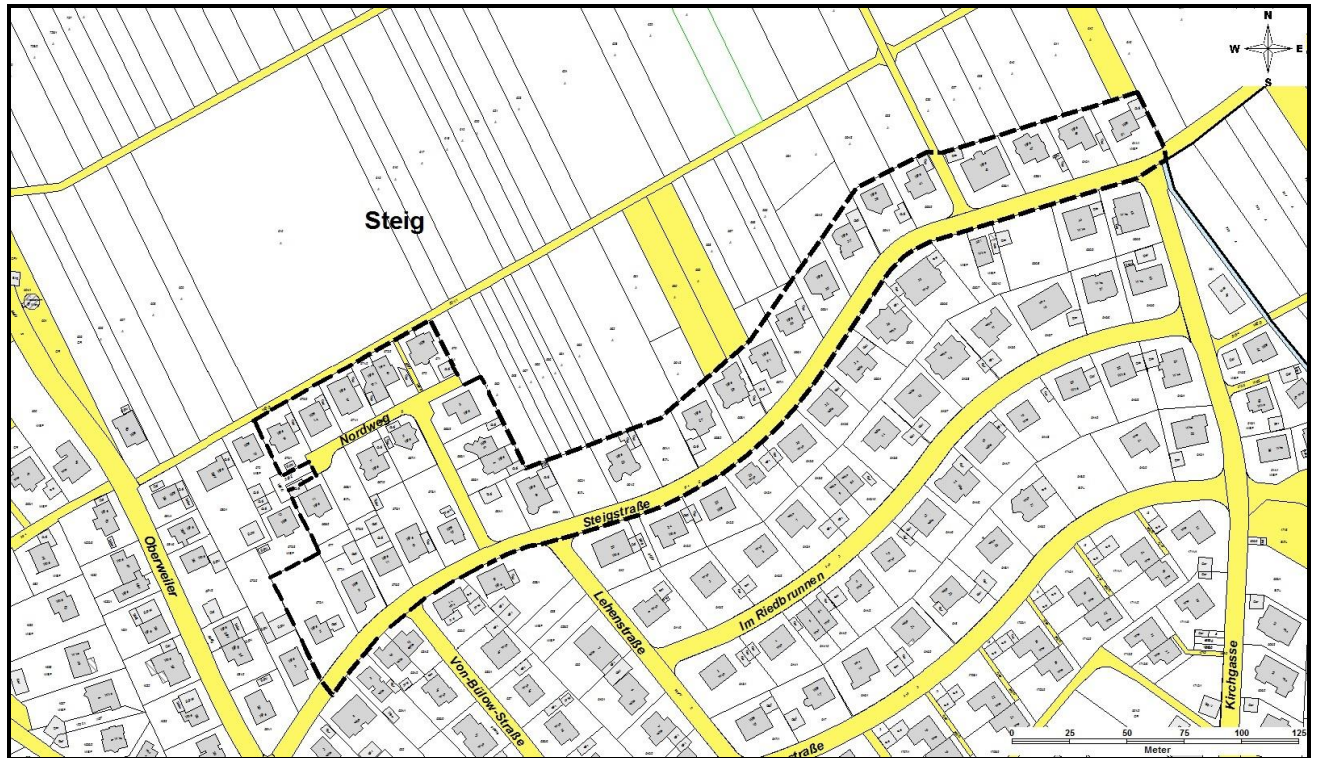


Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Nördlich der Steigstraße", Rübgarten, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Änderungsdeckblatt vom 15.07.2019 zum zeichnerischen Teil vom 18.12.1987 in der Fassung vom 09.02.1988, in Kraft getreten am 15.04.1988, geändert durch Deckblatt vom 17.10.1988 sowie durch Deckblatt vom 25.02.1993



Legende:

■ ■ ■ = Geltungsbereich

Ausgefertigt!
Pliezhausen, den

Christof Dold
Bürgermeister

Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Nördlich der Steigstraße", Rübgarten, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und § 74 der 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 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), sowie in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221), hat der Gemeinderat der Gemeinde Pliezhausen die Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Nördlich der Steigstraße", Rübgarten, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB am TT.MM.JJJJ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften umfasst den im Änderungsdeckblatt vom 15.07.2019 zum zeichnerischen Teil vom 18.12.1987 in der Fassung vom 09.02.1988, in Kraft getreten am 15.04.1988, geändert durch Deckblatt vom 17.10.1988 sowie durch Deckblatt vom 25.02.1993, dargestellten Bereich. Gegenüber dem ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften bleiben die mit dem selbstständigen Änderungsbebauungsplan überplanten Grundstücke Flst. Nrn. 568/2 (Teilfläche), 569/2, 579 und 579/3 von dieser Änderung unberührt.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile dieser Satzung sind das in § 1 bezeichnete Änderungsdeckblatt vom 15.07.2019 sowie das Deckblatt zum Textteil und den Örtlichen Bauvorschriften vom 15.07.2019.

§ 3 Begründung

Dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB die Begründung vom 15.07.2019 beigelegt, die nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften ist.

§ 4 Ändern von planungsrechtlichen Festsetzungen

Die planungsrechtliche Festsetzung Ziffer I.5 wird aufgehoben und durch die nachstehende Festsetzung ersetzt:

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

5.1. 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

5.2. Je Grundstück ist maximal eine Nebenanlage in Form eines oberirdischen Gebäudes als Gebäude ohne Aufenthaltsraum zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze werden hierauf nicht angerechnet. Das oberirdische 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).



5.3. Ausnahmsweise kann im Einvernehmen mit der Gemeinde maximal ein oberirdisches 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 § 35 Abs. 4 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg dient. Dieses Nebengebäude wird nicht auf die zulässige Anzahl von Nebengebäuden nach Ziffer 5.2. angerechnet.

§ 5 Ändern von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung Ziffer 6 wird aufgehoben und durch die nachstehende Örtliche Bauvorschrift ersetzt:

6. Gestaltungsvorschriften für Nebengebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Oberirdische Nebengebäude sind entweder aus Holz, in Metall- oder Kunststoffausführung oder mit verputztem Mauerwerk auszuführen. Die Farbgebung hat mit gedeckten Farben zu erfolgen.

§ 6 Belange des Artenschutzes

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.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100 000 Euro geahndet werden.

§ 8 Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB).

Ausgefertigt als Satzung:
Pliezhausen, den TT.MM.JJJJ

Christof Dold
Bürgermeister

Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Nördlich der Steigstraße", Rübgarten, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Deckblatt zum Textteil, Stand 15.07.2019

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

5.1. 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

5.2. Je Grundstück ist maximal eine Nebenanlage in Form eines oberirdischen Gebäudes als Gebäude ohne Aufenthaltsraum zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze werden hierauf nicht angerechnet. Das oberirdische Nebengebäude darf eine Größe von maximal 20 m³ umbautem Raum nicht überschreiten und ist nur auf dem der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Grundstücksbereich hinter der Bauflicht, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, zulässig (siehe hierzu nachstehende Skizze).



5.3. Ausnahmsweise kann im Einvernehmen mit der Gemeinde maximal ein oberirdisches Nebengebäude bis zu einer Größe von maximal 25 m³ umbautem Raum auch vor der Bauflicht zugelassen werden, sofern dieses Nebengebäude der Unterbringung notwendiger Fahrradstellplätze im Sinne des § 35 Abs. 4 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg dient. Dieses Nebengebäude wird nicht auf die zulässige Anzahl von Nebengebäuden nach Ziffer 5.2. angerechnet.

Ausgefertigt!
Pliezhausen, den

Christof Dold, Bürgermeister

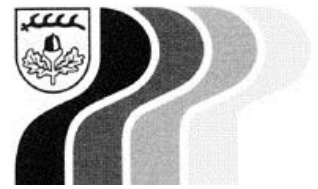
Deckblatt zu den Örtlichen Bauvorschriften, Stand 15.07.2019

6. Gestaltungsvorschriften für Nebengebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Oberirdische Nebengebäude sind entweder aus Holz, in Metall- oder Kunststoffausführung oder mit verputztem Mauerwerk auszuführen. Die Farbgebung hat mit gedeckten Farben zu erfolgen.

Ausgefertigt!
Pliezhausen, den

Christof Dold, Bürgermeister



Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Nördlich der Steigstraße", Rübgarten, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziel der Änderung

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Nördlich der Steigstraße“, Rübgarten, die am 15.04.1988 in Kraft getreten sind, setzen die städtebauliche Ordnung und die gestalterischen Vorgaben für die Bauzeile nördlich der Steigstraße, beginnend ab dem Grundstück Steigstraße 5, sowie den Bereich des Nordwegs fest. Seit dem Inkrafttreten wurden zwei Deckblattänderungen des zeichnerischen Teils vorgenommen (1988 und 1993). Anlass der aktuellen Änderung ist die Auslegung der Vorschriften zur Zulässigkeit von Nebenanlagen und Nebengebäuden in einem aktuellen Bauantragsverfahren durch die untere Baurechtsbehörde beim Landratsamt Reutlingen. In Ziffer 5 der planungsrechtlichen Festsetzungen heißt es nämlich in der derzeit gültigen Fassung:

Nebenanlagen sind nur auf den nord/nordöstlich gelegenen Grundstücksteilen zulässig und können außerhalb der überbaubaren Grundstücksbereiche angeordnet werden. Erwünscht sind Nebenanlagen und Garagen, die in die Hauptgebäude integriert sind. Größe der Nebenanlagen max. 20 m³, Garagen und überdeckte Stellplätze werden hierauf nicht angerechnet.

Diese Festsetzung wird von der unteren Baurechtsbehörde dahingehend ausgelegt, dass die Beschränkung auf eine Kubatur von max. 20 m³ auf alle Nebenanlagen, so auch unterirdische Nebenanlagen angewandt werden muss. Dies mag zwar dem Wortlaut der Vorschrift entsprechen, nicht jedoch dem Planungswillen der Gemeinde. Anfang der 80er-Jahre wurden gehäufte Anfragen nach der Errichtung von Holzlagerschuppen und Gerätehäuschen von der Gemeinde zum Anlass genommen, die bestehenden planungsrechtlichen Regelungen zu Nebenanlagen allgemein auf den Prüfstand zu stellen. Dabei wurde im Ergebnis beabsichtigt, die Möglichkeit zur Errichtung von entsprechenden Nebengebäuden unter bestimmten Rahmenbedingungen und gestalterischen Vorgaben zu schaffen. Dabei kam es neben dem Verbot einer Stellung im Vorgartenbereich und neben gestalterischen Vorgaben im Wesentlichen auf eine Beschränkung auf eine angemessene Größe an. Es wurde eine zulässige Kubatur von 20 bzw. 25 m³ diskutiert. Es ist festzustellen, dass schon seinerzeit der Begriff „Nebenanlage“ teilweise synonym für Nebengebäude verwendet wurde. Aus den Unterlagen, die der damaligen flächendeckenden

Änderung im Gemeindegebiet zugrunde lagen, geht hervor, dass zwar erkannt wurde, dass Nebenanlagen auch andere sein können (z.B. Kinderspielgeräte), die eingeführte Größenbeschränkung von 20 m³ wurde aber explizit auf Gebäude bezogen. Nicht verkannt wird hier, dass in den Begrifflichkeiten teilweise nicht ganz sauber gearbeitet wurde und die Festsetzungen teilweise nicht ganz glücklich formuliert sind. Keinesfalls hatte die Gemeinde jedoch dabei unterirdische Gebäude(-teile) im Sinn, da es um die optische Wirkung und die Beschränkung auf eine für Wohngebiete angemessene Größe ging. Es stellte sich damals auch die Frage nach unterirdischen Nebenanlagen mangels praktischem Vorkommen nicht. Die geschilderte Praxis und Auslegung ist auch seit 1983 gemeinsame Linie des Landratsamts und der Gemeinde Pliezhausen.

Ebenfalls wird nicht verkannt, dass die entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan „Nördlich der Steigstraße“ nicht glücklich formuliert ist, da sie von Nebenanlagen spricht, die auf 20 m³ beschränkt werden. Das Landratsamt hatte im Rahmen der Behördenbeteiligung bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans im Zusammenhang mit der bauordnungsrechtlichen Festsetzung zur Genehmigungspflicht von Nebengebäuden seinerzeit darauf hingewiesen, dass es in diesem Zusammenhang wohl „Nebengebäude“ und nicht „Nebenanlage“ heißen müsse. Warum diese Vorschrift dann nur im bauordnungsrechtlichen, nicht aber im bauplanungsrechtlichen Teil angepasst wurde, ist aus den Akten nicht ersichtlich. Es wird davon ausgegangen, dass dies schlicht übersehen bzw. vergessen wurde. Es ist nach alledem klar, dass die 20m³-Beschränkung nicht für alle Nebenanlagen geschweige denn für unterirdische Nebenanlagen überhaupt gelten sollte. Ein städtebauliches Erfordernis für eine solche Festsetzung würde ohnehin fehlen. In diesem Bebauungsplanverfahren hat die Gemeinde auch einmalig mit einem anderen Planungsbüro als üblich zusammengearbeitet, was die - auch in anderer Hinsicht - teilweise ungewöhnlichen Festsetzungen im Plangebiet erklärt. Die Größenbeschränkung nur auf oberirdische Nebengebäude zu beziehen und anzuwenden entspricht dem planerischen Willen und der gemeinsamen Genehmigungspraxis der letzten fast 40 Jahre.

Konkreter Anlass für die erforderliche klarstellende Änderung ist der laufende Fall der beabsichtigten Errichtung einer Garage mit Unterkellerung, in dem die untere Baurechtsbehörde auf die Notwendigkeit einer Befreiung für die Überschreitung der 20 m³-Beschränkung für die Unterkellerung besteht. Diese Auslegung widerspricht dem vorstehend dargelegten Planungswillen der Gemeinde. Vorliegend ist aus Sicht der Gemeinde jedenfalls davon auszugehen, dass es sich bei der Unterkellerung um eine unterirdische Nebenanlage handelt, die nach Maßgabe des § 14 BauNVO zulässig ist, da sie nicht der Kubaturbeschränkung unterfällt. Daher ist eine klarstellende Bebauungsplanänderung erforderlich. Es gibt schon aus städtebaulicher Sicht kein Erfordernis für die Beschränkung unterirdischer Nebenanlagen sowie oberirdischer Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, in ihrer Kubatur. Dies dürfte auch praktisch auf gewisse Anwendungsschwierigkeiten stoßen (z.B. bei einem Kinderspielplatz mit max. 20 m³ oder einem Wäschetrockenplatz).

Im Zuge der klarstellenden Änderung sollen die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben für Nebengebäude zeitgemäß angepasst werden. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen enthalten derzeit folgende Bestimmung:

Nebengebäude über 15 m³ umbauten Raumes und Gewächshäuser sind generell genehmigungspflichtig (§ 73 Abs. 2 Nr. 1 LBO).

Eine Notwendigkeit für die entgegen den Bestimmungen der LBO festgelegte Verfahrenspflicht solcher Anlagen ist nach heutigen Maßstäben nicht mehr erkennbar, daher soll diese aufgehoben werden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften umfasst den im Änderungsdeckblatt vom 15.07.2019 zum zeichnerischen Teil vom 18.12.1987 in der Fassung vom 09.02.1988, in Kraft getreten am 15.04.1988, geändert durch Deckblatt vom 17.10.1988 sowie durch Deckblatt vom 25.02.1993, dargestellten Bereich. Gegenüber dem ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften bleiben die mit dem selbstständigen Änderungsbebauungsplan überplanten Grundstücke Flst. Nrn. 568/2 (Teilfläche), 569/2, 579 und 579/3 außen vor.

3. Verfahren nach § 13 BauGB („vereinfachtes Verfahren“)

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften nicht berührt. Sie ist unter Betrachtung der städtebaulichen Ordnung in diesem Gebiet vergleichsweise geringfügig. Es sind ferner städtebaulich keine Gesichtspunkte erkennbar, die gegen eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans sprechen. Im Ergebnis kann also die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren kann von einer Umweltprüfung sowie der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen werden, wovon vorliegend Gebrauch gemacht wird.

4. Belange des Artenschutzes

Der Gemeinde liegen keine Angaben über das Vorkommen streng oder besonders geschützter Arten vor. 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. Grundsätzlich ist bei Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) und § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts entbehrlich. Zwar gelten die artenschutzrechtlichen Vorgaben der Naturschutzgesetze immer und uneingeschränkt, aber eben auch unmittelbar gegenüber jedermann und richten sich nicht zuvorderst an den Planungsträger. Vielfach werden durch die Änderung von Bebauungsplänen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB baurechtliche Zulässigkeitsmaßstäbe nur geringfügig verändert, dies ist bereits in der tatbestandlichen Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens normiert, nämlich das die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt sein dürfen. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird durch die Änderung oder Aufstellung von Bebauungsplänen oftmals neues Baurecht geschaffen (z.B. durch die Aufhebung von Bauverboten) und somit eine Nachverdichtung ermöglicht. Somit können grundsätzlich durch die mit der Bebauungsplanung ermöglichten Bauvorhaben auch artenschutzrechtliche Belange betroffen sein. Gleichwohl wird von diesen Baumöglichkeiten in aller Regel nicht unmittelbar sofort, sondern oft erst nach langer Zeit Gebrauch gemacht. Die zeitliche Spanne zwischen Änderung / Schaffung des Planungsrechts und der Realisierung von Bauvorhaben ist im Einzelfall nicht absehbar. Insofern ist die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung durch einen Fachplaner zum Zeitpunkt der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nicht zielführend, da die hierdurch gewonnenen Erkenntnisse zum Zeitpunkt der Realisierung eines Bauvorhabens durchaus bereits wieder überholt sein können.

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss vom TT.MM.JJJJ zugrunde.

Pliezhausen, den

Christof Dold
Bürgermeister