



Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Hinter Gärten II", Pliezhausen, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

TEXTTEIL

I. 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 Folgendes festgesetzt. Alle Festsetzungen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Hinter Gärten II“, Pliezhausen, die nicht durch die Festsetzungen dieser Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften berührt sind, bleiben unverändert und gelten weiterhin. Dies gilt auch für alle zeichnerischen Festsetzungen, die nicht durch die zeichnerischen Festsetzungen dieser Änderung berührt sind. Entgegenstehende Festsetzungen werden im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften aufgehoben und durch die nachstehenden Festsetzungen ersetzt. Der bisherige Textteil des Bebauungsplans mit bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung des Lageplans vom 12.06.1974, in Kraft getreten am 20.12.1974, zuletzt geändert durch Deckblatt vom 14.06.2004, wird aufgehoben und durch den nachfolgenden Textteil und die Satzung über Örtliche Bauvorschriften ersetzt. Der nachstehende Textteil und die Satzung über Örtliche Bauvorschriften geben somit im Zusammenspiel mit dem zeichnerischen Teil den nach Abschluss des Änderungsverfahrens vollständigen, gültigen Planungs- und Rechtsstand wieder. **Die für die Grundstücke Flst. Nrn. 1411/2 und 1411/3, Gemarkung Pliezhausen, mit selbstständiger Änderung, die am 17.09.2004 rechtskräftig wurde, getroffenen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften bleiben unberührt und gelten in Ergänzung zu den nachstehenden Regelungen weiter. Sie sind allerdings in diesem Textteil gesondert aufgeführt, sodass**

alle Regelungen innerhalb des Plangebiets aus diesem Dokument ersichtlich sind. Geändert werden für diese Grundstücke die Örtlichen Bauvorschriften über die Dachgestaltung und die Zahl der notwendigen Stellplätze. Diese werden aufgehoben und durch die neuen Örtlichen Bauvorschriften Ziffern 1 und 8 ersetzt.

Hinweis: Sofern in den nachfolgenden planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften die Begrifflichkeit *Lageplan* und *Lageplan (Plan 1)* verwendet werden, beziehen sich diese auf den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.06.1974, in Kraft getreten am 20.12.1974, zuletzt geändert durch Deckblatt vom 14.06.2004, rechtskräftig seit 17.09.2004.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan vom 12.06.1974, in Kraft getreten am 20.12.1974, zuletzt geändert durch Deckblatt vom 13.06.2023, dargestellt.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan wird ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

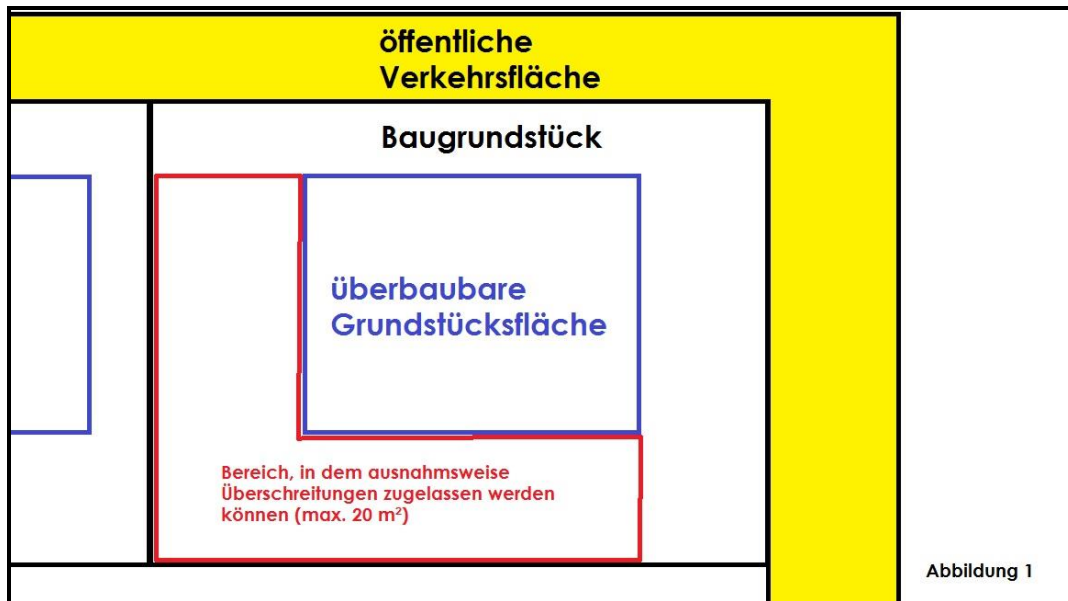
Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

- 3.1 Siehe Eintragungen im Lageplan.
- 3.2 Die Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan (Plan 1). Für den Fall, dass sich durch Hanglage ein Vollgeschoss im Untergeschoss ergibt (in den Nutzungsschablonen mit I + IU gekennzeichnet, kann dies als Ausnahme zugelassen werden. In diesem Fall erhöht sich die GFZ auf 0,7. Für die Grundstücke Flst. Nrn. 1411/2 und 1411/3 gilt eine Höchstgrenze von maximal 2 Vollgeschossen. Es kann bei allen Grundstücken im Plangebiet ausnahmsweise zugelassen werden, dass das Dachgeschoss durch die Errichtung von Dachaufbauten zum Vollgeschoss wird. In diesem Fall erhöht sich die GFZ auf 1,05. Für die Grundstücke Flst. Nrn. 1411/2 und 1411/3 wird keine GFZ festgesetzt.
- 3.3 Die festgesetzte GRZ beträgt abweichend von den Nutzungsschablonen im Lageplan bei Grundstücken mit Doppelhäusern oder weniger als 300 m² maßgebender Grundstücksfläche 0,4. Die festgesetzte GRZ darf zudem bei Grundstücken bis maximal 500 m² maßgebender Grundstücksfläche sowie bei den Grundstücken Flst. Nrn. 1411/2 und 1411/3 durch Anlagen nach § 19 Absatz 4 BauNVO bis zur GRZ von maximal 0,6 überschritten werden.
- 3.4 Für die Grundstücke Flst. Nrn. 1411/2 und 1411/3 gilt des Weiteren: Es sind maximale Trauf- und Firsthöhen im zeichnerischen Teil festgesetzt (TH und FH über NN). Diese dürfen nicht überschritten werden. Maßgebend für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Außenhaut des Daches über NN, für die Firsthöhe die oberste Dachbegrenzungskante über NN.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Im Einvernehmen mit der Gemeinde können Überschreitungen der nicht straßenseitig liegenden Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen (Eingangsüberdachungen, Terrassenüberdachungen, Anbauten, Vorbauten, Erker, Wintergärten u.ä.), die nicht auf die Maße nach § 5 Abs. 6 LBO beschränkt sind, bis zu einer Fläche von maximal 20 m² je Grundstück ausnahmsweise zugelassen werden, sofern keine städtebaulichen Gründe entgegenstehen (vgl. Abbildung 1). § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bleibt unberührt.



5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im ganzen Baugebiet wird offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, für die Grundstücke Flst. Nrn. 1411/2 und 1411/3 sind nur Einzelhäuser zulässig.

6. Stellung und Anordnung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung Anordnung der Gebäude hat auf der Grundlage der Eintragungen im Lageplan (Plan 1) zu erfolgen. Untergeordnete Nebenfirste können ausnahmsweise zugelassen werden.

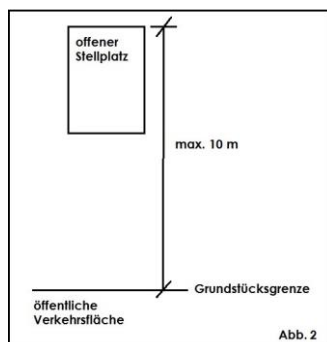
7. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die konkrete Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) wird von der Baurechtsbehörde festgelegt. Die Eintragungen im Lageplan sind dabei für die im Lageplan angedeutete Lage und Stellung der Gebäude verbindlich. Bei Verschiebung des Baukörpers innerhalb des Baustreifens ist die EFH entsprechend der Geländeneigung und dem Straßengefälle zu entwickeln. Für die Ermittlung der EFH wurde eine Untergeschosshöhe von 2,60 m angenommen. Garagenhöhen (Fertigfußboden) sind, soweit sie nicht angegeben sind, von den EFH aus Gelände bzw. Straßenhöhen zu entwickeln. Doppelgaragen bzw. aneinandergebaute Garagen sollen die gleiche Höhe haben. Sofern keine gestalterischen oder städtebaulichen Bedenken bestehen, können Ausnahmen zugelassen werden. Im Einzelfall können abweichende EFH festgesetzt werden. Alle Geländehöhen sind bei der Planung verantwortlich zu überprüfen. Den Bauvorlagen sind Geländeschnitte beizufügen, die die Überprüfung der konkret geplanten EFH und deren Entwicklung ermöglichen.

Diese Festsetzung gilt nicht für die Grundstücke Flst. Nrn. 1411/2 und 1411/3.

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

- 8.1 Für die Erstellung von Garagen und Carports sind die Eintragungen im Lageplan maßgebend. Garagen und Carports sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Mindestabstand zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt dabei für Garagen allseits 5,00 m, für Carports an der Zufahrtsseite mindestens 1,50 m bzw. 0,5 m, sofern es sich um eine ringsum offene Konstruktion handelt, und seitlich mindestens 0,5 m. Garagen und Carports können auch als harmonische Bestandteile in die Hausgebäude mit eingebaut werden. Garagen dürfen auch im Gebäude angeordnet werden.
- 8.2 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. 2), zulässig. Die Abstandsvorgabe gilt nicht für Hinterliegergrundstücke, die über eine mehr als 5 m lange Zufahrt (Abstand zwischen der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Ende der Zufahrt) erschlossen werden.



- 8.3 Ausnahmsweise können Garagen, Carports und offene Stellplätze abweichend von den Festsetzungen Ziffern 8.1 und 8.2 zugelassen werden, sofern keine städtebaulichen oder verkehrlichen Belange entgegenstehen. Sofern dabei der Abstand von Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Garagentor weniger als 5,00 m beträgt, ist das Garagentor als ferngesteuertes elektrisches Sektionaltor auszuführen.

8.4 Nebenanlagen

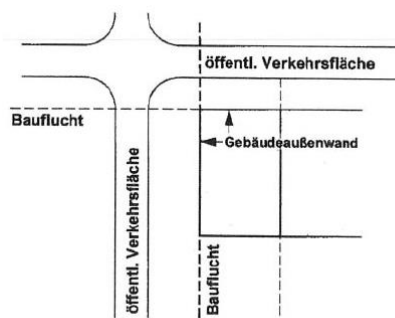
8.4.1. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen zulässig. Nicht zulässig sind:

- 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.

8.4.2. 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).



8.4.3. 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 § 37 Abs. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg dient. Dieses Nebengebäude wird nicht auf die zulässige Anzahl von Nebengebäuden nach Ziffer 8.4.2 angerechnet.

8.4.4 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.

9. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je 300 m² nichtüberbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, möglichst einheimischer, mittelkroniger Laubbaum (2. Ordnung) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Eine Empfehlung zur Sortenwahl findet sich nachstehend. Sofern durch die Bebauung eines Grundstücks weniger als 300 m² nichtüberbauter Grundstücksfläche übrig bleiben, ist mindestens ein entsprechender Baum zu pflanzen, sofern die abstandsrechtlichen Bestimmungen des Nachbarrechts eingehalten werden können. Bei einer Pflanzung in Bereichen, die öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, ist ein Mindestabstand zu dieser von 2,00 m einzuhalten (bezogen auf den Stammmittelpunkt), zudem ist das nach Abbildung 3 definierte Lichtraumprofil dauerhaft freizuhalten. Von der Pflanzverpflichtung können Ausnahmen zugelassen werden, sofern der Verzicht auf die Pflanzung von Bäumen durch Ersatzmaßnahmen (zum Beispiel groß- oder vollflächige Begrünung von Dach und Fassade des Hauptgebäudes) ausgeglichen wird. Lebende Einfriedungen (Hecken) sind nur aus heimischen Gehölzen zulässig, Pflanzungen reiner Nadelgehölzhecken, wie Thuja, sind nicht zulässig.

Pflanzenempfehlung für Bäume auf den privaten Grundstücksflächen

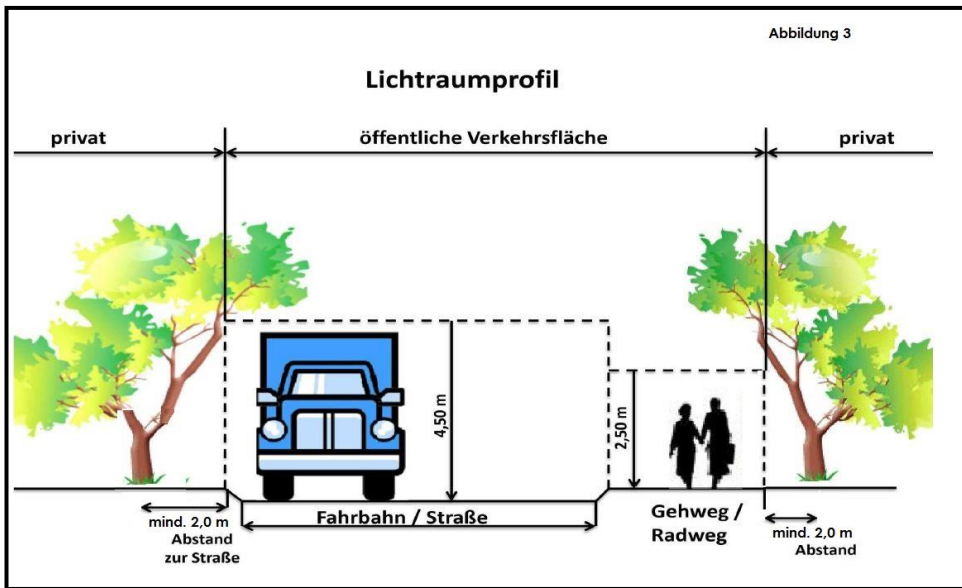
Botanischer Name	Deutscher Name
Pflanzenempfehlung: Mittelgroße (ca. 10 – 20 m hohe) Bäume (2. Ordnung)	
Acer campestre	Feld-Ahorn (Sorten sind zulässig)
Carpinus betulus	Hain-Buche
Prunus spec.	Kirschbäume (Sorten sind zulässig)
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne, Chanticleer/Chinesische Wildbirne
Pyrus spec.	Birnenbäume (Sorten sind zulässig)
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Regionaltypische Obstsorten	

Empfehlung für regionaltypische Obstsorten

Apfel	Apfel	Süßkirschen
Bittfelder	Roter Bellefleur	Benjaminler
Boiken	Sonnenwirtsapfel	Burlat
Boskoop	Teser (TSR) 29	Dolleseppler
Brettacher	Birnen	Große schwarze Knorpel
Florina	Bayr. Weinbirne	Kordia
Grahams Jubiläum	Clapps Liebling	Teickners Schwarze
Hauxapfel	Conference	Pflaumen/Zwetschgen/Mirabelle
Jakob Fischer	Doppelte Philipps	Bühler Frühzwetschge
Josef Musch	Gellerts Butterbirne	Hauszwetschge
Kaiser Wilhelm	Gute Graue	Katinka
Prinzenapfel	Herzogin Elsa	Mirabelle von Nancy
Rh. Bohnapfel	Kirchsaller Mostbirne	Walnüsse
Rh. Krummstiel	Nägelesbirne	Nr. 26
Rh. Winterrambur	Palmischbirne	Nr. 139
Riesenboiken	Schw. Wasserbirne	Nr. 1247
Rote Sternrenette	Wilde Eierbirne	

Quelle: Landratsamt Reutlingen, Kreisamt für nachhaltige Entwicklung, Grünflächenberatung

Informationen zur Verwertung und Besonderheiten sind bei der Grünflächenberatung im Landratsamt Reutlingen erhältlich (gruenflaechenberatung@kreis-reutlingen.de; 07121/480-3327).



III. Satzung über Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften) nach § 74 LBO

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

- 1.1 Für das ganze Baugebiet sind die Eintragungen im Lageplan hinsichtlich der Dachform, der Dachneigung und Kniestöcke verbindlich. 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. Dies gilt auch für nach der planungsrechtlichen Festsetzung Ziffer 4 außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassenen Bauteile.
- 1.2 Dachaufbauten sind nach Maßgabe der nachfolgenden Vorschriften 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 können im Einvernehmen mit der Gemeinde von den vorstehenden Anforderungen Ausnahmen zugelassen werden, sofern sich ein stimmiges Gesamtbild ergibt
- 1.3 Dacheinschnitte / Loggien sind nur bei Satteldächern und nur bis maximal 30 % der Gebäudelänge (von Ortgang zu Ortgang gemessen) zulässig. Je Dachseite können ausschließlich Dachaufbauten oder Dacheinschnitte / Loggien errichtet werden. Mit der Oberkante von Dacheinschnitten / Loggien ist zum First des Hauptdaches ein Mindestabstand von 1,00 m (in der Dachschräge gemessen) einzuhalten.
- 1.4 Quergiebel sind unzulässig.
- 1.5 Dacheindeckungen sind nur in den Farbtönen braun, rotbraun, ziegelrot und grau zulässig. Dachbegrünungen und Anlagen zur Solarenergienutzung sind, auch vollflächig, zulässig. Flachdächer sind mit extensiver oder intensiver Dachbegrünung (empfohlene Substratstärke mindestens 10 cm) auszuführen, sofern diese nicht als Dachterrasse genutzt werden.
- 1.6 Garagen und Carports sind, soweit diese nicht Bestandteil des Hauptgebäudes sind, mit Flachdächern (max. 5° Dachneigung) auszuführen. Die Flachdächer von Garagen und Carports sind extensiv oder intensiv zu begrünen (Empfehlung: Substratstärke mindestens 10 cm), sofern sie nicht als Dachterrassen genutzt werden. Anlagen zur Solarenergienutzung sind ebenfalls zulässig, die Dachbegrünung ist in diesen Fällen -soweit technisch möglich- zusätzlich erforderlich.

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

Für die Geländegestaltung ist der Geländegestaltungsplan (Plan 2) verbindlich. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis maximal 0,5 m gegenüber dem natürlichen Gelände (Gelände zum Zeitpunkt der Planaufstellung, dargestellt im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sowie im Geländegestaltungsplan) zulässig. Abweichende Ausnahmen können im Einzelfall zur Angleichung der neuen Geländehöhen entlang der Grundstücksgrenzen an das jeweilige Nachbargelände zugelassen werden.

Für die Grundstücke Flst. Nrn. 1411/2 und 1411/3 gilt abweichend Folgendes:

Ausserhalb der überbaubaren Flächen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken Aufschüttungen des natürlichen Geländes maximal bis 1,0 Meter über dem natürlichen Gelände zulässig.

Ausserhalb der überbaubaren Flächen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken Abgrabungen des natürlichen Geländes maximal bis 1,0 Meter unter dem natürlichen Gelände zulässig.

An den Grundstücksgrenzen zu Baugrundstücken ist im Abstand von mindestens 1,0 m zur Grenze die Höhe des natürlichen Geländes +/- 0,5 m zu erhalten. Ausnahmen können im Einzelfall zur Angleichung der neuen Geländehöhen entlang der Grundstücksgrenzen zugelassen werden.

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.
- 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.

4. Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Glänzende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig (Glasflächen gelten nicht als glänzend oder reflektierend im Sinne dieser Regelung). Die Fassaden sind in hellen Farben zu halten, dunkle / schwarzfarbige Anstriche sind nur bis zu einer Fläche von maximal 10 % der jeweiligen Fassadenseite als gestalterische Elemente zulässig. Anlagen zur Solarenergienutzung an Fassaden sowie Fassadenbegrünungen sind zulässig.

5. Gestaltung beidseitiger Grenzbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 5.1 Die Gestaltung von Doppelhaushälften ist auf die jeweils andere Doppelhaushälfte so abzustimmen, dass ein einheitliches und harmonisches Gesamtbild entsteht. Dies gilt auch für die gleichzeitige Errichtung beider Doppelhaushälften. Die Dachneigung muss bei beiden Doppelhaushälften gleich sein. Versätze bei den Außenwänden, Unterschiede bei den Tiefen und Längen sowie der Trauf- und Firshöhen der Doppelhaushälften können ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden, sofern sich ein einheitliches und harmonisches Gesamtbild ergibt.
- 5.2 Die Gestaltung beidseitiger Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Fassadengestaltung, Farbgebung).

6. Gestaltung von nicht überbauten Flächen und Stellplätzen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, sofern diese nicht als Stellplätze, Zufahrten, Garagenvorplätze, Zuwege, Sitzplätze, Müllbehälterabstellflächen oder Spielflächen genutzt werden. Zufahrten, Stellplätze und Garagenvorplätze sind wasserdurchlässig herzustellen. Nicht zulässig sind Beläge aus wassergebundener Decke und herkömmlichen Pflasterungen (Pflasterdecke oder Plattenbelag mit Fugenverguss oder vermörtelten Fugen) sowie Asphalt- und Betondecken und sonstige wasserundurchlässige Beläge. Sitzplätze, Müllbehälterabstellflächen und Zugänge sind wasserdurchlässig herzustellen oder in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

7. Müllbehälterabstellplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Müllbehälterabstellplätze außerhalb von Gebäuden sind entweder einzuhausen oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abzuschirmen (z.B. durch Begrünungen).

8. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohneinheit über 50 m² Wohnfläche (ermittelt nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)) sind mindestens zwei notwendige Stellplätze herzustellen.

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 Gestaltungsvorschriften gelten nicht für Gewächshäuser.

10. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

11. Festsetzung zur Sammlung, Versickerung und Ableitung von Niederschlags- und Sickerwasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gering belastetes Niederschlagswasser ist nach o.g. Gesetz dezentral zu versickern. Eine schadlose Beseitigung von gering belastetem Niederschlagswasser ist gegeben, wenn das gesammelte Niederschlagswasser breitflächig über eine mind. 30 cm starke Oberbodenschicht bei einem Einstau von ca. 30 cm Höhe versickert wird. Für eine dezentrale Versickerung sind mind. 10 % der angeschlossenen abflusswirksamen Flächen erforderlich.

Das weitere Niederschlagswasser der Dachflächen ist über eine Retentionszisterne mit gedrosseltem Abfluss zurückzuhalten. Der Drosselabfluss wird an den öffentlichen Kanal angeschlossen. Das Gesamtvolumen der Zisternen unterteilt sich in ein Speichervolumen zur privaten Regenwassernutzung und ein Rückhaltevolumen. Das Rückhaltevolumen (Bemessung für Regenereignis T = 5 Jahre) beträgt pro 100 m² abflusswirksamer Dachfläche 2 m³ bei einem Drosselabfluss von 0,1 l/s.

IV. 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

5. Geotechnik

Geotechnik:

Nach Geologischer Karte bilden Gesteine des Mittelkeupers (vermutlich Grenzbereich Stubensandstein zu Knollenmergel) den Baugrund, die von einer unbekannt mächtigen Lößlehmauflage überdeckt sind.

Bei Anlage von tiefen und/oder breiten Baugruben besteht Rutschgefahr. Die tonig-schluffigen Verwitterungsböden neigen zu saisonalen Volumenschwankungen infolge von Schrumpfen bei Austrocknung und Quellen bei Wiederbefeuchtung.

Auf ausreichende Einbindung der Fundamente sowie auf einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten wird eine geotechnische Beratung durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

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.