

Änderung des Ortsbauplans „Pfaffenacker“, Pliezhausen, im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 843/2 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802), 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 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), hat der Gemeinderat der Gemeinde Pliezhausen die Änderung des Ortsbauplans „Pfaffenacker“ im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 843/2 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB am 19.10.2021 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung ist im Änderungsdeckblatt vom 06.07.2021 zum Ortsbauplan „Pfaffenacker“, gefertigt am 30.10.1925, genehmigt am 22.11.1926, dargestellt.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteil dieser Satzung ist das in § 1 genannte Änderungsdeckblatt.

§ 3 Begründung

Der Änderung des Ortsbauplans ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB die Begründung vom 06.07.2021 beigelegt, die nicht Bestandteil der Festsetzungen der Änderung des Ortsbauplans ist.

§ 4 Ändern / Aufheben von Vorschriften

Die zeichnerischen Festsetzungen des Ortsbauplans „Pfaffenacker“ werden im Geltungsbereich der Änderung aufgehoben. Ebenfalls aufgehoben werden im Geltungsbereich der Änderung sämtliche weiteren, bislang gültigen bauplanungsrechtlichen- und baupolizeilichen Vorschriften.

§ 5 Neue Festsetzungen

Im Geltungsbereich der Änderung wird Folgendes festgesetzt:

(1) Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Grundstücksflächen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen, im Abstand von 3,50 m parallel zur Grenze der öffentlichen Verkehrsflächen gemessen, sind von Bebauung freizuhalten. Sie sind gärtnerisch zu nutzen. Diese Regelung gilt nicht für notwendige Stützmauern. Für Garagen und überdachte Stellplätze gilt ergänzend die Festsetzung in Absatz 2.

(2) Standorte von Garagen und überdachten Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 3,50 m einzuhalten. Im Einvernehmen mit der Gemeinde kann ausnahmsweise eine Unterschreitung des Mindestabstands bis zu einem Abstand von 0,5 m zugelassen werden, sofern keine städtebaulichen oder verkehrlichen Gründe entgegenstehen. Diese Ausnahmemöglichkeit umfasst auch eine Abweichung von der Festsetzung in Absatz 1.

Sofern bei Garagen ein Mindestabstand von 5,00 m zufahrtsseitig zur öffentlichen Verkehrsfläche unterschritten wird, sind diese mit einem ferngesteuerten, elektrisch betriebenen Sektionaltor auszuführen.

(3) Zulässigkeit von 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

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 nach § 14 BauNVO.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit sämtlichen Nebenanlagen ein Mindestabstand von 3,50 m einzuhalten.

Es sind auf dem Grundstück Flst. Nr. 843/2 maximal zwei Nebenanlagen in Form oberirdischer Gebäude als Gebäude ohne Aufenthaltsräume zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze werden hierauf nicht angerechnet. Die oberirdischen Nebengebäude dürfen eine Größe von maximal 20 m³ umbautem Raum nicht überschreiten und sind nur auf dem der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Grundstücksbereich hinter der Bauflucht, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, zulässig (siehe hierzu nachstehende Skizze).



§ 6 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.

§ 7 Inkrafttreten

Die Änderung des Ortsbauplans tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Ausgefertigt als Satzung:
Pliezhausen, den 03.11.2021

gez.

Christof Dold
Bürgermeister