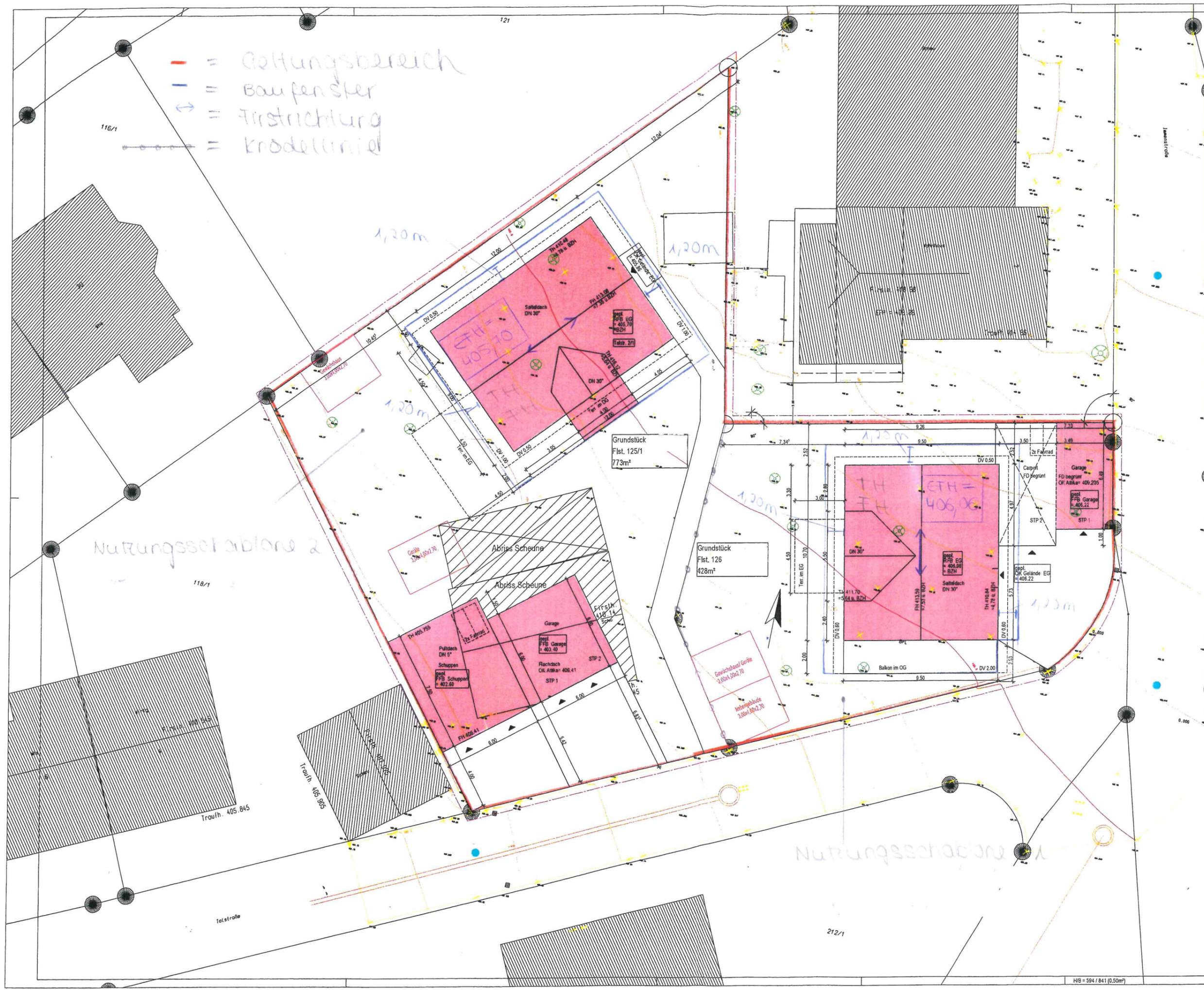


- = Geltungsbereich
- = Baufenster
- ↔ = Firstrichtung
- = Kordellinie

Handskizze
zeichnerischer
Teil vom 02.11.21

Anlage 1 zur
Drs. Nr. 137/2021
177/1



Nutzungsschablone 1

- WA
- GRZ 0,4
- TH max. 5,70 m
- FH max. 7,60 m
- SD 28°-35°
- Bauweise: o

Nutzungsschablone 2

- WA
- GRZ 0,4
- TH max. 4,80 m
- FH max. 7,40 m
- SD 28°-35°
- Bauweise: o

Anlage 2 zur Drs. Nr. 137/2021 - Satzung -

Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

05.11.2021
AZ 621.41

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Brunnenstraße/Immenstraße/Talstraße", Gniebel

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), und § 74 der 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), in Verbindung mit § 10 BauGB sowie in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), hat der Gemeinderat der Gemeinde Pliezhausen den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Brunnenstraße/Immenstraße/Talstraße“, Gniebel, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB am TT.MM.JJJJ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften ist im zeichnerischen Teil vom TT.MM.JJJJ dargestellt.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile dieser Satzung sind der zeichnerische Teil vom TT.MM.JJJJ sowie der Textteil und die Örtlichen Bauvorschriften vom 02.11.2021.

§ 3 Begründung

Dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB die Begründung vom 05.11.2021 beigefügt, die nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften ist.

§ 4 Aufhebung bisheriger Vorschriften

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften werden alle bisherigen bauplanungsrechtlichen- 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.

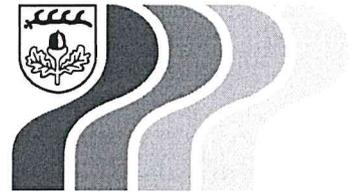
§ 7 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften treten 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 TT.MM.JJJJ

Christof Dold
Bürgermeister



Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften " Brunnenstraße/Immenstraße/Talstraße ", Gniebel

TEXTTEIL

I. Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

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

In Ergänzung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans wird Folgendes festgesetzt. Sämtliche Festsetzungen des Ortsbauplans Gniebel aus dem Jahr 1942 werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften aufgehoben und durch die nachstehenden Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften ersetzt.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

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

Hinweis: Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (§ 13 BAUNVO) und die mit der allgemeinen Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebiets verträglich sind, sind ebenfalls zulässig.

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

Als Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl und Gebäudehöhe sind die Eintragungen im Lageplan in der Nutzungsschablone maßgebend.

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung für die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH). Maßgebend für die EFH ist die Rohfußbodenhöhe im Erdgeschoss über Höhe über NHN. Unterer Bezugspunkt für Trauf-, First- und Gebäudehöhe ist die in der Planzeichnung eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

Von den Erdgeschossfußbodenhöhen kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten um - 0,50 m abgewichen werden.

Oberer Bezugspunkt der Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenhaut des Daches. Die Traufhöhen von Quergiebeln dürfen die festgesetzte TH überschreiten.

Oberer Bezugspunkt der Firsthöhe (FH) ist die oberste Dachbegrenzungskante.

Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden.

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 der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung. Die Hauptfirstrichtungen sind durch Richtungspfeile im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgelegt. Im Einvernehmen mit der Gemeinde können in begründeten Einzelfällen ausnahmsweise Abweichungen von maximal 5° zugelassen werden, sofern hiergegen aus städtebaulicher Sicht, insbesondere mit Blick auf die Gestaltung des Straßenzugs, keine Bedenken bestehen. Untergeordnete Nebenfirste (z.B. bei

Dachaufbauten oder Quergiebeln) können ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

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

6.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen gelten oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche. Überschreitungen der Baugrenzen mit unterhalb der Geländeoberfläche gelegenen Bauteilen (z.B. Tiefgaragen, Kellerräumen) können ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden, sofern hierfür das Gelände nicht stärker verändert / angefüllt wird als bis zur Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Bordstein im Mittel zum jeweiligen Hauptgebäude gemessen).

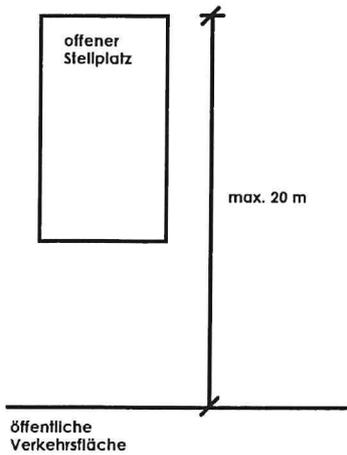
6.2 Überschreitungen der Baugrenzen mit oberirdischen Bauteilen können abweichend von § 23 Abs. 3 BauNVO, der unberührt bleibt, ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Gemeinde bis 2,00 m Tiefe und 3,00 m Länge zugelassen werden, wenn es sich um untergeordnete Bauteile (wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten u.ä.) handelt, sich ein gestalterisch stimmiges Gesamtbild ergibt und im Übrigen keine städtebaulichen oder verkehrlichen Belange (wie z.B. ein zu geringer Straßenabstand) entgegenstehen. Die gesamte Überschreitung der Baugrenzen mit oberirdischen Bauteilen (die Summe aller nach § 23 Abs. 3 BauNVO und der vorstehenden Vorschrift zugelassenen Bauteile) je Grundstück darf maximal 10 m² betragen (nicht angerechnet werden Dachvorsprünge bis maximal 70 cm).

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

7.1 Garagen, Carports und offene Stellplätze sind nach Maßgabe der nachstehenden Vorschriften auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

7.2 Sofern der zufahrtsseitige Mindestabstand von Garagen zur Grenze von öffentlichen Verkehrsflächen dabei weniger als 5,00 m beträgt, sind diese mit einem ferngesteuerten Sektionaltor auszuführen.

7.3 Offene Stellplätze sind im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, allerdings nur bis zu einem Abstand von maximal 20 m von der Grenze zu der der Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche (s. Abb.), zulässig.



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)
- Schwimmbadüberdachungen

7.4.2. Je Grundstück ist maximal eine Nebenanlage in Form eines oberirdischen Gebäudes als Gebäude ohne Aufenthaltsraum zulässig. Garagen und Carports werden hierauf nicht angerechnet. Das oberirdische Nebengebäude darf eine Größe von maximal 20 m³ umbautem Raum nicht überschreiten.

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 125/1, Gemarkung Gniebel, kann im Einvernehmen mit der Gemeinde ausnahmsweise zusätzlich die Errichtung eines Ersatzbaus für die abgebrochene Scheune zugelassen werden. Größe und Standort des Ersatzbaus sind in Abstimmung mit der Gemeinde festzulegen. Dieses Nebengebäude wird nicht auf die maximal zulässige Anzahl von Nebengebäuden angerechnet.

Der Gebäudebegriff im Sinne dieser Vorschrift bestimmt sich nach § 2 Abs. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg. Gebäude sind demnach selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, bestimmt sich im Übrigen nach § 14 BauNVO. Sie sind im Rahmen ihrer Zulässigkeit nach § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

Für die Definition eines oberirdischen Gebäudes im Sinne dieser und der nachfolgenden Festsetzungen ist maßgebend dessen Lage vollständig oberhalb der tatsächlichen Geländeoberfläche nach Ausführung des Bauvorhabens, soweit sie nicht zur Verortung eines Gebäudes als unterirdisch angelegt wird oder wurde.

Unberücksichtigt bleiben Unterkellerungen, Fundamente und untergeordnete Anteile des Gebäudes, soweit diese bautechnisch oder statisch erforderlich sind.

7.4.3. Ausnahmsweise kann im Einvernehmen mit der Gemeinde maximal ein oberirdisches Nebengebäude bis zu einer Größe von maximal 25 m³ umbautem Raum zugelassen werden, sofern dieses Nebengebäude der Unterbringung notwendiger Fahrradstellplätze im Sinne des § 37 Abs. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg dient. Dieses Nebengebäude wird nicht auf die zulässige Anzahl von Nebengebäuden nach Ziffer 7.4.2 angerechnet.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

8.1 Zufahrten und Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Belägen gem. der Festsetzungen in den Örtlichen Bauvorschriften Ziff. 3 herzustellen.

8.2 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je 200 m² nichtüberbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, möglichst einheimischer, mittelkroniger Laubbaum (2. Ordnung) oder regionaltypischer Obstbaum mit 12-14 cm Stammumfang zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Eine Pflanzempfehlung ist ebenfalls Bestandteil des Textteils zum Bebauungsplan. Sofern durch die Bebauung eines Grundstücks weniger als 200 m² nichtüberbauter Grundstücksfläche übrig bleiben, ist mindestens ein entsprechender Baum zu pflanzen, sofern die abstandsrechtlichen Bestimmungen des Nachbarrechts eingehalten werden können. Bei einer Pflanzung in Bereichen, die öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, ist ein Mindestabstand zu dieser von 2,00 m einzuhalten.

Pflanzenempfehlung für Bäume auf den privaten Grundstücksflächen

Botanischer Name	Deutscher Name
Pflanzenempfehlung: Mittelgroße (ca. 10 – 20 m hohe) Bäume (2. Ordnung)	
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
<u>Regionaltypische Obstsorten</u>	

Empfehlung für regionaltypische Obstsorten

Apfel	Apfel	Süßkirschen
Bittenfelder	Roter Bellefleur	Benjaminler
Boiken	Sonnenwirtsapfel	Burlat
Boskoop	Teser (TSR) 29	Dolleseppler
Brettacher	Birnen	Große schwarze Knorpel
Florina	Bayr. Weinbirne	Kordia
Grahams Jubiläum	Clapps Liebling	Teickners Schwarze
Hauxapfel	Conference	Pflaumen/Zwetschgen/Mirabelle
Jakob Fischer	Doppelte Philipps	Bühler Frühzwetschge
Josef Musch	Gellerts Butterbirne	Hauszwetschge
Kaiser Wilhelm	Gute Graue	Katinka
Prinzenapfel	Herzogin Elsa	Mirabelle von Nancy
Rh. Bohnapfel	Kirchsaller Mostbirne	Walnüsse
Rh. Krummstiel	Nägelesbirne	Nr. 26
Rh. Winterrambur	Palmischbirne	Nr. 139
Riesenboiken	Schw. Wasserbirne	Nr. 1247
Rote Sternrenette	Wilde Eierbirne	

Quelle: Landratsamt Reutlingen, Kreisamt für nachhaltige Entwicklung, Grünflächenberatung

Informationen zur Verwertung und Besonderheiten sind bei der Grünflächenberatung im Landratsamt Reutlingen erhältlich (gruenflaechenberatung@kreis-reutlingen.de; 07121/480-3327).

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

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

1.1 Für Hauptgebäude sind entsprechend der Eintragungen im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablonen) zulässig:

- Satteldächer (SD) mit Dachneigungen 28° bis 35°

Bei untergeordneten Bauteilen (wie z.B. Eingangsüberdachungen, Terrassenüberdachungen, Balkonüberdachungen, Anbauten, Vorbauten, Erker, Wintergärten u.ä.) und Dachaufbauten sind geringere Dachneigungen und flache Deckungen zulässig. Untergeordnete Bauteile im Sinne dieser Vorschrift sind nicht auf die Maße nach § 5 Abs. 6 LBO beschränkt.

1.2 Die Dachdeckungen der Hauptgebäude sind nur mit Dachsteinen (Tonziegeln oder Betondachsteinen) zulässig. Zulässig sind nur die Farbtöne braun, rotbraun, ziegelrot, grau, anthrazit und schwarz. Dachbegrünungen und Anlagen zur Solarenergienutzung sind auch vollflächig zulässig. Bei nach Ziffer 1.1 zulässigen untergeordneten Bauteilen sind abweichende Deckungen zulässig.

1.3 Garagen und Carports sind mit Flachdächern (0° bis 5°) und geneigten Dächern (mind. 25° Dachneigung) zulässig. Flachdächer sind extensiv oder intensiv zu begrünen (Substratstärke mindestens 10 cm). Geneigte Dächer sind entweder extensiv oder intensiv zu begrünen (Substratstärke mindestens 10 cm) oder in ihrer Deckung dem Hauptgebäude anzupassen.

1.4 Dachaufbauten sind nach Maßgabe der folgenden Vorschriften zulässig:

- Dachform des Hauptgebäudes: Satteldach.
- Dachneigung des Hauptgebäudes: mindestens 28°.
- Die Summe aller Dachaufbauten, Quergiebel und Dacheinschnitte darf je Traufseite maximal 50 % der Gebäudelänge (von Ortgang zu Ortgang gemessen) betragen.
- Der Abstand von Dachaufbauten, Quergiebeln und Dacheinschnitten zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen.
- Der Abstand von Dachaufbauten, Quergiebeln und Dacheinschnitten untereinander muss mindestens 1,50 m betragen.
- An einer Traufseite sind entweder nur Dachaufbauten, Quergiebel oder Dacheinschnitte zulässig.

- Der Abstand der Oberkante / Firsthöhe des Dachaufbaus, Quergiebel, oder des Dacheinschnitts zum First des Hauptdaches muss mindestens 1,00 m (in der Dachschräge gemessen) betragen.
- Bei Doppelhaushälften können im Einvernehmen mit der Gemeinde von den vorstehenden Anforderungen Ausnahmen zugelassen werden, sofern sich ein stimmiges Gesamtbild ergibt.

2. Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Wandflächen sind überwiegend zu verputzen oder mit Holzverkleidungen zu verblenden. Fassadenverkleidungen aus glänzenden oder reflektierenden Materialien (Glasflächen fallen nicht unter diese Regelung) sind nicht zulässig. Es sind, mit Ausnahme untergeordneter Fassadenflächen, gedeckte Farben zu verwenden. Anlagen zur Solarenergienutzung an Fassaden und Fassadenbegrünungen, auch vollflächig, sind zulässig.

3. 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, soweit sie nicht als Zufahrten, Garagenvorplätze, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden.

Zufahrten, Garagenvorplätze und Stellplatzflächen sind aus einem wasserdurchlässigen und begrünbaren Belag herzustellen. Zulässig sind: Pflaster mit Abstandhaltern, Großkammer-Verbundsteine (Rasen-Loch-Steine), Rasen-Gitter-Steine, jeweils mit einer Loch-Fugenbreite von mind. 2,5 cm, Schotterrasen. Die Beläge sind zu begrünen. Zur Ansaat ist Landschaftsrasen zu verwenden. Nicht zulässig sind: Beläge aus wassergebundener Decke, herkömmliche Pflasterungen (Pflasterdecke oder Plattenbelag mit Fugenverguss oder vermörtelten Fugen) sowie Asphalt- und Betondecken und sonstige wasserundurchlässige Beläge. Sitzplätze, Müllbehälterabstellflächen und Zugänge sind wasserdurchlässig herzustellen oder in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

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

4.1 Mit der äußersten Kante von Stützmauern und Einfriedungen ist zur Grenze von öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

4.2 Sichtschutzanlagen 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 und einer Länge von maximal 3,50 m im Einzelfall zulässig. Die zulässige Gesamtlänge von Sichtschutzanlagen je Grundstück beträgt 15,00 m. Der Mindestabstand zwischen zwei Sichtschutzanlagen in einer Richtung hintereinander beträgt 2,00 m. Sichtschutzanlagen als bauliche Anlagen (Mauern, Zäune, Palisaden u.ä.) sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin zu

begrünen. Sichtschutzanlagen sind so zu errichten, dass die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden (z.B. Sichtbehinderungen in Einmündungsbereichen).

5. Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO i.V.m. § 37 Abs.1 LBO)

Je Wohneinheit sind mindestens 2,0 separat anfahrbare, den Vorgaben der Garagenverordnung entsprechende Kfz-Stellplätze herzustellen. Garagen und Carports werden auf diese Verpflichtung angerechnet, nicht jedoch der Stauraum vor Garagen und Carports.

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. 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.

IV. Kennzeichnungen, sonstige Darstellungen, Hinweise

1. Archäologische Denkmalpflege (§ 20 DSchG BW)

Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und bei Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauer, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 83.2 – Denkmalkunde unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

2. 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 Juni 2020 – Anlage 1) wird ergänzend verwiesen.

3. 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.

4. Grundstücksentwässerung

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

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

Ausgefertigt!

Pliezhausen, den TT.MM.JJJJ

Christof Dold
Bürgermeister



Merkblatt zum Artenschutz bei Bauvorhaben

Bei folgenden Vorhaben 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
- Vorhaben mit Änderungen im Dachstuhlbereich

Eine Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten können bis auf wenige Ausnahmen durch folgende Maßnahme erzielt werden:

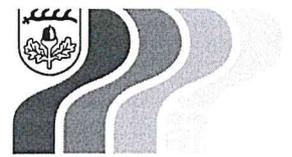
Durchführung der Baumaßnahmen außerhalb der Brut- und Vegetationszeit

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, indem 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.



Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Brunnenstraße/Immenstraße/Talstraße", Gniebel, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

Das Areal im Bereich des Grundstück Immenstraße 2 in Gniebel umfasst eine Fläche von ca. 1.980 m² und ist aktuell mit einem älteren Wohnhaus mit Scheune an der Immenstraße bebaut. Im südwestlichen Grundstücksbereich steht zudem ein Schuppen, der auf Basis des damals in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Südwestlicher Ortsrand“ genehmigt wurde. Dieser Bebauungsplan wurde jedoch niemals zur Rechtskraft geführt und entfaltet keinerlei Rechtswirkungen. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Ortsbauplans Gniebel aus dem Jahr 1942, der jedoch für den südwestlichen Bereich eine Bauverbotsfläche festsetzt. Lediglich im Bereich südlich des vorhandenen Gebäudes ist noch eine kleine überbaubare Fläche ausgewiesen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften werden die bestehenden Festsetzungen des Ortsbauplans Gniebel in diesem Bereich aufgehoben. Bereits in der Vergangenheit wurde von Seiten der Grundstückseigentümer um Überprüfung gebeten, ob die Möglichkeit besteht, im südwestlichen Grundstücksbereich eine weitere Baumöglichkeit zu schaffen. Durch die Neuaufteilung der Grundstücke besteht aktuell der Wunsch zur Schaffung von zwei weiteren Baumöglichkeiten auf den Grundstücken Flst. Nrn. 126 und 125/1, jeweils Gemarkung Gniebel, zur Deckung der familiären Bedarfe. Das Gremium hatte damals bereits die Schaffung von zwei weiteren Baumöglichkeiten im Bereich des Grundstück Immenstraße 2 in Gniebel durch Aufstellung eines Bebauungsplans grundsätzlich in Betracht gezogen. Generell wird die Schaffung von innerörtlichen Baumöglichkeiten sowie die damit verbundene Innenentwicklung und Nachverdichtung begrüßt. Das Areal im Bereich Brunnenstraße, Immenstraße und Talstraße bietet aufgrund der Flächengröße das Potential für eine weitere Bebauung. Vor dem Hintergrund eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden und im Hinblick auf eine zeitgemäße Bauleitplanung soll die Schaffung von zwei weiteren Baumöglichkeiten ermöglicht werden. Über einen städtebaulichen Vertrag mit den Grundstückseigentümern ist sichergestellt, dass die neu entstehenden Baumöglichkeiten innerhalb von 5 Jahren und innerhalb von maximal 15 Jahren ab Rechtskraft des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften mit jeweils einem Wohngebäude bezugsfertig bebaut werden. Somit ist gewährleistet, dass keine neuen Baulücken entstehen können.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften wurden an den Bestand angepasst und zeitgemäß ausgearbeitet. Die planungsrechtlichen Festsetzungen und die gestalterischen Vorgaben der Örtlichen Bauvorschriften sollen dabei eine geordnete städtebauliche Entwicklung, maßvolle Nachverdichtung und ein harmonisches Einfügen in die Bestandsbebauung sicherstellen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften umfasst den im zeichnerischen Teil dargestellten Bereich. Es handelt sich dabei um die Grundstücke Flst. Nrn. 125/1 und 126, jeweils Gemarkung Gniebel.

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 von weiteren Baumöglichkeiten auf den vorliegenden, gänzlich innerhalb des Siedlungsbereichs befindlichen Grundstücken, handelt es sich 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 aufgestellt 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 aufgestellt.

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.

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. 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 TT.MM.JJJJ

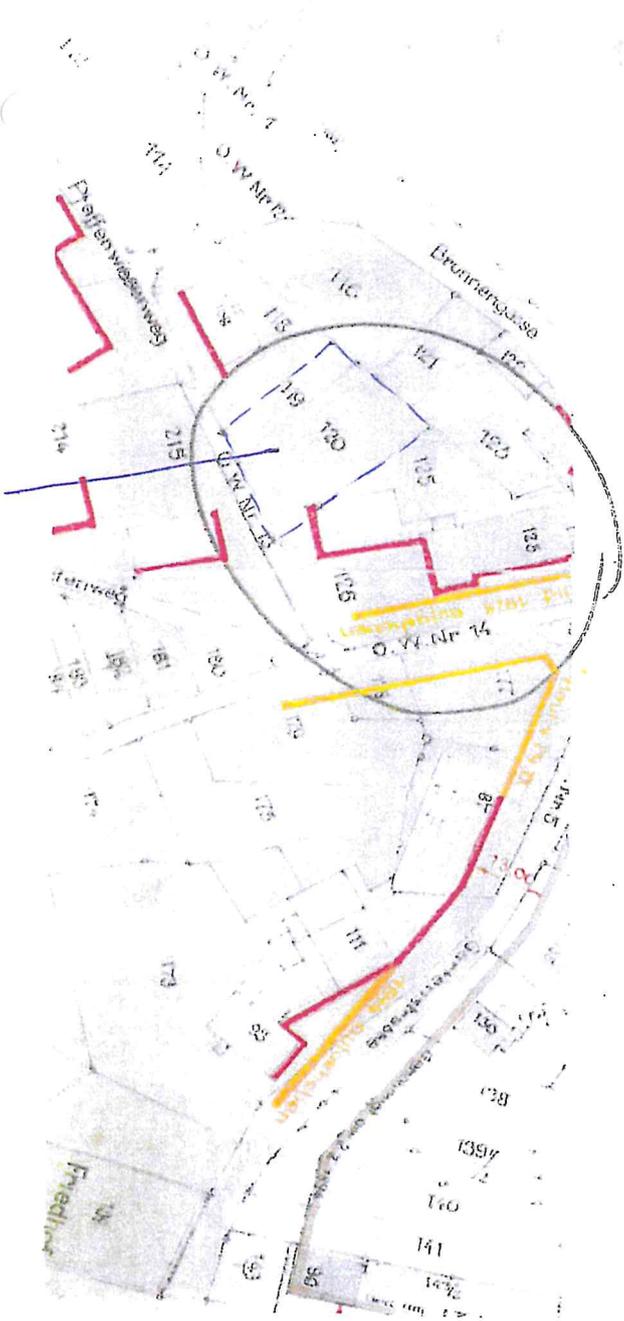
Christof Dold
Bürgermeister

Anlage 5 zur Drs. Nr. 137/2021

Echtungsbereich Ortsbauplan Eriebel
aus dem Jahr 1942 - rechtskräftig



Bauverbotfläche



Anlage 6 zur Drs. Nr. 137/2021
 Entwurf B-Plan „Südwestlicher Ortsrand“
 Aufstellungsbeschluss - keine Rechtskraft

Kreis Tübingen
Gemeinde Gniebel

-  Grundstücksgrenze
-  Grundstücksgrenze (Bauflucht)
-  Grundstücksgrenze (Bauflucht)
-  abzutrennende Bauflucht
-  abzutrennende Bauflucht

