

## **2. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften „Erlacher Weg“, Gniebel, im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 535 und 542/1**

Nach § 74 Abs. 6 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 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) 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 2. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften „Erlacher Weg“, Gniebel, im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 535 und 542/1 am TT.MM.JJJJ als Satzung beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Änderung der Örtlichen Bauvorschriften ist im Änderungsdeckblatt zum Lageplan vom 05.10.2022 dargestellt.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Bestandteile dieser Satzung sind das in § 1 bezeichnete Änderungsdeckblatt zum Lageplan sowie das Deckblatt zu den Örtlichen Bauvorschriften vom 05.10.2022.

### **§ 3 Begründung**

Der Änderung der Örtlichen Bauvorschriften ist die Begründung vom 05.10.2022 beigelegt, die nicht Bestandteil der Örtlichen Bauvorschriften ist.

### **§ 4 Ändern von Vorschriften**

(1) Die Örtliche Bauvorschrift III.1.1 Dachform erhält folgende Fassung:

*1.1 Dachform:*

*1.1.1 Für Hauptgebäude sind Satteldächer und Satteldächer mit Krüppelwalm zulässig, für Garagen und überdachte Stellplätze Satteldächer. Bezüglich der Dachneigungen gelten die Einschriebe im Lageplan. Sofern Garagen oder überdachte Stellplätze mit dem Hauptgebäude eine bauliche Einheit bilden, ist deren Dachneigung der Dachneigung des Hauptgebäudes anzugleichen (maximal*

3° Differenz). Garagen und überdachte Stellplätze sind auch mit begrünten Flachdächern zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze mit Satteldächern an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind hinsichtlich der Dachneigung gestalterisch aufeinander abzustimmen.

1.1.2 Untergeordnete Bauteile (wie z.B. Terrassenüberdachungen, Eingangsüberdachungen, Wintergärten, Balkonüberdachungen, Anbauten, Vorbauten, Erker etc.) und Dachaufbauten sind auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig. Untergeordnete Bauteile im Sinne dieser Vorschrift sind nicht auf die Maße nach § 5 Abs. 6 LBO beschränkt.

1.1.3 Abweichend von den vorstehenden Vorschriften zur Dachgestaltung sind zudem Gebäude und Gebäudeteile im rückwärtigen Grundstücksbereich (z.B. Kleinwohnhäuser, Anbauten, Erweiterungsbauten), sofern sie nicht schon unter die Ziffer 1.1.2 fallen, mit anderen Dachformen und Dachneigungen als in Ziffer 1.1.1 bestimmt, zulässig. Als rückwärtiger Grundstücksbereich im Sinne dieser Vorschrift gilt der Bereich hinter der tatsächlichen rückwärtigen Bauflucht des jeweiligen Hauptgebäudes.

(2) Die Örtliche Bauvorschrift III.1.2 Dacheindeckung erhält folgende Fassung:

1.2 Dacheindeckung:

Die Dacheindeckungen sind nur mit Dachsteinen (Tonziegeln oder Betondachsteinen) zulässig. Zulässig sind nur die Farbtöne braun, rotbraun, ziegelrot, grau und anthrazit. Dachbegrünungen und Anlagen zur Solarenergienutzung sind, auch vollflächig, zulässig. Flachdächer sind mit extensiver oder intensiver Dachbegrünung (Substratstärke mindestens 10 cm) auszuführen, sofern diese nicht als Dachterrassen genutzt werden. Diese Vorgaben gelten nicht für Dachaufbauten und für Gebäude und Gebäudeteile nach Ziffern 1.1.2 und 1.1.3.

(3) Die Örtliche Bauvorschrift III.7 Stellplatzverpflichtung erhält folgende Fassung:

Je Wohneinheit über 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche (ermittelt nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)) sind mindestens 1,5 separat anfahrbare, den Vorgaben der Garagenverordnung entsprechende Stellplätze herzustellen. Bei der Errichtung von Doppelhäusern gilt diese Verpflichtung je Doppelhaushälfte (z.B. sind somit je Doppelhaushälfte mit einer Wohneinheit mindestens 2,0 Stellplätze herzustellen). Bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze werden Garagen mitgerechnet, die Stauräume vor den Garagen jedoch nicht.

## **§ 5 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.

## **§ 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 der Örtlichen Bauvorschriften tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 74 Abs. 6 LBO i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB).

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

---

Christof Dold  
Bürgermeister