



Änderung des Ortsbauplans "Pfaffenacker", Pliezhausen, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und Erlass Örtlicher Bauvorschriften

TEXTTEIL

I. Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)

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 Ortsbauplans „Pfaffenacker“ wird Folgendes festgesetzt. Sämtliche entgegenstehenden bauplanungsrechtlichen, bauordnungsrechtlichen und baupolizeilichen Vorschriften im Geltungsbereich werden aufgehoben und durch die nachstehenden Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften ersetzt.

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen – Textteil

1. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sofern der zufahrtsseitige Mindestabstand von Garagen zur Grenze von öffentlichen Verkehrsflächen dabei weniger als 5,00 m beträgt, sind diese mit einem ferngesteuerten Sektionaltor auszuführen.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits vorhandene Garagen und Carports, die im Widerspruch zu dieser Festsetzung stehen, haben Bestandsschutz. Ausnahmen von den vorstehenden Anforderungen können zur Erweiterung dieser Bestandsanlagen zugelassen werden.

1.2. Von der Festsetzung Ziffer 1.1 können Ausnahmen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, auch in festgesetzten Bauverbotsflächen (grüne Darstellung im zeichnerischen Teil), bis zu einem Mindestabstand von 0,5 m zur Grenze von öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen werden, sofern keine städtebaulichen oder verkehrlichen Gründe entgegenstehen.

1.3 Offene Stellplätze sind im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen in Form von Gebäuden:

(Garagen und Carports gelten nicht als Nebenanlagen in diesem Sinne)

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, sowie auf den rückwärtigen, von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Grundstücksflächen, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausschließlich dem Fußgängerverkehr gewidmete Verkehrsflächen („Fußwege“) gelten nicht als öffentliche Verkehrsflächen im Sinne dieser Festsetzung.

Pro Baugrundstück ist nur jeweils ein Nebengebäude bis zu einer maximalen Kubatur von 20 m³ zulässig. Ausnahmsweise kann maximal ein Nebengebäude bis zu einer Größe von maximal 25 m³ umbautem Raum auch vor der Bauflucht zugelassen werden, sofern dieses 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 angerechnet.

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.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, bestimmt sich nach § 14 BauNVO. Der Mindestabstand zur Grenze von öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 0,5 m.

B. Satzung über Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Landesbauordnung)

1. Dachform und Dachdeckung von Garagen und Carports (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Garagen und Carports sind mit Flachdächern und geneigten Dächern zulässig.

Flachdächer sind entweder extensiv oder intensiv zu begrünen (empfohlene Substratstärke mind. 10 cm) oder zu mindestens 60 % mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarthermie, Photovoltaik) zu belegen.

2. Gestaltung von nicht überbauten Flächen, Stellplätzen 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, 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.

3. 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.

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

Müllbehälterabstellplätze außerhalb von Gebäuden sind gegen Einsicht vom öffentlichen Straßenraum abzuschirmen.

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

5.1. Mit der äußersten Kante von Stützmauern und Einfriedungen ist zur Grenze von öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Lebende Einfriedungen sind im ganzen Plangebiet nur aus heimischen Gehölzen zulässig, Pflanzungen von Nadelgehölzhecken, z.B. Thuja, sind unzulässig.

5.2. Zwischen den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen und der Bauflucht sind nur Hecken und offene Zäune, die begrünt werden dürfen, bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

5.3. Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen sind nur Hecken und offene Zäune, die begrünt werden dürfen, bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

5.4. Sichtschutzanlagen 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 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. Sichtschutzanlagen als bauliche Anlagen (Mauern, Zäune, Palisaden u. ä.) sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin zu begrünen. Sichtschutzanlagen sind so zu errichten, dass die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden (z. B. Sichtbehinderungen in Einmündungsbereichen).

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

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist über eine Retentionszisterne mit gedrosseltem Abfluss zurückzuhalten. Der Drosselabfluss wird an die öffentliche Kanalisation 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.

C. 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. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass entsprechend dem Stand der Technik Drainageanschlüsse an einen Mischwasserkanal nicht erfolgen dürfen.

Gemeinde Pliezhausen
Bau- und Liegenschaftsverwaltung - technisches Ortsbauamt
Marktplatz 1
72124 Pliezhausen
Ortsbaumeister Holger Schmid
holger.schmid@pliezhausen.de
Tel. 07127/977-140

5. Hinweise des Kreis-Straßenbauamts

Allgemeines

Das Plangebiet liegt an der K 6756 innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt.

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Innerhalb des Erschließungsbereiches von Kreisstraßen bestehen keine Abstandsvorschriften. Im Interesse der Verkehrssicherheit sind jedoch die straßenrechtlichen Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auch im Innenbereich bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten. Der Schutzstreifen beträgt für klassifizierte Straßen einheitlich 10 m.

Hinweise

Entwässerung

Abwasser und Oberflächenwasser darf einer klassifizierten Straße nicht zugeleitet werden.

Kosten für Immissionsschutz

Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen sind durch Immissionen (Verkehrslärm und Abgase) der K 6756 vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Straßenbauverwaltung an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder anderen Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

Verschmutzungen

Evtl. auftretende Verschmutzungen der K 6756 sind umgehend und ohne besondere Aufforderung zu beseitigen. Der Antragsteller oder jeweilige Verursacher ist für die erforderliche Reinigung der Straße verantwortlich.

Bauarbeiten

Wird eine klassifizierte Straße während der Bauarbeiten zeitweilig eingeengt, so ist wegen der dadurch verbundenen Gefährdung der Verkehrsteilnehmer bei der zuständigen Verkehrsbehörde eine verkehrsrechtliche Anordnung einzuholen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass der Verkehr auf klassifizierten Straßen möglichst wenig beeinträchtigt wird.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Wird für den Anschluss der Versorgungsleitungen die K 6756 gekreuzt, ist hierzu der Abschluss eines Nutzungsvertrages notwendig. Der erforderliche Antrag ist mit den entsprechenden Planunterlagen (3-fach) beim Kreis-Straßenbauamt, Postfach 2143, 72711 Reutlingen einzureichen.

6. Hinweise der unteren Straßenverkehrsbehörde beim Landratsamt Reutlingen

Bei der Anlage der jeweiligen Zu- und Ausfahrten (bzw. Garagen und Parkflächen) ist darauf zu achten, dass die erforderlichen Sichtdreiecke freigehalten werden. Die Grundstücksein-/ausfahrten müssen so angelegt werden, dass nachträglich keine verkehrsrechtlichen Maßnahmen durch die Straßenverkehrsbehörde erforderlich sind.

Im Übrigen sind sämtliche Veränderungen, die sich auf den Verkehrsraum auswirken, vorab mit der Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Reutlingen abzustimmen.

Sollte der öffentliche Verkehrsraum im Zuge der Umsetzung obengenannter Planung eingeschränkt werden, ist bei der Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Reutlingen eine Verkehrsrechtliche Anordnung zu beantragen.

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.