



# Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Bauhofgelände“, Pliezhausen (Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)

## TEXTTEIL

### I. Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)\*

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)\*

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)\*

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 18.07.2019 (GBl. S. 313)

### **\*Hinweis zum angewandten Stand der vorstehenden Rechtsgrundlagen:**

Das Baugesetzbuch wurde seit Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Bauhofgelände“, Pliezhausen, zweimal geändert, zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939). Die Baunutzungsverordnung wurde seither durch Artikel 2 und die Planzeichenverordnung durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert. Gemäß § 233 Abs. 1 BauGB werden Verfahren nach diesem Gesetz, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen, soweit nichts anderes bestimmt ist. Ist mit gesetzlich vorgeschriebenen einzelnen Schritten des Verfahrens noch nicht begonnen worden, können diese auch nach den Vorschriften dieses Gesetzes durchgeführt werden. Von dieser Möglichkeit wird kein Gebrauch gemacht, sodass der o.g. Rechtsstand zum Zeitpunkt der förmlichen Einleitung des Verfahrens (Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 23.04.2021) zur Anwendung kommt.

Sämtliche planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften aufgehoben und durch die nachstehenden Festsetzungen ersetzt.

## **II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)**

### **1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Der räumliche Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil vom 07.04.2021 dargestellt.

### **2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 5 BauGB) / Gemeinbedarfsfläche**

Es wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ festgesetzt. Es sind alle zweckbezogenen Nutzungen und Anlagen zulässig.

### **3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)**

#### 3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Es wird eine GRZ von 0,7 festgesetzt.

#### 3.2 Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe)

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Gebäudeoberkante bestimmt. Zulässig ist eine Gebäudehöhe von max. 10,00 m. Maßgebend ist die oberste Dachbegrenzungskante über der nach Ziffer 3.3 festgelegten EFH. Die zulässige Gebäudehöhe darf mit aus technischen Gründen erforderlichen Anlagen (z.B. Aufzugsüberfahrten, Wärmepumpen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und vergleichbare Anlagen) sowie mit Attiken überschritten werden.

#### 3.3 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)

Die konkrete EFH wird im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Baurechtsbehörde festgelegt. Sie darf dabei maximal 0,6 m oberhalb der Bezugshöhe 407,50 m Höhe über NHN liegen.

### **4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Die Baugrenzen gelten lediglich oberhalb der Geländeoberfläche. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch sind Gebäudelängen bis 100,00 m zulässig.

#### **6. Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 23 BauNVO)**

Garagen, Carports und offene Stellplätze sind im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **7. Flächen für Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil mit Leitungsrechten belasteten Flächen dürfen nur mit flachwurzelnden Pflanzen bepflanzt werden. Befestigungen dürfen nur in leicht entfernbare Weise erfolgen.

#### **8. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Innerhalb der im zeichnerischen Teil als Pflanzgebot gekennzeichneten Fläche sind standortgerechte, heimische Sträucher und Bäume in möglichst dichter Anordnung zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

#### **9. Wasserflächen und die Flächen für die Wasserwirtschaft, Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a) und b) BauGB)**

Die für die Regenwasserretention erforderliche Mulde ist im zeichnerischen Teil festgesetzt und dauerhaft zu erhalten.

### **III. Satzung über Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften) nach § 74 LBO**

#### **1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Als Dachformen sind geneigte Dächer bis max. 20° Dachneigung sowie Flachdächer zulässig. Es werden keine besonderen Anforderungen an deren Deckung gestellt.

### **IV. 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

Ausgefertigt! Pliezhausen, den 06.10.2021

gez.

---

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.