

1. Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Walddorfer Wasen III“, Gniebel, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), in Verbindung mit § 10 BauGB sowie in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), hat der Gemeinderat der Gemeinde Pliezhausen die 1. Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Walddorfer Wasen III", Gniebel, , im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB am TT.MM.JJJJ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften ist im Änderungsdeckblatt vom 03.03.2021 zum zeichnerischen Teil vom 12.01.2018, in Kraft getreten am 26.01.2018, dargestellt.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile dieser Satzung sind das Änderungsdeckblatt vom 03.03.2021 zum zeichnerischen Teil vom 12.01.2018, in Kraft getreten am 26.01.2018, sowie der Textteil und die Örtlichen Bauvorschriften vom 03.03.2021.

§ 3 Begründung

Der Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB die Begründung vom 03.03.2021 beigefügt, die nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften ist.

§ 4 Ändern von Vorschriften

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(I) Die bauplanungsrechtliche Festsetzung A Ziffer 5 „Überbaubare Grundstücksfläche“ erhält folgende Fassung:

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. i.V.m. § 23 BauNVO)

5.1. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen gelten oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche. Überschreitungen der Baugrenzen mit unterhalb der Geländeoberfläche gelegenen Bauteilen (z.B. Tiefgaragen, Kellerräumen) können ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden, sofern hierfür das natürliche Gelände nicht stärker verändert / angefüllt wird als bis zur Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Bordstein im Mittel zum jeweiligen Hauptgebäude gemessen - bei Eckgrundstücken an mehreren Straßen gilt der höhere Wert).

5.2. Überschreitungen der Baugrenzen mit oberirdischen Bauteilen können abweichend von § 23 Abs. 3 BauNVO, der unberührt bleibt, ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Gemeinde bis 2,00 m Tiefe und 3,00 m Länge zugelassen werden, wenn es sich um untergeordnete Bauteile (wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten u.ä.) handelt, sich ein gestalterisch stimmiges Gesamtbild ergibt und im Übrigen keine städtebaulichen oder verkehrlichen Belange (wie z.B. ein zu geringer Straßenabstand) entgegenstehen. Die gesamte Überschreitung der Baugrenzen mit oberirdischen Bauteilen (ergo die Summe aller nach § 23 Abs. 3 BauNVO und der vorstehenden Vorschrift zugelassenen Bauteile) je Grundstück darf maximal 10 m² betragen (nicht angerechnet werden Dachvorsprünge bis maximal 70 cm).

5.3. Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets **WA 2** gilt ergänzend: Bezugspunkt für die Höhenlage der Geländeoberfläche für die Zulassung von ausnahmsweisen Überschreitungen der Baugrenzen mit unterhalb der Geländeoberfläche gelegenen Bauteilen (z.B. Tiefgaragen, Kellerräumen) nach Ziffer 5.1. ist die jeweilige nach Ziffer 2.2. festgesetzte EFH. Die zulässige Anhebung der EFH von maximal + 0,5 m wird hierbei berücksichtigt und wird auf die Höhenlage der Geländeoberfläche angerechnet.

(II) Die bauplanungsrechtliche Festsetzung A Ziffer 6.2 erhält folgende Fassung:

6.2. Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans entsprechend festgesetzten Verbotfläche für Garagen, Carports und offene Stellplätze sind keine oberirdischen Garagen, Carports und offenen Stellplätze zulässig. Als oberirdisch gelten Garagen und Carports, die ganz oder teilweise oberhalb der nach Ziffer 5.1. und 5.3. definierten Geländeoberfläche liegen.

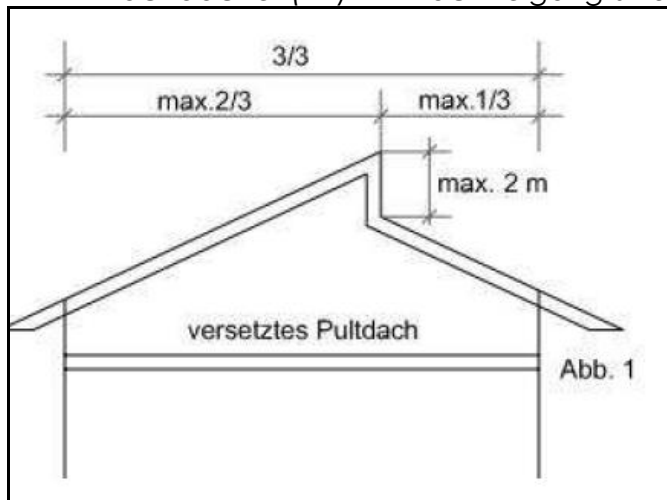
B. Örtliche Bauvorschriften

(I) Die Örtliche Bauvorschrift B Ziffer 1.1.2 „Dachform und Dachneigung“ erhält folgende Fassung:

1.1.2 Dachform und Dachneigung

Für Hauptgebäude sind entsprechend der Eintragungen im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablonen) zulässig:

- Satteldächer (SD) mit Dachneigungen 15° bis 25° , 35° bis 45°
- gegeneinander versetzte Pultdächer (VPD) bei Einhaltung des Schemas (Abb. 1) mit Dachneigungen 15° bis 25° , 35° bis 45°
- Flachdächer (FD) mit Dachneigung 0° bis 5°



Im Einvernehmen mit der Gemeinde können in den Gebieten WA 1 ausnahmsweise auch Krüppelwalmdächer (KWD) zugelassen werden.

Bei untergeordneten Bauteilen (wie z.B. Eingangsüberdachungen, Terrassenüberdachungen, Balkonüberdachungen, Anbauten, Vorbauten, Erker, Wintergärten u.ä.), Dachaufbauten und Quergiebeln sind geringere Dachneigungen und flache Deckungen zulässig. Untergeordnete Bauteile im Sinne dieser Vorschrift sind nicht auf die Maße nach § 5 Abs. 6 LBO beschränkt.

(II) Die Örtliche Bauvorschrift B Ziffer 4 „Stützmauern, Einfriedungen und Sichtschutzanlagen“ erhält folgende Fassung:

4. Stützmauern, Einfriedungen und Sichtschutzanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

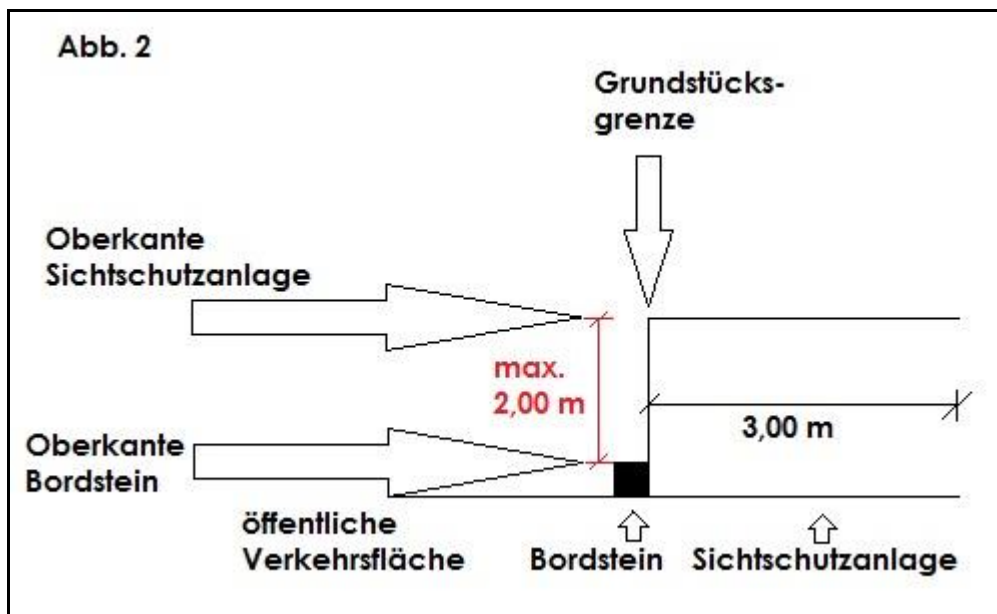
4.1. Mit der äußersten Kante von Stützmauern und Einfriedungen ist zur Grenze von öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsgrünflächen ein Mindestabstand von $0,5\text{ m}$ einzuhalten.

4.2. Zwischen den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen und der Bauflucht sind nur Hecken und offene Zäune, die begrünt werden dürfen, bis zu einer Höhe von $0,8\text{ m}$ zulässig.

4.3. Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen und zu Verkehrsgrünflächen sind nur Hecken und offene Zäune, die begrünt werden dürfen, bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

4.4. Sichtschutzanlagen sind mit einem Abstand von mindestens 2,50 m (äußerste Kante der Sichtschutzanlage) zu Grenzen von öffentlichen Verkehrsflächen und mit einer sichtbaren Höhe von maximal 2,00 m und einer Länge von maximal 3,50 m im Einzelfall zulässig.

Im WA 2 beträgt der Mindestabstand zu Grenzen von öffentlichen Verkehrsflächen 3,00 m; im Einvernehmen mit der Gemeinde können geringere Abstände zugelassen werden, Sichtschutzanlagen sind in diesen Fällen ausschließlich bis zu einer Gesamthöhe von maximal 2,00 m gemessen ab der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Bordstein im Mittel der geplanten Sichtschutzanlage) bis zur Oberkante der Sichtschutzanlage, zulässig (Abb. 2).



Die zulässige Gesamtlänge von Sichtschutzanlagen je Grundstück beträgt 10,00 m, im WA 2 können hiervon im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen bis max. 15,00 m in Summe zugelassen werden, sofern dies zur Errichtung von Sichtschutzanlagen bei mehreren Terrassen bei Mehrfamilienhäusern erforderlich ist. Der Mindestabstand zwischen zwei Sichtschutzanlagen in einer Richtung hintereinander beträgt stets 2,00 m. Sichtschutzanlagen als bauliche Anlagen (Mauern, Zäune, Palisaden u.ä.) sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin stets vollflächig zu begrünen.

4.5. Stützmauern sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer sichtbaren Höhe von maximal 0,5 m zulässig. In begründeten Einzelfällen (z.B. bei Außenabgängen in das Untergeschoss, Lichthöfen im Untergeschoss, für Sitzplätze von Einliegerwohnungen im Untergeschoss oder zur Abfangung von Geländeänderungen, die aus der konkret gewählten EFH nach Ziffer 2.2. resultieren sowie bei Überschreitung der zulässigen sichtbaren Höhe aufgrund der Geländegestaltung auf Nachbargrundstücken) können Ausnahmen im

Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden. Im WA 2 können zusätzlich im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen zugelassen werden für Stützmauern, die zur Abfangung von Geländeänderungen notwendig sind, die aus der Errichtung von unterirdischen Bauteilen (z.B. Tiefgaragen, Kellerräumen) resultieren, auch sofern hierfür Ausnahmemöglichkeiten nach der planungsrechtlichen Festsetzung Ziffer 5.1. (in Verbindung mit 5.3.) in Anspruch genommen werden. Im WA 3 sind Stützmauern im Bereich der Flächen, für die im zeichnerischen Teil eine EFH von 421,4 m ü. NN festgesetzt ist, bis zu einer Höhe von maximal 421,9 m ü. NN und im Bereich der Flächen, für die im zeichnerischen Teil eine EFH von 421,6 m ü. NN festgesetzt ist, bis zu einer Höhe von maximal 422,1 m ü. NN zulässig. Bezugspunkt ist hierfür der oberste Abschluss der jeweiligen Stützmauern (Oberkante Mauer) über Normalnull (NN).

§ 5 Belange des Artenschutzes

Der Gemeinde liegen keine aktuellen Angaben über das Vorkommen streng oder besonders geschützter Arten vor. Es ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass durch Abbruch- oder Baumaßnahmen artenschutzrechtliche Belange (§ 44 BNatSchG) betroffen sind. Da die artenschutzrechtlichen Verbote unmittelbar gelten, weist die untere Naturschutzbehörde auf diese Problematik hin. Bei konkreten Bauabsichten sind bei Bedarf rechtzeitig die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu veranlassen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Rodung von Bäumen / Gehölzen sollte aus Gründen des Artenschutzes außerhalb der Vegetationszeit, also im Zeitraum zwischen Oktober und Ende Februar, erfolgen. Die natur- und artenschutzrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Walddorfer Wasen III“, Gniebel, in der bislang gültigen Fassung bleiben unberührt.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100 000 Euro geahndet werden.

§ 7 Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB).

Ausgefertigt als Satzung:
Pliezhausen, den TT.MM.JJJJ

Christof Dold
Bürgermeister