

Planungsrechtliche Festsetzungen



1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die im Plan aufgezeigte Grenze festgesetzt.



- 1.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



- 1.2 Baugebietsbezeichnung z. B. A

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)



- 2.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2.2.1 Zulässig sind: Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften. Alle anderen Nutzungen sind nicht zulässig. Ausnahmen werden nicht zugelassen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)



- 2.3 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2.3.1 Zulässig sind: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude und die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Alle anderen Nutzungen sind nicht zulässig. Ausnahmen werden nicht zugelassen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)



- 2.4 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§§ 6 und 8 BauNVO)

2.4.1 Zulässig sind: nicht störende Gewerbebetriebe und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Alle anderen Nutzungen sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)



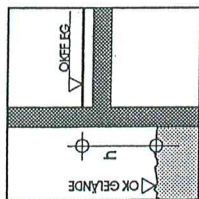
3.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 und § 20 BauNVO)

z. B. II als Höchstgrenze

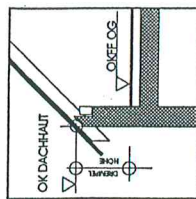
3.2 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

3.2.1 Die Höhe der Gebäude wird als zulässige max. Trauf- und Firsthöhe berg- und talseitig unter Berücksichtigung der Sockel- und Drempeelhöhen festgesetzt.

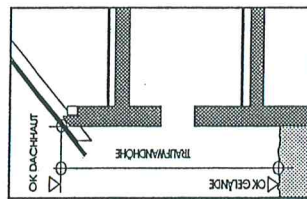
3.2.1.1



3.2.1.2



3.2.1.3



3.2.1.1 Sockelhöhe: diese wird gemessen von der Erdgeschoßfußbodenoberkante bis zum Schnittpunkt des gestalteten Geländes.

3.2.1.2 Die zulässige Sockelhöhe beträgt:
- bergseitig max. 0,60 m
- talseitig max. 1,40 m.

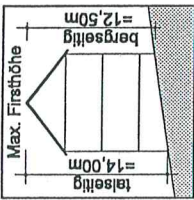
3.2.1.3 Drempeelhöhe: diese wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Dachgeschoß bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut und Außenkante Fassade.

Die zulässige Drempeelhöhe beträgt:
- 0,60 m.

3.2.1.3 Traufwandhöhe: für Gebäude mit z. B. zweigeschossiger Bauweise darf die Höhe der Außenwandfläche gemessen vom gestalteten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der OK Dachhaut, max. betragen:
- bergseitig 6,50 m
- talseitig 8,00 m.

Ausnahmen bilden Traufhöhen über Dach-
einschnitten, u. a. bei Terrassen, Dachloggien
o. ä. Vor- oder Rückbauten.

3.2.1.4



3.2.1.4 Firsthöhe: für Gebäude mit z. B. zweigeschossiger Bauweise darf die Höhe des Firstes, gemessen vom gestalteten Gelände bis zur obersten Kante der Dachhaut First, max. betragen:
- bergseitig 12,50 m
- talseitig 14,00 m.

3.2.2

3.2.2 Abgrabungen und Aufschüttungen

Zur Gestaltung der Geländeoberflächen und zur Einbindung der baulichen Anlagen ins Erdreich sind Abgrabungen bzw. Aufschüttungen bis zu max. 1,50 m allgemein zulässig.

3.3

3.3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
z. B. 0,25



3.4

3.4 Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)
z. B. 0,50



3.5

3.5 Als Maß der baulichen Nutzung werden die im Bebauungsplan angegebenen Werte über die Geschöß- und Grundfläche als Höchstwerte festgesetzt, soweit die zeichnerischen Festlegungen der überbaubaren Flächen bzw. Aussagen der Landesbauordnung nicht zu einer niedrigeren Ausnutzung zwingen.

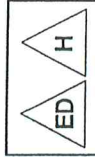
3.5.1

3.5.1 Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen (baulich integriert) bleiben gem. § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschößfläche unberücksichtigt.

4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



4.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

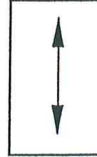


Für den gesamten Geltungsbereich wird offene Bauweise festgesetzt. Es sind entsprechend der Eintragungen für die Baugebiete nur Einzel- und Doppelhäuser bzw. Hausgruppen zulässig.

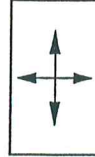


4.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4.3 Stellung der baulichen Anlagen

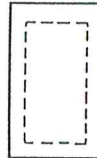


4.3.1 Die Hauptfrüchtigung entspricht der Ausrichtung der Baukörperlängsseite.



4.3.2 Die Hauptfrüchtigung entspricht der Baukörperlängs- oder -querseite und ist entsprechend ihrer architektonischen Zwänge frei wählbar.

5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



5.1 Oberirdische Stellplätze und Garagen sind allgemein nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.1.1

Soweit die Nutzung des Grundstückes es erfordert, können notwendige Stellplätze und Garagen auch außerhalb dieser Flächen zugelassen werden.
Die Stellplatz- und Garagenzufahrtsfläche darf insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Grundstücksbreite beanspruchen.

5.1.2

Aufgrund des zum Teil sehr steilen Geländes können hangintegrierte Garagen zugelassen werden, sofern
- andere Festsetzungen dem nicht entgegenstehen,
- die Überdeckung eine dauerhafte Begrünung ermöglicht und
- die Höhenlage zu keiner wesentlichen Veränderung des natürlichen Geländes führt.

5.2

Ein- und Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 Abs. 6 BauGB)

5.2.1



Einfahrtsbereich

5.2.2

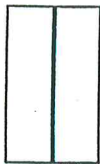


Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

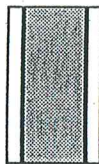
5.3

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise, auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig, sie dürfen der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen und müssen die allgemeinen Voraussetzungen des § 15 BauNVO erfüllen.

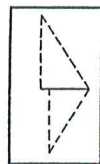
6. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



6.1 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



6.2 Straßenverkehrsflächen



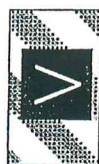
6.2.1 Sichtfelder (nach Ras K 1)



6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Die Abgrenzung und Differenzierung der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung können in Anpassung an die Anschlussbedürfnisse geringfügig abgeändert werden.



6.3.1 Öffentliche Parkierungsfläche



6.3.2 Verkehrsberuhigter Bereich

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



7.1 Die für die Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind auf den privaten Bauflächen zu dulden.
Die Flächen sind nicht festgelegt und werden durch die Erfordernisse des Straßenbaus bestimmt.

7.1.1 Abgrabungen am Straßenkörper sind nur zulässig, wenn dadurch nachweislich die Tragfähigkeit des Straßenkörpers nicht beeinträchtigt wird.

8. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Absatz 6 BauGB)



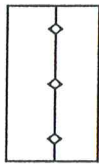
8.1 Zweckbestimmung: Elektrizität, Standort für Trafostation
maximal benötigte Fläche: 6 x 8 m



8.2 Abfall, Standort für Müllsammelcontainer

9. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

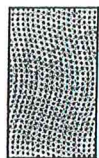
Die vorgenannten Flächen und Leitungen sind mit den Versorgungsträgern noch abzustimmen.



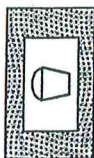
9.1 Unterirdische Gashochdruckleitung
Vor Baumaßnahmen im Bereich der Gasleitung ist die genaue Lage von den Stadtwerken Lambrecht (Pfalz) zu markieren.

Mindestabstand für größere Gehölze nach jeder Seite der Leitungsachse: 4 m

10. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



10.1 Öffentliche Grünflächen



10.1.1 Zweckbestimmung:
Spielplatz



10.1.2 Zweckbestimmung:
1. Wiese, Feuchtniederung
2. Wiese um die Eiche



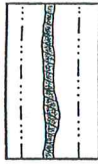
10.2 Private Grünflächen



10.2.1 Zweckbestimmung:
Waldsaum, Waldrand

11.

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



11.1

Wasserfläche, kleiner Bach, Rinnsal, Wassergraben mit Uferbereich

11.2

Regenwasseranschlüsse, Zisternen

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz abzuleiten.

Die Anlage von Zisternen zur Zwischenspeicherung wird empfohlen. Das Fassungsvermögen sollte in seiner Summe mind. 50 l/m² überbauter Grundstücksfläche betragen.

Darüber hinaus sind die Zisternen durch einen Überlauf an die weiterführenden Leitungen des Trennsystems anzuschließen.

Die Hälfte des Fassungsvermögens sollte geregelt entspr. hygienischer Vorschriften an die Kanalisation abgegeben werden können. Das rückgehaltene Wasser kann für die Gartenbewässerung genutzt werden.

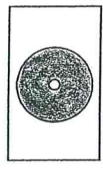
11.3



Regenwasserrückhaltebecken

Für die auf den Baugrundstücken, z. B. in Zisternen nicht zurückzuhaltenden Oberflächenwassermengen sind gemäß einer Fachplanung Regenwasserrückhaltebecken vorgesehen.

13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)



13.1 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 Die vorgesehenen Pflanzstandorte der Einzelbäume sind nicht bindend. Sie dienen der Orientierung und sind mit den jeweiligen Maßnahmeträgern standortdienlich umzusetzen.

13.1.1 Bereich Straßenraum
 Straßenbaum:
 Tilia cordata "Greenspire" - Winterlinde "Greenspire"
 Es sind nur hochstämmige Bäume mit einer Mindesthöhe von 4,00 m bzw. einem Stammumfang von mind. 20/25 cm zulässig.

13.2 Allgemeine Pflanzfestsetzungen ohne Planzeichnung
 Bereich Spielplatz
 Auswahl zusätzlich zu dem Straßenbaum:
 Alnus glutinosa - Schwarzerle
 Quercus petraea - Traubeneiche
 Populus tremula - Zitterpappel (Aspe)
 (letztere nur mit Abstand zur Straße)

Sträucher:
 Cornus sanguinea - Roter Hartfrießel
 Corylus avellana - Hasel
 Crataegus monogyna - Weißdorn
 Prunus spinosa - Schlehe
 Rosa canina - Hundrose
 Salix caprea mas - Kätzchenweide

12. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

12.1 Allgemeine Schutzfestsetzungen ohne Planzeichnung

12.1.1 Bodenversiegelung:
 Mit Ausnahme der Fahrbahnen von Verkehrsflächen sind vollständig bodenversiegelnde Flächen unzulässig.

12.1.2 Private Grundstückszufahrten und -zuwegungen dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.

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



Wiese
 Mahd ein- bis zweimal jährlich
 siehe unter Pkt. 13
 Pflege der großen Eiche



Waldsaum
 Auslichtung spätestens ab einer Gehölzhöhe (ohne Solitär) von 10 bis 15 m
 siehe unter Pkt. 13



13.2.2 Bereich Wiese

Gehölze wie im Bereich Spielplatz können sparsam verwendet werden.

Die Bodenvegetation soll sich von selbst entwicken und durch Mahd ein- oder zweimal im Jahr gepflegt werden.

13.2.3 Bereich Waldsaum

Die spontane Entwicklung ohne Pflanzung ist zu bevorzugen. Pflanzungen der vorab genannten Arten unter Punkt 13.2.1 ohne Schwarzerle sind möglich.

Weitere Arten siedeln sich aufgrund des vorgegebenen Sukzessionscharakters selbst an.

Größere Bäume müssen sich einzelstehend (als Solitär) entwickeln.

Bei den übrigen Gehölzen (ohne Solitär) ist spätestens ab einer Höhe von 10 bis 15 m mit Auslichtungsmaßnahmen zu beginnen, um den Waldsaumcharakter zu erhalten.

13.2.4 Bereich Regenrückhaltebecken

Für die Randbepflanzung der Regenrückhaltebecken werden folgende Gehölze vorgeschrieben. Ausnahme: Im Bereich der Gasleitung dürfen keine Gehölze gepflanzt werden; hier ist krautiger Vegetation Raum zu lassen.

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Weißdorn
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Rhamnus frangula - Faulbaum
Salix caprea mas - Kätzchenweide
Viburnum opulus - Wasserschneeball

13.2.5

Bereich Vor- und Hausgarten

Empfohlen werden neben den vorher genannten Arten:

heimische Sträucher:

Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche

Typische, nicht heimische Blütensträucher sind:

Amelanchier canadensis - Felsenbirne
Buddleia davidii - Schmetterlingsstrauch
Deutzia Arten und Sorten - Maiblumenstrauch
Kolkwitzia amabilis - Kolkwitzie
Philadelphus femioinei - Jasmin
Philadelphus virginalis - Sommerjasmin
Spirea Arten und Sorten - Spierstrauch
Syringa Arten und Sorten - Flieder
Weigela Sorten - Weigelle

Verboten wird das Anpflanzen von:

Picea Arten und Sorten - Fichte
Abies Arten und Sorten - Tanne
Chamaecyparis - Scheinzypresse
Arten und Sorten

13.2.6

Mindestbepflanzung der Baugrundstücke

In allen Baugebieten sind die Grundstücksflächen mit mindestens einem Laub- oder Obstbaum je angefangene 250 m² Grundstücksfläche zu bepflanzen. Angerechnet werden nur Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm.

- 13.2.7 Mindestbepflanzung der Stellplätze
 Stellplätze bzw. Gemeinschaftsstellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen.
 Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch mind. 1,50 m breite Pflanzinseln zu gliedern, so daß max. 4 Stellplätze zusammengefaßt sind.
 Für je 2 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum mit mindestens 16/18 cm Stammumfang anzupflanzen. Die Pflanzinseln sind mit mindestens 3 Sträuchern je m² Pflanzfläche zu bepflanzen. Die Festsetzungen über die Mindestbepflanzung gelten auch für öffentliche Parkplätze.
 13.2.8 Einfriedungen
 Für heckenartige Einfriedungen sind ausschließlich Laubgehölze und Eiben (*Taxus baccata*) zulässig.
 13.3 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 13.3.1 Zu erhaltende und zu verdichtende Baum- und Strauchfläche entlang der Bundesstraße 39
 Die zeichnerische Festsetzung erfolgte unter Punkt 11 als Waldfläche.
 13.3.2 Zu erhaltendes bzw. zu gestaltendes Bachbett
 Die zeichnerische Festsetzung erfolgte unter Punkt 10 als Wasserfläche mit 5 m breiten beidseitigen Uferbereichen.
 Sollten sich im Verlauf des Bachbettes und seines Ufersaumes Baumaßnahmen ergeben (z. B. aufgrund der Straßeneinbindung) ist das Bachbett bei Bedarf zu verlegen und anschließend wieder mit Uferstreifen naturnah zu gestalten.
 13.3.3 Zu erhaltende große Eiche



14. Umgrenzung der Flächen für Vorkerhungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs. 6 BauGB)
 14.1 Umgrenzung von Flächen in denen Außenbauteile von Gebäuden mit einem bewerteten Schallschutzdämmmaß von $R_{w,res} = 40$ dB auszuführen sind.
 Der Wert ist im Rahmen der Bauanträge nachzuweisen.
 Zusätzlich wird empfohlen:
 - Anordnung der schutzbedürftigen Räume, insbesondere der Schlafräume an der lärmabgewandten Gebäudeseite
 - Einbau von schallgedämmten Entlüftern in schutzbedürftigen Räumen
 15. Flächen für den Wald (§ 9 Abs.1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
 15.1 Flächen für den Wald



Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Besondere Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86, Abs. 1, Nr. 1 LBauO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachform ist innerhalb des Geltungsberreiches des Bebauungsplanes nur das geneigte Dach zulässig.

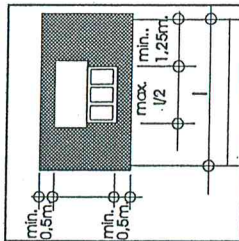
Die zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper beträgt $35^\circ - 45^\circ$.

Flachdächer sind als Ausnahmen auf untergeordneten Baukörpern, untergeordneten Nebenanlagen und Garagen zulässig, wenn sie als begrünte Bedachung ausgeführt oder als Dachterrasse genutzt werden.

1.2 Dachgestaltung

1.2.1

Dachgauben dürfen einzeln oder in ihrer Summe eine Länge von $1/2$ der zugehörigen Traufhöhe nicht überschreiten; sie müssen, gemessen in der Horizontalen, einen Abstand von mind. $0,50$ zur Vorderkante der zugehörigen Gebäudeaußenwand haben.

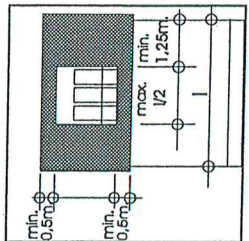


Die Oberkante der Dachgaube oder des Nebengiebels muß, in der Vertikalen gemessen, einen Abstand von mind. $0,50$ m zum Hauptfirst des Daches einhalten.

Der seitliche Abstand der Dachaufbauten muß von den Giebelseiten des Gebäudes mind. $1,25$ m betragen.

1.2.2

Dacheinschnitte dürfen einzeln oder in ihrer Summe eine Länge von $1/2$ der Traufhöhe nicht überschreiten; sie müssen, gemessen in der Horizontalen, einen Abstand von mind. $0,50$ m zur Vorderkante der zugehörigen Gebäudeaußenwand haben. Die Oberkante des Dacheinschnittes muß, in der Vertikalen gemessen, einen Abstand von mind. $0,50$ m zum Hauptfirst des Daches einhalten.



Der seitliche Abstand der Dacheinschnitte muß von den Giebelseiten mind. $1,25$ m betragen.

1.3 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung hat in gebrannten Tonziegeln oder in Betondachsteinen in den Farbönen rot bis rotbraun zu erfolgen. Für untergeordnete Dachaufbauten oder bei besonderen städtebaulich wirksamen Gebäuden sind als begründete Ausnahme auch andere Materialien oder Farben zulässig.

1.4 Fassadengestaltung

Verkleidungen der Außenwandflächen eines Gebäudes mit glasierten oder glänzenden Materialien, wie z. B. Kunststoff-, Asbestzement-, Bitumen- oder Metallelementen, sind nicht zulässig. Metallisch glänzende Fenster, Türen und Tore sind generell unzulässig.

Folgende Materialien sollen hauptsächlich Verwendung finden:

- Putz, Naturstein und Holz.

Zusammenhängende Baukörper (z. B. Doppel- oder Reihenhäuser) sind hinsichtlich ihrer Dachneigung, Dach- und Fassadenstruktur sowie ihrer Material- und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

Fensterlose Fassaden sind mit standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen.

1.5 Antennenanlagen

Außenantennen sind unzulässig, soweit ein Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, bzw. eine Verkabelung gegeben ist. Falls keine Gemeinschaftsantenne errichtet werden kann, darf nicht mehr als eine Antenne auf einem Gebäude erstellt werden. Parabolantennen sollen, soweit möglich, im rückwärtigen, nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Bereich der Gebäude angeordnet werden.

2. **Besondere Vorschriften über die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen und Umpflanzungen (Hecken)**
(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.1 Einfriedungen

In den Baugebieten sind entlang der Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen folgende Einfriedungen einzeln und in Kombination zulässig:

- a) lebende Hecken
- b) Holzzäune mit vertikaler Gliederung (z. B. Holzzäune als Staketenzaun)
- c) Mauern aus Naturstein bzw. verputztem Beton oder verputztem Mauerwerk bis 1,10 m Höhe bzw. bis 2,00 m in begründeten Ausnahmefällen, z. B. bei Steilhanglagen über 35 ° bzw. Böschungen
- d) Mauerpfeiler von nicht mehr als 0,60 m Breite und bis zu 2,00 m Höhe.

Entlang der übrigen Grenzen sind lebende Hecken sowie Zäune bis 2,00 m Höhe in Kombination mit Hecken oder sonstigen Strauchpflanzungen allgemein zulässig.

Sichtschutzwände als Teil der Gebäudeaußenwand dürfen die Baugrenzen bis max. 2,50 m überschreiten.

3. **Besondere Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**
(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

3.1 Befestigte Flächen

Der Anteil von Flächen für Zufahrten, Stellplätze, Wege, Hofflächen, Terrassen und dgl. darf unbeschadet der Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO in Baubereichen insgesamt nicht mehr als 20 % der Grundstücksfreiflächen (ohne Waldsaum) überschreiten. Hinsichtlich der Vorgartenbereiche dürfen max. 50 % befestigt sein.

Die übrigen Grundstücksfreiflächen (ohne Waldsaum) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3.2 Bodenversiegelung

Grundstückzufahrten und -zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.

Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen sind Wege nur zulässig, wenn sie den Boden nicht versiegeln.

Die Pflege der Grünflächen hat so zu erfolgen, daß der landschaftstypische Charakter erhalten bzw. wiederhergestellt wird.

3.3 Gartenmauern

Stützmauern, Terrasseneinfassungen u. ä. sind nur bis höchstens 1,50 m Höhe zulässig; bei Mauern über 0,30 m Höhe sind Ausführungen in Sichtbeton unzulässig.

3.4 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen für Terrassen und Geländeterrassierungen sind so zu gestalten, daß eine natürlich wirkende und landschaftsgerechte Geländemodulation entsteht.