



Änderung des Ortsbauplans „Beckenwasen“, Rübgarten, im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 432 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (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 Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

In Ergänzung des zeichnerischen Teils wird Folgendes festgesetzt. Sämtliche entgegenstehenden bauplanungsrechtlichen, bauordnungsrechtlichen und baupolizeilichen Vorschriften im Geltungsbereich der Änderung werden aufgehoben und durch die nachstehenden Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften ersetzt.

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen – Textteil

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

Es wird ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 23 BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablone).

Die festgesetzte GRZ darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zur festgesetzten maximalen GRZ von 0,6 überschritten werden.

2.2. Gebäudehöhen (FH, TH, § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Es werden die Traufhöhe (TH max.) und die Firsthöhe (FH max.) als maximal zulässige Gebäudehöhen festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die TH max. ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut über NHN. Oberer Bezugspunkt für die FH max. ist die oberste Dachbegrenzungskante über NHN. Innerhalb der im zeichnerischen Teil entsprechend gekennzeichneten Baufelder betragen die zulässigen maximalen Gebäudehöhen:

Baufeld „A“	TH max. 377,00 m Höhe ü. NHN
	FH max. 381,30 m Höhe ü. NHN

Baufeld „B“	TH max. 376,00 m Höhe ü. NHN
	FH max. 379,00 m Höhe ü. NHN

Die zulässigen maximalen Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden. Die Traufhöhen von zulässigen Quergiebeln dürfen die festgesetzte TH um max. 2,0 m überschreiten (siehe hierzu Satzung über Örtliche Bauvorschriften, 1.2 Dachaufbauten, Quergiebel).

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

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

5. Zulässige Anzahl von Wohneinheiten je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zugelassen.

6. Garagen, Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. i.V.m. §§ 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern keine städtebaulichen oder verkehrlichen Gründe entgegenstehen (z.B. Sichtbehinderungen im Einmündungsbereich). Dabei sind mindestens 0,5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Garagen sind mit ferngesteuertem Sektionaltor auszuführen, sofern der Abstand vor dem Garagentor zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht mindestens 5,0 m beträgt.

B. Satzung über Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Landesbauordnung)

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

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50°. Bei untergeordneten Bauteilen (wie z.B. Eingangsüberdachungen, Terrassenüberdachungen, Balkonüberdachungen, Anbauten, Vorbauten, Erker, Wintergärten u.ä.), Dachaufbauten und Quergiebeln sind geringere Dachneigungen und flache Deckungen zulässig. Untergeordnete Bauteile im Sinne dieser Vorschrift sind nicht auf die Maße nach § 5 Abs. 6 LBO beschränkt.

Diese Vorschrift gilt nicht für Garagen und Carports.

1.2 Dachaufbauten und Quergiebel

Dachaufbauten und Quergiebel sind nach Maßgabe der folgenden Vorschriften zulässig:

- 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.
- Die Traufhöhe von Quergiebeln darf die festgesetzte zulässige Traufhöhe um max. 2,00 m überschritten (siehe planungsrechtliche Festsetzung Ziffer 2.2). Bei Flachdachausführungen gilt deren Oberkante.
- Die Firsthöhe bzw. Oberkante von Dachaufbauten, Quergiebeln und Dacheinschnitten muss mindestens 1,00 m unterhalb des Hauptfirstes liegen (in der Dachschräge gemessen).
- 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.
- Bei Doppelhaushälften können von den vorstehenden Anforderungen Ausnahmen zugelassen werden, sofern sich ein stimmiges Gesamtbild ergibt.

2. Stützmauern, Einfriedungen und Sichtschutzanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

2.2. Zwischen den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen und der Bauflucht sind nur Hecken und offene Zäune, die begrünt werden dürfen, bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

2.3. Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen und zu Verkehrsgrünflächen sind nur Hecken und offene Zäune, die begrünt werden dürfen, bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

2.4. 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. Als Mindestabstand von Sichtschutzanlagen in einer Länge hintereinander gelten 1,50 m.

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, 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 (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. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohneinheit über 50 m² Wohnfläche (ermittelt nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)) sind mindestens zwei notwendige Stellplätze herzustellen.

C. Kennzeichnungen, sonstige Darstellungen, Hinweise

1. Artenschutz / Naturschutz

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.

Beschränkung der Beleuchtung

Zur Minderung von Störungen der Fauna ist die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen mit Full-cut-off-Leuchten mit asymmetrischen Planflächenstrahlern auszubilden, sodass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte (Weg, Plätze) beschränkt und Streulicht weitgehend vermieden wird. Die Flächen sind grundsätzlich von oben nach unten zu beleuchten, die Lichtpunkthöhe darf maximal 4 Meter betragen. Die Beleuchtung ist mit einer zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltvorrichtung oder Dimmfunktion auszustatten und die Beleuchtungsstärke angepasst an die Erfordernisse so gering wie möglich zu halten. Die Gehäuse sind staubdicht auszuführen, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern und die Oberflächentemperatur darf maximal 40 °C nicht übersteigen. Als insektenfreundliche Leuchtmittel sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchtmittel mit max. 3000 Kelvin und geringen Blauanteilen zu verwenden. Ultraviolette und infrarote Strahlung sind zu vermeiden.

Vermeidung von Vogelschlag

Um Kollision von Vögeln an Glas- oder Metallfassaden zu reduzieren, sind stark spiegelnde und transparente Flächen mit hoher Durchsicht zu vermeiden. Anstelle von spiegelnden Gläsern und Metallelementen sind vogelfreundliche Alternativen wie handelsübliche Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %, flächigen Markierungen oder halbtransparente Materialien einzusetzen. Vorgehängte und eingelegte Raster, Sprossen oder begrünte Fassaden können ebenfalls als Nebeneffekt einen Vogelkollisionsschutz bewirken. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind in der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (https://www.vogelwarte.ch/assets/files/publications/upload2017/schmid_2012_vogel_glas_licht_de.pdf).

Verwendung von gebietseigenem Saatgut und Gehölzen

Zur Eingrünung des Grundstücks sollte ausschließlich gebietseigenes Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“ verwendet werden. Bei der Auswahl der Gehölze sollte ebenfalls gebietseigenes Material aus dem Vorkommensgebiet 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“ zurückgegriffen werden.

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 technischen Ortsbauamt der Gemeinde Pliezhausen abzustimmen.

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

Ausgefertigt! Pliezhausen, den

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.