

1. Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Eingeschränktes Gewerbegebiet Baumsatz IIIA (Kulper II)", Pliezhausen

Änderungsdeckblatt zum Textteil und den Örtlichen Bauvorschriften vom 24.06.2020

I. Textteil

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1 GEe= Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 6 Abs. 1 BauNVO und § 1 Abs. 5 - 6 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur solche Nutzungen zulässig, welche im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören (Beschränkung auf den Störgrad eines Mischgebiets).

1.1.1 Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Öffentliche Betriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

Gemäß § 8 Abs. 3 und § 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, können ausnahmsweise zugelassen werden.
- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe, außer im Zusammenhang und in Verbindung mit einem anderen zulässigen Betriebstyp
- Vergnügungsstätten

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

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

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).

Unterirdische Nebenanlagen sind nach Maßgabe des § 14 BauNVO ohne Größenbeschränkung auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.



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 § 37 Abs. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg dient. Dieses Nebengebäude wird nicht auf die zulässige Anzahl von Nebengebäuden angerechnet.

5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 StrG)

Längs der Kreisstraße 6756 in einer Entfernung bis zu 15 Meter, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, dürfen Hochbauten jeder Art sowie bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge an die Kreisstraße unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Die untere Verwaltungsbehörde kann im Benehmen mit der Straßenbaubehörde des Trägers der Straßenbaulast im Einzelfall Ausnahmen von diesem Verbot zulassen, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern.

A 6: Teilzuordnung der Ökokontomaßnahme ÖKPI15 des Ökokontos Pliezhausen (Waldrefugium Mörsberg) im Umfang von 10.150 Ökopunkten (ÖP)

II. Örtliche Bauvorschriften

4.3 Von den vorstehenden Örtlichen Bauvorschriften kann die Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde und im Falle von Ziffer 4.2 der zuständigen Straßenbaubehörde und der zuständigen Straßenverkehrsbehörde Ausnahmen zulassen. Voraussetzung für die Zulassung von Ausnahmen ist, dass diese aufgrund der Unterbringung mehrerer Betriebe in einem Gebäude erforderlich und im Falle von 4.2 zudem mit der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs in Einklang zu bringen sind. Die Vorschriften des Straßengesetzes für Baden-Württemberg und der Straßenverkehrsordnung bleiben unberührt.

Ausgefertigt:

Pliezhausen, den

Christof Dold
Bürgermeister