



Bebauungsplan "Kindertagesbetreuungseinrichtungen Baumsatz", Pliezhausen (Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)

TEXTTEIL

I. Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden alle bisherigen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften aufgehoben. In Ergänzung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans wird Folgendes festgesetzt.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich umfasst die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans vom 19.01.2018 dargestellten Flächen.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Es wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Einrichtungen für Kindertagesbetreuung“ festgesetzt. Zulässig sind alle zweckbezogenen Anlagen und Nutzungen.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

3.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 19 BauNVO)

Es wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

3.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird in Abhängigkeit von deren Dachform festgesetzt:

Bei Flachdächern wird eine Gebäudehöhe von maximal 425,50 m ü. NN festgesetzt; oberster Bezugspunkt ist dabei die Flachdachoberkante. Ausnahmsweise können Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe bis maximal 1,50 m zugelassen werden. Anlagen zur Solarenergienutzung und sonstige gebäudetechnische Anlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 2,00 m überschreiten.

Bei geneigten Dächern ist eine Traufhöhe von maximal 7,50 m und eine Firsthöhe von maximal 12,00 m zulässig. Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der verlängerten Außenwand und der Dachhaut des Gebäudes über der Höhe der maßgeblichen Erschließungsstraße (gemessen an der Straßenachse mittig zum jeweiligen Gebäude). Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die oberste Dachbegrenzungskante über der Höhe der maßgeblichen Erschließungsstraße (gemessen an der Straßenachse mittig zum jeweiligen Gebäude).

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im ganzen Baugebiet wird offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt, diese sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt. Ausnahmsweise können Überschreitungen mit Anbauten, Vorbauten, Überdachungen von Freibereichen und vergleichbaren Bauteilen bis zu einer Tiefe von maximal 2,00 m im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bleibt unbeschadet). Für Nebenanlagen gilt die Festsetzung Ziffer 6.

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14, 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Grünfläche mit Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 a) BauGB)

Die im zeichnerischen Teil entsprechend gekennzeichnete Fläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese ist mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

III. Kennzeichnungen, sonstige Darstellungen, Hinweise

1. Artenschutz

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.

Auf das nachstehende Merkblatt der unteren Naturschutzbehörde (Stand Juli 2016 – Anlage 1) wird ergänzend verwiesen.

2. Bodenschutz

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Auf die entsprechenden Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (Bund und Land Baden-Württemberg) und die DIN 19731 wird hingewiesen.

Die „gute fachliche Praxis“ (§ 17 Abs.2 BBodSchG) ist bei Errichtung der Bauten einzuhalten, insbesondere durch Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Beachtung der Witterungsverhältnisse und Verwendung von Baggermatten. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen zu beseitigen.

Die DIN 18915, DIN 19731, Heft 10 und Heft 24 der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg sowie die Bodenschutzgesetze sind zu beachten.

3. Denkmalschutz

Auf die Regelungen des § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen: Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen etc.) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege (Abteilung 8 des Regierungspräsidiums Stuttgart) unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

Ausgefertigt!

Pliezhausen, den 28.02.2018

gez.

Christof Dold
Bürgermeister

Artenschutz bei Bauvorhaben

Bei folgenden Fallgruppen können artenschutzrechtliche Belange betroffen sein:

- Vorhaben mit Gehölzrodungen, Fällung von Bäumen mit Höhlen und/oder Spalten,
- Vorhaben mit Abbruchsarbeiten,
- Vorhaben mit Änderungen an der Fassade und
- Vorhaben mit Änderungen im Dachstuhlbereich.

Nicht betroffen sind artenschutzrechtliche Belange bei:

- Neubauten ohne Gehölzrodungen.

Bei den ersten 4 Fallgruppen kann den artenschutzrechtlichen Belangen durch folgende Maßnahmen Rechnung getragen werden:

Bei Durchführung der Bauarbeiten in den Monaten März bis einschließlich September besteht die Gefahr, dass Vögel oder Fledermäuse in ihren Wochenstuben bzw. beim Brutgeschäft gestört und Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dieser Arten beschädigt oder zerstört werden. Dies kann vermieden werden, wenn die Baumaßnahmen außerhalb der Brut- und Vegetationszeit erfolgen.

Bei Gebäuden ab 3 Stockwerken mit Flachdach, bei Fachwerkhäusern mit Außenspalten am Fachwerk, bei Gebäuden mit großräumiger Fassadenverkleidung (Holz-, Eternit-, oder Schindelverkleidung oder Waschbetonplatten) und bei Kirchen können jeweils auch ganzjährig Quartiere von Fledermäusen (Ganzjahresquartiere) gestört, beschädigt oder zerstört werden.

Sollte sich während der Bauarbeiten herausstellen, dass derartige Störungen, Beschädigungen oder Zerstörungen eintreten können, sind die Arbeiten sofort einzustellen. In diesem Falle ist unverzüglich mit der unteren Naturschutzbehörde unter der Telefonnummer 07121/480-2161 Verbindung aufzunehmen.

Soweit Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Baumaßnahme betroffen sind, ist darauf zu achten, dass diese nach den Bau- bzw. Sanierungsarbeiten wieder zur Verfügung stehen. Falls diese dauerhaft verloren gehen oder bedeutende Fortpflanzungs- und Ruhestätten über einen längeren Zeitraum nicht zur Verfügung stehen, sind Ersatzquartiere zu schaffen. Auch in diesem Fall kann eine Beratung durch die untere Naturschutzbehörde erfolgen.