

Anlage 8 zur Drucksache Nr. 63/2023

Landkreis Reutlingen

Gemeinde Pliezhausen

Ortsteil Pliezhausen



Bebauungsplan

„Am Käppele“

(beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

Textteil und örtliche Bauvorschriften

Änderungen sind rot gekennzeichnet

Aufgestellt:
Pfullingen, den 26.06.2023

citiplan GmbH
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen

Bebauungsplan „Am Käppele“ (beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB) Gemeinde Pliezhausen, Ortsteil Pliezhausen Landkreis Reutlingen

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - Textteil

Als Rechtsgrundlagen kommen zur Anwendung:

Gesetze:

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)**

Rechtsverordnungen:

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (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)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch **Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)**

In Ergänzung des zeichnerischen Teils wird Folgendes festgesetzt. Sämtliche entgegenstehenden bauplanungsrechtlichen, bauordnungsrechtlichen und baupolizeilichen Vorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften werden aufgehoben und durch die nachstehenden Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften ersetzt.

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Reines Wohngebiet, WR (§ 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Reine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

Zulässig sind:

- Wohngebäude (§ 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen (§ 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Nicht zulässig sind:

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 23 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl (GRZ) i.V.m. der Gebäudehöhe festgesetzt.

2.1. Grundflächenzahl

(GRZ, § 19 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen).

Die festgesetzte GRZ darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zur einer GRZ von maximal 0,9 überschritten werden.

2.2. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

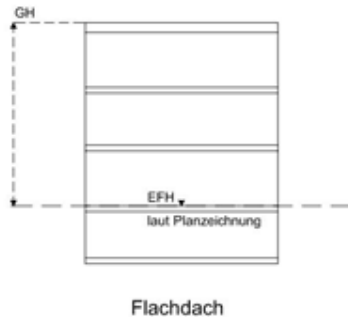
Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung für die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH). Maßgebend für die EFH ist die Rohfußbodenhöhe im Erdgeschoss (Höhe in m über NHN). Von den Erdgeschossfußbodenhöhen kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten um +/- 0,30 m abgewichen werden.

2.3. Gebäudehöhen

(GH, § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Als maximale Gebäudehöhe gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen).

- Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe, ist die in der Planzeichnung eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Dies gilt unbeschadet der Möglichkeit, von der festgesetzten EFH gemäß Punkt 2.2 um +/- 0,30 m abweichen zu können.
- Oberster Bezugspunkt der Gebäudehöhe (GH) ist die höchste Kante der Dachaußenhaut. **Attiken bleiben bis maximal 0,5 m Höhe über der maximalen Gebäudehöhe außer Betracht. Bei einer entsprechenden Ausführung darf die Dachaußenhaut hinter der Attika die zulässige Gebäudehöhe um maximal 0,3 m überschreiten.**



Aufzugsuberfahrten, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und sonstige gebäude-technische Anlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe maximal um 1,50 m überschreiten.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen)

a = abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

Abweichende Bauweise:

Die abweichende Bauweise entspricht den Regelungen der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO mit folgender Abweichung:

Verringerte Abstandsflächen sind insofern zulässig, dass bei der Bemessung der Abstandsflächen offene Balkone außer Betracht bleiben, sofern sie innerhalb der Baugrenzen liegen, nicht breiter als 5 m sind und nicht mehr als 2,5 m vortreten.

4. überbaubare Grundstucksfliche

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

Die überbaubare Grundstucksfliche wird durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen gelten nur oberhalb der Geländeoberfläche. Sie gelten außerdem nicht für Treppenabgange zu unterirdischen Bauteilen.

5. Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

5.1. Offene Stellplätze sind allgemein zulässig.

5.2. Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstucksfliche nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen (Ca) zulässig.

5.3. Gestapelte Stellplätze im EG / UG der Wohngebäude (Duplex-Garage / Doppelparker / automatische Parksyste) sind nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen (St EG/UG) zulässig.

Garagentore ohne 5,0 m Mindestabstand zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche sind als ferngesteuerte, elektrisch betriebene Garagentore auszuführen.

5.4. Tiefgaragenflächen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen (Tg) mit zulässig.

6. Nebenanlagen

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

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

- Gebäude mit Aufenthaltsräumen
- Gebäude für Kleintierhaltung

Je Hauptgebäude (Wohngebäude) ist eine Nebenanlage in Form eines oberirdischen Gebäudes mit einer Bruttogrundfläche von maximal 15 m² zulässig. Zur Unterbringung von notwendigen Fahrradstellplätzen im Sinne des § 37 Abs. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg kann diese Bruttogrundfläche bis zu einer Gesamfläche von maximal 30 m² überschritten werden. Oberirdische Nebengebäude dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 2,25 m nicht überschreiten.

Carports oder Gebäude für die Versorgung mit Wasser, Gas, Öl, Elektrizität oder Wärme unterliegen nicht den vorstehenden Beschränkungen.

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.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20. BauGB) i. V. m. § 44 BNatSchG)

7.1. Vermeidungsmaßnahmen

Schonende Baufeldräumung:

Die Rodung von Gehölzen ist lediglich im Zeitraum vom 1.11. – 28./29.02. zulässig. Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle kann die Rodung auch im Zeitraum März bis Oktober möglich sein, sofern keine Brutvögel betroffen sind. Dies ist

zeitnah vor der Rodung von einem Biologen nachzuweisen. Dabei sind potenzielle Brut- und Quartiermöglichkeiten durch geeignete Maßnahmen einer Nutzung durch die betroffenen Tierarten zu entziehen.

7.2. CEF-Maßnahmen

Vögel:

Als Ersatz für den Verlust der Brutmöglichkeiten für Haussperlinge ist als CEF-Maßnahme eine künstliche Nisthilfe in Form von einem Koloniekasten oder drei Einzelnistkasten zu installieren. Die künstliche(n) Nisthilfe(n) ist (sind) im Plangebiet oder in einem Umkreis von 50 m fachgerecht zu installieren oder in die Fassade von Neubauten zu integrieren.

Fledermäuse:

Als Ersatz für den Verlust des potenziellen Tagesquartiers ist als CEF-Maßnahme ein Ausgleich in Form eines künstlichen Quartieres (Fledermausflachkasten) zu schaffen. Im Plangebiet oder in einem Umkreis von 50 m ist somit ein Fledermausflachkasten fachgerecht zu installieren oder in die Fassade von Neubauten zu integrieren.

7.3. Sonstige Vermeidungsmaßnahmen

Vogelfreundliches Bauen mit Glas:

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind an großflächigen Fensterfronten geeignete Maßnahmen (z. B. Einbau von für Vögel sichtbare Scheiben, Vogelschutzglas oder andere vergleichbare Maßnahmen) zu treffen. Auf die Arbeitshilfe der Schweizerischen Vogelwarte Sempach (2012) wird verwiesen.

Umweltfreundliche Beleuchtung:

Aufgrund der Lage am Ortstrand ist umweltfreundliche Beleuchtung zu verwenden, z. B. LED-Lampen mit Lichtkegel nach unten.

Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen sind zu vermeiden. Es sind daher umweltverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Empfohlen werden LED-Beleuchtung, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder vergleichbare umweltverträgliche Produkte mit warmweien Licht und einer Farbtemperatur von unter 3.000 Kelvin. Auf die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2015) wird verwiesen.

Gemäß § 21 Abs. 1 NatSchG sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Für die Straßen-, Hof- und Gebaudebeleuchtung sind daher umweltverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Empfohlen werden z. B. LED-Leuchten sowie nach unten abstrahlende Beleuchtungskörper. Auf die „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (2015) und aktuelle Hinweise des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Reaktorsicherheit (BMU) sowie des Bundesamtes für Naturschutz (BfN) wird hingewiesen.

7.4. Wasserdurchlässige und begrünbare Beläge

Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen und begrünbaren Belägen gemäß der Festsetzung in den Örtlichen Bauvorschriften Ziff. 2 herzustellen.

7.5. Begrenzung der Bodenversiegelung

Die Flächenversiegelungen bzw. die Befestigungen und Verdichtung des Bodens ist grundsätzlich auf das erforderliche Maß zu beschränken.

7.6. Behandlung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) soll zurückgehalten und nach Möglichkeit wieder in den Wasserkreislauf eingebracht werden. Stark verschmutztes Niederschlagswasser ist hingegen direkt dem zentralen Abwassersystem zuzuführen. Durch das Einleiten von Niederschlagswasser in den Boden dürfen keine Schadstoffe eingetragen werden.

8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

8.1. Dachbegrünung der Gebäude und Carports mit Flachdach

Dachflächen der Hauptgebäude und Carports sind dauerhaft und flächendeckend mit gebietsheimischen Arten bzw. gebietseigenes, zertifiziertes Saatgut mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Aufstellflächen für Anlagen zur Solarenergienutzung sind hiervon ausgenommen.

8.2. Pflanzgebot

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 übrigbleiben, 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 Ausnahme zugelassen werden, sofern der Verzicht auf die Pflanzung von Bäumen durch Ersatzmaßnahmen (zum Beispiel groß- oder vollflächige Begrünung von Dach und Fassade des Hauptgebäudes; die Großflächigkeit wird erreicht ab 75 % der Fassaden- und Dachfläche, Fenster und Türen sowie sonstige Öffnungen werden nicht auf die Fassaden- und Dachfläche angerechnet) ausgeglichen wird.

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

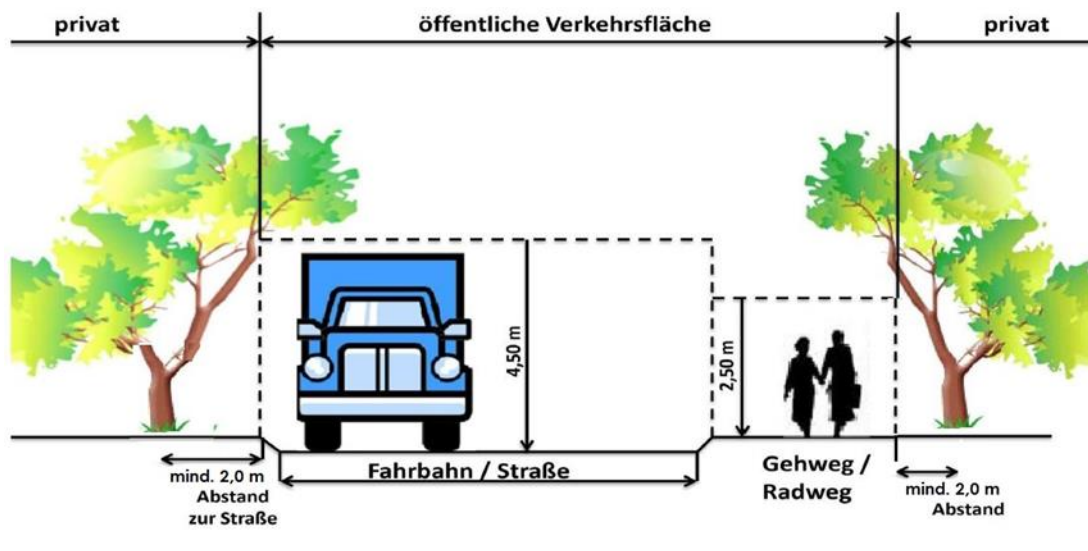
Apfel	Apfel	Süßkirschen
Bittenfelder	Roter Bellefleur	Benjaminler
Boiken	Sonnenwirtsapfel	Burlat
Boskoop	Teser (TSR) 29	Dolleseppler
Brettacher	Birnen	Große schwarze Knorpel
Florina	Bayr. Weinbirne	Kordia
Grahams Jubiläum	Clapps Liebling	Teickners Schwarze
Hauxapfel	Conference	Pflaumen/Zwetschgen/Mirabelle
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).

Abbildung 3

Lichtraumprofil



Bebauungsplan „Am Käppele“ (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB) Gemeinde Pliezhausen, Ortsteil Pliezhausen Landkreis Reutlingen

B. Satzung über Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Landesbauordnung)

Als Rechtsgrundlage kommt zur Anwendung:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), **zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)**

Der Geltungsbereich ist der zugehörigen Planzeichnung „Am Käppele“ zu entnehmen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Allgemeine Regelung zur Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie Begrünungsmaßnahmen (§ 74 Abs. 1 Satz 2 LBO)

Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie Begrünungen sind im gesamten Plangebiet im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften unbeschränkt zulässig, auch und soweit im Folgenden ggf. entgegenstehende Regelungen getroffen sind.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. Dachform, Dachneigung und Gestaltung der Dachflächen von Hauptgebäuden sowie von Carports

1.1.1. Für Hauptgebäude sind entsprechend der Eintragungen im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablonen) nur Flachdächer (FD) mit Dachneigung 0° bis 5° zulässig.

1.1.2. Carports sind mit Flachdächern (maximal 5° Dachneigung) auszuführen.

1.1.3. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu begrünen. Aufstellflächen für Anlagen zur Solarenergienutzung sind hiervon ausgenommen.

1.1.4. Dacheindeckungen aus schwarzem und glänzendem Material sind unzulässig.

1.2. Fassadengestaltung

Wandflächen sind überwiegend zu verputzen oder mit Holzverkleidungen zu verblenden. Fassadenverkleidungen aus glänzenden oder reflektierenden Materialien (Glasflächen fallen nicht unter diese Regelung) sind nicht zulässig. Es sind, mit Ausnahme

untergeordneter Fassadenflächen, gedeckte Farben zu verwenden. Anlagen zur Solarenergienutzung an Fassaden und Fassadenbegrünungen, auch vollflächig, sind zulässig.

2. Gestaltung von nicht überbauten Flächen, Stellplätzen, Zufahrten und Wegen (§ 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, Zuwege, Sitzplätze, Müllbehälterabstellflächen oder Spielflächen genutzt werden.

Offene Stellplätze 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 Zuwege sind wasserdurchlässig herzustellen oder in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

Stein- und Schottergärten sind unzulässig.

3. Stützmauern und Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1. Stützmauern sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer sichtbaren Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Stützmauern in Form von Tiefgaragenwänden sind hiervon ausgenommen.

3.2. Zulässig sind lebende Einfriedungen sowie sockellose Maschendraht- oder Holzzäune mit bis zu 1,8 m Höhe und mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit. Massive Einfriedungen und Mauern sind unzulässig.

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

Je Wohneinheit sind 1,2 Stellplätze herzustellen.

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

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

6. Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

7. Ordnungswidrigkeiten
(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

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.

C. Hinweise

1. Artenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen des Artenschutzes gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG grundsätzlich zu berücksichtigen sind. Danach ist es verboten alle europäisch geschützten Arten (z. B. alle heimischen Vogelarten und alle Fledermausarten) zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Für Vorhaben am Gebäudebestand (z. B. Abbrucharbeiten, Vorhaben mit Änderungen an der Fassade und Vorhaben mit Änderungen im Dachstuhlbereich) ist es nach o. g. Rechtslage verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen zu beschädigen oder zu zerstören. Es wird empfohlen bei vorhergehendem Leerstand von über einem Jahr eine vorherige Kontrolle auf Fledermäuse und Vögel durch ein qualifiziertes Fachbüro vornehmen zu lassen. Es wird für Bestandsgebäude mit Leerstand unter einem Jahr empfohlen geplante Vorhaben am Gebäude ohne vorherige Kontrolle nur im Zeitraum November bis Februar durchzuführen. Bei Bestätigung der Nutzung als Sommerquartier bzw. Wochenstube sind Ausweichquartiere vor Abbruch des Gebäudes sicherzustellen.

Verwendung von gebietseigenem Saatgut und Gehölzen

Zur Eingrünung des Grundstücks sollte ausschließlich gebietseigenes Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“ verwendet werden. Bei der Auswahl der Gehölze sollte ebenfalls gebietseigenes Material aus dem Vorkommensgebiet 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“ zurückgegriffen werden.

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

Aufgestellt: Pfullingen, den 26.06.2023

citiplan GmbH

Ausgefertigt:

Pliezhausen, den

.....

Bürgermeister Christof Dold

Anlage 1



KREISBAUAMT

Untere Naturschutzbehörde

Stand: Juni 2020

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.