

Anlage 3 zur Drucksache Nr. 125/2022

3. Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Auchtert (Westlicher Teil) – Neuaufstellung 1995“, Pliezhausen, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Deckblatt Textteil und Örtliche Bauvorschriften, Stand 29.11.2022

C.I Planungsrechtliche Festsetzungen

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die im Lageplan eingeschriebene Grundflächenzahl und durch die Höhe der baulichen Anlagen, TH max. = maximale Traufhöhe und die FH max. = maximale Firsthöhe.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer maximalen GRZ von 0,6 überschritten werden.

Die maximale Traufhöhe ist der Höhenunterschied zwischen dem Schnittpunkt der verlängerten Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut und der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH).

Die maximale Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante geneigter Dächer, gemessen ab der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH).

C.II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

1.9 Dachform und -eindeckung von Garagen und Carports (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für Garagen und Carports sind Satteldächer mit mindestens 25° Dachneigung oder Flachdächer (maximal 5° Dachneigung) zulässig. Flachdächer sind entweder extensiv oder intensiv zu begrünen oder zu mindestens 60 % mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarthermie, Photovoltaik) zu belegen.

6. Geländegestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

6.1 Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentlich (max. +/- 0,5 m) verändert werden. Geländeänderungen sind auf die Verhältnisse der Nachbargrundstücke abzustimmen.

6.2 Ausnahmsweise können Geländeänderungen bis maximal + 1,80 m im rückwärtigen Grundstücksbereich zugelassen werden, sofern dies der Terrassierung / Angleichung des Gartengeländes bis maximal bis zur Untergeschossfußbodenhöhe dient. Hierzu können ebenfalls im rückwärtigen Grundstücksbereich ausnahmsweise auch Stützmauern bis zu einer sichtbaren Höhe von maximal 1,80 m zugelassen werden. Als rückwärtiger Grundstücksbereich gilt der hinter der entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (als öffentliche Verkehrsflächen im Sinne dieser Vorschrift gelten solche Flächen, welche eine Funktion für den Fahrzeugverkehr übernehmen, Fußwege gehören nicht hierzu) verlaufenden Bauflucht des Hauptgebäudes gelegene Grundstücksbereich.

6.3 Ausnahmsweise können Abgrabungen über das in Ziffer 6.1 genannte Maß hinaus zugelassen werden, sofern dies der Anlegung von Kfz-Stellplätzen dient. Ebenfalls können hierzu die notwendigen Stützmauern ausnahmsweise zugelassen werden.

7.2 Die Gestaltungsvorschriften für Nebengebäude gelten nicht für Gewächshäuser.

Ausgefertigt!

Pliezhausen, den

Christof Dold
Bürgermeister