ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

- Grenze des räuml Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)
  - WA — Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16-21a BauNVO) (§ 2 (4)-(8) und § 74 (1) LBO)
  - 0,4 — Grundflächenzahl höchstens hier z.B 0,4
  - 2 — max. Zahl der Wohnungen je Einzelhaus/Doppelhausteil hier z.B. 2
  - II — Zahl der Vollgeschosse-Höchstgrenze, hier z.B. zwei
  - DN — zulässige Dachneigung
  - SD — Satteldach
  - ZD — Zeltdach
  - FD — Flachdach
  - PD — Pultdach
  - vSD — Satteldach mit höhenversetzten Dachflächen unterschiedlicher Neigung
  - HGP — höchster Gebäudepunkt -als Höchstgrenze-
- Abgrenzung der unterschiedlichen Festsetzungen (EFH)
- Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22.23 BauNVO u.§ 9 (1) 2 BauGB)
  - Firstrichtung (§ 74 (1) LBO) und Gebäudehauptrichtung
  - b_1 — besondere (abweichende) Bauweise: siehe Textteil
  - b_2 — besondere (abweichende) Bauweise: siehe Textteil
  - b_3 — besondere (abweichende) Bauweise: siehe Textteil
  - Baugrenze
- Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsgaragen (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB, § 12 BauNVO)
  - Ga/Ca — Garagen -eingeschossig/Carports
- Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Baumassenzahl BMZ	Bauweise
max. Zahl der Wohng.je Geb.	Dachform und Dachneigung

- Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB) (Höhenangaben in Metern ü.NN)
  - EFH — Erdgeschossfußbodenhöhe gem. Textteil 1.x (Höchstgrenze)
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)
  - LwSch — Landwirtsch. Schutzfläche (LwSch) Gehölze und Einfriedigungen unzulässig
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 u.9 (2) BauGB) Aufteilung unverbindlich
  - Gehweg
  - Fahrbahn
  - P — Parkplatz
  - V — Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
  - Feldweg — Beschränkt öffentlicher Weg gem. § 3(2) 4 Straßengesetz für Baden-Württemberg
  - Gemischt genutzte Verkehrsanlage
  - Begrenzungslinie von Verkehrsflächen mit Bereichsfestlegung ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB) Eigentumsverhältnisse siehe Planeinschrieb
  - Grünfläche, Wiese
- Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)
  - Pflanzzwang (PZ/E) gem. Textteil 1.x
  - PZ — Pflanzzwang (PZ) gem. Textteil
- Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)
  - Künftige Grenzen nach dem Vorschlag des Planfertgers
  - Flächen für Abgrabungen
  - Flächen für Aufschüttungen
  - Rückhaltung des Oberflächenwassers
  - HQ Extrem (digitalisiert) Stand 05.2021

Schema-Schnitt zur Höhenfestlegung

A	
siehe Textteil	-
0,4	-
-	b_1
2	SD,vSD,ZD DN 20°- 40° PD,FD DN max.15°

B	
siehe Textteil	-
0,4	-
-	b_2
2	SD,vSD,ZD DN 20°- 40° PD,FD DN max.15°

C	
siehe Textteil	II
0,4	-
-	b_3
6	SD,vSD,ZD DN 20°- 40° PD,FD DN max.15°

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Zaberfeld
Gemarkung: Zaberfeld

Bebauungsplan gem. §13b BauGB und örtliche Bauvorschriften

Gottesacker III

Maßstab 1: 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsplanvorschlag des Ingenieurbüros für Vermessung und Stadtplanung Käser, Untergruppenbach, zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 420180169

Käser ingenieure
Vermessung · Stadtplanung
Käser Ingenieure GmbH + Co. KG
Büro Untergruppenbach
Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach
Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26
info@kaeser-ingenieure.de
www.kaeser-ingenieure.de

Untergruppenbach, den 21.01.2020/22.06.2021/09.11.2021

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am	22.10.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)		am	31.10.2019
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	von 10.02.2020	bis	13.03.2020
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	von 10.02.2020	bis	13.03.2020
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)		am	22.06.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am	09.07.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	von 19.07.2021	bis	27.08.2021
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)		am	09.11.2021

Ausgefertigt: Zaberfeld, den .....

Diana Kunz, Bürgermeisterin

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, In - Kraft – Treten (§ 10 (3) BauGB) am 19.11.2021

Zur Beurkundung:

Diana Kunz, Bürgermeisterin

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 „Gottesacker III“ Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO Die Ausnahmen nach § 4 (3) 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)

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

- **bei Satteldach (SD), versetztem Satteldach (vSD) und Zeltdach (ZD)**
  Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dach/Dachfirst) ist in Meter über Normalnull als Höchstmaß festgesetzt (HGP).
- **bei Pultdach (PD) und Flachdach (FD)**
  Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dachhaut/Attika) muss mindestens 1 m unter der im Plan als höchstem Gebäudepunkt (HGP) festgesetzten Höhe liegen.

Technische notwendige Dachaufbauten (z.B. Treppenhäuser, Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen) und Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind über die festgesetzte Höhe hinaus zulässig. Diese Aufbauten sind mindestens um das Maß ihrer Aufbauhöhe von der Außenkante der Dachfläche abzurücken.

c) Zahl der Vollgeschosse (vgl. Planeinschrieb)

Bereich C: Gebäude sind maximal zweigeschossig zu errichten (Z = II).

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

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan in Normalnullhöhe (m üNN) und als Höchstmaß festgesetzt. Unterschreitungen 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)

Besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise.

Bereich A: zugelassen sind Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 15 m und mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b_1).

Bereich B: zugelassen sind Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchsten 18 m mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b_2). Die zulässige Länge einer Doppelhaushälfte ist auf maximal 9 m beschränkt.

Bereich C: zugelassen sind Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 20 m und mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b_3)

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

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf zwei Wohnungen im Einzelhaus und zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte bzw. auf 6 Wohnungen je Gebäude im Bereich C (Mehrfamilienhaus) (vgl. Planeinschrieb).

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 sind zulässig. Ebenso sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit Terrassen zulässig. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.
3. Erdüberdeckte Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Überdeckung muss mindestens 0,5 m betragen.

1.8 Nebenanlagen, Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

a) Garagen - (eingeschossig)- und Carports (überdachte Stellplätze) sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga/Ca) zulässig. Sie können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Nicht überdachte Stellplätze sind – im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche – allgemein auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Die Vorgaben nach 1.11 a) sind zu beachten.

b) Von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit Außenwänden Abstände mit mindestens 0,5 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich von freistehenden Garagen muss mindestens 5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Der Ein- und Ausfahrtsbereich von Carports ohne geschlossene Außenwände muss mind. 1 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

c) Sonstige Nebenanlagen, sofern als Gebäude beabsichtigt, sind bis zu einer Größe von maximal 30 m³ auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, ihre Anzahl ist auf ein (1) Gebäude pro Baugrundstück beschränkt. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

1.9 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit LwSch gekennzeichneten Flächen sind von Gehölzen, Einfriedigungen und sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten.

1.10 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen sind als extensives Grünland zu entwickeln.

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

a) Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.

b) Bei erforderlichen Bodenabtragungen ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes ist der Mutterboden zuvor abzuschieben. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig

c) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.

d) Bei der Beleuchtung von Straßen, Plätzen, Hofflächen, Wegen, Terrassen und Außenbereichen sind Leuchtmittel mit einer möglichst geringen Lockwirkung für Fluginsekten zu verwenden, wie z.B. LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 3000 Kelvin oder weniger.
Neben der Lichtfarbe müssen eine geeignete Abstrahlungsgeometrie und eine Beleuchtungsstärke so gewählt werden, damit die verwendeten Leuchten nicht zu einer Todesfalle für Insekten werden.
Die Beleuchtung ist bedarfsorientiert, in den frühen Morgenstunden erfolgt ein automatisches Abstellen der Beleuchtung. Private Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Maß zu beschränken.

Die Festlegungen des § 21 NatSchG B.-W. sind zu berücksichtigen.

e) Anlage und Betrieb der Baustelleneinrichtungen sind auf ein möglichst kleines Areal zu begrenzen, ohne weitere Inanspruchnahme von Bereichen außerhalb der Baufläche.

f) Gehölzrodungen dürfen nicht in der Vegetationsperiode von 01. März bis 30. September durchgeführt werden.

g) Zur Vermeidung von Vogelschlag ist für Fenster und Glasflächen, die größer als 2 m² und zu den Außenbereichsflächen sowie zur Seestraße hin geplant sind, Vogelschutzglas der Kategorie A zu verwenden.

h) Stützmauern, Lichtschächte und Entwässerungsanlagen sind so anzulegen, dass keine Fallen für Kleintiere entstehen.

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

a) Pflanzzwang – Einzelbäume (PZ/E): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, gebietsheimische hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe Anhang der Begründung: Heimische Gehölze – Empfehlungen zur Artenauswahl und Pflanzung im Landkreis Heilbronn).

b) Flächiger Pflanzzwang (PZ): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 75 m² zu bepflanzende Fläche je Baugrundstück sind sechs Sträucher zu pflanzen. (Artenempfehlung siehe Anhang der Begründung: Heimische Gehölze – Empfehlungen zur Artenauswahl und Pflanzung im Landkreis Heilbronn). Stützmauern und Einfriedungen sind innerhalb des flächigen Pflanzzwangs zulässig.

1.13 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) Zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses wird im landespflegerischen und wasserwirtschaftlichen Interesse empfohlen, Zisternen zur Gewinnung von Brauchwasser anzulegen.

c) 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.

d) Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und durch die Tierhaltung auf dem Grundstück Forellenweg 12 können unvermeidbare Immissionen, wie Gerüche durch Düngung und Pflanzenschutzmittel, Lärm oder Stäube entstehen, die als ortsüblich hinzunehmen sind.

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) Gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarte (HWGK) des Landes Baden-Württemberg liegen Teilflächen des Plangebiets in einem HQ-Extrem (vgl. nachrichtliche Darstellung im Plan). Um den Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu gewährleisten ist auf hochwasserangepasste Bebauung zu achten.

2. Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gottesacker III“:

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

a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag. Dachform der Garagen - soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind - ausschließlich Satteldach oder begrüntes Flachdach. Überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Flachdachkonstruktionen mit extensiver Begrünung zu versehen.

b) Farbgebung der Dächer: Zulässig sind die Farben ziegelrot bis rotbraun, mittelgrau bis dunkelgrau, anthrazit und dunkelblau. Flachdächer bis 5° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Von der Farbfestsetzung sind Anlagen zur Energieumwandlung ausgenommen. Bei Doppelhaushälften ist die Farbgebung der Dächer einheitlich zu wählen. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.

c) Farbgebung der Außenfassaden: Grell wirkende und leuchtende Farben sowie glänzende, reflektierende Materialien sind unzulässig.

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

a) Einfriedungen
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Hecken aus heimischen Sträuchern (z.B. Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Schneeball, Hartriegel, Hainbuche) – auch mit darin einbezogenem Zaun – bis 1,2 m Höhe zulässig. Von befahrbaren Verkehrsflächen und Feldwegen ist mit festen Einfriedungen (in Hecken einbezogene Zäune) 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
Stützmauern sind allgemein nur bis zu einer Höhe von 1 m zulässig, verbleibende Höhenunterschiede sind abzuböschen.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen Stützmauern eine Höhe von 0,3 m über der öffentlichen Verkehrsfläche nicht übersteigen. Von befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen und Feldwegen ist mit Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

2.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücksteile (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. *(Schotterungen: zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) S.1 LBO. (§ 21a S. 2Nat SchG)).*

Freiflächen müssen, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum her einsehbar oder Bestandteil desselben sind, so gestaltet und gepflegt werden, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Wo immer möglich, ist eine Entsiegelung von Freiflächen durch die Verwendung von Rasenflächen oder Grünstreifen anzustreben. Für die Bepflanzung sind bevorzugt heimische Laubgehölze und hochstämmige Obstbäume zu verwenden.

Lose Materialien und Steinschüttungen sind nicht zulässig.

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

a) Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig. Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.

b) Je Gebäude ist nur eine Parabolantenne zulässig.

2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

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

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird auf 2 Stellplätze je Wohneinheit erhöht.

2.7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist getrennt vom häuslichen Abwasser zu erfassen und in Zisternen einzuleiten. Hierbei ist die DIN 1988 zu beachten. Die Zisternen sind mit mind. 6 m³ Rückhaltevolumen mit gedrosselter Überlaufabgabe mit Anschlussleitungen in den Regenwasserkanal anzulegen.