



6. Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Baumsatz III“, Pliezhausen, 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 „Baumsatz III“, Pliezhausen, sowie dessen folgender Änderungen „Quartier Brombergweg“ (rechtskräftig seit 21.11.2003), „Quartier Schönbergweg, 1. Teilbereich“ (rechtskräftig seit 30.09.2005), „Quartier Schönbergweg, 2. Teilbereich“ (rechtskräftig seit 14.08.2009) sowie die Deckblattänderungen vom 22.01.2001, rechtskräftig seit 11.05.2001, und vom 15.06.2015, rechtskräftig seit 10.07.2015, 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 04.04.2000, in Kraft getreten am 20.04.2000, beibehalten. Wo sich die Änderungen nur auf Teile des Plangebiets beziehen, ist dies ausdrücklich vermerkt. Ansonsten gelten die Änderungen im gesamten Geltungsbereich der Änderung (Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans sowie Bereich der Änderungen „Quartier Brombergweg“, „Quartier Schönbergweg, 1. Teilbereich“ und „Quartier Schönbergweg, 2. Teilbereich“).

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

Die Festsetzungen Ziffer 2.1 und 2.2 bleiben im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans sowie im Bereich der Änderung „Quartier Brombergweg“ unberührt, im Bereich der Änderungen „Quartier Schönbergweg, 1. Teilbereich“ und Quartier Schönbergweg, 2. Teilbereich, wurden diese Festsetzungen aufgehoben und durch neue Festsetzungen ersetzt.

Ziffer 2.3 *Ausnahmeregelungen für Vorhaben zur Energieeinsparung i.S. von § 56 Abs. 2 Nr. 3 LBO* wird aufgehoben und im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans sowie im Bereich der Änderungen „Quartier Brombergweg“ und „Quartier Schönbergweg, 1. Teilbereich“ durch die nachstehende Regelung ersetzt:

2.3 Folgende Überschreitungen des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung sind im Plangebiet zulässig:

1. Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um 0,05
2. Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Wärmedämmungen um bis zu 30 cm
3. Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Wintergärten um bis zu 2 m in der Tiefe
4. Überschreitung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe um bis zu 50 cm

8. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO)

8.1 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 jeglichen öffentlichen Verkehrsflächen, auch im zeichnerischen Teil festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“, ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

8.2. 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 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 öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“. Zu diesen ist lediglich ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten (gemessen von der äußersten Bauwerkskante)

Ausnahmsweise kann ein zweites, an das Hauptgebäude oder die Garage angebautes Nebengebäude als Abstell-/Geräteraum bis zu einer Größe von maximal 25 m³ umbautem Raum, auch vor der Bauflicht, zugelassen werden.



8.3. Ausnahmsweise kann 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 § 37 Abs. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg dient. Dieses

Nebengebäude wird nicht auf die regulär zulässige Anzahl von Nebengebäuden nach Ziffer 8.2 angerechnet, die Inanspruchnahme dieser Ausnahmeregelung schließt jedoch eine Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung nach Ziffer 8.2 aus und umgekehrt.

8.4 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.

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

Allgemeine Regelung zur Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zu Begrünungen

Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie Begrünungen sind im gesamten Plangebiet, auch in allen Teiländerungsgebieten, im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften unbeschränkt zulässig, auch und soweit in den bisherigen und weiterhin gültigen Örtlichen Bauvorschriften sowie im Folgenden ggf. entgegenstehende getroffen sind. Dieser Regelung entgegenstehende Vorschriften werden insoweit aufgehoben.

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

Die Örtliche Bauvorschrift Ziffer 1 erhält im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans die nachfolgende Fassung. Die bestehenden Regelungen im Bereich der Änderungen „Quartier Brombergweg“, „Quartier Schönbergweg, 1. Teilbereich“ und „Quartier Schönbergweg, 2. Teilbereich“ bleiben mit der Maßgabe unberührt, dass Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie Begrünungen an und auf Dächern im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften unbeschränkt zulässig sind.

1.1 Hauptgebäude:

Vollflächige Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei sind nicht zulässig. Für kleinteilige Eindeckungselemente wie Randeindeckungen von begrünten Dächern, Kaminöfen, liegenden Dachflächenfenstern, Dachaufbauten und Dachdurchdringungen ist die Verwendung dieser Materialien zulässig. Das oberste Geschoss gegenüber einem zweiten Vollgeschoss ist durch Material oder Farbgestaltung gegenüber dem Hauptbaukörper abzusetzen.

1.1.1 WA 1 = zulässig sind geneigte Dächer. 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, sind auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig. Bei durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie genutzten Dachflächen kann eine Überschreitung der zulässigen Dachneigung im technisch erforderlichen Maß ausnahmsweise zugelassen werden. Dachflächen, auf denen keine Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie aufgebracht werden, sind mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm zu begrünen. Dachaufbauten, Nebenfirste und Quergiebel sind nicht zulässig.

1.1.2 WA 2 = Regelungen gemäß WA 2

Zusätzlich: Die Außenwände des obersten Geschosses sind an den im Plan bezeichneten Gebäudeseiten gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers um mindestens 80 cm zurückzusetzen.

1.1.3 WA 3 = zulässig sind nur reine Satteldächer oder Pultdächer mit gegeneinander versetzten Dachflächen. 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 und Quergiebel sind auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig. Zulässig sind nur Eindeckungen in naturroten, rotbraunen oder grauen Farbtönen. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Quergiebel sind nach Maßgabe der folgenden Vorschriften zulässig:

- Dachneigung des Hauptgebäudes: mindestens 28°
- Länge (Außenwand bis Außenwand) maximal 50 % der Gebäudelänge (von Ortgang zu Ortgang gemessen)
- Abstand zum Ortgang mindestens 1,50 m
- Abstand mehrerer Bauteile untereinander mindestens 1,50 m

- Abstand der Oberkante / Firsthöhe zum First des Hauptdaches mindestens 1,00 m (in der Dachschräge gemessen)
- Bei Doppelhaushälften können von den vorstehenden Anforderungen Ausnahmen zugelassen werden, sofern sich ein stimmiges Gesamtbild ergibt

Es sind je Gebäudeseite entweder nur Dachaufbauten, Dacheinschnitte, oder Quergiebel zulässig.

1.1.4 Garagen, Carports und Tiefgaragen

- GA / Ga 2 = zulässig sind mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm extensiv begrünte Flachdächer (max. 5° Neigung). Bei der Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind geneigte Dachflächen zulässig.
- ÜSt (Carports) = zulässig sind geneigte Eindeckungen mit einer Dachneigung von max. 10°, die nach Möglichkeit mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen sind.
- Tiefgaragendecken sind mit einer Erdschicht von mindestens 50 cm zu überdecken und zu begrünen.
- Aus Lärmschutzgründen sind Tiefgaragenrampen ab mindestens 5 Meter von der Hinterkante der jeweiligen Erschließungsstraße mit Seitenwänden und Überdachung zu versehen.

2. Gestaltung von Außenwänden (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Fassadenverkleidungen aus reflektierenden Materialien sind mit Ausnahme von verglasten Wintergärten nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Fassadenbegrünungen, transparente Wärmedämmungen und vollverglaste Fassaden sind, auch jeweils vollflächig und in Kombination, zulässig.

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.

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

5. Weitere Hinweise

Auf die weiteren Hinweise in den bisherigen Bebauungsplanunterlagen, die unberührt bleiben, wird des Weiteren verwiesen.

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.