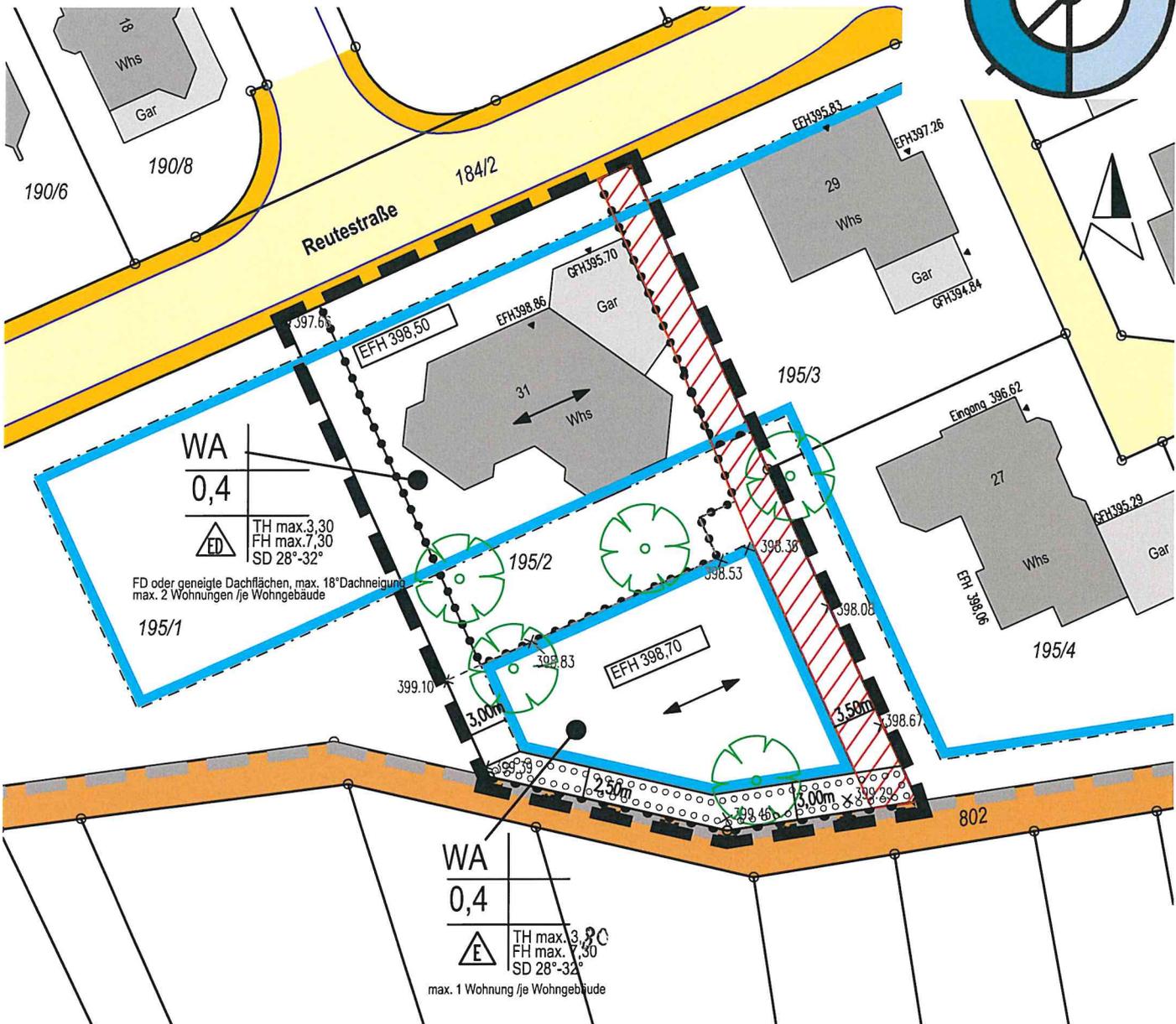


Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

Anlage 1 zur 2018-150/2019 Nr.

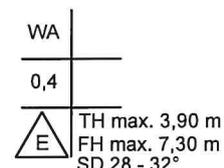
LANDKREIS Reutlingen  
GEMEINDE Pliezhausen  
GEMARKUNG Dörnach

"Bongert/Brühl", Dörnach, im Bereich des Grundstücks  
Flst. Nr. 195/2 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



**ZEICHENERKLÄRUNG**

1. Maß der baulichen Nutzung

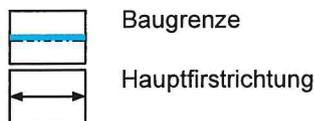


max. 1 Wohnung / Wohngebäude

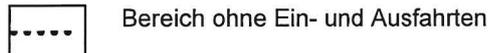
Nutzungsschablone  
Art der baul. Nutzung:  
- Allgemeines Wohngebiet  
Grundflächenzahl  
offene Bauweise:  
- E nur Einzelhäuser zulässig  
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
zulässige max. Trauf- und Firsthöhe  
Dachform mit zulässiger Dachneigung  
Anzahl Wohneinheiten

festgelegte Erdgeschossfußbodenhöhe

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



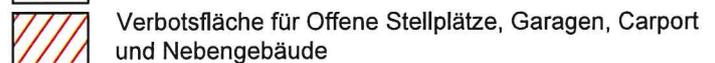
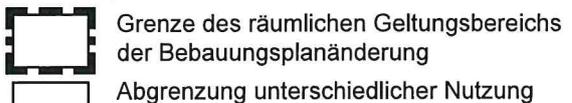
3. Verkehrsflächen



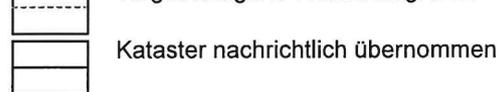
4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



5. Sonstige Planzeichen



6. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen vorgeschlagene Flurstücksgrenze



## **Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Bongert / Brühl", Dörnach, im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 195/2 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221), hat der Gemeinderat der Gemeinde Pliezhausen die Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Bongert / Brühl", Dörnach, im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 195/2 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB am TT.MM.JJJJ als Satzung beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften ist im zeichnerischen Teil vom 26.11.2019 dargestellt und umfasst das Grundstück Flst. Nr. 195/2, Gemarkung Dörnach.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Bestandteile dieser Satzung sind der zeichnerische Teil vom 26.11.2019, sowie der Textteil und die Örtlichen Bauvorschriften vom 26.11.2019.

### **§ 3 Begründung**

Dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB die Begründung vom 26.11.2019 beigelegt, die nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften ist.

#### **§ 4 Aufhebung bisheriger Vorschriften**

Im Geltungsbereich der Änderung werden alle bisherigen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften aufgehoben.

#### **§ 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**

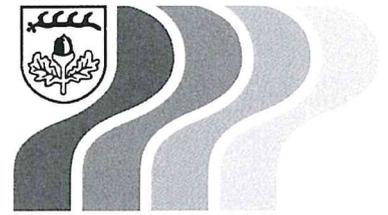
Die Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB).

Ausgefertigt als Satzung:

Pliezhausen, den

---

Christof Dold  
Bürgermeister



# **Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Bongert / Brühl", Dörnach, im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 195/2 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

## **TEXTTEIL**

### **I. Rechtsgrundlagen:**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

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

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Im Geltungsbereich der Änderung werden alle bisherigen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften aufgehoben.

## **II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)**

### **1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den im zeichnerischen Teil vom 26.11.2019 dargestellten Bereich.

### **2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)**

Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO können die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Hinweis:

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind im Baugebiet gemäß § 13 BauNVO Räume zulässig.

### **3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO) und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

#### 3.1 Grundflächenzahl (GRZ - § 19 BauNVO)

Siehe Eintragungen im zeichnerischen Teil.

#### 3.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird festgesetzt als maximal zulässige Traufhöhe (TH max.) und als maximal zulässige Firsthöhe (FH max.) entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil.

Die maximal zulässige Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Außenhaut des Daches über der festgesetzten EFH. Bei flachgeneigten Dächern wird die maximal zulässige Traufhöhe definiert als Oberkante der niedriger gelegenen Dachseite über der festgesetzten EFH.

Die maximal zulässige Firsthöhe wird definiert als Schnittpunkt der obersten Dachbegrenzungskante, bei Flachdächern deren Oberkante bzw. Oberkante der Attika, bei flachgeneigten Dächern als Oberkante der höher gelegenen Dachseite, jeweils über der festgesetzten EFH.

Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden.

#### 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO im zeichnerischen Teil festgesetzt.

### **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, zulässig sind den Einschrieben im zeichnerischen Teil entsprechend nur Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser.

## **5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Höchstzahl zulässiger Wohnungen in Wohngebäuden wird entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil festgesetzt.

## **6. Stellung und Größe der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Für die Firstrichtung sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil maßgeblich. Im Einvernehmen mit der Gemeinde können ausnahmsweise Abweichungen um maximal 5° zugelassen werden, sofern hiergegen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken bestehen. Nebenfirste sind bei nach der Örtlichen Bauvorschrift Ziffer 1.2 zulässigen Dachaufbauten zulässig. Weitere untergeordnete Nebenfirste können ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

## **7. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Es gelten die Eintragungen im zeichnerischen Teil für die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Maßgebend für die EFH ist die Rohfußbodenhöhe im Erdgeschoss über NN. Von den Erdgeschossfußbodenhöhen kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten um - 0,3 m abgewichen werden. Die festgesetzte EFH darf nicht überschritten werden.

## **8. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

### 8.1 Garagen und Carports

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Einvernehmen mit der Gemeinde können Garagen und Carports abweichend von dieser Bestimmung ausnahmsweise zugelassen werden, sofern keine städtebaulichen oder verkehrlichen Belange entgegenstehen. Davon ausgenommen ist die Inanspruchnahme der nach Ziffer 8.4 festgesetzten Verbotfläche und der nach Ziffer 9 festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

### 8.2 Offene Stellplätze

Offene Stellplätze sind im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon ausgenommen ist die Inanspruchnahme der nach Ziffer 8.4 festgesetzten

Verbotsfläche und der nach Ziffer 9 festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

### 8.3 Nebenanlagen

Garagen und Carports gelten nicht als Nebenanlagen im Sinne dieser Festsetzung.

8.3.1. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen zulässig. Nicht zulässig sind:

- Gebäude mit Aufenthaltsräumen (z.B. Gartenhäuser)
- Gebäude für Kleintierhaltung
- Schwimmbadüberdachungen

8.3.2. Je Grundstück ist maximal eine Nebenanlage in Form eines oberirdischen Gebäudes als Gebäude ohne Aufenthaltsraum zulässig. Das oberirdische Nebengebäude darf eine Größe von maximal 20 m<sup>3</sup> umbautem Raum nicht überschreiten und ist nur auf dem der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Grundstücksbereich hinter der Bauflicht, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, zulässig (siehe hierzu nachstehende Skizze). Davon ausgenommen ist die Inanspruchnahme der nach Ziffer 8.4 festgesetzten Verbotfläche und der nach Ziffer 9 festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.



8.3.3. Ausnahmsweise kann im Einvernehmen mit der Gemeinde maximal ein oberirdisches Nebengebäude bis zu einer Größe von maximal 25 m<sup>3</sup> umbautem Raum auch vor der Bauflicht zugelassen werden, sofern dieses Nebengebäude der Unterbringung notwendiger Fahrradstellplätze im Sinne des § 37 Abs. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg dient. Davon ausgenommen ist die

Inanspruchnahme der nach Ziffer 8.4 festgesetzten Verbotfläche und der nach Ziffer 9 festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Dieses Nebengebäude wird nicht auf die zulässige Anzahl von Nebengebäuden nach Ziffer 8.3.2 angerechnet.

8.3.4 Unterirdische Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohne Größenbeschränkung im Rahmen des § 14 BauNVO zulässig. Als unterirdische Nebenanlagen im Sinne dieser Festsetzung gelten nur solche, die unterhalb der zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften bestehenden Geländeoberfläche liegen. Von der Zulässigkeit ausgenommen ist die Inanspruchnahme der nach Ziffer 8.4 festgesetzten Verbotfläche und der nach Ziffer 9 festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

8.4 Verbotfläche für Garagen, Carports, offene Stellplätze und Nebengebäude

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Verbotfläche ist die Errichtung von Garagen, Carports, offenen Stellplätzen und Nebengebäuden unzulässig.

#### **9. Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)**

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche sind zur Eingrünung des Ortsrandes mindestens drei standortgerechte Bäume (2. Ordnung) oder regionaltypische Obstbäume mit 12 - 14 cm Stammumfang zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für die Sortenwahl gelten die nachstehenden Bestimmungen. Die Bäume sind innerhalb der festgesetzten Fläche gleichmäßig zu verteilen. Die restlichen Flächen sind mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern dicht zu bepflanzen. Das Anpflanzen reiner Nadelgehölzhecken ist nicht zulässig. Die Einhaltung der vorstehenden Bestimmungen ist im baurechtlichen Verfahren (Baugenehmigungs- oder Kenntnissgabeverfahren) über die Vorlage eines Pflanzplans nachzuweisen. Innerhalb dieser Fläche sind keine baulichen Anlagen, keine Terrassen, Befestigungen oder Wege zulässig. Einfriedungen sind nach Maßgabe der Örtlichen Bauvorschrift Ziffer 3.2 zulässig. Maßnahmen zur Verwirklichung der planungsrechtlichen Festsetzung Ziffer 11.2 sind zulässig.

## **Sortenwahl für Bäume**

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Acer campestre	Feld-Ahorn (Sorten sind zulässig)
Carpinus betulus	Hain-Buche
Prunus spec.	Kirschbäume (Sorten sind zulässig)
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne, Chanticleer/Chinesische Wildbirne
Pyrus spec.	Birnenbäume (Sorten sind zulässig)
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
regionaltypische Obstsorten	

## **10. Zufahrtsbeschränkung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Über die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereiche dürfen keine Grundstückszu- und Ausfahrten angelegt werden und erfolgen.

## **11. Maßnahmen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser sowie zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

11.1 Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist über eine Retentionszisterne mit gedrosseltem Abfluss zurückzuhalten. Der Drosselabfluss wird an den Mischwasserkanal angeschlossen. Das Rückhaltevolumen beträgt pro 100 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Dachfläche 2 m<sup>3</sup> bei einem Drosselabfluss von 0,1 l/s. Den Baugesuchen ist die Darstellung der Grundstücksentwässerung (§ 8 LBOVVO) unter Berücksichtigung der vorstehenden Bestimmungen beizufügen.

11.2 Zum Schutz vor Schäden durch Starkregen sind an der Grenze zum Feldweg Flst. Nr. 802 geeignete bauliche Maßnahmen zum Eintritt von Oberflächenwasser zu ergreifen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Ableitung auf die Nachbargrundstücke durch diese Maßnahmen nicht verstärkt wird.

1.1.3 Die nach Ziffer 8.4 festgesetzte Fläche ist zum Schutz vor der verstärkten Ableitung von Oberflächenwasser auf die Nachbargrundstücke von jeglicher Versiegelung freizuhalten.

### **III. Satzung über Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften) nach § 74 LBO**

#### **1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

1.1 Für das ganze Baugebiet sind die Eintragungen im Lageplan hinsichtlich der Dachform und der Dachneigung verbindlich. Untergeordnete Bauteile (wie z.B. Terrassenüberdachungen, Eingangsüberdachungen, Wintergärten etc.) und Dachaufbauten sind auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig.

1.2 Dachaufbauten sind nach Maßgabe der nachfolgenden Vorschriften zulässig:

- Dachform des Hauptgebäudes: Satteldach
- Dachneigung des Hauptgebäudes: mindestens 28°
- Länge des Dachaufbaus (Außenwand bis Außenwand) maximal 50 % der Gebäudelänge (von Ortgang zu Ortgang gemessen)
- Abstand des Dachaufbaus zum Ortgang mindestens 1,50 m
- Abstand von Dachaufbauten untereinander mindestens 1,50 m
- Abstand der Oberkante / Firsthöhe des Dachaufbaus zum First des Hauptdaches mindestens 1,00 m (in der Dachschräge gemessen)
- Bei Doppelhaushälften können im Einvernehmen mit der Gemeinde von den vorstehenden Anforderungen Ausnahmen zugelassen werden, sofern sich ein stimmiges Gesamtbild ergibt

1.3 Die Dacheindeckungen bei geneigten Dächern sind nur mit Materialien in den Farbtönen braun, rotbraun, ziegelrot, grau und anthrazit zulässig. Dachbegrünungen und Anlagen zur Solarenergienutzung sind, auch vollflächig, zulässig. Flachdächer sind intensiv oder extensiv zu begrünen (Substratstärke mindestens 10 cm).

1.4 Garagen und Carports sind, soweit diese nicht Bestandteil des Hauptgebäudes sind, mit Flachdächern (max. 5° Dachneigung) oder geneigten Dächern (mindestens 25° Dachneigung) auszuführen. Die Flachdächer von Garagen und Carports sind extensiv oder intensiv zu begrünen (Substratstärke mindestens 10 cm), geneigte Dächer sind entweder entsprechend der Hauptgebäude einzudecken oder zu begrünen.

## **2. Geländegestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind gegenüber dem zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften bestehenden Gelände im Maß von maximal 0,3 m zulässig. Ausnahmen können im Einvernehmen mit der Gemeinde in begründeten Fällen (z.B. Abgrabungen für Lichthöfe zur Belichtung von Untergeschossen) sowie im Bereich von Grundstückszufahrten im zu deren Herstellung notwendigen Umfang zugelassen werden, dabei ist auf die Verhältnisse der Nachbargrundstücke besonders Rücksicht zu nehmen. Das bestehende und das geplante Gelände sind im baurechtlichen Verfahren (Baugenehmigungs- oder Kenntnissgabeverfahren) in den Ansichten sowie in einem Geländegestaltungsplan bis an die Grundstücksgrenzen unter Darstellung des dortigen Geländes, etwaiger Böschungen und deren Befestigungen sowie etwaiger Stützmauern darzustellen. Bei der Geländegestaltung ist auf die Verhältnisse der Nachbargrundstücke besonders Rücksicht zu nehmen.

## **3. Einfriedungen und Sichtschutzanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

3.1 Zwischen den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen und der jeweiligen Bauflucht sind keine Einfriedungen zulässig, außer Hecken und offenen Zäunen, die auch begrünt werden dürfen, bis zu einer sichtbaren Höhe von maximal 0,80 m. Zu Grenzen von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit der äußersten Kante von Einfriedungen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

3.2 Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen sind nur Hecken und offene Zäune, die auch begrünt werden dürfen, bis maximal 1,20 m Höhe zulässig. Innerhalb der nach der planungsrechtlichen Festsetzung Ziffer 9 festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dürfen Hecken diese Höhe überschreiten, offene Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,20 m innerhalb dieser Fläche zulässig.

3.3 Sichtschutzanlagen, außer Sichtschutzmauern, sind mit einem Abstand von mindestens 2,50 m (äußerste Kante der Sichtschutzanlage) zu Grenzen von öffentlichen Verkehrsflächen und mit einer sichtbaren Höhe von maximal 2,00 m (bei fallendem Gelände verlauf hat die Höhe der Sichtschutzanlage diesem folgend verringert zu werden) und einer Länge von maximal 3,50 m im Einzelfall zulässig. Die zulässige Gesamtlänge von Sichtschutzanlagen je Grundstück beträgt 10,00 m. Der

Mindestabstand zwischen zwei Sichtschutzanlagen in einer Richtung hintereinander beträgt 2,00 m. Sichtschutzanlagen als bauliche Anlagen (Zäune, Palisaden u.ä.) sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin zu begrünen. Innerhalb der nach der planungsrechtlichen Festsetzung Ziffer 9 festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind keine Sichtschutzanlagen zulässig.

#### **4. Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Wandflächen sind überwiegend zu verputzen oder mit Holzverkleidungen zu verblenden. Die Fassaden sind in gedeckten Farbtönen zu halten. Glänzende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig (Glasflächen gelten nicht als glänzend oder reflektierend im Sinne dieser Regelung). Anlagen zur Solarenergienutzung an Fassaden können im Einvernehmen mit der Gemeinde ausnahmsweise zugelassen werden.

#### **5. Gestaltung von nicht überbauten Flächen und Stellplätzen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

5.1 Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, sofern diese nicht als Stellplätze, Zufahrten, Garagenvorplätze, Zuwege, Sitzplätze, Müllbehälterabstellflächen oder Spielflächen genutzt werden. Zufahrten, Stellplätze und Garagenvorplätze sind wasserdurchlässig herzustellen. Nicht zulässig sind Beläge aus wassergebundener Decke und herkömmlichen Pflasterungen. Sitzplätze und Zugänge sind wasserdurchlässig herzustellen oder in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

5.2 Die nach der planungsrechtlichen Festsetzung Ziffer 8.4 definierte Fläche ist als Grünfläche anzulegen und dauerhaft als solche zu unterhalten. Gestalterische Elemente, Versiegelungen, Befestigungen und vergleichbare Veränderungen sind innerhalb dieser Fläche unzulässig.

#### **6. Müllbehälterabstellplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Müllbehälterabstellplätze außerhalb von Gebäuden sind entweder einzuhausen oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abzuschirmen (z.B. durch Begrünungen).

#### **7. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Je Wohneinheit sind mindestens 2,0 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.

### **8. Gestaltung von Nebengebäuden (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Nebengebäude sind entweder aus Holz, mit verputztem Mauerwerk oder in Metallausführung auszuführen. Die Farbgebung hat mit gedeckten Farben zu erfolgen.

### **9. Niederspannungsfreileitungen, Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nrn. 4 und 5 LBO)**

9.1 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

9.2 Pro Gebäude oder Gebäudekomplex darf nur eine Außenantenne (Ausführung mit geringsten technisch vertretbaren Ausmaßen) angebracht werden.

## **IV. 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 die einschlägigen Bestimmungen des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), insbesondere § 39 Abs. 5, wird ausdrücklich hingewiesen.

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**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

#### **4. Grundstücksentwässerung**

Die Grundstücksentwässerung ist möglichst frühzeitig vor der Einreichung von Bauanträgen mit dem Ortsbauamt der Gemeinde Pliezhausen abzustimmen.

Gemeindeverwaltung Pliezhausen  
Ortsbauamt  
Marktplatz 1  
72124 Pliezhausen  
Ortsbaumeister Holger Schmid  
holger.schmid@pliezhausen.de  
Tel. 07127/977-140

#### **5. Schutz vor Oberflächenwasser**

Es wird darauf hingewiesen, dass es im Falle von Starkregenereignissen durch die topographischen Gegebenheiten zum Eintritt von Oberflächenwasser auf die Baugrundstücke kommen kann. Hiergegen sind vorsorglich geeignete Maßnahmen sowie eine angepasste Baugestaltung empfohlen. Auf die planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffern 11.2 und 11.3 sowie die Örtliche Bauvorschrift Ziffer 5.2 wird nochmals explizit hingewiesen.

Ausgefertigt!

Pliezhausen, den

---

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.

# **Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Bongert / Brühl", Dörnach, im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 195/2 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

## **BEGRÜNDUNG**

### 1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Das Grundstück Flst. Nr. 195/2, Gemarkung Dörnach, das im vorderen Teil mit dem bestehenden Wohngebäude Reutestraße 31 bebaut ist, weist eine Fläche von 1.481 m<sup>2</sup> auf und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bongert / Brühl“. Dieser lässt im rückwärtigen Grundstücksbereich keine Bebauung zu und weist eine nichtüberbaubare Grundstücksfläche aus. Das Grundstück ist im Bestand etwa zur Hälfte genutzt, die Restfläche ist Garten-/Grünland. Der Grundstückseigentümer hat daher bei der Gemeinde beantragt, zur Deckung familiärer Bedarfe eine weitere Baumöglichkeit im rückwärtigen Grundstücksbereich auszuweisen. Prinzipiell sind bei städtebaulicher Eignung die Schaffung innerörtlicher Baumöglichkeiten sowie die damit einhergehende Innenentwicklung und Nachverdichtung zu begrüßen, so auch vorliegend. Das Grundstück bietet mit seiner Fläche von 1.481 m<sup>2</sup> ein nicht unerhebliches Potential für eine weitere Bebauung. Insofern ist unter Berücksichtigung heutiger Anforderungen an eine zeitgemäße Bauleitplanung und einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden die Schaffung einer weiteren Baumöglichkeit möglich. Über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer ist sichergestellt, dass die neu entstehende Baumöglichkeit innerhalb von 3 Jahren ab Rechtskraft der Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften mit einem Wohngebäude bezugsfertig bebaut wird. Somit ist gewährleistet, dass keine neue Baulücke entstehen kann.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften wurden an den Bestand angepasst und zeitgemäß behutsam weiterentwickelt. Durch das erzwungene Abrücken von der Nachbargrenze zum Grundstück Flst. Nr. 195/4 um 3,50 m in Kombination mit der dortigen Verbotfläche für Garagen, Carports, offene Stellplätze und Nebengebäude ist sichergestellt, dass die Neubebauung nachbarschaftsverträglich erfolgt. Darüber hinaus wird zur Ortsrandeingrünung ein Pflanzstreifen vorgesehen, der mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bestocken ist. Im Übrigen wurden die Vorschriften auf das zum planungsmäßigen Einfügen und zur Sicherung der gestalterischen Verträglichkeit notwendige Maß beschränkt.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften umfasst den im zeichnerischen Teil vom 26.11.2019 dargestellten Bereich. Es handelt sich dabei um das Grundstück Flst. Nr. 195/2, Gemarkung Dörnach, mit einer Fläche von 1.481 m<sup>2</sup>.

## 3. Verfahren nach § 13a BauGB („beschleunigtes Verfahren“)

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Der Bebauungsplan darf unter anderem im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor. Durch die Schaffung einer weiteren Baumöglichkeit handelt es sich unstrittig um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Daher wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. In der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert und auf die frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden sowie Träger öffentlicher Belange verzichtet wird. Die Örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 74 Abs. 7 LBO i.V.m. § 13a BauGB ebenfalls im beschleunigten Verfahren geändert.

## 4. Vorbereitende Bauleitplanung

Die im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegende Fläche ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Pliezhausen-Walddorfhäslach als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Es wird ein allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt, der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, weshalb keine Anpassung erforderlich ist.

## 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.

Grundsätzlich ist bei Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) und § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts entbehrlich. Zwar gelten die artenschutzrechtlichen Vorgaben der Naturschutzgesetze immer und uneingeschränkt, aber eben auch unmittelbar gegenüber jedermann und richten sich nicht zuvorderst an den Planungsträger. Vielfach werden durch die Änderung von Bebauungsplänen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB baurechtliche Zulässigkeitsmaßstäbe nur geringfügig verändert, dies ist bereits in der tatbestandlichen Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens normiert, nämlich das die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt sein dürfen. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird durch die Änderung oder Aufstellung von Bebauungsplänen oftmals neues Baurecht geschaffen (z.B. durch die Aufhebung von Bauverboten) und somit eine Nachverdichtung ermöglicht. Somit können grundsätzlich durch die mit der Bebauungsplanung ermöglichten Bauvorhaben auch artenschutzrechtliche Belange betroffen sein. Gleichwohl wird von diesen Baumöglichkeiten in aller Regel nicht unmittelbar sofort, sondern erst nach einiger Zeit Gebrauch gemacht. Die zeitliche Spanne zwischen Änderung / Schaffung des Planungsrechts und der Realisierung von Bauvorhaben ist im Einzelfall nicht immer absehbar. Insofern ist die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung durch einen Fachplaner zum Zeitpunkt der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nicht zielführend, da die hierdurch gewonnenen Erkenntnisse zum Zeitpunkt der Realisierung eines Bauvorhabens durchaus bereits wieder überholt sein können.

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss vom TT.MM.JJJJ zugrunde.

Pliezhausen, den

---

Christof Dold  
Bürgermeister