



# **Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Im Juchtlén", Pliezhausen, im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 2030/1, Gemarkung Pliezhausen, im beschleunigten Verfahren nach § 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 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

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 15.02.2022 dargestellt.

## **2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)**

Es wird ein reines Wohngebiet (WR) im Sinne von § 3 BauNVO festgesetzt.

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

### 3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Es wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

### 3.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Es wird eine GFZ von 1,4 festgesetzt. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht mitzurechnen.

### 3.3 Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe)

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Gebäudeoberkante bestimmt. Zulässig ist eine Gebäudehöhe von max. 370,50 m Höhe über Normalhöhennull (Höhe über NHN). Maßgebend ist die oberste Dachbegrenzungskante Höhe über NHN. 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 und deren Abdeckung bis zu einer Maximalhöhe von 372,00 m Höhe über NHN überschritten werden. Bis zu diesem Maß bleiben Begrünungen, Dämmungen und ähnliche Aufbaustoffe oberhalb der obersten Dachbegrenzungskante bei der Bestimmung der Gebäudehöhe außer Betracht.

## **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).

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

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

## **6. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

6.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern keine städtebaulichen oder verkehrlichen Gründe entgegenstehen. Sofern dabei der Abstand von Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Garagentor weniger als 5,00 m beträgt, ist das Garagentor als ferngesteuertes elektrisches Sektionaltor auszuführen.

6.2 Offene Stellplätze sind im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 6.3 Nebenanlagen

6.3.1. 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

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.

6.3.2. Je Grundstück sind maximal zwei Nebenanlagen in Form eines Gebäudes als Gebäude ohne Aufenthaltsraum zulässig. Garagen und Carports werden hierauf nicht angerechnet. Die Nebengebäude dürfen eine Größe von maximal 25 m<sup>3</sup> umbautem Raum nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 3,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Gegenüber dem öffentlichen Fußweg Flst. Nr. 2030/3 verringert sich der Mindestabstand auf 0,50 m.

6.3.3. Ausnahmsweise können maximal zwei weitere Nebengebäude bis zu einer Größe von maximal 25 m<sup>3</sup> umbautem Raum zugelassen werden, sofern diese Nebengebäude der Unterbringung notwendiger Fahrradstellplätze im Sinne des § 37 Abs. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg dienen. Diese Nebengebäude werden nicht auf die zulässige Anzahl von Nebengebäuden nach Ziffer 6.3.2 angerechnet.

6.3.4. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, bestimmt sich im Übrigen nach § 14 BauNVO. Sie sind im Rahmen ihrer Zulässigkeit nach § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

### **7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Es sind standortgerechte und möglichst heimische bzw. gebietseigene Gehölze zu verwenden. Das Anpflanzen reiner Nadelgehölzhecken ist nicht gestattet.

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

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

1.1 Als Dachform für Hauptgebäude sind ausschließlich Flachdächer (bis max. 5° Dachneigung) zugelassen.

1.2 Dachbegrünungen und Anlagen zur Solarenergienutzung sind, auch vollflächig und in aufgeständerter Form, zulässig. Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in offene Gewässer sind für Hauptdächer keine Materialien aus Kupfer, Blei und Zink zulässig.

1.3 Für Garagen und Carports wird als Dachform Flachdach (bis max. 5° Dachneigung) vorgeschrieben. Diese Flachdächer sind extensiv oder intensiv zu begrünen (Substratstärke mindestens 10 cm).

### **2. Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Fassadenverkleidungen aus glänzenden oder reflektierenden Materialien (Glasflächen fallen nicht unter diese Regelung) sind nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie an Fassaden sowie Fassadenbegrünungen sind zulässig.

### **3. Geländegestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Der natürliche Geländeverlauf darf bei Auffüllungen oder Abgrabungen nur unwesentlich verändert werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei besonders zu beachten, an den Grundstücksgrenzen ist das Gelände an das jeweilige Nachbargelände anzupassen.

### **4. Einfriedungen und Sichtschutzanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

4.1. Mit der äußersten Kante von Stützmauern und Einfriedungen ist zur Grenze von öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

4.2. Zwischen den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen und der Bauflucht sind nur Hecken und offene Zäune, die begrünt werden dürfen, bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

4.3. Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen sind nur Hecken und offene Zäune, die begrünt werden dürfen, bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

4.4. Sichtschutzanlagen sind mit einem Abstand von mindestens 2,50 m (äußerste Kante der Sichtschutzanlage) zu Grenzen von öffentlichen Verkehrsflächen und mit einer sichtbaren Höhe von maximal 2,00 m und einer Länge von maximal 3,50 m im Einzelfall zulässig. Der Mindestabstand zwischen zwei Sichtschutzanlagen in einer Richtung hintereinander beträgt 2,00 m. Sichtschutzanlagen als bauliche Anlagen (Mauern, Zäune, Palisaden u.ä.) sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin zu begrünen. Sichtschutzanlagen sind so zu errichten, dass die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden (z.B. Sichtbehinderungen in Einmündungsbereichen).

### **5. Gestaltung von nicht überbauten Flächen und Stellplätzen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, sofern diese nicht als Stellplätze, Zufahrten, Garagenvorplätze, Zuwege, Sitzplätze, Müllbehälterabstellflächen oder Spielflächen genutzt werden. Zufahrten, Stellplätze und Garagenvorplätze sind wasserdurchlässig herzustellen. Nicht zulässig sind Beläge aus wassergebundener Decke und herkömmlichen Pflasterungen (Pflasterdecke oder Plattenbelag mit Fugenverguss oder vermörtelten Fugen) sowie Asphalt- und Betondecken und sonstige wasserundurchlässige Beläge. Sitzplätze, Müllbehälterabstellflächen und Zugänge sind wasserdurchlässig herzustellen oder in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

## **6. Müllbehälterabstellplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Müllbehälterabstellplätze außerhalb von Gebäuden sind entweder einzuhausen oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abzuschirmen (z.B. durch Begrünungen).

## **7. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Je Wohneinheit sind mindestens 1,2 separat anfahrbare, den Vorgaben der Garagenverordnung entsprechende Stellplätze herzustellen.

## **8. Gestaltung von Nebengebäuden (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Nebengebäude sind entweder aus Holz, mit verputztem Mauerwerk oder Metall auszuführen. Unzulässig sind Container, Seecontainer und vergleichbare Ausführungen als Nebengebäude.

# **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 09.08.2022

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.