

Sachgebiet
Bauamt

Sachbearbeiter
Herr Prell

Beratung
Bau- und Umweltausschuss

Datum
03.08.2026

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

Bebauungsplanerweiterung Gierersberg 19- 3 Änderung

Anlagen:

BP_019_Erweiterung_Gierersberg_1A_Satzung
BP_019_Erweiterung_Gierersberg_1A_VERSANDSatzung
BP_019_Erweiterung_Gierersberg_2A_Satzung
BP_019_Erweiterung_Gierersberg_2A_VERSANDSatzung
BP_019_Erweiterung_Gierersberg_Ur_VERSANDSatzung

Sachverhalt:

Der seit dem 21. Mai 1993 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 19 „Erweiterung Gierersberg“ enthält neben den planungsrechtlichen Festsetzungen zahlreiche örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude, Dächer, Garagen, Fenster, Einfriedungen und Verkehrsflächen.

Die ursprüngliche Bebauungsplansatzung wurde im Jahr 1994 hinsichtlich der Höhenlage der Gebäude nach § 27 ergänzt. Im Jahr 2000 erfolgte eine weitere, räumlich begrenzte Änderung zeichnerischer Festsetzungen. Die übrigen textlichen Festsetzungen gelten grundsätzlich weiterhin in ihrer ursprünglichen Fassung.

Im praktischen Vollzug des Bebauungsplans wurden über einen längeren Zeitraum wiederholt Befreiungen beziehungsweise Abweichungen von einzelnen Festsetzungen beantragt und teilweise zugelassen. Besonders häufig betroffen waren:

- Dachaufbauten und Dachausschnitte,
- Dachneigungen und Kniestockhöhen,
- Dachformen von Garagen und Carports,
- Fensterformate und Sprossenteilungen,
- Einfriedungen sowie
- die Situierung von Garagen.

Die vorliegende Zusammenstellung weist unter anderem 14 Vorgänge zu Sprossenfenstern, elf Vorgänge zu Dachformen von Garagen, zehn Vorgänge zu Dachaufbauten, neun Vorgänge zu Kniestöcken und mehrere Vorgänge zu Einfriedungen aus. Hinzu kommen im Baugebiet tatsächlich vorhandene Einfriedungen, die von den geltenden Festsetzungen abweichen.

Die Vielzahl gleichartiger Einzelfälle zeigt, dass einzelne Festsetzungen des über 30 Jahre alten Bebauungsplans den heutigen baulichen, funktionalen und gestalterischen Anforderungen nicht mehr vollständig entsprechen. Die dauerhafte Steuerung vergleichbarer Vorhaben durch wiederkehrende Befreiungs- oder Abweichungsentscheidungen ist für die Bauherrschaft, die Verwaltung und die Genehmigungsbehörde mit vermeidbarem Prüfungsaufwand verbunden.

Daneben schreibt § 22 der Bebauungsplansatzung vor, sämtliche Straßen und Wege im Plangebiet vollständig in Pflasterbauweise herzustellen. Tatsächlich wurden Teile der Verkehrsflächen bereits in Asphaltbauweise ausgeführt. Die Festsetzung entspricht daher nicht mehr durchgehend dem vorhandenen Ausbauzustand.

Der Bebauungsplan soll deshalb in einem sachlich eng begrenzten Änderungsverfahren aktualisiert werden. Gegenstand der Änderung sollen ausschließlich solche Festsetzungen sein,

bei denen sich anhand der bisherigen Vollzugspraxis, des vorhandenen baulichen Bestands oder technischer Anforderungen ein konkreter Änderungsbedarf ergibt.

Die Baugrenzen, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die festgesetzte Bauweise und die grundsätzliche Erschließungsstruktur sollen nicht verändert werden.

Vorgesehener Änderungsumfang

1. Befestigung der Verkehrsflächen – § 22

§ 22 der Bebauungsplansatzung regelt die Gestaltung und Befestigung der Straßen, Wege und Parkflächen.

Bisherige Fassung

„Straßen und Wege im gesamten Gebiet sind als Wohn- und Spielstraßen in Mischfunktion auszubauen und ganzflächig zu pflastern – Betonsteine, Verbundsteine, Granitpflaster etc. Bäume sind durch Großkopfpflaster oder andere geeignete Materialien weiträumig abzusetzen. Parkflächen sind gegenüber den anderen Flächen andersfarbig oder unter Zuhilfenahme anderer Materialien abzusetzen und dadurch kenntlich zu machen.“

Vorgesehene Änderung

§ 22 soll dahingehend geändert werden, dass für die Befestigung der Verkehrsflächen sowohl Pflaster- als auch Asphaltbauweisen zugelassen werden. Die gestalterische Abgrenzung der Parkflächen soll beibehalten werden.

Als Arbeitsgrundlage für das beauftragte Planungsbüro wird folgende Fassung vorgesehen:

§ 22 Straßen, Wege und Parkflächen

„Straßen und Wege im gesamten Gebiet sind als Verkehrsflächen in Mischfunktion auszubauen. Für die Befestigung der Verkehrsflächen sind sowohl Pflasterbauweisen als auch Asphaltbauweisen zulässig.

Parkflächen sind gegenüber den übrigen Verkehrsflächen durch eine abweichende Farbgebung, Materialwahl, Markierung oder eine sonstige geeignete Gestaltung erkennbar abzugrenzen.“

Die endgültige fachliche und rechtliche Formulierung ist durch das beauftragte Planungsbüro zu erarbeiten.

2. Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude – § 10

§ 10 setzt für die Hauptgebäude grundsätzlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 44° und 51° fest. Krüppelwalmdächer sind zugelassen. Aneinandergebaute Gebäude müssen eine einheitliche Dachneigung aufweisen.

Vorgesehene Änderung

Die das Baugebiet prägende geneigte Dachform soll grundsätzlich erhalten bleiben. Der bislang sehr eng gefasste Dachneigungsbereich soll jedoch maßvoll erweitert werden.

Das Planungsbüro soll insbesondere prüfen und ausarbeiten:

- weiterhin grundsätzlich geneigte Dächer für Hauptgebäude,
- Zulassung von Sattel- und gegebenenfalls vergleichbaren geneigten Dachformen,
- Erweiterung des zulässigen Dachneigungsbereichs, beispielsweise auf 40° bis 51°,
- Beibehaltung einer gestalterisch abgestimmten Dachneigung bei aneinandergebauten Gebäuden sowie

- Klarstellung, dass untergeordnete Bauteile und Anbauten abweichende Dachformen erhalten können, soweit sie sich dem Hauptgebäude gestalterisch unterordnen.

Eine allgemeine Zulassung von Flachdächern für Hauptgebäude ist nicht vorgesehen.

3. Kniestockhöhe – § 9

§ 9 begrenzt die maximale Kniestockhöhe derzeit auf 0,60 m, gemessen ab Oberkante Rohdecke.

Vorgesehene Änderung

Die bisherige Begrenzung soll unter Berücksichtigung der im Baugebiet bereits zugelassenen Kniestockhöhen überprüft und maßvoll angehoben werden.

Das Planungsbüro soll eine eindeutige Festsetzung entwickeln, die insbesondere regelt:

- die künftig zulässige maximale Kniestockhöhe,
- den maßgeblichen unteren und oberen Messpunkt,
- den Umgang mit Zwerchhäusern und Zwerchgiebeln sowie
- die Abstimmung mit Dachneigung und zulässiger Gebäudehöhe.

Als Prüfrahmen soll eine maximale Kniestockhöhe von etwa 1,00 m zugrunde gelegt werden. Eine darüberhinausgehende Erhöhung ist nur vorzusehen, wenn die städtebauliche Prüfung ergibt, dass dadurch keine optisch zusätzlichen Vollgeschosse oder unverhältnismäßigen Gebäudehöhen entstehen.

Die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

4. Dachaufbauten – § 19

§ 19 lässt Dachaufbauten als Einzelgauben in Form von Schleppgauben, Satteldachgauben oder Dreiecksgauben zu. Die Einzelbreite darf grundsätzlich 1,50 m nicht überschreiten. Bei Dreiecksgauben ist das Mittelmaß maßgeblich. Die Höhe ist auf maximal 2,40 m begrenzt.

Vorgesehene Änderung

Die Festsetzung soll aktualisiert und so gefasst werden, dass zeitgemäße Dachaufbauten innerhalb klarer gestalterischer Grenzen allgemein zulässig werden.

Das Planungsbüro soll insbesondere prüfen und festsetzen:

- zulässige Arten von Dachgauben,
- Zulässigkeit von Zwerchhäusern beziehungsweise Zwerchgiebeln,
- maximale Einzelbreiten,
- zulässige Gesamtlänge der Dachaufbauten je Dachseite,
- erforderliche Abstände zu Ortgang, First und untereinander,
- Begrenzung der Höhe der Dachaufbauten sowie
- gestalterische Abstimmung auf Dachform und Dachneigung des Hauptgebäudes.

Die Festsetzung soll so ausgestaltet werden, dass Dachaufbauten weiterhin untergeordnet erscheinen und die Dachfläche als prägendes Gestaltungselement erhalten bleibt.

5. Dachausschnitte – § 20

§ 20 begrenzt Dachausschnitte derzeit auf ein Drittel der Trauflänge. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens die Hälfte der Länge des Dachausschnitts betragen.

Vorgesehene Änderung

§ 20 soll gemeinsam mit § 19 überprüft und widerspruchsfrei neu gefasst werden.

Dabei soll das Planungsbüro insbesondere untersuchen,

- ob Dachausschnitte weiterhin eigenständig geregelt werden müssen,
- welche maximale Gesamtlänge zulässig sein soll,
- welche Mindestabstände zu Ortgang, First und Traufe einzuhalten sind und
- ob Dachaufbauten und Dachausschnitte zusammen höchstens einen bestimmten Anteil der jeweiligen Dachfläche beziehungsweise Trauflänge einnehmen dürfen.

Eine vollständige Auflösung großer Teile der geschlossenen Dachfläche soll weiterhin ausgeschlossen bleiben.

6. Dachform von Garagen und untergeordneten Nebengebäuden – § 13

§ 13 schreibt vor, dass sämtliche Einzel- und Doppelgaragen mit einem Satteldach zu versehen sind.

Vorgesehene Änderung

Die zwingende Beschränkung auf Satteldächer soll aufgehoben werden.

Das Planungsbüro soll eine Festsetzung ausarbeiten, nach der für Garagen, Carports und untergeordnete Nebengebäude insbesondere folgende Dachformen zulässig sind:

- Satteldächer,
- Pultdächer und
- Flachdächer.

Flachdächer sollen grundsätzlich extensiv begrünt werden, soweit nicht technische oder funktionale Gründe entgegenstehen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sollen ergänzend zulässig sein.

Die Änderung betrifft ausschließlich die Dachgestaltung. Die planungsrechtliche Zulässigkeit, Größe und Lage der Garagen, Carports und Nebengebäude wird dadurch nicht erweitert.

7. Fenster- und Türformate sowie Sprossenteilungen – § 23

§ 23 bestimmt, dass Fenster und Türen nur in stehendem Format zulässig und sämtliche Fenster mit Sprossen zu versehen sind.

Vorgesehene Änderung

Die zwingende Beschränkung auf stehende Formate und versprosselte Fenster soll aufgehoben werden.

Das Planungsbüro soll prüfen, ob darüber hinaus noch eine gestalterische Festsetzung erforderlich ist oder ob § 23 vollständig entfallen kann.

8. Einfriedungen – § 17

§ 17 lässt zur Abgrenzung privater Gartenflächen gegenüber dem öffentlichen Straßenraum grundsätzlich nur vertikale Holzlattenzäune bis zu einer Höhe von 0,80 m zu. Mauern und andere Zaunarten sind ausgeschlossen. Zwischen Privatgärten sind alternativ Maschendrahtzäune bis 0,80 m zulässig.

Vorgesehene Änderung

Die Festsetzung soll zeitgemäß und nach der Lage der Einfriedung differenziert neu gefasst werden. Hierbei soll zwischen Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum und Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken unterschieden werden.

Das Planungsbüro soll auf Grundlage des vorhandenen Bestands eine Regelung mit insbesondere folgenden Inhalten ausarbeiten:

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum

- offene oder teiloffene Einfriedungen,
- insbesondere Holz-, Metallstab- oder Stabgitterzäune,
- ergänzende oder selbstständige Hecken,
- eine städtebaulich verträgliche Höhe von grundsätzlich bis zu 1,20 m,
- Begrenzung massiver Sockel,
- keine allgemeine Zulassung geschlossener Mauern oder großflächiger Gabionen und
- Freihaltung erforderlicher Sichtfelder an Einmündungen, Grundstückszufahrten und sonstigen verkehrlich relevanten Bereichen.

Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken

- Zulassung von Zäunen, Hecken und Sichtschutzelementen,
- eine Höhe von grundsätzlich bis zu 1,50 m,
- höhere oder massive Einfriedungen nur bei besonderer städtebaulicher Rechtfertigung,
- angemessene Berücksichtigung von Geländeunterschieden sowie
- Vermeidung einer unverhältnismäßig massiven oder gebäudeähnlichen Wirkung.

Die angegebenen Höhen bilden den Prüfraum. Die endgültigen Höhen, Materialien, Transparenzgrade und Messregeln sind vom Planungsbüro anhand der örtlichen Verhältnisse festzulegen.

Die Neuregelung soll dazu führen, dass im Baugebiet häufig vorkommende und städtebaulich vertretbare Einfriedungen künftig unmittelbar zulässig sind. Eine pauschale nachträgliche Legalisierung sämtlicher vorhandener Einfriedungen ist damit nicht verbunden. Jede vorhandene Anlage muss die neu gefassten Festsetzungen und die sonstigen öffentlich-rechtlichen Anforderungen erfüllen.

Begründung

Planerischer Änderungsbedarf

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen oder zu ändern, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Verfahren zur Aufstellung und Änderung eines Bauleitplans wird nach § 2 Abs. 1 BauGB durch einen gemeindlichen Aufstellungsbeschluss eingeleitet.

Die Gestaltungsvorgaben des Bebauungsplans wurden Anfang der 1990er-Jahre entwickelt. Seitdem haben sich Bauweisen, technische Anforderungen, Nutzungsansprüche, energetische Standards und gestalterische Vorstellungen weiterentwickelt.

Die dokumentierte Häufung gleichartiger Befreiungs- und Abweichungsvorgänge zeigt, dass einzelne Festsetzungen nicht mehr in jedem Fall geeignet sind, die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans sachgerecht umzusetzen. Die Änderung dient daher nicht der nachträglichen Begünstigung einzelner Grundstücke, sondern der Entwicklung einer einheitlichen, nachvollziehbaren und künftig allgemein anwendbaren Regelung.

Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und Grundstücke können auf Grundlage des Art. 81 BayBO erlassen und in einen Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Anforderungen müssen ein hinreichend bestimmtes örtliches Gestaltungsziel verfolgen und verhältnismäßig ausgestaltet sein.

Zu § 22 – Verkehrsflächen

Die zwingende vollständige Pflasterung sämtlicher Straßen und Wege hat sich aus technischer, betrieblicher und wirtschaftlicher Sicht als zu unflexibel erwiesen.

Auf regelmäßig durch Liefer-, Entsorgungs-, Baustellen- oder sonstigen Schwerlastverkehr beanspruchten Fahrbahnflächen treten erhebliche Schub-, Brems- und Lenkkräfte auf. Bei Pflasterbelägen können dadurch Verschiebungen, Verformungen, gelockerte Steine und Unebenheiten entstehen.

Eine fachgerecht hergestellte Asphaltbefestigung ist für stärker belastete Fahrbahnflächen regelmäßig besser geeignet. Sie ermöglicht eine gleichmäßige Oberfläche und kann den laufenden Reparatur- und Unterhaltungsaufwand reduzieren.

Auch für Personen mit Mobilitätseinschränkungen, Rollstuhlnutzende, Kinderwagen und den Radverkehr bietet eine geschlossene und ebene Oberfläche Vorteile. Zudem werden Reinigung und Winterdienst erleichtert.

Die Änderung schreibt Asphalt nicht zwingend vor. Pflasterbauweisen bleiben weiterhin zulässig und können insbesondere für Parkstände, Gehbereiche, Zufahrten und gestalterisch hervorgehobene Flächen eingesetzt werden.

Zu §§ 9, 10, 19 und 20 – Dachgestaltung

Die bisherigen Festsetzungen zur Dachneigung, Kniestockhöhe, Ausbildung von Dachaufbauten und Dachausschnitten sind eng gefasst und teilweise nicht hinreichend aufeinander abgestimmt.

Die bisherigen Befreiungsentscheidungen zeigen, dass eine maßvolle Öffnung der Festsetzungen städtebaulich vertretbar sein kann. Gleichzeitig soll die für das Baugebiet prägende Dachlandschaft mit geneigten Hauptdächern erhalten bleiben.

Die Neuregelung soll deshalb eindeutige Grenzen für Dachneigungen, Kniestöcke, Gauben, Zwerchgiebel und Dachausschnitte festlegen. Dadurch können zeitgemäße Grundrisslösungen und eine verbesserte Nutzbarkeit der Dachgeschosse ermöglicht werden, ohne optisch zusätzliche Vollgeschosse oder überdimensionierte Dachaufbauten zuzulassen.

Zu § 13 – Garagen und Nebengebäude

Die zwingende Ausbildung sämtlicher Garagen mit Satteldächern entspricht nicht mehr der tatsächlichen baulichen Entwicklung im Plangebiet. In mehreren Fällen wurden bereits andere Dachformen beantragt oder zugelassen.

Flach- und Pultdächer können sich bei untergeordneten Gebäuden gestalterisch zurückhaltend in das Grundstück einfügen. Eine extensive Begrünung von Flachdächern trägt zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser, zur Verbesserung des Kleinklimas und zur ökologischen Aufwertung bei.

Da lediglich die Dachgestaltung geändert werden soll, ergeben sich keine zusätzlichen Baurechte hinsichtlich Größe, Lage oder Anzahl der Garagen und Nebengebäude.

Zu § 23 – Fenster und Türen

Die zwingende Vorgabe ausschließlich stehender und versprosselter Fenster ist aufgrund heutiger Grundriss-, Belichtungs- und Gestaltungsanforderungen nicht mehr in jedem Fall sachgerecht.

Die hohe Anzahl entsprechender Befreiungsvorgänge zeigt, dass die Vorschrift ihre ursprünglich beabsichtigte einheitliche Steuerungswirkung bereits weitgehend verloren hat.

Eine flexiblere Regelung ermöglicht zeitgemäße Fassaden, ohne auf ein geordnetes Gesamterscheinungsbild zu verzichten. Maßgeblich soll künftig nicht ein bestimmtes Einzelformat, sondern die gestalterische Abstimmung der Öffnungen innerhalb der jeweiligen Fassade sein.

Zu § 17 – Einfriedungen

Die bisherige Beschränkung auf wenige Materialien und eine Höhe von maximal 0,80 m entspricht nur noch eingeschränkt den heutigen Anforderungen an Grundstückssicherung, Privatsphäre und Freiraumgestaltung.

Im Baugebiet wurden wiederholt höhere Zäune, Sichtschutzelemente, Stabgitterzäune, Mauern oder vergleichbare Einfriedungen beantragt beziehungsweise errichtet. Nicht alle Anträge wurden positiv beurteilt, da insbesondere entlang des öffentlichen Straßenraums auch die Offenheit des Wohngebiets, das Ortsbild und notwendige Sichtbeziehungen zu berücksichtigen sind.

Eine vollständige Freigabe sämtlicher Einfriedungsarten und Höhen ist daher nicht vorgesehen. Durch die Differenzierung zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den rückwärtigen beziehungsweise seitlichen Grundstücksgrenzen kann den unterschiedlichen Anforderungen angemessen Rechnung getragen werden.

Zum öffentlichen Straßenraum soll der offene und begrünte Charakter des Wohngebiets grundsätzlich erhalten bleiben. Zwischen privaten Grundstücken soll dagegen ein angemessener Sicht- und Rückzugsschutz ermöglicht werden.

Die geänderte Festsetzung kann dazu führen, dass vorhandene Einfriedungen künftig materiell zulässig werden. Dies setzt jedoch voraus, dass die konkrete Anlage den neuen Festsetzungen und dem sonstigen öffentlichen Recht entspricht. Die Verfahrensfreiheit einzelner Einfriedungen nach Art. 57 BayBO entbindet nicht von der Einhaltung materiell-rechtlicher Anforderungen. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach Art. 63 BayBO.

Nicht vorgesehene Änderungen

Um das Verfahren auf das städtebaulich Erforderliche zu begrenzen, sollen insbesondere folgende Festsetzungen unverändert bleiben:

- § 3 – Art der baulichen Nutzung,
- § 4 – offene Bauweise,
- § 5 – Stellung der Gebäude zum öffentlichen Straßenraum,
- § 6 – Abstandsflächen,
- § 7 – Maß der baulichen Nutzung und Zahl der Vollgeschosse,
- § 8 – Lage von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen,
- § 14 – Anzahl der Stellplätze und Garagen,
- § 15 – Stauräume vor Garagen,
- § 16 – vorgeschlagene Grundstücksgrenzen,
- § 18 – Stützmauern,
- § 21 – Firststrichtungen,
- §§ 24 bis 26 – Fassadenmaterialien, Fassadenfarben und Fertigbauweise,
- § 27 – Höhenlage der Gebäude,
- § 28 – Grünordnung und Pflanzgebote sowie
- die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und überbaubaren Grundstücksflächen.

Insbesondere die zahlreichen Befreiungen von Baugrenzen werden nicht zum Anlass genommen, die Baugrenzen zu verschieben oder zu erweitern.

Verfahren

Durch das beauftragte Planungsbüro ist zu prüfen, ob die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

Voraussetzung hierfür ist insbesondere, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und keine weiteren gesetzlichen Ausschlussgründe vorliegen. Die Verfahrensart kann daher erst nach fachlicher Ausarbeitung und Prüfung des konkreten Änderungsentwurfs abschließend festgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Für die Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung, die Erstellung der erforderlichen Planunterlagen und die Begleitung des Bauleitplanverfahrens entstehen Planungskosten.

Die Verwaltung soll ein geeignetes Stadtplanungs- beziehungsweise Planungsbüro mit den erforderlichen Leistungen beauftragen. Die Vergabe erfolgt unter Beachtung der vergaberechtlichen Vorgaben und im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

Vorschlag zum Beschluss:**Beschlussvorschlag**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Erweiterung Gierersberg“.

Die Änderung umfasst folgende textliche Festsetzungen:

1. **§ 22 – Straßen, Wege und Parkflächen**
Erweiterung der zulässigen Befestigungsarten für Verkehrsflächen um Asphaltbauweisen unter Beibehaltung einer erkennbaren gestalterischen Abgrenzung der Parkflächen.
2. **§ 10 – Dachform und Dachneigung**
Maßvolle Erweiterung der zulässigen Dachneigungen für Hauptgebäude unter grundsätzlicher Beibehaltung der das Baugebiet prägenden geeigneten Dachformen.
3. **§ 9 – Kniestockhöhe**
Eindeutige und maßvolle Neufassung der zulässigen Kniestockhöhe einschließlich der zugehörigen Messregelungen.
4. **§ 19 – Dachaufbauten**
Aktualisierung der zulässigen Arten, Größen und Anordnungen von Dachgauben, Zwerchhäusern und Zwerchgiebeln.
5. **§ 20 – Dachausschnitte**
Neufassung und Abstimmung der Regelungen zu Dachausschnitten mit den Festsetzungen zu Dachaufbauten.
6. **§ 13 – Dachform von Garagen und untergeordneten Nebengebäuden**
Zulassung von Sattel-, Pult- und Flachdächern, wobei Flachdächer grundsätzlich extensiv zu begrünen sind.
7. **§ 23 – Fenster und Türen**
Aufhebung der zwingenden Vorgaben zu stehenden Fensterformaten und Sprossenteilungen bei gleichzeitiger Sicherung eines geordneten Fassadenbildes.
8. **§ 17 – Einfriedungen**
Zeitgemäße und nach ihrer Lage differenzierte Neufassung der Festsetzungen zu Einfriedungen. Zum öffentlichen Straßenraum sollen weiterhin gestalterische und höhenmäßige Beschränkungen sowie die Freihaltung erforderlicher Sichtfelder vorgesehen werden. Zwischen privaten

Grundstücken sollen weitergehende Möglichkeiten für Einfriedungen und Sichtschutzelemente innerhalb städtebaulich verträglicher Höchstmaße geschaffen werden.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die Zahl der Vollgeschosse, die Baugrenzen, die überbaubaren Grundstücksflächen, die zeichnerisch festgesetzten Garagenstandorte sowie die sonstigen Grundzüge der Planung bleiben unverändert.

Die Verwaltung wird beauftragt, ein geeignetes Stadtplanungs- beziehungsweise Planungsbüro mit

- der Bestandsaufnahme und städtebaulichen Bewertung,
- der Ausarbeitung der erforderlichen Änderungsunterlagen,
- der rechtssicheren Formulierung der geänderten textlichen Festsetzungen,
- der Prüfung der Verfahrensart, insbesondere der Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB, sowie
- der fachlichen Begleitung des Bauleitplanverfahrens

zu beauftragen.

Das Planungsbüro soll sich bei der Ausarbeitung an dem vorstehend dargestellten, sachlich begrenzten Änderungsumfang orientieren. Weitergehende Änderungen sind nur dann vorzusehen, wenn sie zur rechtssicheren Umsetzung der beschlossenen Planungsziele zwingend erforderlich sind.

Der ausgearbeitete Entwurf der Bebauungsplanänderung ist dem Marktgemeinderat vor Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zur Beratung und Billigung vorzulegen.