Anlage 10 zur Drucksache Nr. 122/2022

Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

AZ 621.41
06.12.2022

1. Änderung des Bebauungsplans "Eingeschränktes Gewerbegebiet Baumsatz IIIA (Kulper I)", Pliezhausen, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

TEXTTEIL

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)*****

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)*****

***Hinweis zum angewandten Stand der vorstehenden Rechtsgrundlagen:**

Der Aufstellungsbeschluss für das Verfahren zur vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Eingeschränktes Gewerbegebiet Baumsatz IIIA (Kulper I)“ wurde vom Gemeinderat am 20.04.2021 gefasst. Seither wurde das Baugesetzbuch dreimal geändert, zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147). Die Baunutzungsverordnung wurde seither durch Artikel 2 und die Planzeichenverordnung durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert. Gemäß § 233 Abs. 1 BauGB werden Verfahren nach diesem Gesetz, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen, soweit nichts anderes bestimmt ist. Ist mit gesetzlich vorgeschriebenen einzelnen Schritten des Verfahrens noch nicht begonnen worden, können diese auch nach den Vorschriften dieses Gesetzes durchgeführt werden. Da die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erst nach Inkrafttreten der vorgenannten Gesetzesänderungen erfolgt ist wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, das Verfahren nach dem neuen Recht durchzuführen.

In Ergänzung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans wird Folgendes festgesetzt. Alle Festsetzungen des Bebauungsplans „Eingeschränktes Gewerbegebiet Baumsatz IIIA (Kulper I)“, die nicht durch diese Änderung des Bebauungsplans berührt sind, bleiben unverändert und gelten weiterhin.

Entgegenstehende Regelungen werden aufgehoben und durch die nachstehenden Festsetzungen ersetzt.

Hinweis: Die Bezifferung der Abschnitte und der Festsetzungen wurde analog zum Textteil des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.09.2003, in Kraft getreten am 24.10.2003, zur besseren Übersicht beibehalten.

C. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1.1 Art der baulichen Nutzung im Plangebiet A (GEe 1) - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 8, 6 BauNVO

Es wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet, GEe1 (§ 8 BauNVO i.V.m. § 6 Abs. 1 BauNVO und § 1 Abs. 5 - 6 BauNVO), festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, beschränkt auf den Störgrad eines Mischgebiets (§ 6 Abs. 1 BauNVO), die also das Wohnen nicht wesentlich stören – gilt für alle Nutzungen
- 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 sind, können ausnahmsweise zugelassen werden.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- Tankstellen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Vergnügungsstätten
- Lagerhäuser und Lagerplätze

2.2 Plangebiet A

Wird aufgehoben.

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. Auf das nachstehende Merkblatt der unteren Naturschutzbehörde (Stand Juni 2020 – Anlage 1) wird ergänzend verwiesen.

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

LANDKREIS
REUTLINGEN

KREISBAUAMT

Untere Naturschutzbehörde

Stand: Juni 2020

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.