



Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Blenklensäcker“ für den Bereich Flst. Nr. 744/2, 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)

Mit der Bebauungsplanänderung werden alle im Geltungsbereich seither vorhandenen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

In Ergänzung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans wird Folgendes festgesetzt. 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 im Geltungsbereich dieser Änderung wieder.

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

Im ganzen Baugebiet wird offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

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

Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ergibt sich aus dem Eintrag im zeichnerischen Teil. Untergeordnete Nebenfirste sind bei nach der Örtlichen Bauvorschrift Ziffer 1.2 zulässigen Dachaufbauten und Quergiebeln zulässig.

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

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) wird auf 335,20 m über NHN festgesetzt und darf nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung um max. 50 cm ist zulässig.

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

7.1 Garagen, Carports und offene Stellplätze sind im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig. Mit Garagen und Carports ist zum Grundstück Flst. Nr. 745/1 ein Abstand von 2,50 m (gemessen von der äußersten Bauwerkskante) einzuhalten.

7.2 Nebenanlagen

7.2.1. 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.

7.2.2. 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. Zum Grundstück Flst. Nr. 745/1

ist ein Abstand von 2,50 m (gemessen von der äußersten Bauwerkskante) einzuhalten.

7.2.3. Ausnahmsweise kann maximal ein weiteres Nebengebäude bis zu einer Größe von maximal 25 m³ umbautem Raum 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 7.2.2 angerechnet. Zum Grundstück Flst. Nr. 745/1 ist ein Abstand von 2,50 m (gemessen von der äußersten Bauwerkskante) einzuhalten.

7.2.4 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. Zum Grundstück Flst. Nr. 745/1 ist dabei ein Abstand von 2,50 m (gemessen von der äußersten Bauwerkskante) einzuhalten.

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

Je 100 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 100 m² nichtüberbauter Grundstücksfläche übrig bleiben, ist mindestens ein entsprechender Baum zu pflanzen, sofern die abstandsrechtlichen Bestimmungen des Nachbarrechts eingehalten werden können. 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
<u>Regionaltypische Obstsorten</u>	

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).

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

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

- 1.1 Hauptgebäude sind nur mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 22 ° bis 35 ° zulässig. 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.
- 1.2 Dachaufbauten, Quergiebel und Dacheinschnitte sind nach Maßgabe der nachfolgenden Vorschriften zulässig:
- Dachform des Hauptgebäudes: Satteldach
 - Dachneigung des Hauptgebäudes: mindestens 28°
 - Länge des Dachaufbaus / Quergiebels / Dacheinschnitts (Außenwand bis Außenwand) maximal 50 % der Gebäudelänge (von Ortgang zu Ortgang gemessen)
 - Abstand des Dachaufbaus / Quergiebels / Dacheinschnitts zum Ortgang mindestens 1,50 m
 - Abstand von Dachaufbauten / Quergiebeln / Dacheinschnitten untereinander mindestens 1,50 m
 - Abstand der Oberkante / Firsthöhe des Dachaufbaus / Quergiebels / Dacheinschnitts zum First des Hauptdaches mindestens 1,00 m (in der Dachschräge gemessen)
 - Je Dachseite sind entweder nur Dachaufbauten oder Quergiebel oder Dacheinschnitte zulässig.
- 1.3 Dacheindeckungen sind nur in den Farbtönen braun, rotbraun, ziegelrot und grau zulässig. Dachbegrünungen und Anlagen zur Solarenergienutzung sind, auch vollflächig, zulässig.
- 1.4 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). 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.

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

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis maximal 1,0 m zulässig. Abweichende Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, sofern durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen (z.B. Stützmauern) gewährleistet ist, dass sich keine nachteiligen Auswirkungen auf das jeweilige Nachbargrundstück ergeben.

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

- 3.1 Entlang der 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 3.2.
- 3.2 Sichtschutzanlagen, außer Sichtschutzmauern, sind 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 15,00 m. Der Mindestabstand zwischen zwei Sichtschutzanlagen in einer Richtung hintereinander beträgt 2,00 m. In Bereichen nach Ziffer 3.1 dürfen Sichtschutzanlagen abweichend von den Höhenbeschränkungen nach Ziffer 3.1 errichtet werden; die zulässigen Maximalmaße für Sichtschutzanlagen nach dieser Vorschrift Ziffer 3.2 dürfen insgesamt nicht überschritten werden. Sichtschutzmauern sind allgemein unzulässig.

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 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, Spielflächen oder vergleichbare Flächen 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.

6. 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).

7. 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.

8. 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.

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

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

10. 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

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.