

5. Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Auchtert (Westlicher Teil) – Neuaufstellung 1995“, Pliezhausen, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), 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 5. Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Auchtert (Westlicher Teil) – Neuaufstellung 1995", Pliezhausen, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB am TT.MM.JJJJ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den im Änderungsdeckblatt vom 16.02.2023 zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplans vom 24.07.1995, ergänzt durch das Änderungsdeckblatt vom 08.12.1999 und den Lageplan vom 20.04.2004 zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans im Bereich der Grundstücke Fischerstraße 30 und Flst. Nr. 1251 sowie das Änderungsdeckblatt vom 30.09.2013, in Kraft getreten am 13.10.1995, und das Änderungsdeckblatt vom 12.07.2016, in Kraft getreten am 24.03.2017, dargestellten Geltungsbereich.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile dieser Satzung sind das in § 1 bezeichnete Änderungsdeckblatt sowie das Deckblatt zum Textteil und den Örtlichen Bauvorschriften vom 16.02.2023.

§ 3 Ändern von Vorschriften

(1) Die planungsrechtliche Festsetzung C.I Ziffer 2.2 erhält folgende Fassung:

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die im Lageplan eingeschriebene Grundflächenzahl und durch die Höhe der baulichen Anlagen, TH max. = maximale Traufhöhe und die FH max. = maximale Firsthöhe.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer maximalen GRZ von 0,6 überschritten werden.

Die maximale Traufhöhe ist der Höhenunterschied zwischen dem Schnittpunkt der verlängerten Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut und der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH).

Die maximale Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante geneigter Dächer, gemessen ab der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH).

(2) Die bauordnungsrechtliche Festsetzung C.II Ziffer 1.9 erhält als Örtliche Bauvorschrift nach aktueller LBO folgende Fassung*:

1.9 Dachform und -eindeckung von Garagen und Carports (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für Garagen und Carports sind Satteldächer mit mindestens 25° Dachneigung oder Flachdächer (maximal 5° Dachneigung) zulässig. Flachdächer sind entweder extensiv oder intensiv zu begrünen oder zu mindestens 60 % mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarthermie, Photovoltaik) zu belegen.

(3) Die bauordnungsrechtliche Festsetzung C.II Ziffer 6 erhält als Örtliche Bauvorschrift nach aktueller LBO folgende Fassung*:

6. Geländegestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

6.1 Geländeänderungen sind auf die Verhältnisse der Nachbargrundstücke abzustimmen. Stützmauern sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer sichtbaren Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Als einheitliche Stützmauer gelten dabei auch mehrere, gestaffelt errichtete Stützmauern, wenn der Abstand zwischen den einzelnen Mauerteilen nicht mindestens 1,0 m entspricht.

6.2 Ausnahmsweise können Stützmauern bis maximal + 1,80 m sichtbarer Höhe im rückwärtigen Grundstücksbereich zugelassen werden, sofern dies der Terrassierung / Angleichung des Gartengeländes bis maximal bis zur Untergeschossfußbodenhöhe

dient. Als rückwärtiger Grundstücksbereich gilt der hinter der entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (als öffentliche Verkehrsflächen im Sinne dieser Vorschrift gelten solche Flächen, welche eine Funktion für den Fahrzeugverkehr übernehmen, Fußwege gehören nicht hierzu) verlaufenden Bauflucht des Hauptgebäudes gelegene Grundstücksbereich.

6.3 Ausnahmsweise können Abgrabungen und die hierzu notwendigen Stützmauern über das in Ziffer 6.1 genannte Maß hinaus zugelassen werden, sofern dies der Anlegung von Kfz-Stellplätzen dient.

6.4 Anfallendes nicht kontaminiertes Aushubmaterial ist nach Möglichkeit wieder auf dem Baugrundstück einzubauen. Ein sparsamer und sorgsamer Umgang mit dem Oberboden (Mutterboden gem. § 202 BauGB) ist zu beachten.

(4) Der örtlichen Bauvorschrift C.II Ziffer 7 „Gestaltungsvorschriften für Nebengebäude“ wird folgende Ziffer 7.2 angefügt:

7.2 Die Gestaltungsvorschriften für Nebengebäude gelten nicht für Gewächshäuser.

(5) Den Hinweisen C.III wird Folgendes angefügt:

Alllasten im Planungsgebiet / Bodenschutz

Vor dem Hintergrund des im Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) verankerten Erdmassenausgleichs bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung bestimmter Bauvorhaben ist die Forderung unter Pkt. 6.3 des bisherigen Bebauungsplans hochaktuell. Dementsprechend wird auf Folgendes hingewiesen:

Anfallendes nicht kontaminiertes Aushubmaterial ist nach Möglichkeit wieder auf dem Baugrundstück einzubauen. Ein sparsamer und sorgsamer Umgang mit dem Oberboden (Mutterboden gem. § 202 BauGB) ist zu beachten.

Das Plangebiet betrifft folgende Flächen aus dem Bodenschutz- und Alllastenkataster BAK:

- Altablagerung „AA Unter Hau 2“, BAK Nr. 00682, Bewertung A (Ausscheiden)
- Altstandort „AS Fischerstr. 22“, BAK Nr. 00619, Bewertung A (Ausscheiden)

Die Einstufung A bedeutet, dass bei derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast bestehen.

- Altstandort „AS Fischerstr. 28“, BAK Nr. 04180, Bewertung B Ent (Belassen - Entsorgungsrelevanz)

Die Einstufung B bedeutet, dass im Zustand der Bewertung seitens der Behörde keine weiteren Maßnahmen zur Altlastenbearbeitung erforderlich sind.

Insbesondere auf den genannten Flächen können besondere Anforderungen für die Untersuchung und Entsorgung von Aushubmaterial gelten.

§ 4 Begründung

Der Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB die Begründung vom 16.02.2023 beigefügt, die nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften ist.

§ 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

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

* Hinweis:

Bis zum 09.09.1995 (Inkrafttreten des § 74 LBO) konnten Örtliche Bauvorschriften auch als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden (§ 9 Abs. 4 BauGB), mit der Folge, dass diese Örtlichen Bauvorschriften auch in ihrer Rechtswirkung wie bebauungsplanmäßige Festsetzungen zu behandeln waren. Diese früheren Örtlichen Bauvorschriften / bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gelten mit diesen Wirkungen weiter, so richten sich beispielsweise Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB mit dem Erfordernis des Einvernehmens der Gemeinde nach § 36 BauGB. Die LBO in ihrer aktuell gültigen Fassung enthält diese Ermächtigung nicht mehr, so dass die neu erlassenen Örtlichen Bauvorschriften nicht mehr die Rechtsqualität einer Bebauungsplanfestsetzung beanspruchen können. Ausnahmen und Befreiungen richten sich nunmehr nach § 56 LBO.