



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

BEGRÜNDUNG

1. Anlass, Inhalt und Ziel der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Im Juchtlén“ aus dem Jahr 1971 (rechtskräftig seit 02.04.1971, letzte Änderung bezüglich der Zulässigkeit von Nebenanlagen rechtskräftig seit 10.02.1984) setzen die städtebauliche Ordnung sowie die gestalterischen Vorgaben für das Quartier „Im Juchtlén“, das sich östlich der Esslinger Straße sowie entlang der Bühllstraße und der Juchtlénstraße erstreckt, fest. Die genaue Abgrenzung kann dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans entnommen werden. In Bezug auf die Bebauungsdichte teilt sich das Quartier in zwei, hinsichtlich der Gestaltungsvorschriften für Dächer in drei Teilbereiche auf. So sind im nördlichen Teil des Gebiets Geschosswohnungsbauten mit Flachdächern und im restlichen Teil klassische Ein- und Zweifamilienhäuser (ggf. mit Einliegerwohnungen) mit Satteldächern vorgegeben und vorhanden. Östlich und südlich der Juchtlénstraße ist für diese bislang eine flache Dachneigung von 18° vorgegeben, um ein harmonisches Einfügen der Bebauung in den städtebaulich sensiblen Hangbereich zu gewährleisten und die aufgrund der Topographie optisch deutlich stärker als normal wirksame Gebäudehöhe zu begrenzen. Im zentralen und vom Ortsrand zurückgesetzten Bereich sind ebenfalls der Topographie angepasst flachere, gleichwohl gegenüber dem vorig beschriebenen Bereich etwas steilere Dachneigungen von 24° bis 30° zulässig.

Jahrzehntelang hat die Gemeinde Pliezhausen im Rahmen ihrer Bauleitplanung den gestalterischen Grundsatz verfolgt, Dachaufbauten in aller Regel erst ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 35° zuzulassen. Dies, da die gestalterische Wirkung von Dachaufbauten mit der Dachneigung eng korrespondiert und gestalterisch überzeugende Lösungen eine steilere Dachneigung bedingen und zudem Dachlandschaften mit flacher geneigten Dächern in der Regel in topographisch und städtebaulich sensibleren Hanggebieten vorgegeben sind, in denen eine „ruhigere“ Dachlandschaft ohne Dachaufbauten grundsätzlich gestalterisch gewünscht ist. Diese Grundlinie wurde über Jahrzehnte hinweg immer wieder bestätigt. Im Jahr 2015 hat der Gemeinderat dann auf Empfehlung und Wunsch des Ortschaftsrats Dörnach beschlossen, im Dörnacher Gebiet „Bongert / Brühl“ Dachaufbauten zur Förderung der verbesserten Nutzung von Dachgeschossen

künftig auch dort zuzulassen, wo sie aus den erläuterten gestalterischen Gründen bislang nicht zugelassen waren. In der Folge wurden aus Gleichbehandlungsgründen alle Bebauungspläne und Örtlichen Bauvorschriften im Gemeindegebiet überprüft und festgestellt, dass eine Änderung in diesem Punkt gerade nicht nur Auswirkungen auf Dörnach, sondern auf die Bauleitplanung und Gestaltungsvorschriften in der Gesamtgemeinde hervorrufen würde. Der Zusammenhang zwischen der Dachneigung des Hauptgebäudes und der Zulässigkeit von Dachaufbauten stellte seit jeher einen planerisch-gestalterischen Grundsatz dar, der demgemäß auch gesamtheitlich betrachtet werden muss. Es wurde vom Gemeinderat als nicht zu rechtfertigen angesehen, im Plangebiet „Bongert / Brühl“ künftig Dachaufbauten ab einer Dachneigung von 28° zuzulassen und in anderen Gebieten mit gleicher Dachneigung nicht. Für eine derartige Ungleichbehandlung wurde, anders als bei sonstigen städtebaulichen Unterschieden, kein Grund und demgemäß auch keine Rechtfertigung gesehen.

Resultierend aus diesen Überlegungen hat der Gemeinderat am 23.06.2016 beschlossen, künftig in den bestehenden, älteren Baugebieten, in denen Dachaufbauten nicht zugelassen sind, bei Wohngebäuden mit Satteldächern, Walmdächern oder Krüppelwalmdächern Dachaufbauten ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 28° zuzulassen. Seinerzeit wurde sehr intensiv abgewogen, ob im Sinne einer völligen Freigabe zugunsten der verbesserten Nutzbarkeit von Dachgeschossen auch bei noch flacher geneigten Dächern künftig ebenfalls Dachaufbauten zugelassen werden sollen. Dies wurde indes für zu weit gehend erachtet, da bereits bei einer Dachneigung von weniger als 35° die entstehenden Lösungen selbst dem gestalterisch nur mäßig interessierten Betrachter in der Regel doch einiges abverlangen dürften, was umso mehr bei einer Dachneigung von weniger als 28° zu gelten hat. Zudem sollte nach dem Dafürhalten des Gemeinderats nicht unter Hingabe an das Argument der Wohnraumschaffung im Dachgeschoss jeglicher städtebauliche Grundsatz über Bord geworfen werden. Die grundsätzlich beschlossene Mindestdachneigung von 28° stellt daher letztlich einen gangbaren und ausgewogenen Kompromiss zwischen gestalterischen Ansprüchen und Wohnraumbedürfnissen dar. Letztendlich ist die Gemeinde dazu berufen, die Grenzen dessen, was baurechtlich zulässig und gewollt ist, unter Abwägung gestalterischer und wohnungsbaulicher Belange auf Basis ihrer planerischen Vorstellungen im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigungen festzulegen. Die Entscheidung bezüglich der künftigen Zulässigkeit von Dachaufbauten wurde dabei vom Gemeinderat in dem Bewusstsein getroffen, dass es weiterhin Gebiete (oder Teilbereiche davon) geben würde, in denen keine Dachaufbauten zulässig sein würden. Seither wurden anlassbezogen bereits mehrere Bebauungspläne im Gemeindegebiet geändert und Dachaufbauten ab 28° zugelassen; von diesen erweiterten Möglichkeiten haben seither bereits mehrere Bauherren Gebrauch gemacht. Der Gemeinderat hat hierzu grundsätzliche Zulässigkeitsmaßstäbe für Dachaufbauten beschlossen, die gemeindeweit gelten und Gleichbehandlung gewährleisten sollen und die in den jeweiligen örtlichen Bauvorschriften zu den Bebauungsplänen umgesetzt sind bzw. werden.

Diese Maßstäbe sind:

- Länge des Dachaufbaus (Außenwand bis Außenwand) maximal 50 % der Gebäudelänge (von Ortgang zu Ortgang gemessen)
- Abstand des Dachaufbaus zum Ortgang mindestens 1,50 m
- Abstand von Dachaufbauten 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

Beschlossen wurde seinerzeit ebenfalls, dass bei flacheren Dachneigungen als 28° weiterhin aus gestalterischen Gründen keine Möglichkeit zur Zulassung von Dachaufbauten gesehen wird. In den betroffenen Bebauungsplangebieten, in denen Quergiebel bislang unzulässig oder Traufhöhen- oder Kniestockbeschränkungen festgesetzt sind, sollten zudem diese Bestimmungen unverändert fortgelten (sofern nicht bereits entsprechende Befreiungen erteilt worden sind). Dies dient der Vermeidung von zu dominanten Bauteilen bei flachen Dachneigungen, bei denen Quergiebel optisch noch stärker, mithin störender in Erscheinung treten als Dachaufbauten.

Davon ausgehend wurde vom Gemeinderat weiterer Änderungsbedarf unter anderem festgestellt für das Gebiet „Im Juchtl“, Pliezhausen. Dieser begründet sich wie folgt:

Planungswille der Gemeinde war und ist es, bei den hier wie beschrieben vorgesehenen flachen Dachneigungen aus gestalterischen Gründen keine Dachaufbauten zuzulassen. Dies war ständige Regelungspraxis der Gemeinde, seinerzeit davon ausgehend, dass ohne Zulässigkeitsregelung Dachaufbauten unzulässig seien; diese Rechtsauffassung ist jedoch nach heutiger Rechtsprechung ohne entsprechende Regelung nicht mehr haltbar. Herrschende Meinung ist vielmehr mittlerweile, dass nicht explizit ausgeschlossene Bauteile zulässig sind. Insofern wären rein juristisch betrachtet Dachaufbauten im Plangebiet zulässig. Angesichts des anders lautenden ursprünglichen Planungswillens sowie der gestalterischen Problematiken ist nun aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses aus 2016 klarstellend zu regeln, dass Dachaufbauten unterhalb einer Dachneigung von 28° unzulässig sind. Die bisherige Situation hat bereits vereinzelt auch schon zu gestalterisch nicht ganz optimalen Lösungen geführt, weshalb durch eine entsprechende Änderung sicherzustellen wäre, dass Dachaufbauten künftig erst ab 28° Dachneigung zulässig sind und gestalterisch reglementiert werden. Die bisher entstandenen Lösungen bei flacher geneigten Dächern (es handelt sich allerdings

nur um 2 Fälle) wären demnach als Altfälle anzusehen, die von der bisherigen Regelungslücke profitieren konnten. Sie haben indes kein derartiges Gewicht erlangt, dass die gestalterische Absicht der Gemeinde durch eine entsprechende örtliche Bauvorschrift in Bezug auf das gesamte Gebiet undurchführbar und eine solche in Folge unzulässig wäre. Der Beschlussfassung des Gemeinderats folgend soll diese klarstellende Änderung nun umgesetzt werden, da aus Effizienzgründen in der Regel die jeweiligen Änderungen anlassbezogen in die Wege geleitet werden und nun für das Plangebiet ein entsprechender Bauantrag vorliegt. Die Änderung ist damit erforderlich, um die gestalterischen Vorstellungen der Gemeinde rechtsverbindlich umzusetzen (zwar gilt § 1 Abs. 3 BauGB nicht unmittelbar für Örtliche Bauvorschriften, da aber solche eigentumsrechtliche Schranken darstellen, ist verfassungsrechtlich ihre Erforderlichkeit auch ohne explizite gesetzliche Regelung grundlegende Rechtmäßigkeitsvoraussetzung, dies ergibt sich letztlich unmittelbar aus Art. 14 GG), es handelt sich nicht um eine unzulässige Verhinderungsplanung, sondern um eine erwünschte Steuerung mit der Zielsetzung, bestimmte Vorstellungen der Gemeinde in baugestalterischer Hinsicht umzusetzen.

Bei dem genannten Baugesuch handelt es sich um das Objekt Juchtlenstraße 24, bei dem der Bauausschuss 2021 nochmals bestätigt hatte, dass an der bisherigen Linie festgehalten werden soll. Das Objekt Juchtlenstraße 24 liegt indes genau zwischen den beiden genannten Altfällen (Juchtlenstraße 22 und 26). Im Rahmen der Planung wurde nun planungsseitig vorgeschlagen, als Kompromisslösung zwischen dem kompletten Ausschluss von Dachaufbauten und somit einer Nulllösung für die Nutzbarkeit des Dachgeschosses sowie einem kompletten und gestalterisch unerwünschten Öffnen (bzw. Belassen der bisherigen Regelungslücke), wenigstens für die betroffene Spange als Ausnahmeregelung talseitig Dachaufbauten auch unterhalb einer Dachneigung von 28° (die zulässige Bandbreite liegt hier bei 18 bis 21°) zuzulassen. Damit würde wenigstens ein Teilbereich des Dachgeschosses nutzbar und wäre dem Umstand Rechnung getragen, dass hier bereits Einzelfälle vorhanden sind.

Die Gemeinde ist zwar der Auffassung, dass die bisherigen Ausführungen hierzu weiterhin zutreffend sind, zudem wurde die entsprechende Entscheidung sowohl vom Gemeinderat als auch vom Bauausschuss bestätigt. Gleichwohl kann sie sich der Argumentation insofern anschließen, dass bei einer lediglich talseitigen Zulassung aufgrund der Lage des Baugebiets der öffentliche Belang einer harmonischen Gestaltung, welcher der geplanten Regelung zugrunde liegt, nicht beeinträchtigt würde. Es findet somit ein gerechter Interessensausgleich im Sinne eines klassischen Kompromisses statt, der zudem ggf. etwas kompaktere und effizientere Dachgestaltungen in diesem Bereich ermöglichen würde. Die entsprechende Regelung ist daher in den überarbeiteten Entwürfen berücksichtigt, indes nicht als Ausnahmeregelung zu formulieren, da die Anwendungsvoraussetzungen schwierig zu definieren wären. Vielmehr kann, wenn man sich für diese Argumentation entscheidet, auch eine entsprechende Zulässigkeit, aber ausschließlich für diesen Bereich, definiert werden. Aufgrund der besonderen Konstellation stellt diese Regelung aus Sicht der Gemeinde auch keinen Präzedenzfall für das weitere Gemeindegebiet dar, da eine solche Ausgangslage nur in diesem Gebiet besteht. Daher hält sie diesen Vorschlag nicht nur für vertretbar und sachgerecht, sondern

auch im weiteren Sinne gedeckt von der Intention, gemeindeweit möglichst Gleichbehandlung walten zu lassen. Da hier ein atypischer Sonderfall begründbar ist, erscheint diese Kompromisslösung vorstellbar, auch unter Würdigung der bisherigen stringenten Linie. Die Gemeinde sieht wie beschrieben darin keinerlei Präjudiz für andere Gebiete. Der entsprechende Bereich ist im nachstehenden Übersichtsplan gekennzeichnet.



Bereich mit Zulässigkeit talseitiger Dachaufbauten auch unterhalb einer Dachneigung von 28°

Im Zuge der anstehenden Änderung der Örtlichen Bauvorschriften sollen überdies überkommene Regelungen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften an die heutige Planungspraxis angepasst werden (Ausnahmeregelung für Garagen und Carports) und frühere bauordnungsrechtliche Festsetzungen, soweit sie von der Änderung tangiert werden und heute in den planungsrechtlichen Bereich verortet werden müssen, durch bauplanungsrechtliche Festsetzungen ersetzt werden. Um gewisse Spielräume bei der Dachneigung auch für den Teil des Plangebiets zu ermöglichen, in dem heute nur Dachneigungen von 18° zulässig sind, wird zudem hier ein zulässiger Bereich von 18° bis 21° definiert, dies entspricht einem gängigen Toleranzbereich, innerhalb dessen unterschiedliche Dachneigungen mit bloßem Auge regelmäßig nicht erkennbar sind. Bisher unzulässige Stützmauern sollen -der bisherigen Befreiungspraxis im Gebiet folgend- bis 2,0 m sichtbarer Höhe im rückwärtigen Bereich ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern dies der Terrassierung / Angleichung des Gartenniveaus bis maximal zur Untergeschossfußbodenhöhe dient. Damit wird auch die Obergrenze zulässiger (unwesentlicher) Geländeänderungen definiert. Diese Stützmauern sind zum öffentlichen Bereich hin vollflächig zu begrünen, um ihre optische Wirkung abzumildern. Als Begrünung gilt dabei bspw. auch eine „vorgelagerte“ Berankung

ohne physischen Kontakt zur Mauer, da bspw. bei heute oft verwendeten Betonelementen ein direkter Bewuchs häufig nur eingeschränkt möglich ist.

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO ermächtigt die Gemeinde, soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe oder Gründe sparsamer Flächennutzung dies rechtfertigen, die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze zu erhöhen. Gleichwohl bedeutet dies nicht, dass für das gesamte Gemeindegebiet gleichermaßen pauschale, einheitliche Regelungen getroffen werden können, da in der Regel davon ausgegangen wird, dass die Verhältnisse in einer Gemeinde unter dem Aspekt eines zusätzlichen Stellplatzbedarfs zu verschiedenen sind, um diese einer einheitlichen Regelung zugänglich zu machen. Insofern muss jede Erhöhung der Stellplatzzahl von gebietsbezogenen Erwägungen getragen werden. Im vorliegenden Quartier sind die öffentlichen Verkehrsflächen bereits verhältnismäßig stark durch ruhenden Verkehr in Anspruch genommen und können nur sehr begrenzt zusätzliche Parkierung abwickeln, ohne dass verkehrliche Probleme verschärft würden. Daher soll für etwaige künftige Vorhaben, die dem Stellplatzregime der Örtlichen Bauvorschriften unterworfen sind, im Zuge der jetzigen Änderung ein Schlüssel von 2,0 Stellplätzen je Wohnung vorgegeben werden.

Um die künftig geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Im Juchtlén“, wie sie sich nach Abschluss des Änderungsverfahrens dann aus dem Ursprungsbebauungsplan von 1971, der Änderung aus dem Jahr 1984 und der aktuellen Änderung zusammensetzen, wird der Begründung in der Anlage eine redaktionell zusammengeführte „Lesefassung“ der Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften beigelegt.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsdeckblatt vom 06.07.2022 zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gefertigt am 10.08.1970, in der Fassung vom 10.12.1970, geändert durch Deckblatt vom 20.01.1971, genehmigt am 30.03.1971, in Kraft getreten am 02.04.1971, weiterhin und zuletzt geändert durch Deckblatt vom 18.05.1971, dargestellt. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das gesamte Plangebiet „Im Juchtlén“, mit Ausnahme des Grundstücks Flst. Nr. 2030/1, das derzeit mit einem selbstständigen Änderungsbebauungsplan und selbstständigen Örtlichen Bauvorschriften überplant wird.

3. Verfahren nach § 13 BauGB („vereinfachtes Verfahren“)

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften nicht berührt. Sie ist unter Betrachtung der städtebaulichen Ordnung in diesem Gebiet vergleichsweise geringfügig. Es sind ferner städtebaulich keine Gesichtspunkte erkennbar, die gegen eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans sprechen. Im Ergebnis kann also die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren kann von einer Umweltprüfung sowie der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen werden.

4. Belange des Artenschutzes

Der Gemeinde liegen keine 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.

Grundsätzlich ist bei Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) und § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts entbehrlich. Zwar gelten die artenschutzrechtlichen Vorgaben der Naturschutzgesetze immer und uneingeschränkt, aber eben auch unmittelbar gegenüber jedermann und richten sich nicht zuvorderst an den Planungsträger. Vielfach werden durch die Änderung von Bebauungsplänen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB baurechtliche Zulässigkeitsmaßstäbe nur geringfügig verändert, dies ist bereits in der tatbestandlichen Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens normiert, nämlich das die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt sein dürfen. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird durch die Änderung oder Aufstellung von Bebauungsplänen oftmals neues Baurecht geschaffen (z.B. durch die Aufhebung von Bauverboten) und somit eine Nachverdichtung ermöglicht. Somit können grundsätzlich durch die mit der Bebauungsplanung ermöglichten Bauvorhaben auch artenschutzrechtliche Belange betroffen sein. Gleichwohl wird von diesen Baumöglichkeiten in aller Regel nicht unmittelbar sofort, sondern oft erst nach langer Zeit Gebrauch gemacht. Die zeitliche Spanne zwischen Änderung / Schaffung des Planungsrechts und der Realisierung von Bauvorhaben ist im Einzelfall häufig nicht absehbar. Insofern ist die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung durch einen Fachplaner zum Zeitpunkt der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nicht zielführend, da die hierdurch gewonnenen Erkenntnisse zum Zeitpunkt der Realisierung eines Bauvorhabens durchaus bereits wieder überholt sein können. Vorliegend ist von einer zeitnahen Inanspruchnahme des erweiterten Baurechts auszugehen, weshalb die Bauherrschaft auf die zu beachtenden artenschutzrechtlichen Belange hingewiesen wird. Das entsprechende Merkblatt der unteren Naturschutzbehörde wird überdies im Zuge bauordnungsrechtlicher Zulassungsverfahren (resp. Baugenehmigungsverfahren und Kenntnissgabeverfahren sowie AAB-Verfahren) an die Bauherrschaften ausgehändigt.

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss vom TT.MM.JJJJ zugrunde.

Pliezhausen, den

Christof Dold
Bürgermeister

Anlage

Redaktionelle Lesefassung der Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Juchtlén“ sowie der Örtlichen Bauvorschriften, Rechtsstand vollständig nach Abschluss dieses Änderungsverfahrens

Von der aktuellen Änderung unberührte Vorschriften sind in kursiv abgedruckt. Diese Lesefassung dient nur der besseren Übersicht. Rechtsverbindlich sind nur die jeweiligen Originalsatzungsunterlagen.

A.) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. *Art der baulichen Nutzung:*

-WR- reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO 1968

2. Maß der baulichen Nutzung

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.

b) Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ): entsprechend den Eintragungen im Lageplan

3. *Bauweise (§ 22 BauNVO)*

offene Bauweise

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.

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 m³ 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 m³ 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.

B.) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

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.

1. *Stellung der Gebäude*

Die schematischen Eintragungen im Lageplan sind maßgebend.

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.

b) Dachdeckung: aufgehoben

c) Kniestock: bei Dachneigung mit 30° bis 25 cm zulässig, sonst kein Kniestock.

3. *Sockelhöhe:*

*Die Höhenlage der Gebäude wird durch die im Lageplan festgesetzten EG-Fußbodenhöhen bestimmt (EFH = m ü. NN).
Geländeschnitte an Schmalseiten der Gebäude.*

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

Je Wohneinheit über 50 m² Wohnfläche (ermittelt nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)) sind mindestens zwei Stellplätze herzustellen.

5. *Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zugelassen. Zur Einfassung der Gartenfläche gegen öffentliche Verkehrsflächen sind Stellplatten oder Natursteineinfassungen bis zu einer Höhe von 15 cm über Gehweg- bzw. Fahrbahnoberkante zulässig. Stützmauern entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zugelassen.*

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).

7. *Außenputz und Farbgebung:*

Sämtliche Gebäude sind zu verputzen, wobei keine auffallenden Farben verwendet werden dürfen.

8. *Leitungen:*

Sämtliche Leitungen im Gebiet des Bebauungsplans sind zu verkabeln.

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.