

Landkreis Reutlingen

**Gemeinde Pliezhausen
Ortsteil Rübgarten**



Bebauungsplan

**„Michelreis III“
(beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB)**

Begründung

Aufgestellt:

Pfullingen, den 11.01.2019

**Citiplan GmbH
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen**

Bebauungsplan „Michelreis III“ (beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB)

Gemeinde Pliezhausen, Ortsteil Rübgarten

Landkreis Reutlingen

Begründung

I. Erfordernis der Planaufstellung

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Pliezhausen mit den Teilorten Rübgarten, Gniebel und Dörnach, innerhalb der Region Neckar-Alb im prosperierenden Wachstumsraum Mittlerer Neckar und im Verdichtungsbereich Stuttgart gelegen, ist aufgrund der hervorragenden Infrastruktur, der direkten Beziehung zur freien Landschaft und Natur sowie der äußerst günstigen Lage in Nähe der Städte Reutlingen, Tübingen und Stuttgart mit hervorragender Verkehrsanbindung eine äußerst attraktive Wohngemeinde. Laut Regionalplan Neckar-Alb gehört Pliezhausen zu den Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit. An der Landesentwicklungsachse Reutlingen/Tübingen (-Stuttgart) und im Verflechtungsbereich des Oberzentrums Reutlingen gelegen, hat die Gemeinde Pliezhausen in den vergangenen Jahrzehnten durch fortdauernde Anstrengungen umfangreiche Sanierungen im Ortskern von Pliezhausen, aber auch Dorfentwicklungsmaßnahmen in den Teilorten umsetzen können. Durch stetige Investitionen in den Erhalt und den Ausbau der Infrastruktur konnte Pliezhausen als Kleinzentrum hervorragende Lebens- und Arbeitsbedingungen schaffen und ist eine äußerst attraktive Wohngemeinde mit auch einer erheblichen Anzahl an Arbeitsplätzen. Zu Recht stellt daher auch der Regionalplan des Regionalverbands Neckar-Alb fest, dass die Infrastruktur der Gemeinde Pliezhausen über die eines Kleinzentrums hinausgeht. Als Kleinzentrum mit Ergänzungsfunktionen auf der Stufe eines Unterzentrums stellt die Gemeinde Pliezhausen dabei auch Infrastruktureinrichtungen für den überörtlichen Bedarf zur Verfügung.

Aufgrund dieser hervorragenden Infrastruktur und der verkehrsgünstigen Lage an der B 27 und der B 297 bietet die Gemeinde beste Lebensbedingungen und sieht sich seit langem mit einer anhaltend hohen Nachfrage an Baumöglichkeiten konfrontiert. Zuletzt konnte mit den kleineren Wohnbaugebieten „Hasenäcker“ in Dörnach und „Baumsatz IV (Quartier Eichwasen)“ sowie dem „Walddorfer Wasen III“ in Gniebel ein Beitrag zur Bedarfsdeckung geleistet werden. Die gemeindeeigenen Bauplätze konnten innerhalb kürzester Zeit vollständig mit Bauverpflichtung nach kommunalpolitischen Vergabekriterien veräußert werden, ohne dass überörtlich Werbung für die Bauplatzvergabe notwendig war. Das jüngste Baugebiet „Walddorfer Wasen III“ war dabei bei der Vergabe im Jahr 2018 mindestens vierfach überzeichnet, ohne dass die Gemeinde Werbung betrieben hätte; es konnten nicht einmal die Bedarfe aus der einheimischen Bevölkerung gedeckt werden. Dazuhin sieht sich die Gemeinde Pliezhausen nahezu täglich mit Anfragen nach Baumöglichkeiten konfrontiert.

Schwerpunktmäßig sollen in den Siedlungsbereichen im Rahmen der Flächennutzungsplanung Wohn- und/oder Gewerbebauflächen auch für den überörtlichen Bedarf ausgewiesen werden. Alleine mit Innenentwicklungsmaßnahmen, bei denen die Gemeinde in der Vergangenheit ihre Hausaufgaben gemacht hat, werden sich diese Bedarfe nicht decken lassen. Im Jahr 2014 wurden die Eigentümer aller bestehenden Baulücken im Gemeindegebiet angeschrieben und ein Baulandkataster sowie eine Bauplatzbörse installiert. Diesen Bemühungen zur Aktivierung von Baulücken waren bislang nur bescheidene Erfolge vergönnt.

Entgegen dem allgemein prognostizierten Bevölkerungsrückgang konnte Pliezhausen in den letzten Jahren eine stabile Bevölkerungsbilanz vorweisen. Gemeinsam mit dem stetig steigenden Wohnflächenbedarf pro Kopf führt dies alleine schon zu einer generellen Nachfrage nach neuem Wohnraum. Darüber hinaus wird die Gemeinde seit Jahren mit einer anhaltenden hohen Nachfrage an Wohnbauplätzen konfrontiert, der sie in diesem Ausmaß nicht nachkommen kann, was bereits zum Abwandern von jungen, bauwilligen Familien geführt hat. Sollte die Gemeinde hierauf nicht entsprechend reagieren können, wird es zwangsläufig zu einem Bevölkerungsrückgang kommen. Um diesem vor allem auch in den einzelnen Ortsteilen entgegenwirken zu können und um die vorhandenen Infrastruktur erhalten zu können, müssen auch in den Ortsteilen neue Wohnbauflächen – in angemessenem Umfang – ausgewiesen werden. Beinahe täglich erreichen die Gemeinde Anfragen Zuzugswilliger sowie junger einheimischer Familien, die einen Bauplatz suchen. Die Gemeinde Pliezhausen befindet sich damit aus eigener Kraft in der Lage, die Einwohnerzahlen stabil zu halten.

In allen Ortsteilen soll nach Möglichkeit eine weitere Baulandentwicklung für die Eigenentwicklung der Ortsteile erfolgen. Dies steht im Einklang mit dem Ziel der Gemeinde, in allen Ortsteilen die hervorragende Infrastruktur erhalten zu können und zugleich Baumöglichkeiten dem Bedarf entsprechend zu schaffen. Gleichzeitig wurde auch für den Ortsteil Rübgarten ein dringender Handlungsbedarf erkannt, die Stabilisierung der Einwohnerzahlen durch die Zurverfügungstellung von Baumöglichkeiten zu unterstützen.

Die letzte größere Baulandumlegung in Rübgarten fand im Jahr 2006 im Gebiet „Michelreis II“ statt. Die Erfahrungen mit den Baulücken und den von der Gemeinde unternommenen Anstrengungen zu deren Schließung verdeutlichen, dass die Bedarfsdeckung nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen kann. Der enorme Input steht in keiner Relation zum vergleichsweise sehr geringen „Ertrag“. Gleichwohl hat die Gemeinde bei der Umsetzung möglicher Innenentwicklungsmaßnahmen, auch in der jüngeren Vergangenheit, ihre Hausaufgaben gemacht (bspw. Umsetzung Quartier „Obere Rosenstraße“, Pliezhausen, Arrondierung Nordweg, Rübgarten, Überplanung des Gebiets „Schützen-, Immen-, Reutlinger Straße“, Gniebel, etc.) und wird dies auch weiterhin tun.

Um den dargestellten Wohnflächenbedarf decken zu können, Einheimischen Baumöglichkeiten zu eröffnen, den Zuzug junger Familien zu ermöglichen und damit auch

die vorhandene Infrastruktur zu stärken, soll im Gebiet „Michelreis III“ Wohnbauland geschaffen werden.

2. Flächeninanspruchnahme / Bebauungsplanverfahren

Seit einigen Jahren gilt auf den übergeordneten Planungsebenen das Postulat „Innen- vor Außenentwicklung“. Gemeinden sind gehalten, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, da die zur Verfügung stehende Fläche endlich ist. Aus diesem Grund muss vor der Neuinanspruchnahme von Flächen nachgewiesen werden, dass hierzu keine Alternativen im Innenbereich vorliegen. Die Gemeinde Pliezhausen ist sich ihrer Verantwortung im Umgang mit Grund und Boden bewusst und geht sorgsam und zurückhaltend mit der Ausweisung von Neubauflächen um. Allerdings kann der unter Ziffer I.1. begründete Bedarf nicht über Innenentwicklungsmaßnahmen und über die Aktivierung von Baulücken gedeckt werden.

Um eine rasche Bebauung sicherzustellen und das Entstehen weiterer Baulücken zu verhindern, werden bereits seit geraumer Zeit alle Baugrundstücke, die von der Gemeinde veräußert werden, mit einer Bauverpflichtung belegt - Die gesamte Fläche des Plangebietes befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Dies gilt künftig neben den von der Gemeinde zu veräußernden Grundstücken auch neu für die den privaten Umlegungsteilnehmern zugeteilten Grundstücke. Mittlerweile kündigt die Gemeinde auch bei Privatverkäufen von Baulücken die Anwendung des nach § 27 BauGB vorliegenden gesetzlichen Vorkaufsrechtes an, damit die Käufer sich zu einer Bebauung verpflichten. Mit diesen Maßnahmen wird dem schonenden Umgang mit Grund und Boden und der zweckentsprechenden Nutzung der Grundstücke, die aus dem Bauflächenbedarf resultiert, Rechnung getragen.

Aufgrund des vorherrschenden Siedlungsdruckes in großen Teilen der Bundesrepublik hat der Gesetzgeber mit der BauGB-Novelle 2017 die befristete Möglichkeit eingeführt über § 13b BauGB Wohnbaulandentwicklung auch im Außenbereich unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13a BauGB zu realisieren. Vorteile sind neben der Beschleunigung des Verfahrens durch den Wegfall der frühzeitigen Beteiligung die Möglichkeit zur Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung (und somit vorliegend der Wegfall der Genehmigungspflicht des Bebauungsplans, da etwas über die Abgrenzung der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan hinausgegangen werden soll) sowie der Wegfall einer formalen Umweltprüfung und der Verpflichtung zur Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen. Gleichwohl wird im Verfahren trotzdem Wert auf ökologische Aspekte gelegt, eben nur nicht im formalen Korsett der förmlichen Umweltprüfung. Die Voraussetzungen für die Anwendung von § 13b BauGB liegen vor, so dass von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden soll.

3. Städtebauliches und bauleitplanerisches Ziel

Das Gebiet „Michelreis III“ ist seit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans im Jahr 1998 für eine Bebauung vorgesehen und stellt mit einer Fläche von ca. 0,85 ha eine sinnvolle Arrondierung des Ortsrands von Rübgarten im südlichen Siedlungsbereich dar. Das Gebiet lässt sich somit städtebaulich gut in den vorhandenen Siedlungskörper einbinden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Michelreis III“ sollen vor allem die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gedeckt werden und die Erhaltung vorhandener Ortsteile und Infrastruktur gesichert werden. Bisher genutzte Grünflächen werden nun zu Wohnbauflächen umgewandelt. Das Plangebiet selbst weist eine nach Süden leicht abfallende Topographie auf. Im Gebiet „Michelreis III“ soll ein geordnetes und städtebaulich ansprechendes neues Quartier geschaffen werden. Hierbei sind die vom Regionalplan vorgegebenen Siedlungsdichten maßgebend. Der Anschluss des Gebietes erfolgt im Westen an die „Wildenaustraße“. Aufgrund der Größe und des Zuschnittes des Plangebietes werden die Baugrundstücke über Stichstraßen erschlossen. Entlang der „Wildenaustraße“ führt ein Fußweg im Westen entlang des Gebietes. Es sind hauptsächlich Grundstücke für ca. 17 Einfamilienhäuser geplant.

II. Aussagen übergeordneter Planungen

1. Landesentwicklungsplan (2002)

Laut Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg gehört das Kleinzentrum Pliezhausen zur Region Neckar-Alb und liegt damit im Verdichtungsraum Stuttgart.

(vergl. 2.1.1 - 2.2.3 Landesentwicklungsplan)

Verdichtungsräume als großflächige Gebiete mit stark überdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und intensiver innerer Verflechtung. Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und so weiterzuentwickeln, dass sie ihre übergeordneten Funktionen für die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung des Landes erfüllen und als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte im internationalen Wettbewerb bestehen können.

Die Verdichtungsräume sind angemessen in nationale und internationale Verkehrs-, Energie- und Kommunikationsnetze einzubinden. Der Leistungsaustausch mit benachbarten Räumen ist zu sichern. Die Funktionsfähigkeit der Verdichtungskerne als Verknüpfungsknoten zwischen regionalen und überregionalen Netzen ist zu stärken.

In den Verdichtungsräumen ist auf eine geordnete und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen

Verkehrsaufkommens und eine Verminderung verdichtungs- und verkehrsbedingter Umweltbelastungen und Standortbeeinträchtigungen hinzuwirken.

(vergl. 2.5.11 Landesentwicklungsplan)

Kleinzentren sind Standorte von Einrichtungen zur Deckung des häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarfs der zentralörtlichen Grundversorgung. Zu ihrer Ausstattung gehören z.B. Grund- und Hauptschule, Einrichtungen der Jugend- und Erwachsenenbildung, Bücherei, Sportplatz und Sporthalle, Ärzte und Apotheke, Kreditinstitut bzw. -filialen, handwerkliche Dienstleistungsbetriebe, Einzelhandelsgeschäfte, Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen. Es handelt sich grundsätzlich um Einrichtungen, die mehr als die tägliche örtliche Versorgung übernehmen, einen größeren Benutzerkreis voraussetzen und deshalb nicht in jeder Gemeinde vorgehalten werden können. Die vorstehende Darstellung typischer kleinzentraler Einrichtungen dient der beispielhaften Erläuterung der zentralörtlichen Funktionsstufe und stellt keinen verbindlichen Ausstattungskatalog dar.

2. Regionalplan Neckar-Alb (2013)

Laut des Regionalplans Neckar-Alb liegt die Gemeinde Pliezhausen mit ihrem Ortsteil Rübgarten im Verdichtungsraum Stuttgart und im Korridor der Landesentwicklungsachse Reutlingen/Tübingen (– Stuttgart). Pliezhausen selbst wird als Kleinzentrum eingestuft und dem Mittelzentrum Reutlingen zugeordnet. Pliezhausen gehört zu den Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit. Der Regionalplan Neckar-Alb sieht für Kleinzentren im Verdichtungsraum Dichtewerte von 70 Ew / ha vor.

Folgende Aussagen werden getroffen:

Zum Verflechtungsbereich des Kleinzentrums Pliezhausen mit Kernort Pliezhausen gehören die weiteren Ortsteile Dörnach, Gniebel und Rübgarten sowie die Gemeinde Walddorfhäslach mit den Ortsteilen Walddorf und Häslach. Hier wohnen 14.200 Personen. Der Verflechtungsraum gehört zum Verdichtungsraum. Der nächstgelegene Zentrale Ort ist das Oberzentrum Reutlingen in ca. 8 km Entfernung. Die Ausstattung an Infrastruktureinrichtungen in den Gemeinden Ammerbuch, Bisingen und Pliezhausen gehen über die eines Kleinzentrums hinaus. Sie erfüllen damit Ergänzungsfunktionen auf der Stufe eines Unterzentrums.

PS 2.4.1 Z (1)

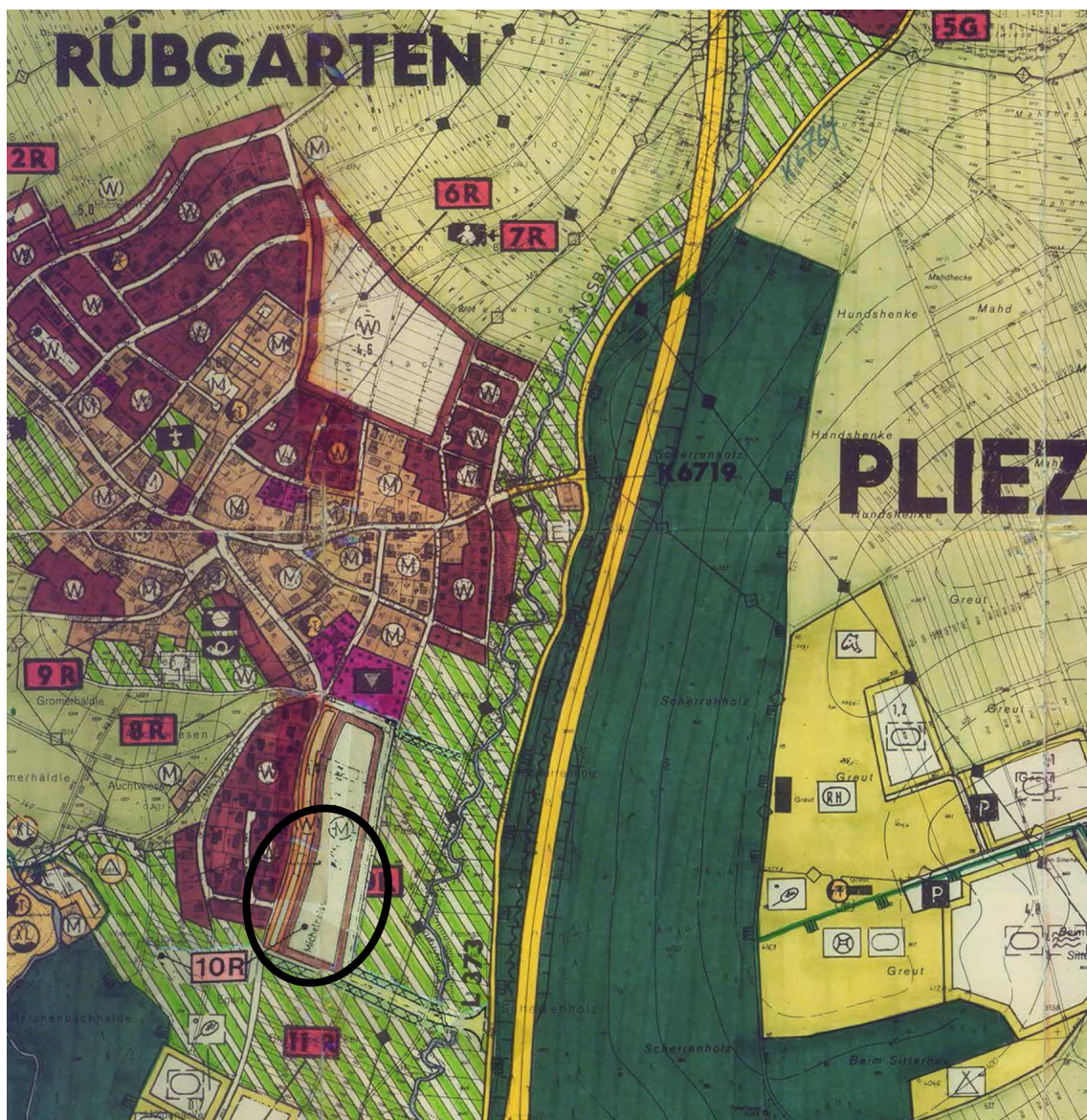
Siedlungsbereiche sind Gemeinden und Gemeindeteile, in denen Siedlungstätigkeiten über den Bedarf aus Eigenentwicklung hinaus, für den Bedarf aus Wanderungsgewinnen, stattfinden können. Die Standorte der dafür geplanten Bauflächen werden im Rahmen der Bauleitplanung in enger Abstimmung mit der Regionalplanung ausgewiesen.

Die Lenkung der Siedlungstätigkeit, die über die Eigenentwicklung einer Gemeinde hinausgeht, ist eine wichtige und notwendige regionalplanerische Aufgabe. Dabei ist

aus der Sicht der Infrastrukturauslastung sowie des Freiraumschutzes die Konzentration der Siedlungstätigkeit auf Schwerpunkte anzustreben.

3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (6. Änderung, Stand 1998) der Gemeinde Pliezhausen weist den Siedlungsbereich des Ortsteils Rübgarten hauptsächlich als Wohn- und Mischgebietsfläche aus. Das Plangebiet wurde langfristig als Möglichkeit zur Siedlungserweiterung vorgesehen, der Großteil der Fläche ist im FNP als Mischgebietsfläche vorgesehen und ein kleiner Teil als Wohngebiet. Die Entwicklung des Bebauungsplans folgt somit nur zu Teilen den Vorgaben des FNP. Eine Anpassung des FNP erfolgt nach § 13 b BauGB im Wege der Berichtigung.



Rechtskräftiger FNP 6. Änderung 1998, Gemeinde Pliezhausen

III. Beschreibung des Plangebietes

1. Äußere Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich von Rübgarten. Es wird im Süden durch die Felder mit landwirtschaftlicher Nutzung begrenzt. Im Osten grenzt das Gebiet an das künftige eingeschränkte Gewerbegebiet „Michelreis IV“. Im Norden und im Westen grenzt direkt die bestehende Bebauung an.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,85 ha. Er wird durch folgende Flurstücke begrenzt:

- Norden: 2781,2782,
- Osten: Teile von 367
- Süden: Teile von 369
- Westen: Teile von 222/1

3. Heutige Nutzungen innerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet wird hauptsächlich als landwirtschaftliche Fläche genutzt, die allerdings nicht mehr aktiv bewirtschaftet wird.

4. Nutzungen in der Umgebung des Plangebiet

Die Umgebung wird im Norden und Westen durch Wohnbebauung geprägt. Im Osten und Süden befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Nordosten gibt es ein bestehendes eingeschränktes Gewerbegebiet.

IV. Städtebauliche Konzeption

1. Entwicklung des städtebaulichen Entwurfes

Die Gemeinde Pliezhausen hat Anfang 2016 das Büro citiplan mit der Erstellung eines städtebaulichen Entwurfes für das Plangebiet „Michelreis III“ beauftragt. Die bestehenden Gebiete „Michelreis I“ und „Michelreis II“ sollten in logischer Weise Richtung Süden erweitert werden. Unter Berücksichtigung der aktuellen Dichtevorgaben des Regionalverbandes wurden unterschiedliche Erschließungsvarianten getestet. Letztendlich wurde für die Erschließung wieder ein System mit Stichstraßen gewählt. Dies ermöglicht eine Erschließung der Grundstücke von Nord oder Süd. In enger Ab-

stimmung mit der Gemeinde wurde so der städtebauliche Entwurf entwickelt, auf dem der Bebauungsplan nun basiert.



Städtebaulicher Vorentwurf V 1.4, 16.03.2018, Büro citiplan

2. Grundzüge der Konzeption

Das Plangebiet stellt eine Arrondierung am südlichen Ortsrand von Rübgarten dar. Durch eine klare Baustruktur und die Erschließung über Stichstraßen soll eine einfache Orientierung im Quartier ermöglicht werden.

Die Erschließungsstraßen sollen in konkreter Umsetzung als Mischverkehrsflächen genutzt werden. Dieser Gedanke spiegelt sich im städtebaulichen Entwurf wider. Der Straßenraum ist mit einer lichten Breite von 4,5m vorgesehen, Straße und Gehweg sind somit zu einer gemeinsamen Fläche zusammengefasst. Dies ermöglicht zudem

größerer Grundstücksflächen, die dem angespannten Immobilienmarkt zu Gute kommen. Entlang der „Wildenaustraße“ wird das bestehende System vom nördlichen Baugebiet „Michelreis II“ weitergeführt. Straßenbegleitend werden Grünflächen und Gehwege vorgesehen.

Die Gebäudetypologie ist klar gegliedert. Es sind klassische Einzelhäuser mit Satteldächern vorgesehen. Es besteht die Wahlmöglichkeit zwischen zwei verschiedenen Gebäudetypen. So ist hier neben dem klassischen Einfamilienhaus mit einem Vollgeschoss und steilem Satteldach auch das moderne Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen und flacherem Satteldach möglich. Durch die vorgegebene Stellung der baulichen Anlagen wird ein geordnetes Straßenbild erzeugt.

Die Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 390 – 470 m² bei Einzelhäusern.

Es ist vorgesehen das geplante Baugebiet im Trennsystem zu entwässern, für die Versickerung des Regenwassers muss bestehende Mulde östlich des Plangebietes etwas verbreitert werden. Weitere Rückhaltungen ergeben sich durch die vorgeschriebenen Zisternen.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird durch die Nutzungsformen des allgemeinen Wohngebiets (WA gem. § 4 BauNVO) definiert.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind Wohngebäude und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben und die mit der allgemeinen Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes verträglich sind. Mit den Festsetzungen soll eine dorfnaher Nutzung ermöglicht werden, in der auch zeitgemäße nicht störende, wohnungsnaher gewerbliche Nutzungen in Wohnhäusern mit wenig Besucherverkehr zugelassen werden können. Außerdem zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstiges nicht störende Gewerbebetrieb, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke sind aufgrund der geringen Gebietsgröße, des angestrebten Charakters und der Kapazität der Verkehrsanlagen nicht zulässig. Es soll verhindert werden, dass durch diese verkehrsinduzierenden Nutzungen ein zusätzlicher Fremverkehr im Plangebiet entsteht und Beeinträchtigungen der Wohnnutzung hervorgerufen werden können. Außerdem sollen die be-

grenzt zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen nicht mit einer Nutzung belegt werden, die in keiner funktionalen Beziehung zur Wohnnutzung stehen.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine städtebauliche Ordnung hergestellt. Es wird gewährleistet, dass sich die neuen Gebäudekörper in Größe, Geschossigkeit und Höhen in die bestehenden Strukturen einfügen.

Die im Plangebiet festgesetzte maximale Grundflächenzahl ist im Bereich der Einfamilienhäuser bewusst unter der vom Gesetzgeber möglichen Höchstzahl festgesetzt. Der für die Ortsteile in Pliezhausen typische Siedlungscharakter weist hauptsächlich Einzelgebäude mit umliegenden Gärten auf. Die vorhandenen Strukturen können durch die getroffenen Festsetzungen somit gewahrt bleiben. Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO möglichen Überschreitungen der GRZ werden geringfügig erhöht. So wird gewährleistet, dass auch auf den teilweise geringen Grundstückgrößen ausreichend überbaubare Flächen für Nebenanlagen und Garagen vorhanden sind.

Die Gebäudehöhen werden ebenfalls den umliegenden Strukturen angeglichen. Es besteht die Wahlmöglichkeit zwischen dem Einzelhaus mit einem oder mit zwei Vollgeschossen. Für das Gebäude mit einem Vollgeschoss wird ein Dach mit steilerer Neigung vorgesehen und eine Trauf- und Firsthöhen von 4,5 m bzw. 9,0 m festgesetzt. Dies ermöglicht neben einem Vollgeschoss zzgl. ein ausgebautes Dachgeschoss mit Kniestock. Für das Gebäude mit zwei Vollgeschossen wird ein Dach mit geringerer Neigung vorgesehen. Mit einer Trauf- und Firsthöhen mit 5,8 m bzw. 8,0 m wird so die volle Ausnutzung des ersten Obergeschosses ermöglicht und das einfügen in den Ort durch das Satteldach gewährleistet.

Die Bezugshöhe der angegebenen Trauf-, - First- und Gebäudehöhe ist durch die in der Planzeichnung eingetragene EFH (Erdgeschossrohfußbodenhöhe) definiert. Die EFHs wurden anhand der umliegenden Gebäude und der neu geplanten Straßen ermittelt.

Vergleicht man die Traufhöhen zwischen Bestand und Neuplanung, ergeben sich teilweise deutliche Unterschiede. Im Bestand sind größtenteils Wohngebäude mit einem Vollgeschosse und Satteldach vorhanden. Im Plangebiet werden Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen ermöglicht, um mehr Wohnfläche generieren zu können. Dies geschieht vor allem aus Gründen der Nachhaltigkeit und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen, Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen

Die überbaubare Fläche ist mit den in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen festgesetzt. Es werden zusammenhängende Baufenster festgesetzt, um einerseits ein möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücke und andererseits auch eine städ-

tebauliche Ordnung zu gewährleisten. Eine Südorientierung wird durch die Ausrichtung der Baugrenzen und die vorgeschriebene Stellung der Gebäude ermöglicht.

Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen möglich. Hierzu gibt es Einschränkungen in Form von Abstandsflächen. Städtebauliche Gründe für diese Festsetzungen liegen in der Einhaltung notwendiger Abstände zum Straßenraum, zur freien Landschaft und in Teilbereichen zum Nachbarn.

3.4. Verkehrsflächen und Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers

Das Gebiet wird durch drei Stichstraßen erschlossen, die von der „Wildenaustraße“ im Westen ausgehend ins Gebiet führen. Entlang der „Wildenaustraße“ wird das bestehende Straßensystem des Baugebietes „Michelreis II“ aufgegriffen und in der Systematik weitergeführt. Dementsprechend wird entlang der „Wildenaustraße“ sowohl ein Fußweg als auch ein verkehrsbegleitendes Grün ausgewiesen.

3.5. Zufahrtsbeschränkung

Im südlichen Bereich grenzt das Gebiet direkt an eine Gemeindeverbindungsstraße. Um zu vermeiden, dass die südlichen Grundstücke über die vorhandenen Feldwege erschlossen werden, wird hier eine Zufahrtsbeschränkung festgesetzt. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt somit ausgehend von der neuen Erschließungsstraße im Norden.

4. Örtliche Bauvorschriften

4.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform, Gestaltung von Dachflächen, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Gemeinde Pliezhausen hat bewährte Gestaltungsleitlinien, die auch im „Michelreis III“ angewendet werden. Die grundsätzliche Dachform ist das Satteldach, abweichend hiervon kann an das Satteldach angelehnt auch ein versetztes Pultdach zugelassen werden. Es werden zwei Formen des Satteldaches ermöglicht, ein steileres Dach mit Neigung zwischen 35 ° und 45° sowie ein flaches Satteldach mit Neigung zwischen 15 ° und 25 °. Dacheinschnitte oder Dachaufbauten sind aus gestalterischen Gründen erst ab einer Dachneigung von 35 ° zulässig. Die Farbe des Daches wird mit rot bis rotbraunen sowie grauen und anthraziten Deckungen an die Umgebung angepasst.

Fassadengestaltung

Um das Einfügen in den Bestand zu gewährleisten und eine Ablenkung oder Blendung des öffentlichen Verkehrs zu verhindern, sind reflektierende Materialien an den Fassaden nicht zulässig.

Im Hinblick auf den Umgang mit regenerativen Energien, werden Anlagen zur Solar-gewinnung im Einvernehmen mit der Gemeinde ausnahmsweise zugelassen.

4.2. Werbeanlagen

Das Wohngebiet dient hauptsächlich dem Wohnen, aus diesem Grund sind Werbeanlagen zum Schutz des Wohngebiets nur an der Stätte der Leistung zulässig, in der Größe und Ausführung beschränkt und entgegen § 50 Abs. 1 LBO kenntnisgabepflichtig.

4.3. Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksfläche

Auf eine naturnahe Gestaltung wird hingewirkt.

4.4. Einfriedigungen

Zur offenen Gestaltung des Gebiets, zur Vermeidung geschlossener Eindrücke in den Vorgärten, zur Vernetzung von natürlichen Lebensräumen und zur Gewährleistung der gebotenen Übersichtlichkeit im Straßenraum wird die Zulässigkeit von Einfriedigungen eingeschränkt.

4.5. Stellplatzverpflichtung

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO ermächtigt die Gemeinde, soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe oder Gründe sparsamer Flächennutzung dies rechtfertigen, die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze zu erhöhen. Gleichwohl bedeutet dies nicht, dass für das gesamte Gemeindegebiet gleichermaßen pauschale, einheitliche Regelungen getroffen werden können, da in der Regel davon ausgegangen wird, dass die Verhältnisse in einer Gemeinde unter dem Aspekt eines zusätzlichen Stellplatzbedarfs zu verschieden sind, um diese einer einheitlichen Regelung zugänglich zu machen. Insofern muss jede Erhöhung der Stellplatzzahl von gebietsbezogenen Erwägungen getragen werden.

Im Plangebiet soll vor allem dem Umstand Rechnung getragen werden, dass in den öffentlichen Straßenräumen aus städtebaulichen Gründen ausreichend Parkierungsmöglichkeiten nicht vorhanden sind; daher wird die Zahl notwendiger Stellplätze auf 2,0 je Wohneinheit erhöht. Die Vorschrift dient dazu, auf den privaten Grundstücks-

flächen ausreichend Stellmöglichkeiten zu schaffen, da es nicht zuvorderst Aufgabe des öffentlichen Straßenraums ist, für eine Parkierung anstelle der Baugrundstücke zur Verfügung zu stehen.

4.6. Festsetzung zur Sammlung, Versickerung und Ableitung von Niederschlags- und Sickerwasser

Wasserdurchlässige Beläge

Zur Schonung des Wasserhaushalts werden – wo möglich – wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben. Darüber hinaus werden Retentionszisternen für die Sammlung des Niederschlagswassers vorgeschrieben.

4.7. Müllbehälterabstellplätze

Um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen müssen Müllbehälterabstellplätze, die sich außerhalb von Gebäuden befinden, durch Eingrünung vom öffentlichen Straßenraum abgeschirmt werden.

4.8. Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

Zum Schutze der Natur und Landschaft werden Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

5. Ermittlung der Umweltbelange

Eine formale Ermittlung der Umweltbelange ist aufgrund des gewählten Verfahrens nicht notwendig. Die Prüfung des Artenschutzes ist als Anlage beigefügt.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Flurstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

7. Kosten und Finanzierung

Die durch die Erschließung des Gebietes entstehenden Kosten werden auf die einzelnen Grundstücke umgelegt.

8. Überschlägige Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 8.500 m²	100,00 %
Verkehrsflächen	ca. 1.300 m ²	15,3 %
Wohnen Nettobaupläche	ca. 7.100 m ²	83,5 %
Private Grünfläche	ca. 100 m ²	1,2 %

9. Berechnung der Einwohnerdichte

	Anzahl	x	WE	WE insq.
Einfamilienhäuser	17		1,5	26
				26 WE

26 WE x 2,3 Einwohner/WE → ca. 60 Einwohner / 0,85 ha → **ca. 70 EW/ha**

V. Anlagen

Anlage 1: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (*wird ergänzt*)

Anlage 2: Erschließungsgutachten (Baugrundgutachten), IHB

Anlage 3: Lärmgutachten (*wird ergänzt*)

Aufgestellt: Pfullingen, den 11.01.2019

citiplan GmbH

Ausgefertigt:

Pliezhausen, den

.....

Bürgermeister Christof Dold