



## **Änderung des Bebauungsplans "Hinter Gärten I", Pliezhausen, im vereinfachten Verfahren**

### **BEGRÜNDUNG**

#### 1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan „Hinter Gärten I“ ist ursprünglich am 19.12.1974 in Kraft getreten und wurde seither punktuell mehreren Änderungen unterzogen. Im Plangebiet wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und 0,4 festgesetzt. Bei der zuletzt im Jahr 2016 durchgeführten grundlegenden Überarbeitung des Bebauungsplans wurde festgelegt, dass für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung die BauNVO 1990 maßgeblich sein soll. Demnach werden bei der Berechnung der GRZ die Flächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitgerechnet (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Bei Bauvorhaben, die vor der Überarbeitung genehmigt wurden, war indes die BauNVO 1962 und 1968 maßgeblich. Demnach wurden damals bei der Berechnung der GRZ u. a. die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht mitgerechnet.

In diesem Zusammenhang treten vor allem bei der Genehmigung von Bauvorhaben auf bereits bebauten Grundstücken, welche mit einer Grundstücksfläche bis maximal 500 m<sup>2</sup> im Verhältnis zu den sonst im Plangebiet eher größeren Grundstücken deutlich kleiner sind, Probleme bei der Einhaltung der festgesetzten GRZ im Hinblick auf die Nebenanlagen auf. Unter Umständen kann es bei einer Neuberechnung der Grundflächenzahl gemäß den Vorgaben der BauNVO 1990 bei bereits bebauten Grundstücken mit einem genehmigten Wohngebäude dazu kommen, dass nach heutigem Recht ohne umfangreiche bauliche Änderungen die festgesetzte GRZ bereits überschritten wird, da nach den Baunutzungsverordnungen vor 1990 diese Flächen gewissermaßen „unbeschränkt“ errichtet werden durften. Erst seit der BauNVO 1968 werden zumindest Garagen und überdachte Stellplätze angerechnet, soweit sie 0,1 der Grundstücksfläche übersteigen.

Es treten hierbei Situationen auf, bei denen geringfügige bauliche Änderungen im Zusammenhang mit den planungsrechtlichen Gegebenheiten aktuell nicht machbar sind. Da jedoch auch bei den deutlich kleineren Grundstücken im Plangebiet das Bedürfnis besteht, auch künftig kleinere bauliche Änderungen, z.B. die Errichtung von Garagen und Carports durchführen zu können, soll dem im Plangebiet mit einer entsprechenden Änderung des Bebauungsplans Rechnung getragen werden. Zwar wollte man -nach wie vor richtigerweise- mit der Umstellung auf die BauNVO 1990 die erstmalige Erfassung auch der Nebenanlagen zur Reglementierung der zulässigen Versiegelung erreichen. Zugleich zeigt sich in der Praxis, dass vor allem bei Grundstücken kleiner 500 m<sup>2</sup> die gesetzliche Regelung, dass Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige GRZ um 50 v.H. überschreiten dürfen (also bspw. bei einer GRZ von 0,3 um zusätzliche 0,15 der maßgeblichen Grundstücksfläche) häufig nicht ausreicht, um die nach heutigen Maßstäben notwendigen Nebenanlagen umsetzen zu können. Daher entspricht es der gängigen Regelungspraxis der Gemeinde Pliezhausen, auch bei neueren Bebauungsplänen (z.B. „Michelreis III“, „Walddorfer Wasen III“) von der gesetzlichen Möglichkeit, größere Überschreitungen als 50 v.H. zuzulassen, Gebrauch zu machen. Bei der Überarbeitung 2016 wurde dieser Umstand für das Plangebiet, in dem zwar Grundstücke größer 500 m<sup>2</sup> üblich, aber eben auch kleinere Grundstücke vorhanden sind, nicht berücksichtigt. Aus Anlass eines aktuellen Bauvorhabens soll dieser Umstand nun für das Plangebiet korrigiert werden.

Es soll daher die zulässige Überschreitung der GRZ mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bei Grundstücken mit bis zu 500 m<sup>2</sup> maßgebender Grundstücksfläche bis zu einer GRZ von 0,6 erhöht werden. Dieses Maß ermöglicht die bedarfsgerechte und sinnvolle Nutzung der Grundstücke und korrespondiert dabei gleichzeitig angemessen mit dem Ziel einer sinnvoll reglementierten Flächenversiegelung. Für die Grundstücke, für die eine GRZ von 0,4 bereits festgesetzt ist, ändert sich aufgrund der gesetzlichen Überschreitungsregelung von 50 v.H. nichts.

#### Berechnungsbeispiel

Maßgebende Grundstücksfläche	festgesetzte GRZ	zulässige Hauptnutzung	zulässige Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO (50 v.H.)	zulässige Gesamtnutzung	zulässige Überschreitung nach der vorgesehenen Regelung (bis GRZ 0,6)	zulässige Gesamtnutzung
500	0,3	150 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
500	0,4	200 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>

Das Berechnungsbeispiel zeigt auf, dass die vorgesehene Überschreitungsregelung mit der von der BauNVO für allgemeine Wohngebiete (ohne abweichende Bebauungsplanregelung) grundsätzlich vorgesehenen Obergrenze einer Gesamtnutzung von 0,6 (GRZ max. 0,4 plus Überschreitung nach § 19 Abs.4 mit 50 v.H.) korrespondiert. Gleichzeitig ermöglicht sie eine angemessene Nutzung der Grundstücke mit Nebenanlagen (eine Doppelgarage von 6 x 6 m Grundfläche bspw. verursacht bereits eine Flächennutzung von 36 m<sup>2</sup>) und stellt die Grundstücke mit einer GRZ-Festsetzung von 0,3 bei der Gesamtnutzung den Grundstücken mit einer GRZ von 0,4 gleich, ohne die Hauptnutzung zu erhöhen, weshalb die städtebaulichen Grundzüge gewahrt bleiben.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans ist im Änderungsdeckblatt vom 11.01.2021 zum zeichnerischen Teil in der Fassung des Änderungslageplans vom 17.07.1974, in Kraft getreten am 19.12.1974, geändert durch Deckblätter vom 15.07.1975, 01.03.1976 und 13.10.2016, dargestellt und umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinter Gärten I“, Pliezhausen.

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

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Sie ist unter Betrachtung der städtebaulichen Ordnung in diesem Gebiet vergleichsweise geringfügig. Es sind ferner städtebaulich keine Gesichtspunkte erkennbar, die gegen eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans sprechen. Im Ergebnis kann also die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren kann von einer Umweltprüfung sowie der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen werden.

#### 4. 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.

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

Pliezhausen, den TT.MM.JJJJ

---

Christof Dold  
Bürgermeister

Anlage zu Nr. 1/2016  
- Auszug aus der bisherigen  
Fassung des Textteils zum B-Plan -

Gemeinde Pliezhausen  
Landkreis Reutlingen



AZ 621.41  
13.10.2016

## Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Hinter Gärten I", Pliezhausen, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

### TEXTTEIL

#### I. Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Oktober 2015 (Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes) BGBl. I S. 1722

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 BGBl. I S. 1548

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 BGBl. 1991 I S. 58, geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 BGBl. I S. 1509

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 GBl. S. 358 ber. S. 416, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

In Ergänzung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans wird Folgendes festgesetzt. Alle Festsetzungen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Hinter Gärten I“, Pliezhausen, die nicht durch die Festsetzungen dieser Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften berührt sind, bleiben unverändert und gelten weiterhin. Entgegenstehende Festsetzungen werden im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften aufgehoben und durch die nachstehenden Festsetzungen ersetzt. Der bisherige Textteil des Bebauungsplans mit bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung des Änderungslageplans vom 17.07.1974, in Kraft getreten am 19.12.1974, geändert durch Satzung vom 22.11.1983, die am 10.02.1984 in Kraft getreten ist, wird aufgehoben und durch den nachfolgenden Textteil und die Satzung über Örtliche Bauvorschriften ersetzt. Der nachstehende Textteil und die Satzung über Örtliche Bauvorschriften geben somit den nach Abschluss des Änderungsverfahrens vollständigen, gültigen Planungs- und Rechtsstand wieder.

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

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

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Änderungslageplan vom 17.07.1974, in Kraft getreten am 19.12.1974, geändert durch Deckblätter vom 15.07.1975 und 01.03.1976, dargestellt.

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

Entsprechend der Eintragungen im Lageplan sind die nachstehenden Baugebietstypen festgesetzt.

#### **2.1 Reines Wohngebiet (WR) - § 3 BauNVO**

Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Nutzung nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO „kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### **2.2 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.

Bestehende andere Nutzungen als Wohnnutzungen haben in ihrem genehmigten Umfang Bestandsschutz. Ein erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO wird nicht festgesetzt.

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

Siehe Eintragungen im Lageplan. Die Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan (Plan 1). Für den Fall, dass sich durch Hanglage ein Vollgeschoss im Untergeschoss ergibt (in den Nutzungsschablonen mit I + IU gekennzeichnet, kann dies als Ausnahme zugelassen werden. In diesem Fall erhöht sich die GFZ auf 0,6. Im Einvernehmen mit der Gemeinde kann ausnahmsweise zugelassen werden, dass das Dachgeschoss durch die Errichtung von Dachaufbauten zum Vollgeschoss wird.

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

Für die Stellung und Anordnung der Gebäude sind die Eintragungen im Lageplan (Plan 1) maßgeblich. Im Einvernehmen mit der Gemeinde können ausnahmsweise Abweichungen um maximal 5° zugelassen werden, sofern hiergegen aus städtebaulicher Sicht, insbesondere mit Blick auf die Gestaltung des Straßenzugs, keine Bedenken bestehen. Untergeordnete Nebenfirste können ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

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

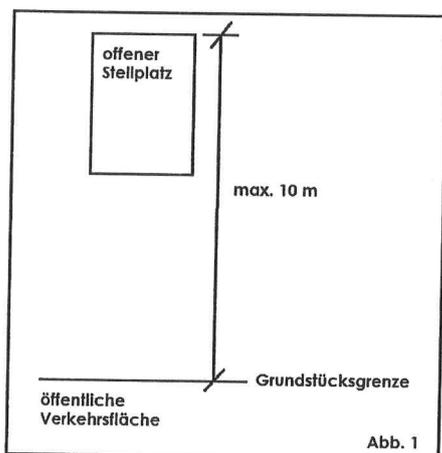
Die konkrete Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) wird von der Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegt. Die Eintragungen im Lageplan sind dabei für die im Lageplan angedeutete Lage und Stellung der Gebäude verbindlich. Bei Verschiebung des Baukörpers innerhalb des Baustreifens ist die EFH entsprechend der Geländeneigung und dem Straßengefälle zu entwickeln. Für die Ermittlung der EFH wurde eine Untergeschosshöhe von 2,60 m angenommen. Garagenhöhen (Fertigfußboden) sind, soweit sie nicht angegeben sind, von den EFH aus Gelände bzw.

Straßenhöhen zu entwickeln. Doppelgaragen bzw. aneinandergebaute Garagen sollen die gleiche Höhe haben. Sofern keine gestalterischen oder städtebaulichen Bedenken bestehen, können Ausnahmen im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden. Im Einzelfall können abweichende EFH im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzt werden. Alle Geländehöhen sind bei der Planung verantwortlich zu überprüfen. Den Bauvorlagen sind Geländeschnitte beizufügen, die die Überprüfung der konkret geplanten EFH und deren Entwicklung ermöglichen. Für die südlichen vier der Grundstücke, die durch die Stichwege von der Eichenstraße aus erschlossen werden, können Abweichungen von den festgesetzten EFH im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

## **7. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauN-VO)**

7.1 Für die Erstellung von Garagen und Carports sind die Eintragungen im Lageplan maßgebend. Garagen und Carports sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Mindestabstand zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt für Garagen 5,00 m, für Carports an der Zufahrtsseite mindestens 1,50 m und seitlich mindestens 0,5 m. Garagen und Carports können auch als harmonische Bestandteile in die Hausgebäude mit eingebaut werden. Garagen dürfen auch im Gebäude angeordnet werden. Für die Baugrundstücke an der Buchenstraße ist die Errichtung von Garagen auch auf der jeweiligen nördlichen Grundstücksgrenze zulässig.

7.2 Offene Stellplätze sind im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, allerdings nur bis zu einem Abstand von maximal 10 m von der Grenze zu der der Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche (s. Abb. 1), zulässig.



7.3 Im Einvernehmen mit der Gemeinde können Garagen, Carports und offene Stellplätze abweichend von den Festsetzungen Ziffern 7.1 und 7.2 ausnahmsweise zugelassen werden, sofern keine städtebaulichen oder verkehrlichen Belange

entgegenstehen. Sofern dabei der Abstand von Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Garagentor weniger als 5,00 m beträgt, ist das Garagentor als ferngesteuertes elektrisches Sektionaltor auszuführen.

## 7.4 Nebenanlagen

7.4.1. 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

7.4.2. Je Grundstück ist maximal eine Nebenanlage in Form eines Gebäudes als Gebäude ohne Aufenthaltsraum zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze werden hierauf nicht angerechnet. Das 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 Bauflucht, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, zulässig (siehe hierzu nachstehende Skizze).



7.4.3. Ausnahmsweise kann im Einvernehmen mit der Gemeinde maximal ein Nebengebäude bis zu einer Größe von maximal 25 m<sup>3</sup> umbautem Raum auch vor der Bauflucht zugelassen werden, sofern dieses Nebengebäude der Unterbringung notwendiger Fahrradstellplätze im Sinne des § 35 Abs. 4 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg dient. Dieses Nebengebäude wird nicht auf die zulässige Anzahl von Nebengebäuden nach Ziffer 7.4.2 angerechnet.

### **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, der Dachneigung, Kniestöcke und Firstrichtungen 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 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 entweder als Kiesdach oder mit Dachbegrünung (Substratstärke mindestens 10 cm) auszuführen. Die vorstehenden Anforderungen gelten nicht für Dachaufbauten.

1.4 Garagen und Carports sind, soweit diese nicht Bestandteil des Hauptgebäudes sind, mit Flachdächern (max. 5° Dachneigung) auszuführen. Die Flachdächer von Garagen und Carports sind extensiv oder intensiv zu begrünen (Substratstärke mindestens 10 cm).

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

Für die Geländegestaltung ist der Geländegestaltungsplan (Plan 2) verbindlich. Im Einvernehmen mit der Gemeinde können Ausnahmen zugelassen werden, sofern keine gestalterischen Bedenken bestehen und harmonische Übergänge zu den Nachbargrundstücken gewährleistet sind.

## **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.

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 Geländeverlauf 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.

## **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 beidseitiger Grenzbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

5.1 Die Gestaltung von Doppelhaushälften ist auf die jeweils andere Doppelhaushälfte so abzustimmen, dass ein einheitliches und harmonisches Gesamtbild entsteht. Dies gilt auch für die gleichzeitige Errichtung beider Doppelhaushälften. Die Dachneigung muss bei beiden Doppelhaushälften gleich sein. Versätze bei den Außenwänden, Unterschiede bei den Tiefen und Längen sowie der Trauf- und Firsthöhen der Doppelhaushälften können ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden, sofern sich ein einheitliches und harmonisches Gesamtbild ergibt.

5.2 Die Gestaltung beidseitiger Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Fassadengestaltung, Farbgebung).

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

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.

#### **7. 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).

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

Je Wohneinheit 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 1,5 Stellplätze herzustellen). Die Stellplatzzahl wird je Gebäude bzw. je Doppelhaushälfte aufgerundet (somit sind bei einer Wohneinheit stets mindestens 2 Stellplätze herzustellen). Bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze werden Garagen mitgerechnet, die Stauräume vor den Garagen jedoch nicht.

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

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

#### **10. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

## **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.

### **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.

#### 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 Andreas Lörcher  
andreas.loercher@pliezhausen.de  
Tel. 07127/977-140

Ausgefertigt!

Pliezhausen, den 26.10.2016

  
Christof Dold  
Bürgermeister

