

Gemeinde Pliezhausen  
Landkreis Reutlingen

Nr. 41/2017

Gemeinderat

öffentlich

12.04.2017  
AZ 621.41  
Stefan Adam

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Baumsatz II - Änderung 2017",  
Pliezhausen, im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB**

- **Aufstellungsbeschluss**
- **Entwurfsfeststellung**

**I. Beschlussvorschlag**

1. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Baumsatz II“, Pliezhausen, werden gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB entsprechend der Begründung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert.
2. Die Entwürfe der Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus dem Entwurf des Änderungsdeckblatts zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplans vom 12.04.2017 (Anlage 1), dem Entwurf der Satzung vom 12.04.2017 (Anlage 2) sowie dem Entwurf des Textteils und der Örtlichen Bauvorschriften vom 12.04.2017 (Anlage 3), werden festgestellt. Ebenfalls festgestellt wird der Entwurf der Begründung vom 12.04.2017 (Anlage 4).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren zu betreiben.

**II. Begründung**

Der Bebauungsplan „Baumsatz II“, der am 27.10.1989 in Kraft getreten und seither mehrfach punktuell geändert wurde, setzt die städtebauliche Ordnung für das Gebiet zwischen der Baumsatzstraße, Lichtensteinstraße und Stellenäckerstraße fest. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Garagenbaufenster oder innerhalb der ausgewiesenen Baufenster für das Hauptgebäude zulässig. Daraus resultieren nun jedoch heute Situationen, in denen die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätze nicht mehr oder nur unter deutlich erschwerten Bedingungen möglich ist. Vor allem infolge des schweren Hagelunwetters im Jahr 2013 hat sich die Haltung der Gemeinde, was die Zulassung von Garagen und überdachten Stellplätzen anbelangt, in dieser Hinsicht grundsätzlich geändert. Nach und nach sollen entsprechend der Beschlusslage im Gemeinderat alle Bebauungspläne auf den Prüfstand in Bezug auf die Möglichkeiten zur Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen gestellt und wo nötig, Änderungen durchgeführt werden. Dies ist auch von der Erwartung getragen, dass der öffentliche Straßenraum von parkenden Fahrzeugen entlastet werden soll. In diesem Kontext wurden bereits mehrere Bebauungspläne geändert. Die

## Anlage 7 zur Drucksache Nr. 19/2023

Schaffung weiterer privater Parkierungsflächen im Plangebiet ist aufgrund der beengten straßenräumlichen Verhältnisse grundsätzlich sehr zu begrüßen. Insofern soll im Bebauungsplan eine Regelung aufgenommen werden, dass Garagen und überdachte Stellplätze im Einvernehmen mit der Gemeinde auch außerhalb der dafür festgesetzten Flächen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden können, sofern keine städtebaulichen oder verkehrlichen Belange entgegenstehen. Dies ermöglicht einerseits die notwendige Flexibilität, andererseits jedoch auch die angemessene Einflussnahme der Gemeinde auf die konkret zum Tragen kommende Lösung und die Sicherstellung, dass keine verkehrlichen Belange, wie beispielsweise Sichtverhältnisse oder Lichtraumprofile, der jeweils gewünschten Lösung entgegenstehen. Somit ist sichergestellt, dass trotz Aufgabe der bislang starren Fixierung auf einzelne Garagenbaufenster städtebaulich angemessene und akzeptable Lösungen entstehen. Auch für die Schaffung offener Stellplätze werden weitere Flexibilisierungen vorgenommen.

Einhergehend mit der Schaffung der vorgenannten Neuregelungen sollen die Vorgaben zur Errichtung von Stellplätzen neu geregelt werden, um sicherzustellen, dass bei Neubauten, Umbauten, Änderungen und Erweiterungen künftig ausreichend Parkierungsmöglichkeiten geschaffen werden. Bislang sind aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffern 5.3.1 bis 5.3.3 folgende Stellplatzzahlen erforderlich:

<b>Art des Gebäudes</b>	<b>Art der Wohnung</b>	<b>Größe der Wohnung</b>	<b>Anzahl notwendiger Stellplätze</b>
Mehrfamilienhaus	Hauptwohnung	bis 55 m <sup>2</sup>	1
Mehrfamilienhaus	Hauptwohnung	über 55 m <sup>2</sup>	1,5
Einzelhaus	Hauptwohnung	größenunabhängig	2
Einzelhaus	Einliegerwohnung	bis 55 m <sup>2</sup>	1
Einzelhaus	Einliegerwohnung	über 55 m <sup>2</sup>	1,5
Reihen- / Kettenhaus	wohnungsunabhängig	größenunabhängig	2, Stauraum anrechenbar

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO ermächtigt die Gemeinde, soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe oder Gründe sparsamer Flächennutzung dies rechtfertigen, die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze zu erhöhen. Gleichwohl bedeutet dies nicht, dass für das gesamte Gemeindegebiet gleichermaßen pauschale, einheitliche Regelungen getroffen werden können, da in der Regel davon ausgegangen wird, dass die Verhältnisse in einer Gemeinde unter dem Aspekt eines zusätzlichen Stellplatzbedarfs zu verschiedenen sind, um diese einer einheitlichen Regelung zugänglich zu machen. Insofern muss jede Erhöhung der Stellplatzzahl von gebietsbezogenen Erwägungen getragen werden.

Die bisherige Regelung weist sowohl formal als auch inhaltlich Schwachstellen auf. Zunächst ist die Vorgabe der Anzahl der notwendigen Stellplätze bauordnungsrechtlicher Natur und somit in den Bereich der Örtlichen Bauvorschriften zu verweisen. Dies soll nun mit der vorliegenden Änderung umgesetzt werden. Zudem verwendet die bisherige Regelung falsche bzw.

## Anlage 7 zur Drucksache Nr. 19/2023

unscharfe Begrifflichkeiten, denn der Begriff Einzelhaus definiert nur die Bauweise und nicht die Anzahl der darin enthaltenen Wohneinheiten. Auch ein Mehrfamilienhaus ist der Bauweise nach ein Einzelhaus, jedoch mit mehreren Wohneinheiten. Mit „Einzelhaus“ ist vorliegend wohl Einfamilienhaus (evtl. mit Einliegerwohnung) gemeint. Aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit muss daher auch in diesem Punkt eine Neuregelung erfolgen. Inhaltlich ist eine Neuregelung erforderlich, da die im Plangebiet gegebenen, äußerst beengten Straßenverhältnisse (insbesondere im Florianweg) nicht in der Lage sind, ausreichend Parkraum zur Verfügung zu stellen. Dies führt bereits heute zu äußerst grenzwertigen Situationen, was die Befahrbarkeit dieser öffentlichen Verkehrsflächen anbelangt. Daher soll die Stellplatzverpflichtung auf 2,0 je Wohneinheit erhöht werden; diese Regelung findet dann Anwendung, wenn der Bestandsschutz wegfällt (z.B. bei der Schaffung zusätzlicher Wohnungen) sowie bei Neubauten. Die Stellplatzverpflichtung soll dabei künftig unabhängig von der Art und der Größe der Wohnung gelten, da auch in kleineren Wohnungen heutzutage oft zwei Personen leben, die einen entsprechenden Stellplatzbedarf hervorrufen. Aufgrund des Nutzerverhaltens sollen künftig auch bei Reihen-/Kettenhäusern sogenannte gefangene Stellplätze nicht mehr akzeptiert werden und somit der Stauraum nicht mehr als Stellplatz angerechnet werden können. Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung dient somit der Entlastung der sehr beengten öffentlichen Straßenräume. Dies geht einher mit der notwendigen Flexibilisierung der planungsrechtlichen Vorgaben für die Schaffung dieser Stellplätze, die aber auch von der Erwartungshaltung getragen wird, dass von diesen neuen Möglichkeiten auch Gebrauch gemacht wird.

Ein weiterer Aspekt der Änderung ist die Neuregelung der Vorgaben für Nebenanlagen. Weiterhin soll je Grundstück maximal ein Nebengebäude bis maximal 20 m<sup>3</sup> umbautem Raum zulässig sein, um den Bedarf an Unterbringungsmöglichkeiten für Gerätschaften u.ä. zu decken. Dieses Nebengebäude soll auch weiterhin nicht im Vorgartenbereich platziert werden, weshalb weiterhin entsprechende Vorgaben für die Stellung der Gebäude getroffen werden. Die Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen hinsichtlich Kubatur und Anzahl ist angemessen und aus städtebaulicher Sicht notwendig. Anzahl und Kubatur der Nebengebäude sollen hier, unter gleichzeitiger Festsetzung notwendiger gestalterischer Vorgaben, auf ein verträgliches und angemessenes Maß beschränkt bleiben.

Gleichwohl soll künftig ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Gemeinde maximal ein Nebengebäude bis zu einer Größe von maximal 25 m<sup>3</sup> umbautem Raum auch vor der Bauflucht zugelassen werden können, sofern dieses Nebengebäude der Unterbringung notwendiger Fahrradstellplätze im Sinne des § 35 Abs. 4 LBO dient. Dieses Nebengebäude wird nicht auf die zulässige Anzahl von Nebengebäuden angerechnet. Dies ist der seit 01.03.2015 geltenden Neuregelung in der LBO geschuldet, dass seither für Wohnungen zwei Fahrradstellplätze, die gewissen Anforderungen genügen müssen, nachzuweisen sind. Diese Gebäude sind üblicherweise im Vorgartenbereich unterzubringen, da eine vernünftige Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche gegeben sein muss. Im Plangebiet wurde dies bei einem Bauvorhaben bereits im Wege der Befreiung vom Bebauungsplan modellhaft so zugelassen. Seither werden die entsprechenden planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen.

## Anlage 7 zur Drucksache Nr. 19/2023

Die bislang sehr weitgehenden gestalterischen Vorgaben für Nebengebäude sollen entschlackt werden; um weiterhin eine harmonische Gestaltung zu gewährleisten, soll die Ausführung aus Holz oder mit vollflächigen Holzverkleidungen weiterhin vorgegeben werden. Die Farbgebung hat mit gedeckten Farben zu erfolgen.

Weiterer Gesichtspunkt der vorliegenden Änderung ist die Neufassung der Vorgaben für Dachaufbauten entsprechend dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderats vom 23.06.2016.

Ebenfalls neu gefasst werden die Vorgaben für die Dachgestaltung von Garagen. Bislang gilt, dass Garagen als freistehende Gebäude mit einem Satteldach zu versehen sind. Freistehende Flachdachgaragen sind nicht zulässig. Es wurden im Plangebiet schon Befreiungen für Flachdachgaragen erteilt, die von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind (z.B. im Bereich von Stichstraßen). Daher soll nun eine Ausnahmemöglichkeit für begrünte Flachdachgaragen, die diese Voraussetzung erfüllen, aufgenommen werden. Für sonstige Garagen soll weiterhin die Satteldachausführung vorgegeben bleiben, um die harmonische Gestaltung im Plangebiet weiterhin zu gewährleisten. Überdachte Stellplätze sollen künftig neben Satteldächern auch mit begrünten Flachdächern zugelassen werden, da diese als lichte Konstruktion in der Regel gestalterisch mit einem Flachdach gefälliger wirken als eine massive Garage und auch konstruktiv mit einem Flachdach einfacher auszuführen sind. Dachbegrünungen haben einen positiven Effekt auf das Mikroklima und sind ökologisch sinnvoll, zudem wohnt ihnen eine Retentionsfunktion bezüglich des Regenwassers inne. Daher sollen im Falle der o.g. Flachdachausführungen Dachbegrünungen zwingend vorgeschrieben werden.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften nicht berührt. Sie ist unter Betrachtung der städtebaulichen Ordnung in diesem Gebiet vergleichsweise geringfügig. Es sind ferner städtebaulich keine Gesichtspunkte erkennbar, die gegen eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans sprechen. Im Ergebnis kann also die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren kann von einer Umweltprüfung sowie der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen werden. Somit erfolgen nun zunächst die öffentliche Auslegung der Entwürfe und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

gez.  
Stefan Adam

### Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf des Änderungsdeckblatts zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplans vom 12.04.2017
- Anlage 2: Entwurf der Satzung vom 12.04.2017
- Anlage 3: Entwurf des Textteils und der Örtlichen Bauvorschriften vom 12.04.2017
- Anlage 4: Entwurf der Begründung vom 12.04.2017
- Anlage 5: Textteil und Örtliche Bauvorschriften in der bislang gültigen Fassung