



# **Änderung des Ortsbauplans „Im Beckenwasen“, Rübgarten, im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 338/1 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 Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)

In Ergänzung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans wird Folgendes festgesetzt. Im Geltungsbereich der Änderung werden alle seitherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und baupolizeilichen Vorschriften aufgehoben.

## **II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)**

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

Es 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.

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

Siehe Eintragungen im zeichnerischen Teil.

GRZ                      0,35\*;

\*die festgesetzte GRZ darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Die maximale Gebäudehöhe wird festgesetzt als maximale Traufhöhe (TH max.) als Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Außenhaut des Daches in m Höhe über Normalhöhennull (Höhe über NHN) und als maximale Firsthöhe (FH max.) als oberste Dachbegrenzungskante in m Höhe über NHN.

TH max.                =        378,50 m Höhe über NHN

FH max.                =        383,00 m Höhe über NHN

Die TH max. und die FH max. dürfen nicht überschritten werden. Bei nach der Örtlichen Bauvorschrift Ziffer 1.2 zulässigen Quergiebeln darf die TH max. um maximal 1,00 m überschritten werden.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) wird auf 374,00 m Höhe über NHN festgelegt. Zur Anpassung der EFH an die konkreten Geländeverhältnisse und die Gebäudestellung sind Unterschreitungen bis maximal 50 cm und Überschreitungen bis maximal 30 cm zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

#### **4. Von Bebauung freizuhaltende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche sind keine Gebäude und keine Gebäudeteile sowie keine Garagen, Carports und offenen Stellplätze zulässig. Innerhalb der Fläche sind nach Maßgabe der Festsetzungen in Ziffer 6 Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, sowie Einfriedungen und Sichtschutzanlagen nach Maßgabe des privaten Nachbarrechts zulässig. Im Übrigen ist die Fläche gärtnerisch anzulegen und als Grünfläche zu unterhalten.

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

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

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

6.1 Garagen, Carports und offenen Stellplätze sowie Nebenanlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in Form von Gebäuden (z.B. Solar-/PV-Anlage auf Trägerkonstruktion) sind, mit Ausnahme der nach Ziffer 4 festgesetzten Freihaltefläche, auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

6.2.1. 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.

6.2.2. 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 m<sup>3</sup> umbautem Raum nicht überschreiten und ist mit Ausnahme der nach Ziffer 4 festgesetzten Freihaltefläche, auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

6.2.3. Ausnahmsweise kann maximal ein weiteres Nebengebäude bis zu einer Größe von maximal 25 m<sup>3</sup> 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 kann mit Ausnahme der nach Ziffer 4 festgesetzten Freihaltefläche, auf der gesamten Grundstücksfläche zugelassen werden und wird nicht auf die zulässige Anzahl von Nebengebäuden nach Ziffer 6.2.2 angerechnet.

## **7. Zufahrtsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Über die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereiche dürfen keine Grundstückszu- und Ausfahrten erfolgen.

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

Auf dem Grundstück 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 die Pflanzung nicht unter Einhaltung der abstandsrechtlichen Bestimmungen des Nachbarrechts möglich ist, sind auf mindestens 10 % der nichtüberbauten Flächen standortgerechte und heimische Büsche und Sträucher zu pflanzen. Alternativ kann von dem Pflanzgebot eine Ausnahme zugelassen werden, sofern das Dach des Hauptgebäudes vollflächig begrünt wird (Substratstärke mind. 10 cm). 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
<b>Pflanzenempfehlung: Mittelgroße (ca. 10 – 20 m hohe) Bäume (2. Ordnung)</b>	
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	<b>Birnen</b>	Große schwarze Knorpel
Florina	Bayr. Weinbirne	Kordia
Grahams Jubiläum	Clapps Liebling	Teickners Schwarze
Hauxapfel	Conference	<b>Pflaumen/Zwetschgen/Mirabelle</b>
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	<b>Walnüsse</b>
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 30° bis 50° 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 und Quergiebel sind nach Maßgabe der nachfolgenden Vorschriften zulässig:
  - Dachform des Hauptgebäudes: Satteldach
  - Dachneigung des Hauptgebäudes: mindestens 28°
  - Länge des Dachaufbaus / Quergiebels (Außenwand bis Außenwand) maximal 50 % der Gebäudelänge (von Ortgang zu Ortgang gemessen)
  - Abstand des Dachaufbaus / Quergiebels zum Ortgang mindestens 1,50 m
  - Abstand von Dachaufbauten / Quergiebeln untereinander mindestens 1,50 m
  - Abstand der Oberkante / Firsthöhe des Dachaufbaus / Quergiebels zum First des Hauptdaches mindestens 1,00 m (in der Dachschräge gemessen)
- 1.3 Dacheinschnitte / Loggien sind nur bei Satteldächern und nur bis maximal 50 % der Gebäudelänge (von Ortgang zu Ortgang gemessen) zulässig. Je Dachseite können ausschließlich entweder Dachaufbauten / Quergiebel 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 Dacheindeckungen sind nur in den Farbtönen braun, rotbraun, ziegelrot und grau zulässig. Dachbegrünungen und Anlagen zur Solarenergienutzung sind, auch vollflächig, zulässig.
- 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). 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 0,5 m gegenüber dem im zeichnerischen Teil dargestellten Gelände zum Zeitpunkt der Planaufstellung zulässig.

## **3. 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.

## **4. 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.

## **5. Stellplatzverpflichtung (§ 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.

## **6. 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.

## **7. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

## **8. 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 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Dachfläche 2 m<sup>3</sup> 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.