauGB und örtliche Bauvorschriften

Am Höllbächle

Entwurf

Maßstab 1: 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsvorschlag des Ingenieurbüros Käser zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 120180165



Vermessung · Stadtplanung

Käser Ingenieure GmbH + Co. KG

Büro Fellbach

Hintere Straße 18, 70734 Fellbach

Tel.: 0711 / 95 79 59 - 0, Fax: - 30

fellbach@kaeser-ingenieure.de

www.kaeser-ingenieure.de

Fellbach, den 14.11.2019/15.12.2022

Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	14.11.2019
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	14.11.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	30.11.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	30.11.2019
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	von	10.12.2019
	bis	13.01.2020
Erneuter Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung (§ 2 (1) BauGB)	am
Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) von	bis
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am

Ausgefertigt: Murrhardt, den.....

Armin Mößner, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, In - Kraft - Treten (§ 10 (3) BauGB) am.....

Zur Beurkundung:

Armin Mößner, Bürgermeister

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Aufhebungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bebauungsplan „Am Höllbächle“ Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO. Anlagen für Kirchliche, Kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 (2) Nr. 3 werden gemäß § 1 (5) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1 bis 5 werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan

a) Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr.1 BauNVO + § 19 BauNVO)

Mit wasserdurchlässigem Material befestigte Flächen sowie erdüberdeckte Tiefgaragen sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen. (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)

b) Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr.4 BauNVO + § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung des höchsten Gebäudepunkts (HGP = Firsthöhe), jeweils in Normalnullhöhe und als Höchstmaß, nach oben begrenzt. Technisch bedingte Aufbauten sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen.

c) Zahl der Vollgeschosse (vgl. Planeinschrieb)

Zulässig sind Gebäude mit zwei bzw. drei Vollgeschossen. Im Dachgeschoss ist ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig ($Z = II+D/III+D$).

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen und Gebäudehöhen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan als Normalnullhöhe (m üNN) festgesetzt. Abweichungen von +/- 0,3 m sind zulässig.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

1.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO.

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Zulässige Zahl der Wohnungen: Entsprechend Planeintrag.

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist beschränkt auf neun bzw. zwölf Wohnungen/Gebäude.

1.7 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
2. Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen und Vorbauten im Sinne des § 5 (6) LBO um bis zu 1,5 m können zugelassen werden. Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit Terrassen und Balkonen sind allgemein zulässig. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen, die nachbarrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten.

1.8 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 BauNVO)

- a) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Offene, ebenerdige Stellplätze sind allgemein außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- b) Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen und auf der dafür vorgesehen Fläche (TGa) zulässig. Innerhalb der TGa-Fläche sind auch Lagerräume, Abstellräume, Waschküchen und Haustechnikräume zulässig.
- c) Fahrradstellplätze (auch überdacht) und Müllbehälterstandorte (auch überdacht) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- a) Die Befestigung von Stellplätzen darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ist unzulässig.
- b) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- c) Durch Baumaßnahmen bedingte Bodenverdichtungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Verdichtete Bereiche sind nach Abschluss der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen wieder wirkungsvoll zu lockern.
Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- d) Nicht vorhabenbedingt in Anspruch genommenen Gehölzbestände sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und zu erhalten.
- e) **Vermeidungsmaßnahme V1/V2** (Artenschutzrechtliche Prüfung, 5.1 S.20/21): Eine Rodung der nicht zu erhaltenden Gehölze ist nur im Zeitraum von 01. Oktober bis einschließlich 28./29. Februar (außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätsphase von Fledermäusen) zulässig. Bei Bäumen mit Höhlenstrukturen ist die Fällung durch einen Fledermaus-Sachverständigen zu begleiten.
- f) **Vermeidungsmaßnahme V3** (Artenschutzrechtliche Prüfung, 5.1 S.21): Der Baubeginn ist auf den Zeitraum außerhalb der Hauptbrutzeit zu legen (01. August bis 28./29. Februar).
- g) **Vermeidungsmaßnahme V4** (Artenschutzrechtliche Prüfung, 5.1 S.21): Im Zeitraum von Anfang März bis Mitte November ist die nächtliche Ausleuchtung der Baustelle (von Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang) sowie Arbeiten unter Flutlicht nicht zulässig.

- h) **Vermeidungsmaßnahme V5** (Artenschutzrechtliche Prüfung, 5.1 S.21): Nächtliches Kunstlicht muss auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß beschränkt werden. In Bereichen, wo aus Sicherheitsgründen eine nächtliche Beleuchtung notwendig ist, sind dynamische Beleuchtungssysteme zu verwenden, die nur bei Bedarf eingeschaltet werden. Die Anzahl der Leuchtmittel sowie die Beleuchtungsstärke sind auf ein für die Verkehrssicherung notwendiges Mindestmaß zu reduzieren. Es sind Lampen mit einem Lichtwinkel von weniger als 70°, die nur Richtung Boden und nicht nach oben sowie nicht in Gehölze oder die offene Landschaft strahlen zu verwenden. Um ein Eindringen und Verenden von Insekten zu verhindern, sind vollständig abgeschlossene Lampengehäuse zu verwenden, deren Oberflächen nicht heißer als 60 °C werden.
- i) **Vermeidungsmaßnahme V6** (Artenschutzrechtliche Prüfung, 5.1 S.21): Die Gehölzstrukturen des nahegelegenen geschützten Offenlandbiotops (Biotop-Nr. 170231196537) dürfen nicht verändert werden und sollten nach Möglichkeit mit einem Bauzaun vor Umgriffen durch die Baustelle geschützt werden. Baustelleneinrichtungen sind außerhalb des Biotops unterzubringen.
- j) **Vermeidungsmaßnahme V7** (Artenschutzrechtliche Prüfung, 5.1 S.21): Elemente wie Stützmauern, Lichtschächte, Entwässerungsanlagen und ähnliche Bauwerke sind so anzulegen, dass keine Fallen für Kleintiere entstehen.
- k) **Ausgleichsmaßnahme A1** (Artenschutzrechtliche Prüfung, 5.2 S.22): Die durch die Rodungen entfallenden einzelnen Brutreviere des Stars, Feldsperlings sowie der Kohl- und Blaumeise sowie ein östlich angrenzendes Brutrevier des Stars innerhalb der artspezifischen Fluchtdistanz zum Bauvorhaben sind durch handelsübliche Nistkästen zu ersetzen. Diese sind vor Rodung der Gehölze im umgebenden Baumbestand (Flst.-Nr. 1085/0, 1086/5 und 1098/0) mit ausreichendem Abstand zur zukünftigen Baustelle (mind. 15 m) anzubringen. Um eine hohe Wahrscheinlichkeit für den Erfolg der Ausgleichsmaßnahme zu prognostizieren, ist eine Überkompensation mit insgesamt 6 Starenkästen, 3 Sperlingskästen, 3 Meisenkästen mit 28 mm Einflugloch und 3 Meisenkästen mit 32 mm Einflugloch erforderlich. Um die Funktionalität der Vogelnistkästen sicherzustellen, sind diese einmal jährlich im Zeitraum zwischen 01. Oktober bis 28./29. Februar zu kontrollieren und zu säubern.
- l) **Ausgleichsmaßnahme A2** (Artenschutzrechtliche Prüfung, 5.2 S.22): Es sind pro entfallendem potentiell hochwertigem Höhlenbaum 3 Fledermauskästen (insgesamt 12 Fledermauskästen) aufzuhängen, die im näheren Umfeld der verloren gehenden Habitatstrukturen an Bäumen oder Gebäuden (Flst.-Nr. 1085/0, 1086/5 und 1098/0) in mind. 3 m Höhe und Ost- oder Südausrichtung angebracht werden sollten. Um die Funktionalität der Fledermauskästen sicherzustellen, sind diese einmal jährlich im Zeitraum zwischen 01. Oktober bis 28./29. Februar zu kontrollieren und zu säubern.
- m) **Ausgleichsmaßnahme A3** (Artenschutzrechtliche Prüfung, 5.2 S.22): Als Ausgleich für entfallende Brutreviere freibrütender Vögel sind die Grünflächen mit einheimischen Sträuchern und Bäumen (vorzugsweise Vogelnährgehölze wie Pfaffen-hütchen, Wildrosen, Eingriffeliger Weißdorn, Schwarzer Holunder, Eberesche, Felsenbirne, Kornelkirsche etc.) zu gestalten.
- n) **Ausgleichsmaßnahme A5** (Artenschutzrechtliche Prüfung, 5.2 S.22): Als Ausgleich für verbleibende, zeitweise und niederschwellige Beeinträchtigungen von Fledermäusen durch die Bebauung sollten an den Neubauten Fledermausquartiere integriert werden (3 flächige Quartiertypen oder 20 Fledermauskästen).
- o) **Ausgleichsmaßnahme A6** (Artenschutzrechtliche Prüfung, 5.2 S.22): Als Ausgleich für verbleibende, zeitweise und niederschwellige Beeinträchtigungen von Vögeln durch die Bebauung sollten an den Neubauten 10 künstliche Nisthilfen angebracht werden.

1.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im Lageplan mit „GR“ dargestellten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

1.11 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- a) Flächiger Pflanzzwang (PZ): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten, Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 75 m² zu bepflanzender Fläche je Baugrundstück sind mindestens vier Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. (Artenempfehlung siehe 1.11 c)
- b) Pflanzzwang – Einzelbäume (PZ/E): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. (Artenempfehlung siehe 1.11 c)
- c) Artenempfehlung zum Pflanzzwang: **Bäume** (Sortenauswahl ist möglich): Bergahorn, Birne, Elsbeere, Feldahorn, Gewöhnliche Traubenkirsche, Hainbuche, Speierling, Spitzahorn, Vogelbeere, Vogel-Kirsche, Winterlinde, heimische Obstbäume. **Sträucher**: Felsenbirne, Echte Hunds-Rose, Haselnuss, Heckenkirsche, Gewöhnlicher Liguster, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Gemeiner Schneeball, Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Trauben-Holunder, Kornelkirsche, Wolliger Schneeball, Wein-Rose, Eingriffeliger Weißdorn.

1.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

- a) Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von 25 cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).
- b) Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den Baugrundstücken ohne Entschädigung zu dulden.

Hinweise:

- a) Auf die Einhaltung der Bestimmungen der § 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.
- b) Die Inhalte des Merkblattes „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sind bei allen Erdarbeiten zu beachten (Anlage 3 der Begründung bzw. Download unter www.rems-murr-kreis.de ► Bauen-Umwelt-Verkehr ► Umweltschutz ► Bodenschutz ► Weitere Informationen).
- c) Die Inhalte des Merkblattes „Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sind zu beachten (Anlage 4 der Begründung bzw. Download unter www.rems-murr-kreis.de ► Bauen-Umwelt-Verkehr ► Umweltschutz ► Grundwasserschutz und Wasserversorgung ► Wasserschutzgebiete und Wasserversorgung).
- d) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.

- e) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 (1) und (6) WG).
- f) Auf Grundlage der geologischen Untergrundverhältnisse werden den Bauherren objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 empfohlen.
- g) Die aktive und passive Nutzung von Solarenergie wird im Sinne einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Bebauung empfohlen.

Auf die Änderung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg (KSG BW) vom 06.10.2021 wird hingewiesen. Demnach ist nach § 8a (1) KSG BW beim Neubau von Wohngebäuden ab dem 1. Mai 2022 „auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren“.

- h) Auf die mit Wirkung vom 31.07.2020 geltende Änderung des Naturschutzgesetzes (NatSchG) wird hingewiesen. Der ergänzte § 21a Landesnaturschutzgesetzes stellt klar, dass Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) S. 1 Landesbauordnung (LBO) ist. Nach § 9 (1) S. 1 LBO müssen „die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke [...] Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.“ Somit dürfen seit 31.07.2020 keine Schottergärten mehr errichtet werden.

Zur Reduzierung der Versiegelung sind wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Folien und Vlies) in den Garten- und Grünflächen nur zur Anlage von Gartenteichen zu verwenden.

2. Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Höllbächle“

2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag; ausschließlich Satteldach mit einer Dachneigung von 35-45°. Untergeordnete Dachflächen (wie z.B. Terrassen- oder Balkonüberdachungen und Dächer von Treppenhäusern) sind auch als Flachdach zulässig.
- b) Farbgebung der Dächer der Hauptgebäude: Die geneigten Dachflächen sind mit kleinformatigen (Ziegelgröße), naturroten bis rotbraunen Dachdeckungselementen einzudecken oder zu begrünen. Photovoltaik-Anlagen sind allgemein zulässig. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.
- c) Farbgebung der Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig.
- d) Dachaufbauten sind unzulässig.

2.2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- a) Einfriedungen
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind lebende Einfriedungen nur als Hecken aus heimischen Sträuchern (z.B. Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Schneeball, Hartriegel, Hainbuche) – auch mit darin einbezogenem Maschen- oder Knüpfdraht – bis 1,20 m Höhe zulässig. Von befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen ist mit festen Einfriedungen ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern.
- b) Stützmauern
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Stützmauern bis maximal 0,5 m Höhe zulässig. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind Stützmauern bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Von befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen und Feldwegen ist mit Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

Die Ansichtsflächen von Stützmauern sind zu begrünen.

2.3 Begrünung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen, die nicht als Zufahrten, Stellflächen, Fahrgassen, Aufstellflächen für Einsatzkräfte oder Wege benötigt werden, sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen, zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

Soweit verfügbar, sind autochthone (einheimische) Pflanzen zu verwenden (vorzugsweise Vogelnährgehölze wie Pfaffenhütchen, Wildrosen, Eingriffeliger Weißdorn, Schwarzer Holunder, Eberesche, Felsenbirne, Kornelkirsche etc.).

2.4 Antennenanlagen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist max. 1 Außenantenne und 1 Parabolantenne zulässig.

2.5 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße wie folgt festgesetzt:

- a) bei einer Wohnfläche bis zu 40 m² 1 Stellplatz je Wohnung
- b) zwischen 41 und 70 m² 1,5 Stellplätze je Wohnung
- c) bei Wohnungen über 70 m² 2 Stellplätze je Wohnung

Halbe Stellplätze sind im Gesamtergebnis aufzurunden.