

**Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Im Juchtlén“,  
Pliezhausen, ohne das Grundstück Flst. Nr. 2030/1, im vereinfachten Verfahren nach §  
13 BauGB**

Deckblatt vom 25.02.2021 zum Textteil und den Örtlichen Bauvorschriften gefertigt  
am 10.08.1970, in der Fassung vom 10.12.1970, genehmigt am 30.03.1971, in Kraft  
getreten am 02.04.1971, letzte Änderung rechtskräftig seit 10.02.1984

Textteil

A 2.) lit a) Zahl der Vollgeschosse:

1 Vollgeschoss, soweit nicht die Eintragungen im Lageplan abweichen und eine  
größere Anzahl an Vollgeschossen vorschreiben.

Im Einvernehmen mit der Gemeinde kann ausnahmsweise zugelassen werden, dass  
das Dachgeschoss durch die Errichtung von Dachaufbauten zum Vollgeschoss wird.

A 4.)

Die Stellung von Garagen und Carports richtet sich nach den Eintragungen im  
Lageplan. Soweit solche Eintragungen fehlen, sind Garagen und Carports nur  
innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen sind möglichst als  
Grenzbauten und ggfs. im Zusammenhang mit Garagen auf den  
Nachbargrundstücken als eine Einheit zu errichten. Die Garagenfußbodenhöhe ist  
nördlich und westlich der Juchtlénstraße so zu wählen, dass die Garagenzufahrt nicht  
steiler als 2 % ist, ansonsten ist sie gleich der Erdgeschossfußbodenhöhe des  
Hauptgebäudes zu wählen.

Von den vorstehenden Vorschriften können im Einvernehmen mit der Gemeinde  
Ausnahmen zugelassen werden, sofern keine städtebaulichen oder verkehrlichen  
Gründe entgegenstehen.

## Örtliche Bauvorschriften

Hinweis: Bis zum 09.09.1995 (Inkrafttreten des § 74 LBO) konnten Örtliche Bauvorschriften auch als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden (§ 9 Abs. 4 BauGB), mit der Folge, dass diese Örtlichen Bauvorschriften auch in ihrer Rechtswirkung wie bebauungsplanmäßige Festsetzungen zu behandeln waren. Diese früheren Örtlichen Bauvorschriften, sofern Sie durch diese Änderung nicht berührt werden, gelten mit diesen Wirkungen weiter, so richten sich beispielsweise Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB mit dem Erfordernis des Einvernehmens der Gemeinde nach § 36 BauGB. Die LBO in ihrer aktuell gültigen Fassung enthält diese Ermächtigung nicht mehr, so dass die neu erlassenen bzw. geänderten Örtlichen Bauvorschriften nicht mehr die Rechtsqualität einer Bebauungsplanfestsetzung beanspruchen können. Ausnahmen und Befreiungen richten sich nunmehr nach § 56 LBO. Die hiervon betroffenen Vorschriften sind mit „Örtliche Bauvorschrift“ gekennzeichnet.

B 2.) a) Örtliche Bauvorschrift „Dachgestaltung“ (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### Hauptgebäude:

Östlich und südlich der Juchtlstraße Satteldach mit einer Neigung von 18° bis 21°, ausgenommen sind die Baugrundstücke, für die entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans Flachdach vorgeschrieben wird. Im übrigen Baugebiet sind entsprechend der Einschriebe im zeichnerischen Teil Satteldächer mit einer Dachneigung von 24° bis 30° vorgeschrieben.

Bei untergeordneten Bauteilen, wie z.B. Eingangs-, Terrassen- und Balkonüberdachungen, untergeordneten Anbauten, Vorbauten, Wintergärten und Dachaufbauten sind andere Dachneigungen und flache Deckungen zulässig.

Bei Satteldächern mit einer Dachneigung von mindestens 28° sind Dachaufbauten nach Maßgabe der nachstehenden Vorschriften zulässig:

- Länge des Dachaufbaus (Außenwand bis Außenwand) maximal 50 % der Gebäudelänge (von Ortgang zu Ortgang gemessen)
- Abstand des Dachaufbaus (Außenwand) zum Ortgang mindestens 1,50 m
- Abstand von Dachaufbauten (Außenwand bis Außenwand) untereinander mindestens 1,50 m
- Abstand der Oberkante / Firsthöhe des Dachaufbaus zum First des Hauptdaches mindestens 1,00 m (in der Dachschräge gemessen)
- Bei Doppelhaushälften können im Einvernehmen mit der Gemeinde von den vorstehenden Anforderungen Ausnahmen zugelassen werden, sofern sich ein stimmiges Gesamtbild ergibt

Im Übrigen sind Dachaufbauten und Quergiebel unzulässig.

Garagen und Carports:

Als Dachform für Garagen und Carports wird Flachdach (max. 5° Dachneigung) vorgeschrieben. Diese sind vollflächig extensiv oder intensiv zu begrünen (Substratstärke mind. 10 cm). Bei Hauptgebäuden mit Satteldächern und einer Dachneigung von 18° bis 21° können im Einvernehmen mit der Gemeinde ausnahmsweise Garagen und Carports mit Satteldächern, deren Neigung der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechen muss, zugelassen werden.

4.) Örtliche Bauvorschrift „Stellplatzverpflichtung“ (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohneinheit über 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche (ermittelt nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)) sind mindestens zwei separat anfahrbare, den Vorgaben der Garagenverordnung entsprechende Stellplätze herzustellen. Gefangene Stellplätze oder Vorplätze von Garagen und Carports werden auf die Stellplatzverpflichtung nicht angerechnet.

Ausgefertigt!

Pliezhausen, den

---

Christof Dold  
Bürgermeister