

Anlage 4 zur Drucksache Nr. 46/2023

5. 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 11.05.2023

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 Geländeänderungen sind auf die Verhältnisse der Nachbargrundstücke abzustimmen. Stützmauern sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer sichtbaren Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Als einheitliche Stützmauer gelten dabei auch mehrere, gestaffelt errichtete Stützmauern, wenn der Abstand zwischen den einzelnen Mauerteilen nicht mindestens 1,0 m entspricht.

6.2 Ausnahmsweise können Stützmauern bis maximal + 1,80 m sichtbarer Höhe im rückwärtigen Grundstücksbereich zugelassen werden, sofern dies der Terrassierung / Angleichung des Gartengeländes bis maximal bis zur Untergeschossfußbodenhöhe dient. 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 und die hierzu notwendigen Stützmauern über das in Ziffer 6.1 genannte Maß hinaus zugelassen werden, sofern dies der Anlegung von Kfz-Stellplätzen dient.

6.4 Anfallendes nicht kontaminiertes Aushubmaterial ist nach Möglichkeit wieder auf dem Baugrundstück einzubauen. Ein sparsamer und sorgsamer Umgang mit dem Oberboden (Mutterboden gem. § 202 BauGB) ist zu beachten.

7.2 Die Gestaltungsvorschriften für Nebengebäude gelten nicht für Gewächshäuser.

Altlasten im Planungsgebiet / Bodenschutz

Vor dem Hintergrund des im Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) verankerten Erdmassenausgleichs bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung bestimmter Bauvorhaben ist die Forderung unter Pkt. 6.3 des bisherigen Bebauungsplans hochaktuell. Dementsprechend wird auf Folgendes hingewiesen:

Anfallendes nicht kontaminiertes Aushubmaterial ist nach Möglichkeit wieder auf dem Baugrundstück einzubauen. Ein sparsamer und sorgsamer Umgang mit dem Oberboden (Mutterboden gem. § 202 BauGB) ist zu beachten.

Das Plangebiet betrifft folgende Flächen aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster BAK:

- Altablagerung „AA Unter Hau 2“, BAK Nr. 00682, Bewertung A (Ausscheiden)
- Altstandort „AS Fischerstr. 22“, BAK Nr. 00619, Bewertung A (Ausscheiden)

Die Einstufung A bedeutet, dass bei derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast bestehen.

- Altstandort „AS Fischerstr. 28“, BAK Nr. 04180, Bewertung B Ent (Belassen - Entsorgungsrelevanz)

Die Einstufung B bedeutet, dass im Zustand der Bewertung seitens der Behörde keine weiteren Maßnahmen zur Altlastenbearbeitung erforderlich sind.

Insbesondere auf den genannten Flächen können besondere Anforderungen für die Untersuchung und Entsorgung von Aushubmaterial gelten.

Ausgefertigt!

Pliezhausen, den

Christof Dold
Bürgermeister