

## 1. Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Eingeschränktes Gewerbegebiet Baumsatz IIIA (Kulper II)", Pliezhausen

Änderungsdeckblatt zum Textteil und den Örtlichen Bauvorschriften vom 05.04.2022

### I. Textteil

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

##### 1.1 G<sub>Ee</sub>= Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 6 Abs. 1 BauNVO und § 1 Abs. 5 - 6 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet G<sub>Ee</sub> sind nur solche Nutzungen zulässig, welche im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören (Beschränkung auf den Störgrad eines Mischgebiets).

##### 1.1.1 Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Öffentliche Betriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke

##### Ausnahmsweise zulässig sind:

Gemäß § 8 Abs. 3 und § 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können ausnahmsweise zugelassen werden.
- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

##### Nicht zulässig sind:

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- Tankstellen (Hinweis: Mit Tankstellen im Sinne dieser Festsetzung ist eine Verkaufsstelle für im Wesentlichen Betriebsstoffe für Kraftfahrzeuge gemeint, also eine „klassische“ Tankstelle. Dies ergibt sich aus der städtebaurechtlichen Definition des Begriffs „Tankstelle“ in der Baunutzungsverordnung. Elektroladestationen können bereits kraft der Baunutzungsverordnung auf Grundlage von § 14 Abs. 2 BauNVO zur Selbstversorgung und bei einem gewerblichen Betrieb als sonstiger Gewerbebetrieb (vorliegend § 6 BauNVO) zugelassen werden. Für Wasserstoffstationen gibt es bislang in Literatur und

Rechtsprechung keine gefestigte Meinung. Klarstellend wird daher darauf hingewiesen, dass lediglich Betriebe im baulichen Erscheinungsbild einer klassischen Tankstelle städtebaulich nicht gewünscht und dementsprechend nicht zulässig ist. Einzelne Stationen hingegen sind zulässig.)

- Einzelhandelsbetriebe, außer im Zusammenhang und in Verbindung mit einem anderen zulässigen Betriebstyp

- Vergnügungsstätten

### **3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

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

o = offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)

#### **3.2 überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Im Einvernehmen mit der Gemeinde können ausnahmsweise bauliche Anlagen und Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB und § 2 LBO, die Bestandteil der Hauptnutzung aber keine Gebäude oder Gebäudeteile sind, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

### **4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

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

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

Unterirdische Nebenanlagen sind nach Maßgabe des § 14 BauNVO ohne Größenbeschränkung auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.



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 Bauflucht 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 angerechnet.

#### 5. **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 StrG)**

Längs der Kreisstraße 6756 in einer Entfernung bis zu 15 Meter, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, dürfen Hochbauten jeder Art sowie bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge an die Kreisstraße unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Die untere Verwaltungsbehörde kann im Benehmen mit der Straßenbaubehörde des Trägers der Straßenbaulast im Einzelfall Ausnahmen von diesem Verbot zulassen, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern.

A 6: Teilzuordnung der Ökokontomaßnahme ÖKPI15 des Ökokontos Pliezhausen (Waldrefugium Mörsberg) im Umfang von 10.650 Ökopunkten (ÖP)

## II. Örtliche Bauvorschriften

4.3 Von den vorstehenden Örtlichen Bauvorschriften kann die Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde und im Falle von Ziffer 4.2 der zuständigen Straßenbaubehörde und der zuständigen Straßenverkehrsbehörde Ausnahmen zulassen. Voraussetzung für die Zulassung von Ausnahmen ist, dass diese aufgrund der Unterbringung mehrerer Betriebe in einem Gebäude erforderlich und im Falle von 4.2 zudem mit der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs in Einklang zu bringen sind. Die Vorschriften des Straßengesetzes für Baden-Württemberg und der Straßenverkehrsordnung bleiben unberührt.

Ausgefertigt:

Pliezhausen, den

---

Christof Dold  
Bürgermeister