



5. Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Forstäcker III“, Rübgarten, 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 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 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 „Forstäcker III“, Pliezhausen, sowie dessen folgender Änderungen 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 15.11.1995 / 02.04.1996, in Kraft getreten am 26.04.1996, sowie des Textteils vom 31.03.2016, in Kraft getreten am 15.04.2016, beibehalten.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

Die Festsetzungen Ziffer 5.1 und 5.2 bleiben unberührt. Die Festsetzung Ziffer 5.3 erhält folgende Fassung:

5.3.1 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.

5.3.2. 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 Bauflucht, 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)



5.3.3 Ausnahmsweise kann maximal ein Nebengebäude bis zu einer Größe von maximal 25 m³ umbautem Raum auch vor der Bauflucht 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 5.3.2 angerechnet.

5.3.4 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, 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 bisherige Örtliche Bauvorschrift Ziffer 1 wird aufgehoben und durch die nachfolgende Regelung ersetzt.

1.1 Dachform und Dachneigung siehe Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan. Festgesetzt sind:

a) für Hauptgebäude: Satteldächer mit 35-45°, ausnahmsweise zugelassen werden können auch Krüppelwalmdächer. Krüppelwalme sind max. bis zu 1/3 der Dachhöhe 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, sind auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig.

b) Für Garagen und Carports: Satteldächer mit 25-40° (bei baulicher Einheit mit dem Hauptgebäude ist die Dachneigung diesem anzugleichen), ausnahmsweise zugelassen werden können auch Krüppelwalm- oder Walmdächer. Begrünte Flachdächer sind zulässig.

c) An das Hauptgebäude angebaute Carports oder Tragkonstruktionen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie können ausnahmsweise auch mit einem geneigten Pultdach mit einer Dachneigung zwischen 5 und 15° zugelassen werden.

1.2 Dacheindeckung

Dacheindeckungen sind in den Farbtönen braun, rotbraun, ziegelrot, grau und anthrazit zulässig. Dachbegrünungen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind uneingeschränkt zulässig. Bei begrünten Dächern kann von der Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine flachere Dachneigung ausnahmsweise zugelassen werden, die Dachneigung muss jedoch mindestens 30° betragen.

1.3 Dacheinschnitte sind bis 35 % der Firstlänge zulässig. Zum Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten, zum First des Hauptdaches muss in der Dachschräge gemessen ein Mindestabstand mit der Oberkante des Dacheinschnitts von 1,00 m eingehalten werden.

1.4 Dachaufbauten sind unter folgenden Bedingungen 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 oder Dacheinschnitte zulässig.

7. Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die bisherige Örtliche Bauvorschrift Ziffer 7 wird aufgehoben und durch die nachfolgende Regelung ersetzt.

Je Wohneinheit über 50 m² Wohnfläche (ermittelt nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)) sind mindestens zwei notwendige Stellplätze herzustellen.

9. Gestaltung von Nebengebäuden (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die bisherige Örtliche Bauvorschrift Ziffer 9 wird aufgehoben und durch die nachfolgende Regelung ersetzt.

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

4. Bauverbot im Gewässerrandstreifen des Riedwiesenbachs

Im Gewässerrandstreifen ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen verboten. Die Breite des Gewässerrandstreifens beträgt im Innenbereich fünf Meter, gemessen ab der Böschungsoberkante des Gewässers.

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.