



# **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Michelreis IV, 1. Änderung" (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)**

## **TEXTTEIL**

### **A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen – Textteil**

#### **Rechtsgrundlagen:**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

In Ergänzung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans wird Folgendes festgesetzt. Alle Festsetzungen des Bebauungsplans „Michelreis IV (eingeschränktes Gewerbegebiet)“, Rübgarten, die nicht durch diese Änderung des Bebauungsplans berührt sind, bleiben unverändert und gelten weiterhin. Entgegenstehende Regelungen werden aufgehoben und durch die nachstehenden Festsetzungen ersetzt.

Hinweis: Die Bezifferung der Abschnitte und der Festsetzungen wurde analog zum Textteil des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.10.2019, in Kraft getreten am 15.11.2019, zur besseren Übersicht beibehalten.

## **2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung für die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH). Maßgebend für die EFH ist die Rohfußbodenhöhe im Erdgeschoss über NHN. Die Erdgeschossfußbodenhöhe kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten um max. - 0,5 m unter- oder um max. + 0,5 m überschritten werden. Ausnahmsweise kann eine weitere Überschreitung der zulässigen EFH um weitere bis zu 0,5 m zugelassen werden (in Summe also bis max. 1,0 m über der im zeichnerischen Teil eingetragenen EFH), sofern dies aus entwässerungstechnischen Gründen (Ableitung des Niederschlagswassers in den westlich gelegenen Regenwasserkanal im freien Gefälle nach den Regeln und dem Stand der Technik) notwendig ist. (Hinweis: Die Festsetzung Ziffer 2.3 Gebäudehöhen bleibt hiervon jeweils unberührt, die maximal zulässige Gebäudehöhe bezieht sich immer, auch in diesen Fällen, auf die in der Planzeichnung eingetragene EFH.)

## **B. Hinweise**

Auf die unverändert geltenden Hinweise des Ursprungsbebauungsplans (Textteil vom 07.10.2019, in Kraft getreten am 15.11.2019, Buchstabe C) wird explizit verwiesen.

Ausgefertigt! Pliezhausen, den

---

Christof Dold  
Bürgermeister