Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

AZ 621.41
13.04.2023

2. Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Eingeschränktes Gewerbegebiet Baumsatz IIIA (Kulper I)", Pliezhausen, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

TEXTTEIL

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

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 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41)

In Ergänzung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans wird Folgendes festgesetzt. Alle Festsetzungen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Eingeschränktes Gewerbegebiet Baumsatz IIIA (Kulper I)“, die nicht durch diese Änderung berührt sind, bleiben unverändert und gelten weiterhin. Entgegenstehende Regelungen werden aufgehoben und durch die nachstehenden Festsetzungen ersetzt.

Hinweis: Die Bezifferung der Abschnitte und der Festsetzungen wurde analog zum Textteil des Bebauungsplans und den Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10.09.2003, in Kraft getreten am 24.10.2003, sowie dem Textteil zur 1. Änderung vom 06.12.2022, in Kraft getreten am 23.12.2022, zur besseren Übersicht beibehalten.

C. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

4.1 Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind bis maximal 20 m³ umbauter Raum und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Je Grundstück ist nur eine Nebenanlage in Form eines Gebäudes zulässig. Nicht zulässig sind Gartenhäuser, Gebäude für Kleintierhaltung und Schwimmbadüberdachungen.

4.2 Ausnahmsweise kann maximal ein Nebengebäude je Grundstück bis zu einer Größe von maximal 25 m³ umbautem Raum auch außerhalb der überbaren Flächen zugelassen werden, sofern dieses 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 nach Ziffer 4.1 angerechnet.

4.3 Im Plangebiet A können weitere betriebsbedingt erforderliche Nebengebäude, auch mit einer größeren Kubatur und außerhalb der überbaubaren Flächen, ausnahmsweise zugelassen werden.

4.4 Im Plangebiet A sind darüber hinaus Nebengebäude auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der Kreisstraße im Abstand von 30 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht zulässig. Die Ausnahmeregelung nach Ziffer 4.3 kann in diesen Bereichen nur mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers bzw. der nach Straßenrecht zuständigen Stelle in Anspruch genommen werden, soweit keine Belange der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten des Straßenbaulastträgers oder der Straßenbaugestaltung beeinträchtigt sind (§ 22 StrG BW).

4.5 Im Plangebiet B sind Nebenanlagen nur auf den rückwärtigen, von der Greutstraße und Jusistraße abgewandten Grundstücksbereichen zulässig.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

4. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

4.1 Es sind höchstens zwei Werbeanlagen am Gebäude in einer Größe von jeweils max. 2 m² zulässig. Im Plangebiet B sind weitere Werbeanlagen unzulässig.

4.2 Werbeanlagen, die von der freien Landschaft störend in Erscheinung treten, sowie Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Himmelsstrahler und vergleichbare Anlagen sind nicht zulässig. § 21 NatSchG bleibt unberührt.

4.3 Im Plangebiet A ist über Ziffer 4.1 hinaus maximal eine freistehende Werbeanlage je Grundstück mit einer maximalen Ansichtsfläche von 20 m³ je Seite zulässig. Zulässig sind dabei nur Werbeanlagen mit maximal zwei Ansichtsflächen. Es gilt ein Mindestabstand entlang der Kreisstraße von 30 m, jeweils gemessen vom äußeren

Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn. Ziffer 4.2 bleibt unberührt.

Kennzeichnungen, sonstige Darstellungen, Hinweise

1. Artenschutz / Naturschutz

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.

Verwendung von gebietseigenem Saatgut und Gehölzen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am Ortsrand mit indirektem und direktem Bezug zur freien Natur. Daher sollte zur Eingrünung der Grundstücke ausschließlich gebietseigenes Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“ verwendet werden. Bei der Auswahl der Gehölze sollte ebenfalls auf gebietseigenes Material aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken“ zurückgegriffen werden.

Beschränkung der Beleuchtung

Zur Minderung von Störungen der Fauna ist die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen mit Full-cut-off-Leuchten mit asymmetrischen Planflächenstrahlern auszubilden, sodass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte (Weg, Plätze) beschränkt und Streulicht weitgehend vermieden wird. Die Flächen sind grundsätzlich von oben nach unten zu beleuchten, die Lichtpunkthöhe darf maximal 4 Meter betragen. Die Beleuchtung ist mit einer zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltvorrichtung oder Dimmfunktion auszustatten und die Beleuchtungsstärke angepasst an die Erfordernisse so gering wie möglich zu halten. Die Gehäuse sind staubdicht auszuführen, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern und die Oberflächentemperatur darf maximal 40 °C nicht übersteigen. Als insektenfreundliche Leuchtmittel sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchtmittel mit max. 3000 Kelvin und geringen Blauanteilen zu verwenden. Ultraviolette und infrarote Strahlung sind zu vermeiden.

Vermeidung von Vogelschlag

Um Kollision von Vögeln an Glas- oder Metallfassaden zu reduzieren, sind stark spiegelnde und transparente Flächen mit hoher Durchsicht zu vermeiden. Anstelle von spiegelnden Gläsern und Metallelementen sind vogelfreundliche Alternativen wie handelsübliche Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %, flächigen Markierungen oder halbtransparente Materialien einzusetzen. Vorgehängte und eingelegte Raster, Sprossen oder begrünte Fassaden können ebenfalls als Nebeneffekt einen Vogelkollisionsschutz bewirken. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind in der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach).

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 26.04.2023

gez.

_____

Christof Dold
Bürgermeister

LANDKREIS
REUTLINGEN

KREISBAUAMT

Untere Naturschutzbehörde

Stand: Juni 2020

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 Fachwerkhäusem 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.

Landratsamt Reutlingen • Bismarckstr. 47 • 72764 Reutlingen