



# **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Blenkensäcker - Änderung und Neufassung 2023", Pliezhausen, ohne die Grundstücke Flst. Nrn. 737/5, 737/6, 741/1, 742/1, 744/2, 745, 745/1 und 746, Gemarkung 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 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)

In Ergänzung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans wird Folgendes festgesetzt. Entgegenstehende Festsetzungen werden im Geltungsbereich der Änderung und Neufassung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften aufgehoben und durch die nachstehenden Festsetzungen ersetzt. Der bisherige Textteil vom 17.07.1974/25.05.1976 des Bebauungsplans mit bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, in Kraft getreten am 15.11.1974, in der Fassung des Änderungslageplans vom 14.10.1981, in Kraft getreten am 25.06.1982, geändert durch Satzung vom 22.11.1983, die am 10.02.1984 in Kraft getreten ist, und durch Satzung vom 20.04.1999, die am 23.04.1999 in Kraft getreten ist, wird aufgehoben und durch den nachfolgenden Textteil und die Satzung über Örtliche Bauvorschriften ersetzt. Der nachstehende Textteil und die Satzung über Örtliche Bauvorschriften geben somit den nach Abschluss des Änderungsverfahrens vollständigen, gültigen Planungs- und Rechtsstand wieder. Der zeichnerische Teil in

der Fassung des Änderungslageplans vom 14.10.1981, in Kraft getreten am 25.06.1982, geändert durch Deckblätter vom 09.08.1982, 12.09.1983, 27.05.1997, 05.03.1999 und 24.11.1999/13.01.2000, gilt unverändert weiter, jedoch finden die 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), sowie die 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), Anwendung.

## **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 (WA) im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

Ausnahmsweise zulässig nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind:

- nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),

- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO),

- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO),

- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

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

Siehe Eintragungen im zeichnerischen Teil. Im Einvernehmen mit der Gemeinde kann ausnahmsweise zugelassen werden, dass das Dachgeschoss durch die Errichtung von Dachaufbauten zum Vollgeschoss wird. Es kann bei allen Grundstücken im Plangebiet ausnahmsweise zugelassen werden, dass das Dachgeschoss durch die Errichtung von Dachaufbauten zum Vollgeschoss wird. In diesem Fall erhöht sich die GFZ wie nachstehend beschrieben:

| <b>Festgesetzte GFZ laut Nutzungsschablone</b> | <b>GFZ im Falle des Ausbaus des Dachgeschosses zum Vollgeschoss</b> |
|--|---|
| 0,3  | 0,6   |
| 0,4  | 0,8   |
| 0,6  | 0,9   |

Die festgesetzte GRZ darf bei Grundstücken bis maximal 500 m<sup>2</sup> maßgebender Grundstücksfläche durch Anlagen nach § 19 Absatz 4 BauNVO bis zur GRZ von maximal 0,6 überschritten werden.

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

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

## **4. Stellung und Anordnung der Gebäude bzw. Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Es gelten die Eintragungen im Lageplan. Die Hauptfirstrichtungen sind durch Einzeichnung im Lageplan festgelegt, Abweichungen können ausnahmsweise zur Optimierung der Nutzung solarer Strahlungsenergie zugelassen werden. Untergeordnete Nebenfirste (z.B. bei Dachaufbauten) können ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden. Die Firstrichtung der Gebäude am Veilchenweg kann ausnahmsweise auch parallel zu diesem zugelassen werden.

## **5. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

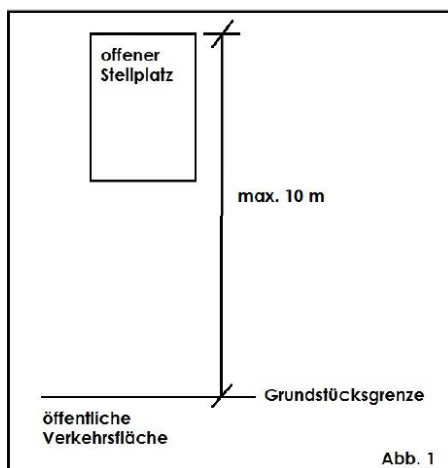
Für die Erdgeschossrohfußbodenhöhen (EFH) gelten die Eintragungen im Lageplan. Die konkrete EFH wird im Baugenehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt. Die im Lageplan eingetragenen EFH beziehen sich nur auf die im Lageplan angedeutete Lage und Stellung der Gebäude. Bei Verschiebung des Baukörpers innerhalb des Baustreifens ist die EFH entsprechend der Geländeneigung, dem Straßengefälle und dem Kanalanschluss zu entwickeln. Für die Ermittlung der EFH wurde eine Untergeschosshöhe von 2,65 m angenommen. Garagenhöhen

(Fertigfußboden) sind, soweit sie nicht angegeben sind, unabhängig von den EFH aus Gelände- bzw. Straßenhöhen zu entwickeln. Doppelgaragen bzw. aneinandergebaute Garagen sollen die gleiche Höhe haben.

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

6.1 Für die Erstellung freistehender Garagen und freistehender Carports sind die Eintragungen im Lageplan maßgebend (Garagenbaufenster). Ist kein Garagenbaufenster festgesetzt, so sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen können auch im Hauptgebäude angeordnet werden, wenn sie mit diesem eine gestalterische Einheit bilden.

6.2 Offene Stellplätze sind im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, allerdings nur bis zu einem Abstand von maximal 10 m von der Grenze zu der der Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche (s. Abb. 1), zulässig.



6.3 Garagen, Carports und offene Stellplätze können ausnahmsweise auch abweichend von den Festsetzungen Ziffern 6.1 und 6.2 bis zu einem Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche bei Garagen und Carports zugelassen werden, sofern keine städtebaulichen oder verkehrlichen Belange entgegenstehen. Sofern dabei der Abstand von Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Garagentor weniger als 5,00 m beträgt, ist das Garagentor als ferngesteuertes elektrisches Sektionaltor auszuführen.

6.4.1 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 ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

6.4.2. 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 nur auf dem der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Grundstücksbereich hinter der Bauflucht, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, zulässig (siehe hierzu nachstehende Skizze).



6.4.3 Ausnahmsweise kann maximal ein Nebengebäude bis zu einer Größe von maximal 25 m<sup>3</sup> 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 6.4.2 angerechnet.

6.4.4 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.

## 7. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Je Baugrundstück ist je 100 m<sup>2</sup> nicht überbauter Fläche mindestens 1 standortgerechter heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eine Empfehlung zur Sortenwahl findet sich nachstehend. Sofern durch die Bebauung eines Grundstücks weniger als 100 m<sup>2</sup> nichtüberbauter Grundstücksfläche übrig bleiben, 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 der unten stehenden Abbildung definierte Lichttraumprofil dauerhaft freizuhalten. 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.

Pflanzenempfehlung für Bäume auf den privaten Grundstücksflächen

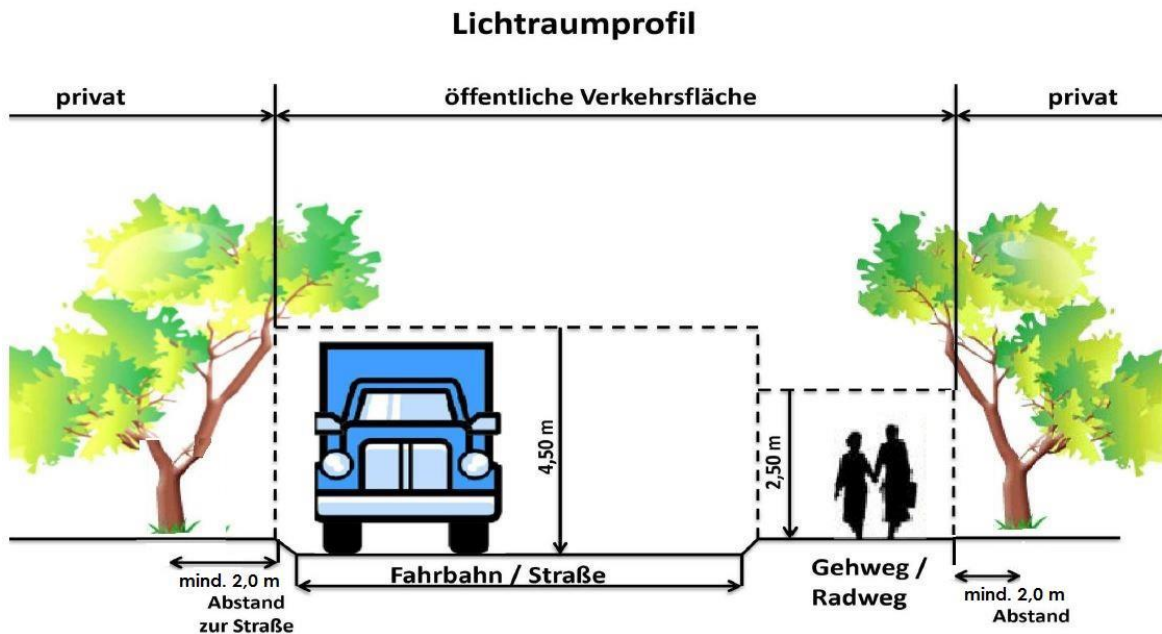
| Botanischer Name   | Deutscher Name                                |
|--|---|
| <b>Pflanzenempfehlung: Mittelgroße (ca. 10 – 20 m hohe) Bäume (2. Ordnung)</b> |   |
| Acer campestre   | Feld-Ahorn (Sorten sind zulässig)             |
| Carpinus betulus   | Hain-Buche                                    |
| 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                                    |
| <u>Regionaltypische Obstsorten</u>   |   |

Empfehlung für regionaltypische Obstsorten

| Apfel             | Apfel                 | Süßkirschen                          |
|-------------------|-----------------------|--------------------------------------|
| Bittenfelder      | Roter Bellefleur      | Benjaminier                          |
| Boiken            | Sonnenwirtsapfel      | Burlat                               |
| Boskoop           | Teaser (TSR) 29       | Dolleseppler                         |
| Brettacher        | <b>Birnen</b>         | Große schwarze Khorpel               |
| 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

#### 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)

1.1 Für das ganze Baugebiet sind die Eintragungen im Lageplan hinsichtlich der Dachform, der Dachneigung, Kniestöcke und Firstrichtungen verbindlich. 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.

1.2 Dacheindeckungen sind in den Farbtönen braun, rotbraun, ziegelrot, grau und anthrazit zulässig. Dachbegrünungen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind uneingeschränkt zulässig.

1.3 Dachaufbauten sind nach Maßgabe der folgenden Vorschriften zulässig:

- - Dachform des Hauptgebäudes: Satteldach
- Dachneigung des Hauptgebäudes: mindestens 28°
- Länge des Dachaufbaus (Außenwand bis Außenwand) maximal 50 % der Gebäudelänge (von Ortgang zu Ortgang gemessen)
- Abstand des Dachaufbaus zum Ortgang mindestens 1,50 m
- Abstand von Dachaufbauten untereinander mindestens 1,50 m
- Abstand der Oberkante / Firsthöhe des Dachaufbaus zum First des Hauptdaches mindestens 1,00 m (in der Dachschräge gemessen)
- Bei Doppelhaushälften können von den vor-stehenden Anforderungen Ausnahmen zugelassen werden, sofern sich ein stimmiges Gesamtbild ergibt
- Die Vorgaben zur Dachdeckung in Ziffer 1.2 und zur Fassadengestaltung in Ziffer 2 gelten nicht für Dachaufbauten. Glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig

1.4 Sofern Garagen und Carports nicht in das Hauptgebäude einbezogen sind, wird für sie Flachdach (max. 5° Dachneigung) vorgeschrieben. Diese Flachdächer sind extensiv oder intensiv zu begrünen (Substratstärke mindestens 10 cm). Die Gestaltung beidseitiger Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Fassadengestaltung, Farbgebung).

## **2. Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Die Hauptgebäude sind zu verputzen oder mit Holzschalungen zu verblenden. 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, auch vollflächig, zulässig.



### **3. Geländegestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind um das Gebäude bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Im Abstand von 3,0 m von der Grundstücksgrenze muss der natürliche Geländeverlauf (ersichtlich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung des Änderungslageplans vom 14.10.1981, in Kraft getreten am 25.06.1982, geändert durch Deckblätter vom 09.08.1982, 12.09.1983, 27.05.1997, 05.03.1999 und 24.11.1999/13.01.2000) beibehalten werden. Von den vorstehenden Anforderungen können in begründeten Fällen (wie z.B. zur Anlegung von Garagen, Zufahrt, Stellplätzen, Sitzplätzen oder zur effektiven Grundstücksnutzung) Ausnahmen zugelassen werden. Die zulässige sichtbare Höhe von Stützmauern ist dabei auf das erforderliche Maß beschränkt, sie unterliegen zudem der Abstandsvorgabe nach Ziffer 4.1. Das maximal zulässige Maß der Ausnahme in Bezug auf die sichtbare Höhe von Stützmauern beträgt innerhalb des 3,0 m-Abstands zur Grundstücksgrenze 1,50 m und darüber hinaus 2,75 m. Stützmauern können dabei räumlich nur innerhalb der oder in unmittelbarem Anschluss an die Notwendigkeit begründenden Anlage zugelassen werden.

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

4.1. Mit der äußersten Kante von Stützmauern und Einfriedungen ist zur Grenze von öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

4.2. 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.

4.3. Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen sind nur Hecken und offene Zäune, die begrünt werden dürfen, bis zu einer Höhe von 1,2 m 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 4.4.

4.4. 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 10,00 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). In Bereichen nach Ziffer 4.3 dürfen Sichtschutzanlagen abweichend von den Höhenbeschränkungen nach Ziffer 4.3 errichtet werden; die zulässigen Maximalmaße für Sichtschutzanlagen nach dieser Vorschrift Ziffer 4.4 dürfen insgesamt nicht überschritten werden. Sichtschutzmauern sind allgemein unzulässig.

4.5 Lebende Einfriedungen (Hecken) sind nur aus heimischen Gehölzen zulässig, Pflanzungen reiner Nadelgehölzhecken, wie Thuja, sind nicht 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 m<sup>2</sup> 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 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 / Naturschutz**

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.

Verwendung von gebietseigenem Saatgut und Gehölzen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am Ortsrand mit indirektem und direktem Bezug zur freien Natur. Daher sollte zur Eingrünung der Grundstücke ausschließlich gebietseigenes Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“ verwendet werden. Bei der Auswahl der Gehölze sollte ebenfalls auf gebietseigenes Material aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken“ zurückgegriffen werden.

## Beschränkung der Beleuchtung

Zur Minderung von Störungen der Fauna ist die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen mit Full-cut-off-Leuchten mit asymmetrischen Planflächenstrahlern auszubilden, sodass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte (Weg, Plätze) beschränkt und Streulicht weitgehend vermieden wird. Die Flächen sind grundsätzlich von oben nach unten zu beleuchten, die Lichtpunkthöhe darf maximal 4 Meter betragen. Die Beleuchtung ist mit einer zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltvorrichtung oder Dimmfunktion auszustatten und die Beleuchtungsstärke angepasst an die Erfordernisse so gering wie möglich zu halten. Die Gehäuse sind staubdicht auszuführen, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern und die Oberflächentemperatur darf maximal 40 °C nicht übersteigen. Als insektenfreundliche Leuchtmittel sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchtmittel mit max. 3000 Kelvin und geringen Blauanteilen zu verwenden. Ultraviolette und infrarote Strahlung sind zu vermeiden.

## Vermeidung von Vogelschlag

Um Kollision von Vögeln an Glas- oder Metallfassaden zu reduzieren, sind stark spiegelnde und transparente Flächen mit hoher Durchsicht zu vermeiden. Anstelle von spiegelnden Gläsern und Metallelementen sind vogelfreundliche Alternativen wie handelsübliche Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %, flächigen Markierungen oder halbtransparente Materialien einzusetzen. Vorgehängte und eingelegte Raster, Sprossen oder begrünte Fassaden können ebenfalls als Nebeneffekt einen Vogelkollisionsschutz bewirken. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind in der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach).

## 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

### **5. Belange des Straßenverkehrs**

An Ortsstraßen, die in klassifizierte Straßen einmünden, sind ausreichende Sichtfelder gemäß der Richtlinie für Anlagen an Landstraßen (RAL) vorzuhalten. Die Sichtfelder sind entsprechend der vorgegebenen Abmessung zwischen 0,8 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

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.