

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

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 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4), 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 die 1. Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Eingeschränktes Gewerbegebiet Baumsatz IIIA (Kulper II)", Pliezhausen, am TT.MM.JJJJ als Satzung beschlossen.

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst den im Änderungsdeckblatt 1 vom 05.04.2022 zum zeichnerischen Teil vom 04.04.2005, in der Fassung vom 01.06.2005, in Kraft getreten am 30.09.2005, dargestellten Bereich.

## **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Bestandteile dieser Satzung sind das in § 1 bezeichnete Änderungsdeckblatt 1 vom 05.04.2022, das Änderungsdeckblatt 2 vom 05.04.2022, beide zum zeichnerischen Teil vom 04.04.2005, in der Fassung vom 01.06.2005, in Kraft getreten am 30.09.2005, sowie das Änderungsdeckblatt zum Textteil und den Örtlichen Bauvorschriften vom 05.04.2022.

## **§ 3 Begründung**

Dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB die Begründung vom 05.04.2022 nebst Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und Artenschutzrechtlicher Einschätzung vom 15.06.2021 beigefügt, die nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften ist.

## **§ 4 Ändern von planungsrechtlichen Vorschriften**

(1) Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im Textteil, C Ziffer 1, erhält folgende Fassung:

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

#### **1.1 GEE= Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 6 Abs. 1 BauNVO und § 1 Abs. 5 - 6 BauNVO)**

*Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 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

(2) Die Festsetzung zur Bauweise im Textteil, C Ziffer 3, erhält folgende Fassung:

### **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.

(3) Die Festsetzung zu Nebenanlagen im Textteil, C Ziffer 4, erhält folgende Fassung:

#### **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 Bauflucht, 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.

(4) Die Festsetzung zu Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung, im Textteil, C Ziffer 5, erhält folgende Fassung:

**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.

(4) Der zeichnerische Teil vom 04.04.2005, in der Fassung vom 01.06.2005, in Kraft getreten am 30.09.2005, wird durch das Änderungsdeckblatt 2 vom 05.04.2022 geändert. Dies betrifft die Reduktion der flächigen Ausdehnung des Pflanzgebots 1 und der Ausgleichsmaßnahme A 1 und die entsprechende Umwandlung in eine gewerbliche Baufläche (ohne Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen). Als Kompensation wird folgende neue Ausgleichsmaßnahme A 6 festgesetzt und folgende Festsetzung in die planungsrechtliche Festsetzung im Textteil, C Ziffer 8.1, eingefügt:

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

### **§ 5 Ändern von örtlichen Bauvorschriften**

Neu eingefügt wird die Örtliche Bauvorschrift B 4.3:

*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.*

### **§ 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