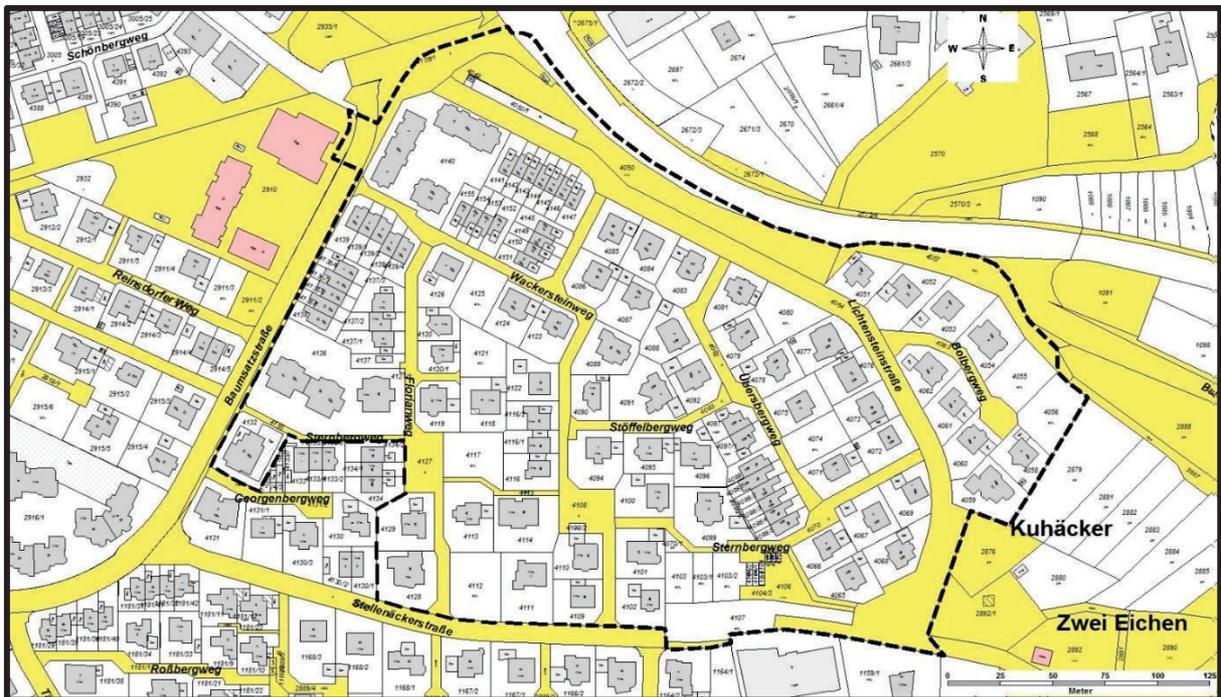


Anlage 8 zur Drucksache Nr. 19/2023

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

Änderungsdeckblatt vom 12.04.2017 zum zeichnerischen Teil vom 31.01.1989,
geändert am 25.04.1989, 22.08.1989 und 10.10.1989, in Kraft getreten am 27.10.1989,
redaktionell berichtigt am 15.11.1989, geändert durch Deckblätter vom 20.03.1990, in
Kraft getreten am 30.03.1990, durch Deckblatt vom 29.08.1990, in der Fassung vom
25.09.1990, in Kraft getreten am 28.09.1990 sowie durch Deckblatt vom 15.06.2015, in
Kraft getreten am 10.07.2015



Legende: ■ ■ ■ = Geltungsbereich

Ausgefertigt:
Pliezhausen, den

Christof Dold
Bürgermeister

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

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes- BGBl. I S. 1722) und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes- BGBl. I S. 1722) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. S. 1) hat der Gemeinderat der Gemeinde Pliezhausen die Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Baumsatz II", Pliezhausen, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB am TT.MM.2017 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften umfasst den im Änderungsdeckblatt vom 12.04.2017 zum zeichnerischen Teil vom 31.01.1989, geändert am 25.04.1989, 22.08.1989 und 10.10.1989, in Kraft getreten am 27.10.1989, redaktionell berichtigt am 15.11.1989, geändert durch Deckblätter vom 20.03.1990, in Kraft getreten am 30.03.1990, durch Deckblatt vom 29.08.1990, in der Fassung vom 25.09.1990, in Kraft getreten am 28.09.1990 sowie durch Deckblatt vom 15.06.2015, in Kraft getreten am 10.07.2015, dargestellten Bereich.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile dieser Satzung sind das Änderungsdeckblatt vom 12.04.2017 zum zeichnerischen Teil vom 31.01.1989, geändert am 25.04.1989, 22.08.1989 und 10.10.1989, in Kraft getreten am 27.10.1989, redaktionell berichtigt am 15.11.1989, geändert durch Deckblätter vom 20.03.1990, in Kraft getreten am 30.03.1990, durch Deckblatt vom 29.08.1990, in der Fassung vom 25.09.1990, in Kraft getreten am 28.09.1990 sowie durch Deckblatt vom 15.06.2015, in Kraft getreten am 10.07.2015, sowie der Textteil und die Örtlichen Bauvorschriften vom 12.04.2017.

§ 3 Begründung

Dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB die Begründung vom 12.04.2017 beigelegt, die nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften ist.

§ 4 Änderung von Vorschriften

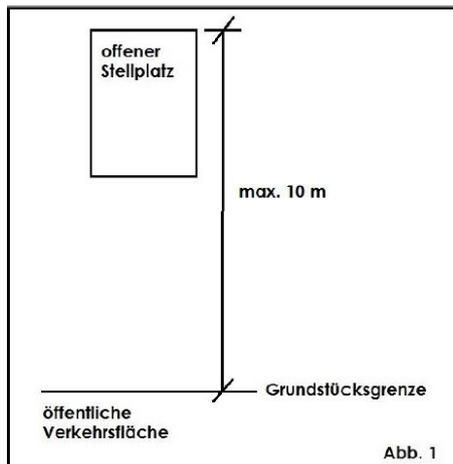
I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtliche Festsetzung Ziffer 5 erhält folgende Fassung:

5. Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 BauNVO)
- 5.1 *Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen sowie auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.*
- 5.2 *Sind auf einer Grundstücksfläche keine Flächen i.S. von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt, sind Garagen und überdachte Stellplätze nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Diese Garagen und überdachten Stellplätze sollen mit dem Hauptgebäude eine bauliche Einheit bilden.*
- 5.3 *In den mit Tiefgaragen festgesetzten Bereichen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO notwendige Garagen und Stellplätze oberhalb der Geländeoberfläche, außer Besucherstellplätzen, unzulässig. Ausnahmsweise können im Einvernehmen mit der Gemeinde notwendige Stellplätze, die aufgrund der möglichen Wohnungen in der Tiefgarage nicht untergebracht werden können, in beschränktem Umfang (max. 1/3 der notwendigen Stellplätze) auch oberhalb der Geländeoberfläche zugelassen werden.*

Die Festsetzungen Ziffern 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 werden aufgehoben und durch die Örtliche Bauvorschrift Ziffer 12 ersetzt.

- 5.4 *Offene Stellplätze sind im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, allerdings nur bis zu einem Abstand von maximal 10 m von der Grenze zu der der Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche (s. Abb. 1), zulässig.*



- 5.5 Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze können ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Gemeinde auch abweichend von den Festsetzungen Ziffern 5.1, 5.2 und 5.4 zugelassen werden, sofern keine städtebaulichen oder verkehrlichen Gründe entgegenstehen.

Die Festsetzung Ziffer 11 erhält nachstehende Fassung:

11. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

11.1. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen zulässig. Nicht zulässig sind:

- Gebäude mit Aufenthaltsräumen (z.B. Gartenhäuser)
- Schwimmbadüberdachungen
- Gebäude für Kleintierhaltung

11.2. Je Grundstück ist maximal eine Nebenanlage in Form eines Gebäudes als Gebäude ohne Aufenthaltsraum zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze werden hierauf nicht angerechnet. Das Nebengebäude darf eine Größe von maximal 20 m³ 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).



- 11.3 *Ausnahmsweise kann im Einvernehmen mit der Gemeinde maximal ein Nebengebäude bis zu einer Größe von maximal 25 m³ umbautem Raum auch vor der Bauflicht zugelassen werden, sofern dieses Nebengebäude der Unterbringung notwendiger Fahrradstellplätze im Sinne des § 35 Abs. 4 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg dient. Dieses Nebengebäude wird nicht auf die zulässige Anzahl von Nebengebäuden nach Ziffer 11.2 angerechnet.*
- 11.4 *Anlagen zur Lagerung von flüssigen und gasförmigen Brennstoffen (Tankanlagen) sind außerhalb der Gebäude auf dem Gelände des Baugrundstücks über Erdgleiche nicht zulässig (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).*

II. Satzung über Örtliche Bauvorschriften

Die örtliche Bauvorschrift (bislang bauordnungsrechtliche Festsetzung) Ziffer 1 erhält nachstehende Fassung:

1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 - 1.1 *Siehe Eintragungen im Lageplan (für Hauptgebäude).*
 - 1.2 *Es werden nur reine Satteldächer und Pultdächer mit gegeneinander versetzten Dachflächen zugelassen. Reine Pultdächer und Flachdächer sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Krüppelwalmdächer zugelassen werden. Liegende Dachfenster sind zulässig. Untergeordnete Bauteile (wie z.B. Terrassenüberdachungen, Eingangsüberdachungen, Wintergärten etc.) und Dachaufbauten sind auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig.*
 - 1.3 *Dacheinschnitte sind zulässig, sofern diese 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Zu den Ortgängen ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Zum First des Hauptdaches ist mit der Oberkante des Dacheinschnitts ein Abstand von mindestens 2,0 m (in der Dachschräge gemessen) einzuhalten.*

- 1.4 Dachaufbauten sind nach Maßgabe der nachstehenden Bestimmungen zulässig:
- Dachform des Hauptgebäudes: Satteldach
 - Dachneigung des Hauptgebäudes: mindestens 28°
 - Länge des Dachaufbaus (Außenwand bis Außenwand) maximal 50 % der Gebäudelänge (von Ortgang zu Ortgang gemessen)
 - Abstand des Dachaufbaus zum Ortgang mindestens 1,50 m
 - Abstand von Dachaufbauten untereinander mindestens 1,50 m
 - Abstand der Oberkante / Firsthöhe des Dachaufbaus zum First des Hauptdaches mindestens 1,00 m (in der Dachschräge gemessen)
 - Bei Doppelhaushälften und Hausgruppen können im Einvernehmen mit der Gemeinde von den vorstehenden Anforderungen Ausnahmen zugelassen werden, sofern sich ein stimmiges Gesamtbild ergibt
- 1.5 Garagen und überdachte Stellplätze sollen mit dem Hauptgebäude eine bauliche Einheit bilden. Die Dachneigung von Garagen und überdachten Stellplätzen, die teilweise im oder überwiegend am Hauptgebäude liegen, ist der Dachneigung des Hauptgebäudes anzugleichen.
- 1.6 1.5 gilt nicht für Garagen, die mit einer Außenwand, im Mittel gemessen weniger als 0,3 m über die natürliche Geländeoberfläche hinausragen. Liegen diese Garagen teilweise im oder überwiegend am Hauptgebäude, ist neben der Dachform nach 1.5 auch ein bepflanztes oder begehbare Flachdach zulässig.
- 1.7 Garagen als freistehende Gebäude sind mit einem Satteldach zu versehen. Freistehende Flachdachgaragen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Garagen, die straßenseitig nicht in Erscheinung treten, im Einvernehmen mit der Gemeinde mit einem begrünten Flachdach (Substratstärke mindestens 10 cm) zugelassen werden. Freistehende überdachte Stellplätze sind entweder mit Satteldächern oder mit begrünten Flachdächern (Substratstärke mindestens 10 cm) zulässig.
- 1.8 Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind hinsichtlich Dachform und Dachneigung gestalterisch aufeinander abzustimmen.
- 1.9 Dachdeckung
Die Dacheindeckung ist nur aus nichtglänzenden Materialien zulässig. Es sind nur Ziegel (Tonmaterial, Betondachsteine) zugelassen. Zulässig sind nur die Farbtöne braun, rotbraun, ziegelrot, grau und anthrazit. Dachbegrünungen und Anlagen zur Solarenergienutzung sind, auch vollflächig, zulässig. Zur

Vermeidung von Schadstoffeinträgen in offene Gewässer sind für Hauptdächer keine Materialien aus Kupfer, Blei und Zink zulässig.

1.10 Dachvorsprung

Am Ortgang und an der Traufe ist ein Dachvorsprung auf maximal 0,6 m begrenzt. Größere Dachvorsprünge sind bei Gebäuderücksprüngen zulässig.

Die örtliche Bauvorschrift (bislang bauordnungsrechtliche Festsetzung) Ziffer 11 erhält nachstehende Fassung:

11. Gestaltungsvorschriften für Nebengebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Nebengebäude sind aus Holz oder mit vollflächigen Holzverkleidungen auszuführen. Die Farbgebung hat mit gedeckten Farben zu erfolgen.

Neu eingefügt wird die nachstehende örtliche Bauvorschrift Ziffer 12:

12. Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohneinheit sind mindestens 2,0 separat anfahrbare, den Vorgaben der Garagenverordnung entsprechende Stellplätze herzustellen. Bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze werden Garagen mitgerechnet, die Stauräume vor den Garagen jedoch nicht. Bei Doppelhäusern gilt die Stellplatzverpflichtung je Doppelhaushälfte, bei Hausgruppen je Reihenhaus.

§ 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

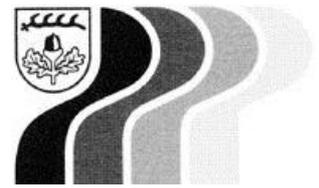
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100 000 Euro geahndet werden.

§ 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



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

TEXTTEIL

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Oktober 2015 (Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes) BGBl. I S. 1722

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 BGBl. I S. 1548

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 BGBl. 1991 I S. 58, geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 BGBl. I S. 1509

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 GBl. S. 358 ber. S. 416, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

In Ergänzung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans wird für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften Folgendes festgesetzt. Alle Festsetzungen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Baumsatz II“, Pliezhausen, die nicht durch die Festsetzungen dieser Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften berührt sind, bleiben unverändert und gelten weiterhin. Entgegenstehende Festsetzungen 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 16.01.1989/23.01.1989, geändert am 25.04.1989 und 22.08.1989, in Kraft getreten am 27.10.1989, zur besseren Übersicht beibehalten.

C. I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

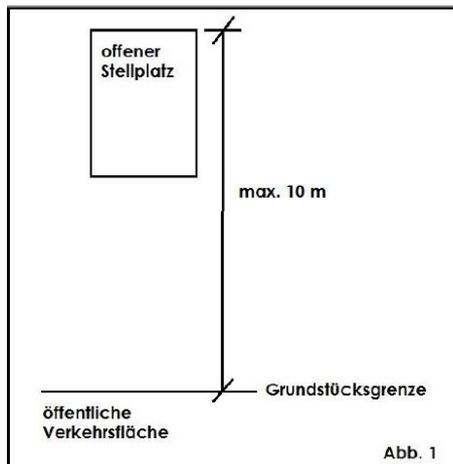
Die Festsetzungen Ziffern 1, 2, 3 und 4 bleiben unberührt.

Die Festsetzung Ziffer 5 erhält nachstehende Fassung:

5. Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 BauNVO)
- 5.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen sowie auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 5.2 Sind auf einer Grundstücksfläche keine Flächen i.S. von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt, sind Garagen und überdachte Stellplätze nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Diese Garagen und überdachten Stellplätze sollen mit dem Hauptgebäude eine bauliche Einheit bilden.
- 5.3 In den mit Tiefgaragen festgesetzten Bereichen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO notwendige Garagen und Stellplätze oberhalb der Geländeoberfläche, außer Besucherstellplätzen, unzulässig. Ausnahmsweise können im Einvernehmen mit der Gemeinde notwendige Stellplätze, die aufgrund der möglichen Wohnungen in der Tiefgarage nicht untergebracht werden können, in beschränktem Umfang (max. 1/3 der notwendigen Stellplätze) auch oberhalb der Geländeoberfläche zugelassen werden.

Die Festsetzungen Ziffern 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 werden aufgehoben und durch die Örtliche Bauvorschrift Ziffer 12 ersetzt.

- 5.4 Offene Stellplätze sind im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, allerdings nur bis zu einem Abstand von maximal 10 m von der Grenze zu der der Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche (s. Abb. 1), zulässig.



- 5.5 Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze können ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Gemeinde auch abweichend von den Festsetzungen Ziffern 5.1, 5.2 und 5.4 zugelassen werden, sofern keine städtebaulichen oder verkehrlichen Gründe entgegenstehen.

Die Festsetzungen Ziffern 6, 7, 8, 9 und 10 bleiben unberührt.

Die Festsetzung Ziffer 11 erhält nachstehende Fassung:

11. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)
- 11.1. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen zulässig. Nicht zulässig sind:
- Gebäude mit Aufenthaltsräumen (z.B. Gartenhäuser)
 - Schwimmbadüberdachungen
 - Gebäude für Kleintierhaltung

- 11.2. Je Grundstück ist maximal eine Nebenanlage in Form eines Gebäudes als Gebäude ohne Aufenthaltsraum zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze werden hierauf nicht angerechnet. Das Nebengebäude darf eine Größe von maximal 20 m³ 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).



- 11.3 Ausnahmsweise kann im Einvernehmen mit der Gemeinde maximal ein Nebengebäude bis zu einer Größe von maximal 25 m³ umbautem Raum auch vor der Bauflucht zugelassen werden, sofern dieses Nebengebäude der Unterbringung notwendiger Fahrradstellplätze im Sinne des § 35 Abs. 4 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg dient. Dieses Nebengebäude wird nicht auf die zulässige Anzahl von Nebengebäuden nach Ziffer 11.2 angerechnet.
- 11.4 Anlagen zur Lagerung von flüssigen und gasförmigen Brennstoffen (Tankanlagen) sind außerhalb der Gebäude auf dem Gelände des Baugrundstücks über Erdgleiche nicht zulässig (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).

II. Satzung über Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften - § 74 LBO)

Die örtliche Bauvorschrift (bislang bauordnungsrechtliche Festsetzung) Ziffer 1 erhält nachstehende Fassung:

1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 - 1.1 Siehe Eintragungen im Lageplan (für Hauptgebäude).
 - 1.2 Es werden nur reine Satteldächer und Pultdächer mit gegeneinander versetzten Dachflächen zugelassen. Reine Pultdächer und Flachdächer sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Krüppelwalmdächer zugelassen werden. Liegende Dachfenster sind zulässig. Untergeordnete Bauteile (wie z.B. Terrassenüberdachungen, Eingangsüberdachungen, Wintergärten etc.) und Dachaufbauten sind auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig.
 - 1.3 Dacheinschnitte sind zulässig, sofern diese 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Zu den Ortgängen ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Zum First des Hauptdaches ist mit der Oberkante des Dacheinschnitts ein Abstand von mindestens 2,0 m (in der Dachschräge gemessen) einzuhalten.
 - 1.4 Dachaufbauten sind nach Maßgabe der nachstehenden Bestimmungen zulässig:
 - Dachform des Hauptgebäudes: Satteldach
 - Dachneigung des Hauptgebäudes: mindestens 28°
 - Länge des Dachaufbaus (Außenwand bis Außenwand) maximal 50 % der Gebäudelänge (von Ortgang zu Ortgang gemessen)
 - Abstand des Dachaufbaus zum Ortgang mindestens 1,50 m
 - Abstand von Dachaufbauten untereinander mindestens 1,50 m
 - Abstand der Oberkante / Firsthöhe des Dachaufbaus zum First des Hauptdaches mindestens 1,00 m (in der Dachschräge gemessen)
 - Bei Doppelhaushälften und Hausgruppen können im Einvernehmen mit der Gemeinde von den vorstehenden Anforderungen Ausnahmen zugelassen werden, sofern sich ein stimmiges Gesamtbild ergibt

- 1.5 Garagen und überdachte Stellplätze sollen mit dem Hauptgebäude eine bauliche Einheit bilden. Die Dachneigung von Garagen und überdachten Stellplätzen, die teilweise im oder überwiegend am Hauptgebäude liegen, ist der Dachneigung des Hauptgebäudes anzugleichen.
- 1.6 1.5 gilt nicht für Garagen, die mit einer Außenwand, im Mittel gemessen weniger als 0,3 m über die natürliche Geländeoberfläche hinausragen. Liegen diese Garagen teilweise im oder überwiegend am Hauptgebäude, ist neben der Dachform nach 1.5 auch ein bepflanztes oder begehbare Flachdach zulässig.
- 1.7 Garagen als freistehende Gebäude sind mit einem Satteldach zu versehen. Freistehende Flachdachgaragen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Garagen, die straßenseitig nicht in Erscheinung treten, im Einvernehmen mit der Gemeinde mit einem begrünten Flachdach (Substratstärke mindestens 10 cm) zugelassen werden. Freistehende überdachte Stellplätze sind entweder mit Satteldächern oder mit begrünten Flachdächern (Substratstärke mindestens 10 cm) zulässig.
- 1.8 Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind hinsichtlich Dachform und Dachneigung gestalterisch aufeinander abzustimmen.
- 1.9 Dachdeckung
Die Dacheindeckung ist nur aus nichtglänzenden Materialien zulässig. Es sind nur Ziegel (Tonmaterial, Betondachsteine) zugelassen. Zulässig sind nur die Farbtöne braun, rotbraun, ziegelrot, grau und anthrazit. Dachbegrünungen und Anlagen zur Solarenergienutzung sind, auch vollflächig, zulässig. Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in offene Gewässer sind für Hauptdächer keine Materialien aus Kupfer, Blei und Zink zulässig.
- 1.10 Dachvorsprung
Am Ortgang und an der Traufe ist ein Dachvorsprung auf maximal 0,6 m begrenzt. Größere Dachvorsprünge sind bei Gebäuderücksprüngen zulässig.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Ziffern 2 bis 10 bleiben unberührt.

Die örtliche Bauvorschrift (bislang bauordnungsrechtliche Festsetzung) Ziffer 11 erhält nachstehende Fassung:

11. Gestaltungsvorschriften für Nebengebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Nebengebäude sind aus Holz oder mit vollflächigen Holzverkleidungen auszuführen. Die Farbgebung hat mit gedeckten Farben zu erfolgen.

Neu eingefügt wird die nachstehende örtliche Bauvorschrift Ziffer 12:

12. Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohneinheit sind mindestens 2,0 separat anfahrbare, den Vorgaben der Garagenverordnung entsprechende Stellplätze herzustellen. Bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze werden Garagen mitgerechnet, die Stauräume vor den Garagen jedoch nicht. Bei Doppelhäusern gilt die Stellplatzverpflichtung je Doppelhaushälfte, bei Hausgruppen je Reihenhaus.

III. 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.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet bei Aushubarbeiten Funde und Befunde festgestellt wurden, die als Hinterlassenschaften einer steinzeitlichen Siedlung erkannt wurden. Es sind dies durch schwarze Verfärbung vom umgebenden Boden sich abhebende Gruben, angefüllt mit Abfall der damaligen Bewohner. So konnten einige reich verzierte Scherben, etliche Steinwerkzeuge sowie Reste des Hüttenverstrichs („Hüttenlehm“) geborgen werden.

Möglicherweise werden bei zukünftigen Baumaßnahmen weitere Spuren der „Rössener Kultur“ (5.000 bis 4.200 v. Chr.) freigelegt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge von Erdbaumaßnahmen archäologische Zeugnisse angetroffen werden. An der Erhaltung von Kulturdenkmalen besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Um einer unkontrollierten Zerstörung vorzubeugen, ist eine archäologische Begleitung der Erdarbeiten durch das Landesamt für Denkmalpflege, Referat 84.2 Regionale Archäologie, Schwerpunkte, Inventarisierung erforderlich. Ziel der Maßnahmen ist es, durch Sicherung, Dokumentation und Bergung archäologischer Zeugnisse wenigstens den dokumentarischen Wert von Kulturdenkmalen als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten.

Es gilt daher Folgendes:

- 1. Erdbaumaßnahmen bedürfen der Begleitung durch die Archäologische Denkmalpflege.**
- 2. Der vorgesehene Beginn von Erdarbeiten ist dem Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, Referat 84.2 Regionale Archäologie, Schwerpunkte, Inventarisierung, mindestens 2 Wochen vor dem geplanten Termin schriftlich anzuzeigen.**
- 3. Sollten sich archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist die Möglichkeit zur fachgerechten Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.**

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass es hierdurch zu kurzfristigen Unterbrechungen des vorgesehenen Bauablaufs kommen kann. Generell wird auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur Bergung und Dokumentation archäologischer Zeugnisse ist einzuräumen.

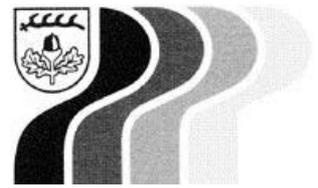
Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Ansprechpartner ist Herr Dr. Klein (Tel. 07071/757-2413, Fax 07071/757-2431, friedrich.klein@rps.bwl.de).

Ausgefertigt:

Pliezhausen, den

Christof Dold
Bürgermeister



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

BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

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 Stellenackerstraße 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 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:

| Art des Gebäudes | Art der Wohnung | Größe der Wohnung | Anzahl notwendiger Stellplätze |
|-------------------------|------------------------|--------------------------|---------------------------------------|
| Mehrfamilienhaus | Hauptwohnung | bis 55 m ² | 1 |
| Mehrfamilienhaus | Hauptwohnung | über 55 m ² | 1,5 |
| Einzelhaus | Hauptwohnung | größenunabhängig | 2 |
| Einzelhaus | Einliegerwohnung | bis 55 m ² | 1 |
| Einzelhaus | Einliegerwohnung | über 55 m ² | 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 verschieden 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. 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 m³ 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 m³ 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.

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 leichte 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.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften umfasst den im Änderungsdeckblatt vom 12.04.2017 zum zeichnerischen Teil vom 31.01.1989, geändert am 25.04.1989, 22.08.1989 und 10.10.1989, in Kraft getreten am 27.10.1989, redaktionell berichtigt am 15.11.1989, geändert durch Deckblätter vom 20.03.1990, in Kraft getreten am 30.03.1990, durch Deckblatt vom 29.08.1990, in der Fassung vom 25.09.1990, in Kraft getreten am 28.09.1990 sowie durch Deckblatt vom 15.06.2015, in Kraft getreten am 10.07.2015, dargestellten Bereich. Gegenüber dem ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften bleibt das mit dem selbstständigen Änderungsbebauungsplan „Baumsatz II – 1. Änderung“ überplante Gebiet am Georgenbergweg außen vor.

3. Verfahren nach § 13 BauGB („vereinfachtes Verfahren“)

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.

4. 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.

Grundsätzlich ist bei Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) und § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts entbehrlich. Zwar gelten die artenschutzrechtlichen Vorgaben der Naturschutzgesetze immer und uneingeschränkt, aber eben auch unmittelbar gegenüber jedermann und richten sich nicht zuvorderst an den Planungsträger. Vielfach werden durch die Änderung von Bebauungsplänen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB baurechtliche Zulässigkeitsmaßstäbe nur geringfügig verändert, dies ist bereits in der tatbestandlichen Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens normiert, nämlich das die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt sein dürfen. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird durch die Änderung oder Aufstellung von Bebauungsplänen oftmals neues Baurecht geschaffen (z.B. durch die Aufhebung von Bauverboten) und somit eine Nachverdichtung ermöglicht. Somit können grundsätzlich durch die mit der Bebauungsplanung ermöglichten Bauvorhaben auch artenschutzrechtliche Belange betroffen sein. Gleichwohl wird von diesen Baumöglichkeiten in aller Regel nicht unmittelbar sofort, sondern oft erst nach langer Zeit Gebrauch gemacht. Die zeitliche Spanne zwischen Änderung / Schaffung des Planungsrechts und der Realisierung von Bauvorhaben ist im Einzelfall nicht absehbar. Insofern ist die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung durch einen Fachplaner zum Zeitpunkt der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nicht zielführend, da die hierdurch gewonnenen Erkenntnisse zum Zeitpunkt der Realisierung eines Bauvorhabens durchaus bereits wieder überholt sein können.

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss vom TT.MM.JJJJ zugrunde.

Pliezhausen, den

Christof Dold
Bürgermeister