

Landkreis: Heilbronn  
Gemeinde: Abstatt  
Gemarkung: Happenbach

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

## Kirchweg 8

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Maßstab 1: 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und auf Grundlage eines Bebauungsvorschlags der Boger Massivhaus Bau GmbH zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 420160131



**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 09.02.2021/29.06.2021

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) und

Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)

am 02.03.2021

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)

und ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)

am 05.03.2021

Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)

vom 15.03.2021

bis 23.04.2021

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)

am 29.06.2021

Ausgefertigt: Abstatt, den 30.06.2021

Klaus Zenth, Bürgermeister



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

am 02.07.2021

Zur Beurkundung:

Klaus Zenth, Bürgermeister



# Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

**Rechtsgrundlagen:** §§ 2, 9, 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) 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 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403) 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 „Kirchweg 8“ Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Zulässig ist ein Mehrfamilienhaus mit Garagen im Untergeschoss und oberirdischen Stellplätzen.

Maßgeblich ist der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 15.10.2020/04.02.2021, angefertigt durch Boger Massivhaus Bau GmbH, Heilbronn. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans (§12 (3) BauGB).

### 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 Stellplätze und Zufahrten sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

#### b) Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der Traufhöhe (TH, Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) und der Festsetzung einer Firsthöhe (FH, Schnittpunkte der Dachhautoberkanten) festgesetzt. Unterschreitungen sind zulässig. Die festgesetzte Traufhöhe ist auf mindestens der Hälfte der Gebäudelänge einzuhalten.


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

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist im Bebauungsplan als Normalnullhöhe (m üNN) als Höchstmaß festgesetzt. Abweichungen +/- 30 cm 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)

offen, zugelassen sind nur Einzelhäuser (.

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

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf fünf Wohnungen im Einzelhaus.

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

- a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
- b) Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO  
Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 2 m überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

## 1.8 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/Ca) zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.  
  
Von öffentlichen Verkehrsflächen und Feldwegen müssen mit seitlichen oder hinteren Außenwänden Abstände von mindesten 0,5m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich von Garagen muss mind. 5m, der von überdachten Stellplätzen (Carports) ohne geschlossene Außenwände mind. 2m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- b) Offene Stellplätze sind allgemein außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Vorgaben nach 1.9 a) sind zu beachten.
- c) Sonstige Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von maximal 25 m<sup>3</sup> auf der unüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 2m einzuhalten.

## 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 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 Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind im Rahmen des geplanten Vorhabens folgende Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen zu ergreifen:

### Vermeidungsmaßnahmen

**Vergrämung** (vgl. Anlage 2 der Begründung „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zur Mauereidechse, Nr. 6.1):

Die Vergrämung kann nur zwischen März und April bzw. August und September außerhalb der Fortpflanzungszeit und Winterruhe durchgeführt werden und muss mindestens 3 Wochen vor Baubeginn erfolgen.

Rodung der Gehölze und Entfernung des Gehölzschnitts im Plangebiet: Die Gehölzrodung darf gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar erfolgen. Die Entfernung der Wurzeln darf erst zur Aktivitätszeit der Mauereidechsen erfolgen, da diese potentiell als Winterquartier dienen können.

Die Versteckmöglichkeiten sind manuell zu entfernen.

Deckungsmöglichkeiten für Reptilien im Vergrämungsbereich sind durch mähen zu verhindern, das Mahdgut ist abzuräumen.

Die Abdeckung des Vergrämungsbereichs ist mit Folie oder Vlies auszulegen. Die Folien sind so auszulegen, dass Tiere, die sich unter der Folie befinden, herauskommen können.

Die Folie bzw. das Vlies ist nach frühestens drei Wochen Auslegezeit abzunehmen.

Aufstellen der Reptilienzäune: Die Zäune müssen mindestens 60 cm hoch sein, damit die vergrämten Mauereidechsen nicht zurück in das Plangebiet hineingelangen. Ihre

Funktionsfähigkeit ist für die Dauer der Aufstellung regelmäßig durch eine Umweltbaubegleitung zu kontrollieren. Die Zäune sind bei Bedarf freizumähen.

Nach Aufstellung der Zäune kann der Vergrämungsbereich planiert bzw. abgegraben werden.

### **Ausgleichsmaßnahmen**

**Eidechsenhabitate** (vgl. Anlage der Begründung „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zur Mauereidechse Nr. 6.2):

#### Natursteinmauern entlang der Einfahrt:

Es sind beidseitig der zukünftigen Einfahrt im Bereich des Kirchweg Natursteinmauern als Absicherung der Böschungsbereiche zu den Nachbargrundstücken einzurichten.

Die Mauern sind im Trockenmauerverfahren aus gebietstypischen Natursteinen mit Erdanschluss und geeigneter Hintermauerung herzustellen.

Die Herstellung von Beton als Hintermauerung ist zu vermeiden. Eine Verfugung der Mauern ist nicht zulässig.

Bepflanzung von ca. 20 bis 30 % der Mauer sind mit geeigneten Pflanzen wie Hauswurz (*Sempervivum* spp.), Mauerpfeffer (*Sedum* spp.), Zimbelkraut (*Cymbalaria muralis*), Mauerraute (*Asplenium ruta-muraria*) oder Polster-Seifenkraut (*Saponaria ocymoides*) zu schaffen.

#### Begrünung Garagendächer:

Auf den Garagendächern sind blütenreiche Flächen mit Pflanzen nährstoffarmer und trockener Standorte herzustellen.

#### „Hochbeet“ entlang der Nordstraße:

Als Abgrenzung zur geschotterten Nordstraße im Westen ist ein Hochbeet aus Natursteinen mit einer Höhe von min. 1,2 m herzustellen.

Das Beet ist mit niedrig wachsenden, einzelnen Sträuchern, wie z.B. Wildrosen (*Rosa* sp.) oder Berberitze (*Berberis vulgaris*) und z.B. Kräutern wie Lavendel (*Lavandula angustifolia*), Rosmarin (*Rosmarinus officinalis*) oder Salbei (*Salvia officinalis*) zu pflanzen.

Die Mauern selbst sind ebenfalls auf einer Fläche von 20 bis 30 % mit geeigneten Pflanzen zu pflanzen. Entlang des Mauerfußes ist ein blütenreicher, trockenheitsunempfindlicher Pflanzensaum aus lockerem Bewuchs zu schaffen.

- e) Entlang der südlichen Grundstücksgrenze sind auf ca. 14 m<sup>2</sup> weitere Saumstreifen mit niedriger Vegetation und einzelnen Sträuchern herzustellen.
- f) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden. Es sind warmweiße LED zu verwenden und Streulicht ist zu vermeiden.  
  
Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.
- g) Zum besonderen Schutz von Kleintieren sind Keller-, Licht- und andere Schächte mit feinmaschigem, rostfreiem Drahtgeflecht gegen Hineinfallen abzusichern (Maschenweite unter 0,5 cm).

## Hinweise:

- a) Das Plangebiet liegt im Bereich der archäologischen Verdachtsfläche „Mittelalterlicher Ortskern Happenbach“ (Archäologische Verdachtsfläche/ Prüffall Nr. 8M). Die Abgrenzung ist nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

Happenbach ist erstmals 1330 urkundlich genannt, dürfte aber bereits im Zuge des jüngeren Landesausbaus in hochmittelalterlicher Zeit entstanden sein. Innerhalb ausgewiesener Areale des historischen Ortskerns sind daher in bislang nicht oder nicht tiefgreifend gestörten Flächen archäologische Funde und Befunde der frühen Besiedlungs-/Wirtschaftsgeschichte und örtlichen Sachkultur zu erwarten. Dabei handelt es sich um wichtige Zeugnisse zur frühen Siedlungsgeschichte, denen gegebenenfalls aus heimatgeschichtlichen Gründen Kulturdenkmaleigenschaft zukommen kann. Der aktuelle Planraum liegt innerhalb der ehemaligen Ettergrenzen von Happenbach. Soweit bekannt, war ursprünglich lediglich der zum Ortskern orientierte Südostbereich des Gebiets bebaut. Der Bereich des aktuellen Baufensters liegt im nordöstlichen Grundstücksteil, in dem ehemals der zugehörige Hausgarten bestand.

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. Diese Hinweise sind den ausführenden Baufirmen schriftlich zur Kenntnis zu bringen.

- b) 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).
- 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) 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.
- e) Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetern dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden (§§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG).
- f) Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der

besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

g) Es wird empfohlen, aus Gründen des Boden- und Gewässerschutzes auf Unkrautsperrvlies auf Kunststoffbasis (Nano- und Mikroplastik) zu verzichten.

h) Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei geotechnischer Frage im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

i) Bei den entstehenden Gebäuden, die an den Außenbereich grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallenwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Informationen hierzu finden Sie unter:

[https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel\\_glas\\_licht\\_2012.pdf](https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf).

j) Oberboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten

## 2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchweg 8“:

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

#### a) Dachform und Dachneigung:

Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag.

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

#### b) Farbgebung der Dächer: Die geneigten Dachflächen sind mit kleinformatigen (Ziegelgröße), naturroten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachdeckungselementen einzudecken. Photovoltaik-Anlagen sind allgemein zulässig.

#### c) Dachaufbauten: Mit den Außenkanten von Dachgauben ist ein Abstand von mindestens 0,75 m unterhalb der Höhe des Firsts und mindestens 1,5 m von den seitlichen Dachrändern einzuhalten.

#### d) Farbgebung der Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. 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 Maschen- oder Knüpfdraht oder Stabgitterzäunen – bis 1,2 m Höhe zulässig. Die Verwendung von unbeschichtetem Metall ist nicht zulässig.

Von Fußwegen, befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen (d.h. nicht von fahrbahnbegleitenden Gehwegen, Verkehrsgrünflächen, Pflanzquartieren) und von Feldwegen ist mit festen Einfriedungen ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 15 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern (Durchschlupf). Sockelmauern sind unzulässig.

#### b) Stützmauern

Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe vom maximal 2,0 m zulässig. Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Verbleibende Höhenunterschiede sind abzuböschten. Von öffentlichen Fußwegen, befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen (nicht von fahrbahnbegleitenden Gehwegen, Verkehrsgrünflächen, Pflanzquartieren) und Feldwegen ist mit Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

Stützmauern sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 2.3 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

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

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

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

Das Niederschlagswasser von den 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) mit gedrosselter Überlaufabgabe anzulegen.