

## **Anlage 4 zur Drucksache Nr. 37/2022**

### **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 05.04.2022 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. In diesem Fall erhöht sich die zulässige Geschossflächenzahl von 0,4 auf 0,6.

A 4.) Garagen

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. Dabei sind Abweichungen nur insoweit zulassungsfähig, als dass mit Garagen und Carports ein Mindestabstand von 0,5 m von der äußersten Kante des Bauwerks gemessen zu Grenze der öffentlichen Verkehrsflächen (einschließlich Gehwegen) nicht unterschritten wird.

## A 5.) Nebenanlagen

5.1. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen zulässig. Nicht zulässig sind:

- Gebäude mit Aufenthaltsräumen
- Gebäude für Kleintierhaltung
- Schwimmbadüberdachungen

5.2. Je Grundstück ist maximal eine Nebenanlage in Form eines oberirdischen Gebäudes als Gebäude ohne Aufenthaltsraum zulässig. Garagen und Carports werden hierauf nicht angerechnet. Das oberirdische Nebengebäude darf eine Größe von maximal 20 m<sup>3</sup> umbautem Raum nicht überschreiten und ist nur im rückwärtigen Grundstücksbereich (hinter der Bauflucht) zulässig.

Der Gebäudebegriff im Sinne dieser Vorschrift bestimmt sich nach § 2 Abs. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg. Gebäude sind demnach selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, bestimmt sich im Übrigen nach § 14 BauNVO. Sie sind im Rahmen ihrer Zulässigkeit nach § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

Für die Definition eines oberirdischen Gebäudes im Sinne dieser und der nachfolgenden Festsetzungen ist maßgebend dessen Lage vollständig oberhalb der tatsächlichen Geländeoberfläche nach Ausführung des Bauvorhabens, soweit sie nicht zur Verortung eines Gebäudes als unterirdisch angelegt wird oder wurde. Unberücksichtigt bleiben Unterkellerungen, Fundamente und untergeordnete Anteile des Gebäudes, soweit diese bautechnisch oder statisch erforderlich sind.

5.3. Ausnahmsweise kann maximal ein oberirdisches Nebengebäude bis zu einer Größe von maximal 25 m<sup>3</sup> umbautem Raum auch vor der Bauflucht zugelassen werden, sofern dieses Nebengebäude der Unterbringung notwendiger Fahrradstellplätze im Sinne des § 37 Abs. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg dient. Dieses Nebengebäude wird nicht auf die zulässige Anzahl von Nebengebäuden nach Ziffer 5.2 angerechnet.

## 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. Untergeordnete Bauteile im Sinne dieser Vorschrift sind nicht auf die Maße nach § 5 Abs. 6 LBO beschränkt.

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

Dachaufbauten sind unter Einhaltung der vorstehenden Kriterien abweichend von der Vorgabe einer Mindestdachneigung von 28° überdies auch innerhalb des Bereichs östlich und südlich der Juchtlstraße, in dem Satteldächer mit einer Neigung von 18° bis 21° vorgegeben sind, zulässig, allerdings ausschließlich talseitig (der Straße abgewandte Dachflächen); ausgenommen sind die Baugrundstücke, für die entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans Flachdach vorgeschrieben wird.

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 (empfohlene 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 Stellplätze herzustellen.

#### 6.) Örtliche Bauvorschrift „Geländeänderungen“ (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Bei Auffüllungen oder Abtragungen auf dem Baugrundstück darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden, soweit sich nicht aus den Geländeschnitten etwas anderes ergibt. Böschungen mit einer max. Neigung von 1:2 sind abzurunden und flach auszuziehen. Zum Nachbargrundstück ist ein ordentlicher Anschluss herzustellen. Stützmauern zur Aufnahme künstlicher Erdanfüllungen sind nicht zugelassen. Im rückwärtigen Grundstücksbereich können Stützmauern ausnahmsweise bis zu einer sichtbaren Höhe von 2,0 m zugelassen werden, sofern dies der Terrassierung / Angleichung des Gartengeländes bis maximal bis zur Untergeschossfußbodenhöhe dient. Diese Stützmauern sind zum öffentlichen Bereich hin vollflächig zu begrünen. Als Begrünung gilt auch eine rankende Bepflanzung vor der Stützmauer (ohne physischen Kontakt zur Stützmauer).

9.) Örtliche Bauvorschrift „Gestaltung von Nebengebäuden (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Nebengebäude sind entweder aus Holz, mit verputztem Mauerwerk oder Metall auszuführen. Unzulässig sind Container, Seecontainer und vergleichbare Ausführungen als Nebengebäude.

Ausgefertigt!

Pliezhausen, den

---

Christof Dold

Bürgermeister