

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

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), 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 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), in Verbindung mit § 10 BauGB 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 07.05.2020 (GBl. S. 259), hat der Gemeinderat der Gemeinde Pliezhausen die 1. Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Eingeschränktes Gewerbegebiet Baumsatz IIIA (Kulper II)", Pliezhausen, am TT.MM.JJJJ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den im Änderungsdeckblatt 1 vom 24.06.2020 zum zeichnerischen Teil vom 04.04.2005, in der Fassung vom 01.06.2005, in Kraft getreten am 30.09.2005, dargestellten Bereich.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile dieser Satzung sind das in § 1 bezeichnete Änderungsdeckblatt 1 vom 24.06.2020, das Änderungsdeckblatt 2 vom 24.06.2020, beide zum zeichnerischen Teil vom 04.04.2005, in der Fassung vom 01.06.2005, in Kraft getreten am 30.09.2005, sowie das Änderungsdeckblatt zum Textteil und den Örtlichen Bauvorschriften vom 24.06.2020.

§ 3 Begründung

Dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB die Begründung vom 24.06.2020 nebst Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und Artenschutzrechtlicher Einschätzung vom 24.02.2020 beigefügt, die nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften ist.

§ 4 Ändern von planungsrechtlichen Vorschriften

(1) Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im Textteil, C Ziffer 1, erhält folgende Fassung:

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

(2) Die Festsetzung zu Nebenanlagen im Textteil, C Ziffer 4, erhält folgende Fassung:

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.

(3) Die Festsetzung zu Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung, im Textteil, C Ziffer 5, erhält folgende Fassung:

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.

(4) Der zeichnerische Teil vom 04.04.2005, in der Fassung vom 01.06.2005, in Kraft getreten am 30.09.2005, wird durch das Änderungsdeckblatt 2 vom 24.06.2020 geändert. Dies betrifft die Reduktion der flächigen Ausdehnung des Pflanzgebots 1 und der Ausgleichsmaßnahme A 1 und die entsprechende Umwandlung in eine gewerbliche Baufläche (ohne Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen). Als Kompensation wird folgende neue Ausgleichsmaßnahme A 6 festgesetzt und folgende Festsetzung in die planungsrechtliche Festsetzung im Textteil, C Ziffer 8.1, eingefügt:

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

§ 5 Ändern von örtlichen Bauvorschriften

Neu eingefügt wird die Örtliche Bauvorschrift B 4.3:

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.

§ 6 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.

§ 7 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

Christof Dold
Bürgermeister