Landkreis: Rems-Murr-Kreis
Gemeinde: Rudersberg
Gemarkung: Rudersberg

Bebauungsplan nach § 13b BauGB und örtliche Bauvorschriften

Am Schmidbächle

Maßstab 1: 500

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

Projektnummer: 220180082

Käser ingenieure
Vermessung · Stadtplanung
Käser Ingenieure GbR
Büro Plüderhausen
Schneeberg 46, 73655 Plüderhausen
Tel.: 07181 / 99 99 0 - 0, Fax: -20
pluederhausen@kaeser-ingenieure.de
www.kaeser-ingenieure.de

Plüderhausen, den 17.07.2018/24.09.2019/28.01.2020

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am	19.06.2018
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)		am	17.07.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)		am	28.06.2018
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am	26.07.2018
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	von 03.08.2019	bis	03.09.2018
Erneuter Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)		am	24.09.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am	02.10.2019
Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 11.10.2019	bis	11.11.2019
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)		am	28.01.2020

Ausgefertigt: Rudersberg, den.....

Raimon Ahrens, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, In - Kraft - Treten (§ 10 (3) BauGB) am 06.02.2020

Zur Beurkundung:

Raimon Ahrens, Bürgermeister

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 0,4
II - III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß hier z.B. mindestens zwei aber höchstens drei
HGP	höchster Gebäudepunkt als Höchstergrenze
DN	zulässige Dachneigung
SD	Satteldach
WD	Walmdach
PD	Pultdach
ZD	Zeltdach
VSD	Satteldach mit höhenversetzten Dachflächen unterschiedlicher Neigung
	Abgrenzung der unterschiedlichen Festsetzungen

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22,23 BauNVO u.§ 9 (1) 2 BauGB)

b	besondere (abweichende) Bauweise: siehe Textteil
	Baugrenze
Ga	Garagen -eingeschossig-

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Höhe baulicher Anlagen
Grundflächenzahl GRZ	-
-	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 (Höchstgrenze)

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

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

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

LR — Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB).

Pflanzzwang (PZ/E) gem. Textteil (örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend)

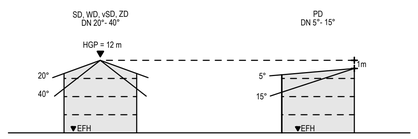
Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

Künftige Grenzen nach dem Vorschlag des Planfertigers

Überflutungsfläche bei HQ 100 Stand: Juni 2018

Wasserflächen - Schmidbächle -

Schema-Schnitt zur Höhenfestlegung



Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161,186) 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).

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 Schmidbächle“ 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) Nr. 1 und 3-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) 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) (vgl. Schemaschnitt)

– bei Satteldach (SD), versetztem Satteldach (vSD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dach/Dachfirst) ist in Meter über Normalnull als Höchstmaß festgesetzt (HGP).

– bei Pultdach (PD)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dachhaut) muss mindestens 1 m unter der im Plan als höchstem Gebäudepunkt (HGP) festgesetzten Höhe liegen.

c) Zahl der Vollgeschosse (vgl. Planeinschrieb)

Gebäude sind mindestens zweigeschossig aber maximal dreigeschossig zu errichten (Z = II-III).

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 +/- 0,5 m sind zulässig.

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

besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise (b).
Zugelassen sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen mit einer Gesamtlänge von höchstens 23 m und seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise.

1.5 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 (Mindesthöhe Überdeckung 0,3 m) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

a) Garagen - eingeschossig - sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Offene Stellplätze und Carports sind - im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche - allgemein außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

b) Von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen und Feldwegen müssen mit seitlichen oder hinteren Außenwänden Abstände von mindesten 0,5 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich von Garagen muss mindestens 5,0 m, der von überdachten Stellplätzen (Carports) ohne geschlossene Außenwände mind. 1,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

c) Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 2 (2) LBO sind bis zu einer Größe von max. 30 m³ auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ihre Anzahl ist auf ein (1) Nebengebäude pro Baugrundstück beschränkt. Von öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mind. 2,0 m eingehalten werden.

1.7 Flächen für Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Zum Ausgleich des durch die mögliche Bebauung bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ 100) verloren gehenden Retentionsraums ist in dem durch Planzeichen gekennzeichneten Bereich eine Abgrabung entsprechend des verloren gehenden Retentionsvolumens (ca. 2960 m³) herzustellen. Das Böschungsverhältnis der Abgrabung darf 1:2 nicht unterschreiten. (vgl. Anlage der Begründung: Retentionsausgleich/Überschwemmungsgebiet – Erläuterungsbericht zur Vorplanung).

Bei der Abgrabung, welche zur Schaffung von Retentionsraum vorgesehen ist, sollte der humose Oberboden vorab abgeschoben und gesichert werden, um die Fläche nach der Abgrabung wieder mit humosem Oberboden anzudecken. Die Abgrabung ist nur am Unterboden zulässig. Um Verdichtungen im Bereich der Retentionsmulde zu vermeiden und eine möglichst ungehinderte Versickerung von sich ansammelndem Niederschlagswasser gewährleisten zu können, sollte die Fläche beim Bau möglichst nicht befahren werden. Die Abdeckung der Fläche mit humosem Oberboden und die erforderlichen Geländemodellierung sollten von außen mit dem Bagger erfolgen.

1.8 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 ist unzulässig.

b) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.

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

d) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.

e) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink und deren Legierungen) ist verwitterungsfreste Beschichtung zwingend.

f) Auf der als Fläche für Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB - Gewässerrandstreifen - festgelegten Fläche sind folgende Bestimmungen zu beachten:

Nach § 38 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dient der Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer. Dieser umfasst nach § 38 Abs. 2 WHG das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes grenzt. Bemessen wird der Gewässerrandstreifen ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter böschungsoberkante ab dieser. Nach § 29 Abs. 1 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) ist der Gewässerrandstreifen im Innenbereich fünf Meter breit.

Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen im Gewässerrandstreifen ist nach § 29 Abs. 3 WG verboten.
Im Gewässerrandstreifen ist weiterhin das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern laut § 38 Abs. 4 WHG verboten. In den Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher laut § 29 Abs. 2 WG zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.
Des Weiteren untersagt sind der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen. Nach § 29 Abs. 3 WG ist der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in einem Bereich von fünf Metern verboten. Hiervon ausgenommen sind Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbissschutzmittel. (vgl. auch Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse S. 18 Nr. 7.3.1 Schutzmaßnahme S 1).

Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist die Umwandlung von Grünland in Ackerland nach § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verboten.

Die Nutzung als Ackerland in einem Bereich von fünf Metern ist ab dem 01.01.2019 nach § 29 Abs. 3 WG verboten. Hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten.

g) Auf der als Fläche für Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB - Retentionsfläche – ist der Ausgleich für den durch die Planung verursachten Retentionsraumverlust herzustellen (vgl. 1.7).

h) **Artenspezifische Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung von Beeinträchtigungen sowie Schutzmaßnahmen während des Baus** (vgl. Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse S. 16 ff).

Vermeidungsmaßnahme V 1 (vgl. auch Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse Nr. 7.2.1).

Schutz vorhabensbedingt nicht entfallender Gehölze: Die nicht vorhabensbedingt in Anspruch genommenen Gehölzbestände sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und zu erhalten.

Vermeidungsmaßnahme V 2 (vgl. auch Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse Nr. 7.2.2).

Festlegung Rodungszeitraum: Eine Rodung der nicht zu erhaltenden Gehölze im Untersuchungsgebiet ist nur im Zeitraum von 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig.

Vermeidungsmaßnahme V 3 (vgl. auch Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse Nr. 7.2.3).

Installation Amphibienschutzzaun: Um ein Einwandern von Amphibien in das Baufeld insbesondere im wechselfeuchten östlichen Bereich des Untersuchungsgebiets zu verhindern ist vor Beginn der Baumaßnahmen entlang des „Schmidbächle“ ein Amphibienschutzzaun zu installieren.

Vermeidungsmaßnahme V 4 (vgl. auch Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse Nr. 7.2.4).

Zum Schutz von Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Ruhestätten von Amphibien ist eine Umweltbaubegleitung einzurichten.

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

a) Pflanzzwang – Einzelbäume (PZ/E): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe 1.9 b).

b) Artenempfehlung zum Pflanzzwang: **Bäume,** 4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 bzw. 18-20 (Sortenauswahl ist möglich): Bergahorn - Acer pseudoplatanus, Birne - Pyrus communis, Eisbeere - Sorbus torminalis, Feldahorn - Acer campestre, Gewöhnliche Traubenkirsche - Prunus padus, Hainbuche - Carpinus betulus, Speierling - Sorbus domestica, Spitzahorn - Acer platanoides, Vogelbeere - Sorbus aucuparia, Vogel-Kirsche - Prunus avium, Winterlinde - Tilia cordata, heimische Obstbäume.

Hinweis:

a) Im Plangebiet können Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Dem Regierungspräsidium ist Gelegenheit zu geben, vor jeglichen Erdbewegungsarbeiten archäologische Untersuchungen durchzuführen.

b) Die Inhalte des Merkblattes „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sind bei allen Erdarbeiten zu beachten (Download unter www.rems-murr-kreis.de ► Landratsamt Politik ► Bürgerservice ► Online-Service ► Formulare ► Umweltschutz).

c) Beim Bau und Betrieb von Zisternen ist das Merkblattes „Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sind bei allen Erdarbeiten zu beachten (Download unter www.rems-murr-kreis.de ► Landratsamt Politik ► Bürgerservice ► Online-Service ► Formulare ► Umweltschutz).

d) Gemäß der Hochwassergefahrenkarten (HWGK, Stand Mai 2018) werden Teilflächen des Plangebiets bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis überflutet. (vgl. nachrichtliche Darstellung im Plan). Gem. § 78 (4) WHG ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen untersagt. Die zuständige Behörde kann davon abweichend die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn die Vorgaben des § 78 (5) WHG berücksichtigt und umgesetzt werden.

e) 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.

f) 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).

g) Auf Grundlage der geologischen Untergrundverhältnisse werden den Bauherren objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 empfohlen.

2.Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Schmidbächle“

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

a) Dachform und Dachneigung:
Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag. Bei Doppelhaushälften und Hausgruppen ist die Dachneigung einheitlich zu wählen.

Dachform der Garagen - soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind - ausschließlich Satteldach oder begrünites Flachdach (bis DN 10°). Freistehende überdachte Stellplätze (Carports) sind mit begrünten Flachdachkonstruktionen (DN max. 10°) zu versehen.

Von den Festsetzungen ausgenommen sind untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Dachterrassen bei Staffelgeschossen, Dachaufbauten.

b) Farbgebung der Dächer der Hauptgebäude: Die geneigten Dachflächen sind mit kleinformatigen (Ziegelgröße), naturroten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachdeckungselementen einzudecken oder zu begrünen. Photovoltaik-Anlagen sind allgemein zulässig. Bei Doppelhaushälften und Hausgruppen ist die Farbgebung der Dächer einheitlich zu wählen. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.

Für Dachaufbauten mit einer Neigung bis max. 15° wird als Dacheindeckungsmaterial auch Metall (Zink, Kupfer, Alu) zugelassen. Auf die Festsetzung 1.8 e) wird verwiesen.

c) Farbgebung der Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig.

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

Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Hecken aus heimischen Sträuchern (z.B. Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Schneeball, Hartriegel, Hainbuche), Holzzäune oder Mauern zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Naturhecken zulässig.

Zulässige Höhen der Einfriedungen:

- lebende Einfriedungen (Hecken): max. 1,5 m
- Holzzäune: max. 1,2 m
- massive Einfriedungen (Mauern): max. 0,5 m, geländebedingte Stützmauern sind bis maximal 1,5 m zulässig, verbleibende Höhenunterschiede sind abzuböschen.

Von befahrbaren Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

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

Nicht überbaute Grundstücksflächen, die nicht als Zufahrten, Stellflächen, Fahrgassen, Feuerwehraufstellflächen und Wege benötigt werden, sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen, zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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 (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 40 und 70 m²	1,5 Stellplätze je Wohnung
c) bei Wohnungen über 70 m²	2 Stellplätze je Wohnung

Halbe Stellplätze sind im Gesamtergebnis aufzurunden.

2.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 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. 3 cbm Nutzvolumen und 3 cbm Rückhaltevolumen (d.h. Mindestgröße insgesamt 6 cbm) und mit gedrosselter Überlaufabgabe von max. 0,15 l/s an den Vorfluter anzulegen.