



## **Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Bongert / Brühl“, Dörnach, 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 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

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 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41)

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 „Bongert/Brühl“, Dörnach, 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 19.08.2016, in Kraft getreten am 23.09.2016, zur besseren Übersicht beibehalten.

## II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

Die Festsetzungen Ziffern 1 bis 6 bleiben unberührt.

Die Festsetzung Ziffer 7 erhält nachstehende Fassung:

### **7. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO)**

7.1, 7.2, 7.3 und 7.4 bleiben unberührt.

#### 7.5 Nebenanlagen

Die nachstehenden Festsetzungen zu Nebenanlagen gelten nicht für das Baugrundstück für den Gemeinbedarf und für das festgesetzte Dorfgebiet.

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

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

Der Gebäudebegriff im Sinne dieser Vorschrift bestimmt sich nach § 2 Abs. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg. Gebäude sind demnach selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, bestimmt sich im Übrigen nach § 14 BauNVO. Sie sind im Rahmen ihrer Zulässigkeit nach § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten. Davon ausgenommen ist die bauliche Inanspruchnahme des Gewässerrandstreifens am Brühlbach - 5 m breiter Schutzstreifen parallel zum Gewässer -, in dem ein gesetzliches Bauverbot gilt. Auf die Nutzungsbeschränkungen nach dem Gesetz über das Friedhofs- und Leichenwesen (vgl. II. 2 und IV. 6) wird hingewiesen.

7.5.2. 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 m<sup>3</sup> 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). Nicht als öffentliche Verkehrsfläche im Sinne dieser Festsetzung gelten im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte / ausschließlich dem Fußgängerverkehr gewidmete Flächen. Von der Zulässigkeit von Nebengebäuden ausgenommen ist die bauliche Inanspruchnahme des Gewässerrandstreifens am Brühlbach - 5 m breiter Schutzstreifen parallel zum Gewässer -, in dem ein gesetzliches Bauverbot gilt. Auf die Nutzungsbeschränkungen nach dem Gesetz über das Friedhofs- und Leichenwesen (vgl. II. 2 und IV. 6) wird hingewiesen.



7.5.3. Ausnahmsweise kann maximal ein Nebengebäude bis zu einer Größe von maximal 25 m<sup>3</sup> umbautem Raum auch vor der Bauflucht zugelassen werden, sofern dieses Nebengebäude der Unterbringung notwendiger Fahrradstellplätze im Sinne des § 37 Abs. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg dient. Dieses Nebengebäude wird nicht auf die zulässige Anzahl von Nebengebäuden nach Ziffer 7.5.2 angerechnet. Davon ausgenommen ist die bauliche Inanspruchnahme des Gewässerrandstreifens am Brühlbach - 5 m breiter Schutzstreifen parallel zum Gewässer -, in dem ein gesetzliches Bauverbot gilt. Auf die Nutzungsbeschränkungen nach dem Gesetz über das Friedhofs- und Leichenwesen (vgl. II. 2 und IV. 6) wird hingewiesen.

7.5.4 Weiterhin können Ausnahmen von den vorstehenden Anforderungen zugelassen werden, sofern es sich um Nebenanlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in Form von Gebäuden (z.B. Solar-/PV-Anlage auf Trägerkonstruktion) handelt. Derartige Nebenanlagen können bis zu einem Mindestabstand von 0,5 m zur Grenze von öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen werden, sofern keine städtebaulichen oder verkehrlichen Gründe entgegenstehen. Davon ausgenommen ist die bauliche Inanspruchnahme des Gewässerrandstreifens am Brühlbach - 5 m breiter Schutzstreifen parallel zum Gewässer -, in dem ein gesetzliches Bauverbot gilt. Auf die Nutzungsbeschränkungen nach dem Gesetz über das Friedhofs- und Leichenwesen (vgl. II. 2 und IV. 6) wird hingewiesen.

### **III. Satzung über Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften - § 74 LBO)**

Die örtliche Bauvorschrift Ziffer 1 erhält nachstehende Fassung:

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

1.1 Für das ganze Baugebiet sind die Eintragungen im Lageplan hinsichtlich der Dachform, der Dachneigung, eventueller Kniestöcke und Firstrichtungen verbindlich. Untergeordnete Bauteile (wie z.B. Terrassenüberdachungen, Eingangsüberdachungen, Wintergärten etc.), die nicht auf die Maße nach § 5 Abs. 6 LBO beschränkt sind, und Dachaufbauten sind auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die besonderen Dachformen im Dorfgebiet müssen sich der vorhandenen Bebauung anpassen und bedürfen der Zustimmung durch die Gemeinde.

1.2, 1.3 und 1.4 bleiben unberührt.

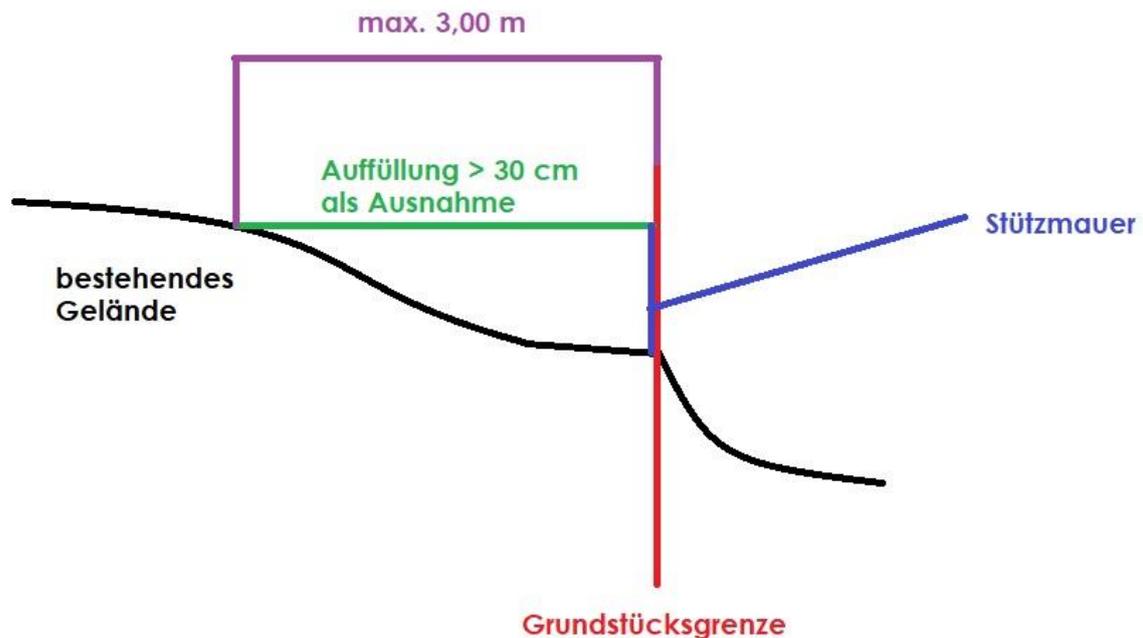
Die örtliche Bauvorschrift Ziffer 2 erhält folgende Fassung:

#### **2. Geländegestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

2.1 Der natürliche Geländeverlauf darf bei Auffüllungen oder Abtragungen nur unwesentlich (max. +/- 30 cm) verändert werden. Das bestehende und das geplante Gelände sind im baurechtlichen Verfahren (Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren) in den Ansichten sowie in einem Geländegestaltungsplan bis an die Grundstücksgrenzen unter Darstellung des dortigen Geländes, etwaiger Böschungen und deren Befestigungen sowie etwaiger Stützmauern darzustellen. Bei der Geländegestaltung ist auf die Verhältnisse der Nachbargrundstücke besonders Rücksicht zu nehmen.

2.2 In begründeten Fällen (z.B. Abgrabungen für Lichthöfe zur Belichtung von Untergeschossen) sowie im Bereich von Grundstückszufahrten im zu deren Herstellung notwendigen Umfang können von den Anforderungen nach Ziffer 2.1 Ausnahmen zugelassen werden können, dabei ist auf die Verhältnisse der Nachbargrundstücke besonders Rücksicht zu nehmen.

2.3 Weiterhin können in einem Bereich von maximal 3,00 m ab der Grundstücksgrenze gemessen ausnahmsweise Auffüllungen > 30 cm zugelassen werden, sofern das bestehende Gelände in diesem Bereich größere Höhenunterschiede aufweist oder der Unterschied zur Geländeoberfläche auf dem Nachbargrundstück mindestens dieses Maß aufweist. Diese Auffüllungen sind mit den erforderlichen Stützmauern zu sichern. Auf die nachstehende Skizze wird verwiesen.



Die örtliche Bauvorschrift Ziffer 3 erhält folgende Fassung:

### **3. Einfriedungen und Sichtschutzanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

3.1 Zwischen den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen und der jeweiligen Bauflucht sind keine Einfriedungen zulässig, außer Hecken und offenen Zäunen, die auch begrünt werden dürfen, bis zu einer sichtbaren Höhe von maximal 0,80 m. Zu Grenzen von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit der äußersten Kante von Einfriedungen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

3.2 Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen sind nur Hecken und offene Zäune, die auch begrünt werden dürfen, bis maximal 1,20 m Höhe zulässig. Als „entlang der Grenze“ stehend im Sinne dieser Vorschrift gelten Einfriedungen bis zu einem Abstand von 1,0 m. Zivilrechtliche Regelungen, insbesondere des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg, bleiben unberührt. Bei einem größeren Abstand als 1,0 m zur Grundstücksgrenze sind Einfriedungen überdies nicht

beschränkt, sofern diese nicht gleichzeitig die Funktion einer Sichtschutzanlage übernehmen. In diesem Fall unterliegen sie den Einschränkungen nach Ziffer 3.3.

3.3 Sichtschutzanlagen, außer Sichtschutzmauern, 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 (bei fallendem Geländeverlauf hat die Höhe der Sichtschutzanlage diesem folgend verringert zu werden) und einer Länge von maximal 3,50 m im Einzelfall zulässig. Die zulässige Gesamtlänge von Sichtschutzanlagen je Grundstück beträgt 10,00 m. Der Mindestabstand zwischen zwei Sichtschutzanlagen in einer Richtung hintereinander beträgt 2,00 m. Sichtschutzanlagen als bauliche Anlagen (Zäune, Palisaden u.ä.) sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin zu begrünen. In Bereichen nach Ziffer 3.2 dürfen Sichtschutzanlagen abweichend von den Höhenbeschränkungen nach Ziffer 3.2 errichtet werden; die zulässigen Maximalmaße für Sichtschutzanlagen nach dieser Vorschrift Ziffer 3.3 dürfen insgesamt nicht überschritten werden.

Die örtlichen Bauvorschriften Ziffern 4 bis 7 bleiben unberührt.

Die örtliche Bauvorschrift Ziffer 8 erhält folgende Fassung:

### **8. Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Je Wohneinheit über 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche (ermittelt nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)) sind mindestens zwei separat anfahrbare, den Vorgaben der Garagenverordnung entsprechende Stellplätze herzustellen. Bei der Errichtung von Doppelhäusern gilt diese Verpflichtung je Doppelhaushälfte (z.B. sind somit je Doppelhaushälfte mit einer Wohneinheit mindestens 2,0 Stellplätze herzustellen). Bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze werden Garagen mitgerechnet, die Stauräume vor den Garagen jedoch nicht.

Die örtliche Bauvorschrift Ziffer 9 erhält folgende Fassung:

### **9. Gestaltung von Nebengebäuden (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Nebengebäude sind entweder aus Holz, mit verputztem Mauerwerk oder Metall auszuführen. Unzulässig sind Container, Seecontainer und vergleichbare Ausführungen als Nebengebäude. Diese Anforderungen gelten nicht für Gewächshäuser.

Die örtliche Bauvorschrift Ziffer 10 bleibt unberührt.

### **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. 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

## 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.