



## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Baumsatz II - Änderung 2023", Pliezhausen, im vereinfachten Verfahren gemäß § 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 „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)

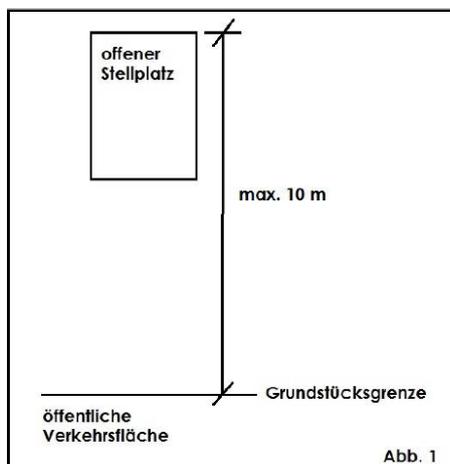
Die Festsetzungen Ziffern 1, 2, 3 und 4 bleiben unberührt.

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 zulässig.
- 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 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 auch abweichend von den Festsetzungen Ziffern 5.1, 5.2 und 5.4 bis zu einem Mindestabstand zur Grenze von öffentlichen Verkehrsflächen von 0,5 m (gemessen ab der äußersten Kante des Bauwerks) 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)
- 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.

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 m<sup>3</sup> umbautem Raum nicht überschreiten und ist nur auf dem der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Grundstücksbereich hinter der Bauflicht, 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.



11.3. 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 11.2 angerechnet.

11.4 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.

## **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. Untergeordnete Bauteile (Eingangsüberdachungen, Terrassenüberdachungen, Anbauten, Vorbauten, Erker, Wintergärten u.ä.) und untergeordnete Gebäude- /Dachanteile, die jeweils nicht auf die Maße nach § 5 Abs. 6 LBO beschränkt sind, sowie Dachaufbauten sind auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig.
  - 1.3 Dacheinschnitte sind zulässig, sofern diese 1/3 der Firstlänge (von Ortgang zur Ortgang gemessen) 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 von den vorstehenden Anforderungen Ausnahmen zugelassen werden, sofern sich ein stimmiges Gesamtbild ergibt
- 1.5 Je Dachseite können ausschließlich entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte / Loggien errichtet werden.
- 1.6 Garagen und überdachte Stellplätze sind mit Satteldächern oder Flachdächern (max. 5° Dachneigung) zulässig. Die Dachneigung von Garagen und überdachten Stellplätzen, die teilweise im oder überwiegend am Hauptgebäude liegen, ist der Dachneigung des Hauptgebäudes anzugleichen (max. 3° Unterschied), sofern diese nicht mit einem begrünten Flachdach ausgeführt werden. Die Flachdächer von Garagen und überdachten Stellplätzen, sofern letztere nicht mit einem Glasdach ausgeführt werden, sind extensiv oder intensiv zu begrünen (Empfehlung: Substratstärke mindestens 10 cm). Überdachte Stellplätze sind zudem mit Glasdächern zulässig. Anlagen zur Solarenergienutzung sind ebenfalls zulässig, die Dachbegrünung ist in diesen Fällen -soweit technisch möglich- zusätzlich erforderlich, sofern die Anlage zur Solarenergienutzung nicht mindestens 60 % der Dachfläche einnimmt.
- 1.7 Dachdeckung  
Die Dacheindeckung von Hauptgebäuden ist nur aus nichtglänzenden Materialien zulässig. 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.

## 1.8 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 8 bleiben unberührt.

Die bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 9 und 10 erhalten als örtliche Bauvorschrift Ziffer 9 folgende Fassung:

9.1 Zwischen den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen und der jeweiligen Bauflucht des Hauptgebäudes 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.

9.2 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 im weiteren nicht beschränkt, sofern diese nicht gleichzeitig die Funktion einer Sichtschutzanlage übernehmen. In diesem Fall unterliegen sie den Einschränkungen nach Ziffer 9.3.

9.3 Sichtschutzanlagen 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 Gelände verlauf hat die Höhe der Sichtschutzanlage diesem folgend verringert zu werden) und einer Länge von maximal 8,00 m im Einzelfall zulässig. Die zulässige Gesamtlänge von Sichtschutzanlagen je Grundstück beträgt 16,00 m. Der Mindestabstand zwischen zwei Sichtschutzanlagen in einer Richtung hintereinander beträgt 2,00 m. Sichtschutzanlagen als bauliche Anlagen (Zäune, Mauern, Palisaden u.ä.) sind zu öffentlichen Bereichen auf mindestens 50 % der Ansichtsfläche flächig zu begrünen. In Bereichen nach Ziffer 9.2 dürfen Sichtschutzanlagen abweichend von den Höhenbeschränkungen nach Ziffer 9.2 errichtet werden; die zulässigen Maximalmaße für Sichtschutzanlagen nach dieser Vorschrift Ziffer 9.3 dürfen insgesamt nicht überschritten werden.

Die örtliche Bauvorschrift (bislang bauordnungsrechtliche Festsetzung Ziffer 11) Ziffer 10 erhält nachstehende Fassung:

10. Gestaltungsvorschriften für Nebengebäude (§ 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.

Neu eingefügt wird die nachstehende örtliche Bauvorschrift Ziffer 11:

11. 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 notwendige Stellplätze herzustellen.

### **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**

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 Kulturdenkmälern besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Um einer unkontrollierten Zerstörung vorzubeugen, ist eine archäologische Begleitung der Erdarbeiten durch das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung 8 des Regierungspräsidiums Stuttgart, erforderlich. Ziel der Maßnahmen ist es, durch Sicherung, Dokumentation und Bergung archäologischer Zeugnisse wenigstens den dokumentarischen Wert von Kulturdenkmälern 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, Abteilung 8, 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.

#### **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.