

Landkreis: Rems-Murr-Kreis  
Gemeinde: Rudersberg  
Gemarkung: Asperglen, Flur 2 (Necklinsberg)

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

## Talblick Nord

Maßstab 1 : 500

**ENTWURF**

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

Projektnummer: 220170034



Schneeberg 46  
73656 Plüderhausen  
Tel. 07181.99990-0  
Fax 07181.99990-20  
www.kaeser-ingeneure.de

Plüderhausen, den 20.06.2018/29.11.2018/21.03.2019

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	26.09.2017
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	26.09.2017
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	02.08.2018
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	02.08.2018
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	von	10.08.2018
	bis	10.09.2018
Erneuter Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	15.01.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	24.01.2019
Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	01.02.2019
	bis	01.03.2019
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	.....

Ausgefertigt: Rudersberg, den.....

Raimon Ahrens, Bürgermeister

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

Zur Beurkundung:

Raimon Ahrens, Bürgermeister

# Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

**Rechtsgrundlagen:** §§ 2, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

**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 „Talblick Nord“ 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 - 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 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) Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO + § 20 BauNVO)
- c) Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr.4 BauNVO + § 18 BauNVO) (vgl. Schemaschnitt)

#### – bei Satteldach (SD). Walmdach (WD)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan durch Festsetzung der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH), jeweils in Metern über Normalnull (m ü NN), festgesetzt. Die Traufhöhe (TH) wird am Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut gemessen, für die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Dachflächen maßgebend. Die Traufhöhe ist auf mindestens zwei Drittel der Gebäudelänge einzuhalten.

#### – bei Pultdach (PD)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist als Normalnullhöhe (NN) festgesetzt. Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dachhaut) muss mindestens 1m unter der im Plan als Firsthöhe (FH) festgesetzten Höhe liegen. Die festgesetzte Traufhöhe ist bei Pultdächern nicht einzuhalten.

#### – bei Staffelgeschoss

Die Grundfläche des Staffelgeschosses muss mindestens 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen.

### 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. Überschreitungen sind zulässig, Unterschreitungen sind unzulässig.

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet Zone II bzw. Zone III sind unterhalb der festgesetzten EFH keine Geschosse zulässig.

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

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

Zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 16 m und seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b).

#### **1.5 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.

#### **1.6 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.

#### **1.7 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

- a) Garagen - eingeschossig - und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig.

Stellplätze ohne Überdachung sind allgemein auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- b) Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 2 (2) LBO sind bis zu einer Größe von max. 30 m<sup>3</sup> 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.

#### **1.8 Private Grünfläche (§9 Nr. 15 BauGB)**

Auf der mit der Zweckbestimmung „Hausgarten und Weide“ festgesetzten Grünfläche sind die der Zweckbestimmung dienenden Nutzungen zulässig.

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

- a) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- b) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
- c) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.
- d) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.
- e) CEF Maßnahme 1: Anbringen von Nistkästen zum Ausgleich des bau- und anlagenbedingten Lebensraumverlust von baumbewohnenden Vogel- und Fledermausarten. (vgl. Anlagen der Begründung, Artenschutzrechtliche Maßnahmen, S. 3, 2.2.1.2).

Für das Anbringen von Nistkästen sind die vorhandenen Bäume im näheren Umfeld des Untersuchungsgebietes (Flste. Nrn. 1/1 und 85, Gemarkung Rudersberg-Necklinsberg) und auf den Flste. Nrn. 206, 208/3, 415/1 und 415/2, Gemarkung Rudersberg-Asperglen in den Gewannen Erlenberg und Fuchsenstein geeignet.

- f) CEF Maßnahme 2: Wiederherstellung und extensive Bewirtschaftung von Streuobstwiesen (vgl. Anlagen der Begründung, Artenschutzrechtliche Maßnahmen, S. 7, 2.2.2.2).

Der Bau- und anlagebedingte Lebensraumverlust von baumbewohnenden Vogelarten ist durch die Wiederherstellung und extensive Bewirtschaftung verbrachter und stark

verbuschter Streuobstwiesen auf den Flste. Nrn. 206, 208/3, 415/1 und 415/2, Gemarkung Rudersberg-Asperglen in den Gewannen Erlenberg und Fuchsenstein.

- g) CEF Maßnahme 3: Neuanlage einer Feldhecke / Benjeshecke (vgl. Anlagen der Begründung, Artenschutzrechtliche Maßnahmen, S. 10, 2.2.3.2).

Der Bau- und anlagebedingte Lebensraumverlust von gebüsch- und gehölzbewohnenden Vogelarten ist durch vorgezogene Neuanlage einer Feldhecke / Benjeshecke auf dem Flst. Nr. 85, Gemarkung Rudersberg-Necklinsberg im Gewinn Talblick im Umfeld des Bebauungsplangebiets auszugleichen.

- h) CEF Maßnahme 4: Anlage von Ersatzhabitaten und Vergrämen der Zauneidechse (vgl. Anlagen der Begründung, Artenschutzrechtliche Maßnahmen, S. 11, 2.2.4.2).

Der Bau- und anlagebedingte Lebensraumverlust (Ruhe- und Eiablageplatz, Überwinterungsplatz) für Zauneidechsen ist durch die Verbesserung der Habitatqualität auf den Ersatzlebensraumflächen (Private Grünfläche -Hausgarten und Weide-) auf dem Flst. Nr. 85, Gemarkung Rudersberg-Necklinsberg auszugleichen.

### 1.10 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- a) Flächiger Pflanzzwang (PZ): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten, Obst- und/oder Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 75 m<sup>2</sup> zu bepflanzende Fläche je Baugrundstück sind mindestens ein regionaltypischer Obsthochstamm, alternativ ein kleinkroniger heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, 3 x verpflanzt mit Ballen und zwei Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Bei Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzte Gehölze mit Ballen mit einer Höhe von 100-150 cm zu verwenden. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. (Artenempfehlung siehe 1.10 c).

- b) 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 1.10c).

- c) Artenempfehlung zum Pflanzzwang: **Bäume**, 4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 bzw. 18-20 (Sortenauswahl ist möglich): Bergahorn, Birne, Eisbeere, Feldahorn, Gewöhnliche Traubenkirsche, Hainbuche, Speierling, Spitzahorn, Vogelbeere, Vogelkirsche, Winterlinde, heimische Obstbäume. **Sträucher**, 2 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 40 -60 cm /100 - 150 cm: Echte Hunds-Rose, Haselnuss, Heckenkirsche, Gewöhnlicher Liguster, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Gemeiner Schneeball, Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Trauben-Holunder, Wolliger Schneeball, Wein-Rose. **Bodendecker**, 3 - 9 Stück pro m<sup>2</sup>, mit Topfballen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm (geeignet zur Bepflanzung des Baumumfeldes): Efeu, Fünffinger-Strauch (in Sorten), Gefleckte Taubnessel, Spierstrauch (in Sorten), Blauroter Steinsame, Blut-Storchschnabel, Kaukasusvergissmeine. **Stauden und Gräser** (geeignet zur Bepflanzung des Baumumfeldes): Prachtstorchschnabel, Weißer Storchschnabel, Waldstorchschnabel, Storchschnabel, Teppich-Waldsteinia, Taglilien (in Sorten), Immergrün, Salbei (in Sorten), Katzenminze, Fetthenne, Oregano (in Sorten), Frauenmantel, Reitgras, Rutenhirse, Riesensegge. **Extensive Dachbegrünung**, ohne Wasseranstau, Schichthöhe 10 cm: Stauden: Dalmatiner Polster-Glockenblume, Hängepolster-Glockenblume, Teppich-Hornkraut, Karthäuser-Nelke, Teppich-Schleierkraut, Gewöhnliches Sonnenröschen, Kleines Habichtskraut, Steinbrech-Felsennelke, Frühlings-Fingerkraut, Großblütige Braunelle, Kleines Seifenkraut, Illyrisches Bohnenkraut, Trauben-Steinbrech, Kleinasien-Sedum, Weißer Mauerpfeffer Kamtschatka-Fetthenne, Tripmadam, Milder Mauerpfeffer, Kaukasus-Fetthenne, Dachwurz-Hybriden, Bressingham Thymian, Kriechender Thymian, Gräser: Blau-Schwengel, Stachel-Schwengel, Blaugraues Schillergras, Zwiebel- und Knollenpflanzen: Blau-Lauch, Nickender Lauch, Gelber Lauch, Nickender Lauch, Berg-Lauch, Kugel-Lauch, Kleine Bart-Iris (in Sorten). **Kletterpflanzen**: Nordseite: Efeu, Schlingknöterich\*, Südseite: Baumwürger\*, Wilder Wein, Wilder Wein\*, Ost-/ Westseite: Feuergeißblatt\*, Gemeine Waldrebe, Hopfen\*, Jelängerjelierbe\*, Schlingknöterich\*

\* gekennzeichneten Arten benötigen eine Rank- bzw. Kletterhilfe

### **1.11 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 Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 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.

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

Die im Lageplan mit „LR V+E“ dargestellten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Das Leitungsrecht ist von tiefwurzelnden Gehölzen und baulichen Anlagen freizuhalten.

#### **Hinweise:**

- a) Die Inhalte des Merkblattes „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis (s. Anlagen der Begründung) sind bei allen Erdarbeiten zu beachten (Download unter [www.rems-murr-kreis.de](http://www.rems-murr-kreis.de) ► Landratsamt Politik ► Bürgerservice ► Online-Service ► Formulare ► Umweltschutz).
- b) 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.
- c) Das Plangebiet liegt zum Teil in der Zone II und zum Teil in der Zone III des Wasserschutzgebiets LUBW-Nr. 119-142 „Riegelshaldenquelle und Quelle im Hägele“, die von der Gemeinde Rudersberg für die öffentliche Trinkwasserversorgung genutzt werden. Die Vorgaben und Anforderungen der Merkblätter „Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone II“ und „Bauen im Wasserschutzgebiet Zone III“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis (s. Anlagen der Begründung) sind zu beachten. (Download unter [www.rems-murr-kreis.de](http://www.rems-murr-kreis.de) ► Landratsamt Politik ► Bürgerservice ► Online-Service ► Formulare ► Umweltschutz)

Für das gesamte westliche Baufenster ist, unabhängig von der tatsächlichen Abgrenzung der Schutzzonen, das Merkblatt „Bauen im Wasserschutzgebiet Zone II“ zu beachten. Innerhalb der Zone II ist gemäß Rechtsverordnung die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen verboten. Für vorgesehene Neuplanungen kann das Landratsamt auf Antrag unter bestimmten Bedingungen eine Befreiung von Verbotsbestimmungen bzw. eine Ausnahme erteilen. Für eine Befreiung von den Verbotsbestimmungen bzw. eine Ausnahmeerteilung durch das Landratsamt ist eine Einzelfallprüfung durchzuführen. Die Befreiung wird zusammen mit der Baugenehmigung erteilt und ist im jeweiligen Bauantrag mit zu beantragen.

- d) Teile des Plangebiets liegen im Bereich des Kulturdenkmals „ASPE001“ gem. § 2 DSchG: Mittelsteinzeitlicher Jagd- und Rastplatz (um 10000 v. chr. Bis um 5500 v. Chr.) und jungneolithischer Siedlungsplatz (um 4500 v. Chr. Bis um 2700 v. Chr.). Von weiteren umfangreichen archäologischen Funden und Befunden gem. § 2 DSchG ist auszugehen. Für die außerhalb des Denkmalbereichs liegenden Baugrundstücke ist folgender Hinweis zu berücksichtigen:

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten 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 – Archäologische Denkmalpflege) 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.

Örtliche Bauleitungen sind schriftlich in Kenntnis zu setzen.

- e) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 37 (4) WG). 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 (§ 37 (4) WG).

## 2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Talblick Nord“

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

- a) Dachform und Dachneigung:

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

Garagen und Carports: Es sind ausschließlich extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Die Aufbaustärke der extensiven Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen.

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 kleinformatischen (Ziegelgröße), naturroten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachdeckungselementen einzudecken oder zu begrünen. Bei extensiver Dachbegrünung muss die Aufbaustärke mindestens 10 cm betragen. Photovoltaik-Anlagen sind allgemein zulässig.

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.

### 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 ohne Festsetzung.

Von befahrbaren Verkehrsflächen und Feldwegen 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)

Die unbebauten Flächen sind mit Ausnahme der Erschließungs- und Stellplatzflächen gärtnerisch anzulegen.

### 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 m<sup>2</sup> 1 Stellplatz je Wohnung
- b) zwischen 40 und 70 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze je Wohnung
- c) bei Wohnungen über 70 m<sup>2</sup> 2 Stellplätze je Wohnung

Halbe Stellplätze sind im Gesamtergebnis aufzurunden.