

Gemeinde Pliezhausen  
Landkreis Reutlingen

Nr. 121/2018

Gemeinderat

öffentlich

Bauausschuss  
(Vorberatung)

05.09.2018  
AZ 621.41; 632.6  
Stefan Adam

**Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Jakob- und Johannesstraße", Pliezhausen**  
**- Wiederaufgreifen / Fortführung des Verfahrens**  
**- Bauvoranfrage Johannesstraße 28 und 28/1: Antrag auf Zurückstellung der Bauvoranfrage nach § 15 BauGB**

**I. Beschlussvorschlag**

1. Das mit Beschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB vom 20.07.2010 eingeleitete Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Jakob- und Johannesstraße“, Pliezhausen, wird wieder aufgegriffen und fortgeführt.
2. Das Einvernehmen der Gemeinde nach §§ 31, 34 i.V.m. § 36 BauGB zur Bauvoranfrage der [REDACTED] zur Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage auf dem Grundstück Johannesstraße 28 und 28/1 (Flst. Nr. 811), wird nicht in Aussicht gestellt.
3. Es wird festgestellt, dass hinsichtlich der Bauvoranfrage zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben bzw. bei Erteilung eines positiven Bauvorbescheids unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Es wird daher zur Sicherung der Planung gemäß § 15 Abs. 1 Satz 1 BauGB bei der unteren Baurechtsbehörde des Landratsamts Reutlingen die Zurückstellung der Bauvoranfrage beantragt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren zu betreiben.

**II. Begründung**

Die [REDACTED] beantragt einen Bauvorbescheid nach § 57 LBO zur Errichtung zweier Mehrfamilienwohnhäuser mit Tiefgarage auf dem Grundstück Johannesstraße 28 und 28/1 (Flst. Nr. 811) in Pliezhausen. Mit dem Bauvorbescheid soll geklärt werden, ob die Bebauung nach § 34 BauGB der Umgebung entspricht und bei Einreichung eines Baugesuchs genehmigungsfähig wäre (ob diese Fragestellung den Anforderung nach § 57 Abs. 1 Satz 1 LBO zur Stellung hinreichend konkreter

Einzelfragen genügt, kann dahingestellt bleiben, da die Fragestellungen im laufenden Verfahren auf Nachforderung der Baurechtsbehörde auch geändert bzw. konkretisiert werden können; so oder so ist damit eine inhaltliche Auseinandersetzung mit der Planung, insbesondere im Hinblick auf die städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde, geboten). Das bestehende Gebäude soll für die Neubebauung weichen und abgebrochen werden. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Ortsbauplans „Pfaffenacker“, der jedoch lediglich mittels Baulinien die überbaubaren Grundstücksflächen festsetzt und daher nicht qualifiziert im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB ist.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 20.07.2010 beschlossen, für den Bereich zwischen der Jakob- und der Johannesstraße sowie dem Gelände des ehemaligen HG-Marktes den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Jakob- und Johannesstraße“, Pliezhausen, aufzustellen (Lageplan mit Geltungsbereich siehe Anlage 1). Das Baugrundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs dieses Aufstellungsbeschlusses. Planungsziel war und ist die Sicherung der vorhandenen Wohnbebauung, die Sicherstellung einer maßvollen Nachverdichtung und einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie der Erhalt des Gebietscharakters. Infolgedessen wurde die Zurückstellung eines Bauantrags zur Erstellung eines Altenpflegeheimes mit Tagesplätzen, seniorengerechten Wohnungen und Tiefgaragenplätzen gemäß § 15 BauGB beantragt, der Bauantrag wurde daraufhin zurückgezogen. Seither ruht das Bebauungsplanverfahren, um die weitere Entwicklung abzuwarten. Das Grundstück Johannesstraße 28 und 28/1 (Flst. Nr. 811) wurde von der [REDACTED] im Wege der Zwangsversteigerung erworben.

Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich derzeit somit nach der Baulinie, die in den Bauvorlagen nicht dargestellt ist, und im Übrigen gemäß § 34 BauGB nach der Umgebungsbebauung. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn

1. es den Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplanes nicht widerspricht,
2. es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt,
3. die Erschließung gesichert ist,
4. die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und
5. das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Vorliegend stellt sich somit einerseits die Frage, ob sich das Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB einfügt und andererseits ist zu prüfen, ob es mit den städtebaulichen Zielen der Bebauungsplanung in Einklang zu bringen ist.

Die Planung der [REDACTED] sieht die Errichtung zweier Wohngebäude vor, das mit „Haus I“ bezeichnete Gebäude soll über 5, das „Haus II“ über 3 Wohneinheiten verfügen, mithin sind insgesamt 8 Wohnungen geplant. Gemeinderat und Bauausschuss haben sich bereits mehrfach mit Vorschlägen zur Neubebauung des Areals auseinandergesetzt. Die Neubebauung des Grundstücks war auch im Zusammenhang mit dem Grundstück Jakobstraße 19 verschiedentlich bereits Beratungsgegenstand im Gemeinderat, einer im Jahr 2017 vorgelegten Planung mit zwei sehr mächtigen und einem kleineren Mehrfamilienhaus (auf dem

Gesamtareal) wurde seinerzeit eine Absage erteilt. Städtebaulich erwünscht war eine eher kleinteiligere Bebauung, z.B. mit kleineren Einzelhäusern oder einer kombinierten Einzel-/Doppelhaus- oder Einzel-/Reihenhausbebauung. Die Anzahl der Wohneinheiten ist nicht Gegenstand der Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB. Der vorgelegten Planung ist jedenfalls zu attestieren, dass sie sich mit den Vorgaben der Gemeinde beschäftigt hat und versucht, diesen gerecht zu werden. Die beiden Gebäude fallen mit Grundflächen von 12 x 18 m und 9,18 x 16,61 m nicht völlig aus dem Rahmen, auch wenn es sich immer noch um eine Verdichtung und Nutzungsintensivierung in diesem Bereich handelt. Unter rein städtebaulichen und strukturellen Gesichtspunkten hat eine gewisse Verdichtung im Ortskern (zu dessen erweitertem Bereich das betroffene Grundstück gehört) durchaus den positiven Effekt der Stärkung und besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur, Einkaufs- und Dienstleistungsangebote, geht jedoch häufig mit Problematiken wie Parkierung, geringeren Abständen und weniger Freiflächen u.ä. einher. Eine Nachverdichtung um jeden Preis kann es daher nicht geben. Mit Blick auf den Lageplan und den Grundriss gelingt es der Planung dem Grunde nach schon, diesen Anforderungen verhältnismäßig gerecht zu werden. Zudem sind je Wohneinheit 2,0 separat anfahrbare Stellplätze nachgewiesen, was unter verkehrlichen Aspekten und aufgrund der nicht vorhandenen Kapazitäten des öffentlichen Straßenraums, was Parkmöglichkeiten anbelangt, unabdingbar ist.

Die Grundstücksfläche wird (bei ausschließlicher Betrachtung der Hauptgebäude) zu etwa 30 % überbaut. Eine Betrachtung der relativen Größe Grundflächenzahl (GRZ) ist im Rahmen der Beurteilung nach § 34 BauGB in der Regel aber weniger entscheidend, als vielmehr der Rahmen, den die Umgebungsbebauung bildet. Unterschiedliche Grundstücksgrößen (wie vorliegend) hätten sonst den Effekt, dass deutlich unterschiedliche Gebäudegrundflächen zulässig wären (man führe sich beispielsweise die zulässige Grundfläche bei einer GRZ von 0,4 bei 500 m<sup>2</sup> und bei 1.000 m<sup>2</sup> maßgebender Grundstücksfläche vor Augen), die jedoch die Eigenart der Umgebung außer Betracht ließen. Die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO (GRZ 0,4 für allgemeine Wohngebiete) richtet sich ebenfalls nur an die Bauleitplanung, nicht jedoch an das Baugenehmigungs- bzw. Bauvorbescheidsverfahren, dessen planungsrechtliche Grundlage § 34 Abs. 1 BauGB ist.

Bei der Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB sind die Grundflächen der umgebenden Bebauung (sowie ergänzend das Verhältnis der überbauten Fläche zur Freifläche der Grundstücke (im Rahmen der offenen Bauweise)) maßgebend. Für die räumliche Abgrenzung der maßgeblichen Umgebungsbebauung ist entscheidend, wie weit die Umgebung ihrerseits das Baugrundstück prägt und wie weit sich das Vorhaben auf sie auswirken kann. Es ist die gesamte städtebauliche Situation zu würdigen, in die das Grundstück eingebettet ist. Dabei gilt, dass die prägende Wirkung mit der Entfernung in der Regel abnimmt. Nach Auffassung der Verwaltung ist vorliegend zunächst der räumliche Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans „Jakob- und Johannesstraße“ zur näheren Umgebung zu zählen. Bei der Genehmigung des Bauvorhabens Jakobstraße 13 wurde durch das Landratsamt als maßgebliche Umgebung der Straßenzug entlang der Jakobstraße zwischen der Einmündung Marienstraße und Schießmauerstraße herangezogen, zudem der Straßenzug an

der Johannesstraße im gleichen Umfang und die gegenüberliegende Bebauung (ehemals HG-Markt und Hirsch-Apotheke). Seitens der Gemeinde wurde bei diesem Bauvorhaben als maßgeblicher Bereich im Wesentlichen der direkte Straßenzug der Jakobstraße sowie ergänzend das hinterliegende Grundstück Flst. Nr. 806 (Johannesstraße 22) herangezogen.

Die maßgebliche Umgebung ist im Zusammenhang mit der Beurteilung nach § 34 BauGB im Einzelfall zu beurteilen und geht so weit, wie diese sich prägend auf das Vorhaben auswirkt und wie sich das Vorhaben selbst prägend auf sie auswirken kann. Die seinerzeitige Umgrenzung durch das Landratsamt erscheint in der Nachschau sehr weitgehend. Die Verwaltung ist der Auffassung, dass für das antragsgegenständliche Grundstück das Geviert zwischen der Jakobstraße und der Johannesstraße sowie den Grundstücken Flst. Nr. 814/1 (Nordwestgrenze) und Flst. Nrn. 806 und 806/1 (Südostgrenze) sowie die an der Johannesstraße direkt gegenüberliegenden Grundstücke Flst. Nrn. 133/3, 133/4 und 813/3 maßgeblich sind, wobei die prägende Wirkung mit der Entfernung zum Baugrundstück abnimmt. Bezüglich der Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung hinsichtlich der Gebäudehöhe ist der direkte Straßenzug an der Johannesstraße relevant (Gebäude Johannesstraße 24 bis 32). Die vom Entwurfsverfasser angeführten Gebäude Bachenbergstraße 62 und Schießmauerstraße 2 sind für das Vorhaben nicht und das Gebäude Jakobstraße 13 nicht hinsichtlich der Gebäudehöhe prägend / maßgebend.

Vorliegend sind im genannten Gebiet Gebäude unterschiedlicher Grundflächen und unterschiedlicher Verhältnisse von überbauten zu freien Grundstücksflächen vorhanden. Von sehr dicht bebauten Grundstücken (z.B. Johannesstraße 30 und 30/1, Jakobstraße 13) über eher locker und kleinteilig bebaute Grundstücke (z.B. Johannesstraße 26 und 29) sind unterschiedliche Grundflächen und Bebauungsdichten vorhanden. Die absoluten Grundflächen liegen jedoch in der Regel etwas niedriger als vorliegend bei den beiden Mehrfamilienhäusern geplant. Gleichwohl ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass § 34 BauGB lediglich maßstabbildend sein kann und dieser Maßstab notwendigerweise nur grob und ungenau ist. Vorliegend kann damit die vorgelegte Planung in Bezug auf die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, als gerade noch so von der Umgebungsbebauung gedeckt angesehen werden.

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung (Wohnen) fügt sich das Vorhaben ein. Gleiches gilt für die Bauweise.

Hinsichtlich der Gebäudehöhen ist Folgendes anzuführen:

In der Rechtsprechung ist zur Beurteilung des Einfügens nach dem Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die Gebäudehöhe anerkannt, dass sowohl Trauf- als auch Firsthöhen zur Prüfung herangezogen werden können, sofern diese ein städtebauliches Gewicht haben bzw. städtebaulich prägend wirken. Auch ist grundsätzlich anerkannt, dass innerhalb des höhenmäßigen Rahmens, den die Umgebung vorgibt, ein Gebäude sich einfügt und somit zulässig ist. Anderes gilt z.B. bei fallender Topographie und Straßenverläufen, wie vorliegend. Somit kann der Rahmen, der sich aus der maßgeblichen Umgebung ergibt, nicht aus der Oberkante des höchsten prägenden Gebäudes abgeleitet werden. Vielmehr gilt es, das Einfügen in Bezug auf den Straßenverlauf und die Topographie zu prüfen. Vorliegend bestehen daher zunächst erhebliche Bedenken gegen das Einfügen der Firsthöhe und zwar der beider Gebäude.

Betrachtet man die Firsthöhen der maßgebenden Umgebung zeigt sich, dass diese in Relation zum Gelände bzw. der EFH durchweg niedriger liegen als die Firsthöhen der beiden geplanten Gebäude. Besonders gravierend ist die Fehlentwicklung der Höhe beim geplanten „Haus II“, bei diesem liegt die geplante Firsthöhe 2,72 m über der Firsthöhe des topographisch höher gelegenen Gebäudes Johannesstraße 30. Der Unterschied zum topographisch deutlich höher gelegenen Gebäude Johannesstraße 32 beträgt nur 48 cm, dabei fällt die Straße in diesem Bereich zwischen 1,50 m und 2,00 m. Auch bezüglich der geplanten Firsthöhe des mit „Haus I“ bezeichneten Gebäudes ist festzustellen, dass diese sich nicht einfügt. Sie liegt 0,95 m höher als die Firsthöhe des Gebäudes Johannesstraße 30/1, welches allerdings als „Ausreiser“ nach unten angesehen werden kann und dessen prägendes Gewicht daher eher gering ist. Gleichwohl ist festzustellen, dass der Straßenverlauf in diesem Bereich (bezogen auf die Mitte des geplanten Gebäudes) vom Gebäude Johannesstraße 32 an etwa 2,00 m fällt, der Höhenversatz beträgt bezogen auf die Firsthöhe lediglich 1,48 m. Der Höhenversatz zum Gebäude Johannesstraße 26 hingegen fällt im Verhältnis zu groß aus. Das Bestandsgebäude weist zwar einen um 28 cm höher liegenden First auf als das geplante „Haus I“, daraus erwächst aber kein Bestandsschutz. Vielmehr beurteilt sich der Neubau allein nach der maßgeblichen Umgebungsbebauung. Durch den etwas nach Südosten versetzten Standort ergibt sich zudem die Notwendigkeit einer weiteren Höhenreduktion.

Auch in Bezug auf die geplanten Traufhöhen fügen sich die Gebäude nicht ein, zudem wird das städtebauliche Ortsbild beeinträchtigt. Die Traufhöhen liegen fast durchgehend höher als die Traufhöhen, die in der maßgeblichen Umgebung vorhanden sind. In der Rechtsprechung ist zwar anerkannt, dass ein vorgegebener Rahmen auch überschritten werden kann, gleichwohl nur, wenn die Überschreitung keine bodenrechtlichen Spannungen begründet oder gar verstärkt. Vorliegend ergeben sich durch die Höhenunterschiede teils erhebliche Differenzen, die nicht nur geringfügig oder bodenrechtlich unerheblich sind. Die geplanten Traufhöhen haben aufgrund ihrer deutlichen Überschreitung des vorhandenen Rahmens eine erdrückende Wirkung. Auch beeinträchtigt die geplante Traufhöhe das städtebauliche Ortsbild. Der VGH Baden-Württemberg hat mit Beschluss vom 04.03.1999 - 3 S 201/99- entschieden, dass die Überschreitung der in der Umgebungsbebauung vorhandenen Traufhöhen ein

Einfügen im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung nicht von vornherein ausschließt, wenn die Firsthöhen nicht überschritten werden. In der gleichen Entscheidung hat der VGH auch festgelegt, dass die Überschreitung der vorhandenen Traufhöhen zu einer Beeinträchtigung des Ortsbilds mit bodenrechtlicher Relevanz führen kann. Vorliegend ist das Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht gegeben, da sogar sowohl Trauf- als auch Firsthöhen überschritten werden. Auch liegt eine Beeinträchtigung des Ortsbilds mit bodenrechtlicher Relevanz vor. Die geplanten Traufhöhen überschreiten jeglichen Rahmen und finden sich nicht in der Eigenart der Umgebung und des Ortsbildes wieder, die Giebelwände haben aufgrund der Höhenentwicklung teils erdrückende Wirkungen. Bei der planungsrechtlichen Beurteilung geht es nicht um gestalterische Fragen; gleichwohl ist die Gebäudehöhe und vorliegend die Traufhöhe als planungsrechtlich festzusetzender Bestandteil des Maßes der baulichen Nutzung auch Bestandteil des städtebaulichen Ortsbildes. Zusätzlich zum Nichteinfügen ist das Vorhaben in der beantragten Form planungsrechtlich also auch aufgrund der Beeinträchtigung des Ortsbildes unzulässig.

Das Vorhaben ist daher nach Auffassung der Verwaltung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB unzulässig und das Einvernehmen ist zu versagen. Vermutlich wird auch die vorhandene Baulinie überschritten, was aber vorliegend mangels genauer Darstellung nicht exakt beurteilt werden kann. Geringfügige Überschreitungen mit Gebäudeteilen erscheinen zwar denkbar, sollten aber gleichwohl selbstverständlich exakt beurteilt werden können.

Um die Sicherstellung einer maßvollen Nachverdichtung und einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zu erreichen sowie die Erhaltung des Gebietscharakters zu gewährleisten (städtebauliche Ziele des geplanten Bebauungsplans) ist nach Auffassung der Verwaltung das Wiederaufgreifen und die Fortführung des derzeit ruhenden Bebauungsplanverfahrens erforderlich (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Es ist aufgrund der vorstehenden Ausführungen davon auszugehen, dass das Vorhaben den Planungszielen entgegensteht. Da die Ausarbeitung dessen, was für das Gebiet als angemessen und den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechend angesehen werden kann, einige Zeit in Anspruch nehmen wird, ist die Sicherung der Planung erforderlich. Hierfür stehen die Veränderungssperre (§ 14 BauGB) sowie die Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15 BauGB) zur Verfügung. Da es derzeit kein für das gesamte Plangebiet bestehendes Sicherheitsbedürfnis gibt, sondern dieses nur für das antragsgegenständliche Grundstück besteht, wird als milderer Mittel unter Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkten die Beantragung der Zurückstellung der Bauvoranfrage vorgeschlagen. Wird eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB nicht beschlossen, obwohl die Voraussetzungen gegeben sind, oder ist eine beschlossene Veränderungssperre noch nicht in Kraft getreten, hat die Baugenehmigungsbehörde gemäß § 15 Abs. 1 Satz 1 BauGB auf Antrag der Gemeinde die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall für einen Zeitraum bis zu zwölf Monaten auszusetzen, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Dies gilt auch für Bauvorbescheidsverfahren. Die Voraussetzungen für die Zurückstellung liegen vor, daher wird vorgeschlagen, einen entsprechenden Antrag bei der unteren Baurechtsbehörde des Landratsamts Reutlingen zu stellen.

Im weiteren Fortgang würde dann zunächst das Stadtplanungsbüro Lutz Partner gebeten, eine städtebauliche Bewertung der Situation vorzunehmen und Vorschläge für die geplante Bebauung im Quartier zu erarbeiten.

Nach § 5 Abs. 2 Nrn. 1.2 und 1.4. der Hauptsatzung der Gemeinde Pliezhausen ist der Bauausschuss zuständig für die Erklärung des Einvernehmens der Gemeinde bei der Entscheidung über die Zulassung von Ausnahmen und die Erteilung von Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes (§§ 31 und 36 BauGB) sowie die Zulassung von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§§ 34 und 36 BauGB); nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 ist der Bauausschuss zudem zuständig für die Stellung von Anträgen nach § 15 BauGB. Gemäß § 5 Abs. 3 der Hauptsatzung obliegt die Zuständigkeit nach Absatz 2 dem Bauausschuss indes nur, wenn die jeweilige Angelegenheit für die Gemeinde nicht in städtebaulicher oder bauleitplanerischer Hinsicht von grundsätzlicher Bedeutung oder besonderer Wichtigkeit ist. Vorliegend handelt es sich um einen großen Grundstücksbereich, dessen städtebauliche Bedeutung und besondere Wichtigkeit bereits durch die Fällung des Aufstellungsbeschlusses im Jahr 2010 unterstrichen wurde. Die Neubebauung einer so großen, prägenden Fläche innerhalb des erweiterten Ortskerns und in einer städtebaulich sensiblen Situation begründet die Zuständigkeit des Gemeinderats. Ferner ist der Gemeinderat nach der Hauptsatzung zuständig für Entscheidungen die Bauleitplanung betreffend.

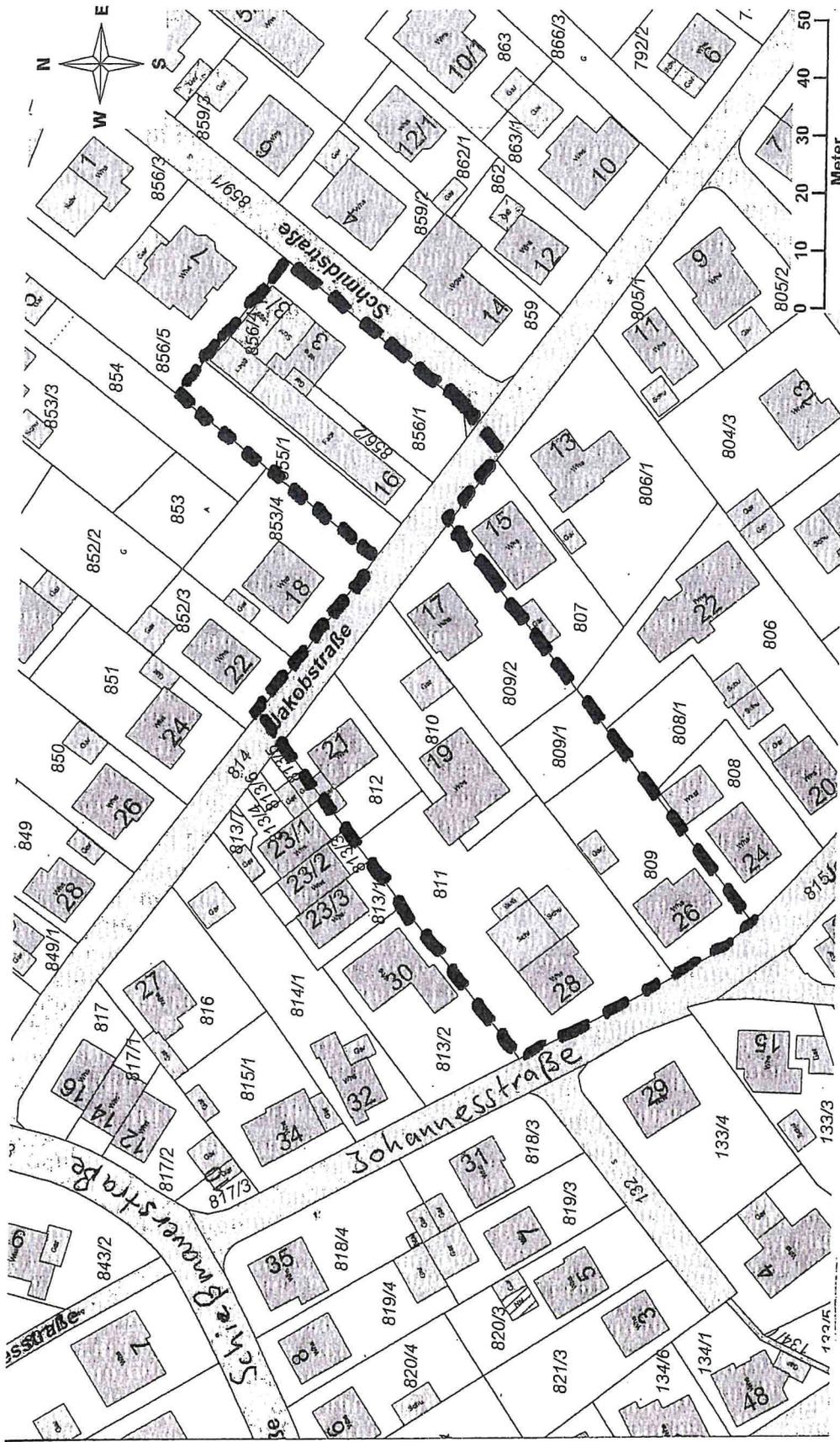
Gemäß § 6 Abs. 3 der Hauptsatzung sollen Angelegenheiten, deren Entscheidung dem Gemeinderat vorbehalten ist, dem zuständigen beschließenden Ausschuss zur Vorberatung zugewiesen werden. Bereits in der Juli-Sitzung hat sich der Bauausschuss im Rahmen einer formlosen Anfrage mit der geplanten Bebauung beschäftigt und dabei die Einreichung einer förmlichen Bauvoranfrage und die Vorlage aussagekräftiger Unterlagen betreffend die Höhenentwicklung gefordert. Daher erfolgt die Vorberatung der Bauvoranfrage der Hauptsatzung entsprechend in der der Gemeinderatssitzung zeitlich vorgelagerten Bauausschusssitzung.

gez.  
Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan vom 28.06.2010 mit Darstellung des Geltungsbereichs des künftigen Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften entsprechend dem Aufstellungsbeschluss vom 20.07.2010
- Anlage 2: Bauvorlagen zum Antrag auf Bauvorbescheid

Anlage 1 zu  
DS-Nr.  
12/12018



Lageplan vom 28.06.2010

Ausgefertigt:  
Pliezhausen, den  
Christof Dold  
Bürgermeister

Gemeinde Pliezhausen

Aufstellung des Bebauungsplans und der  
Örtlichen Bauvorschriften „Jakob- und Johannesstraße“, Pliezhausen  
Darstellung des Geltungsbereichs

— — — — — Geltungsbereich des Bebauungsplans  
und der Örtlichen Bauvorschriften

Anlage 2 für  
05-Nr.  
1211  
2018

**Bauvorhaben:** Mehrfamilienwohnhäuser  
Johannesstraße 28  
72124 Pliezhausen

**Bauherrschaft:**

**Höhensituation und Volumen von Gebäuden in der näheren Umgebung :**

Die neuen Gebäude entsprechen Neubaumehrfamilienwohnhäuser in der näheren Umgebung.



Jakobstraße 13



Bachenbergstr.62/Weingartenstraße



Bachenbergstraße 58/ Weingartenstraße

Aufgestellt: 03.08.2018

Schießmaverstr. 2



Bachenbergstraße 62/Weingartenstraße

Anerkannt: 03.08.2018

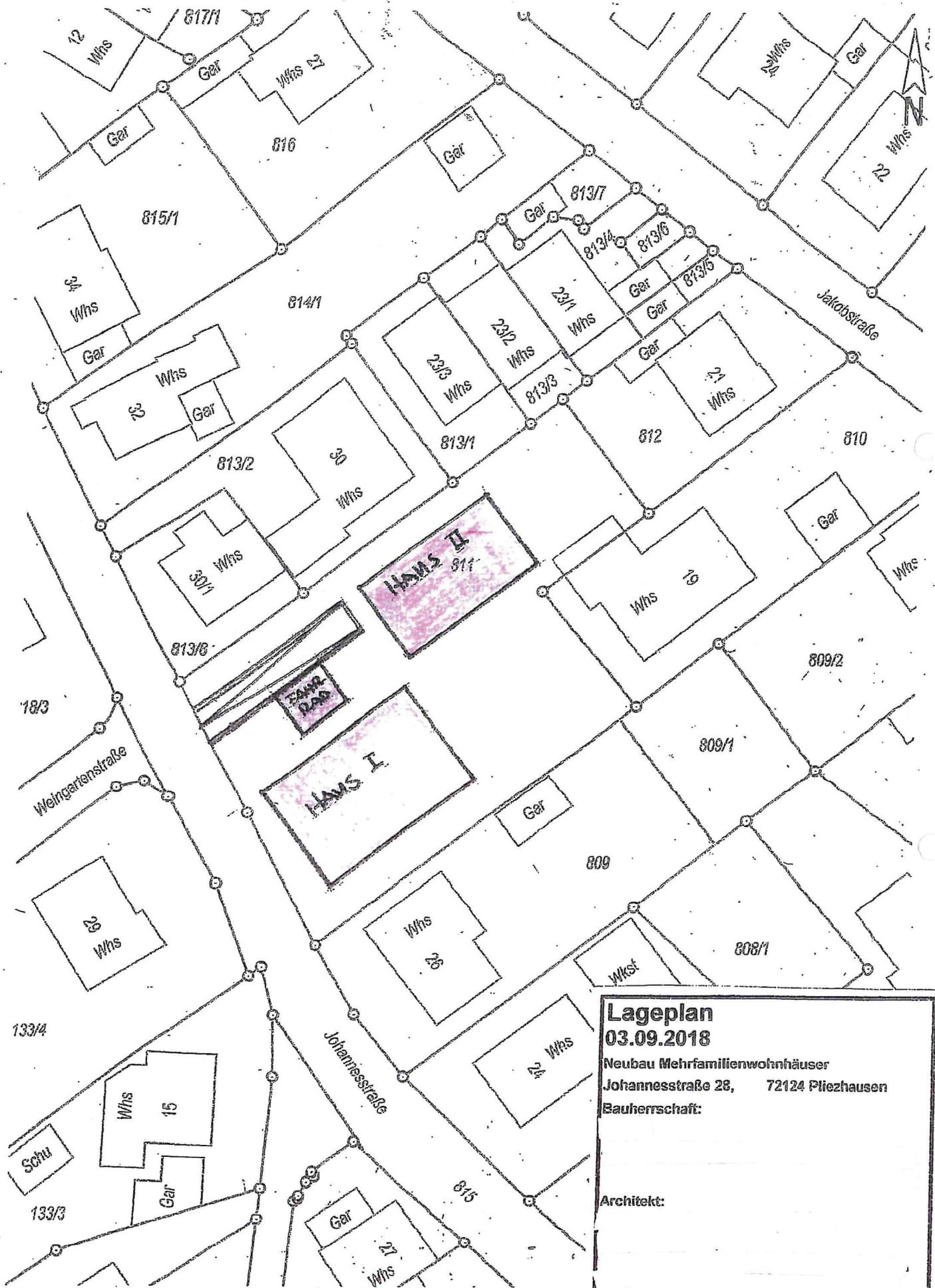
Jakobstr.  
13

Der Architekt

Bauherr

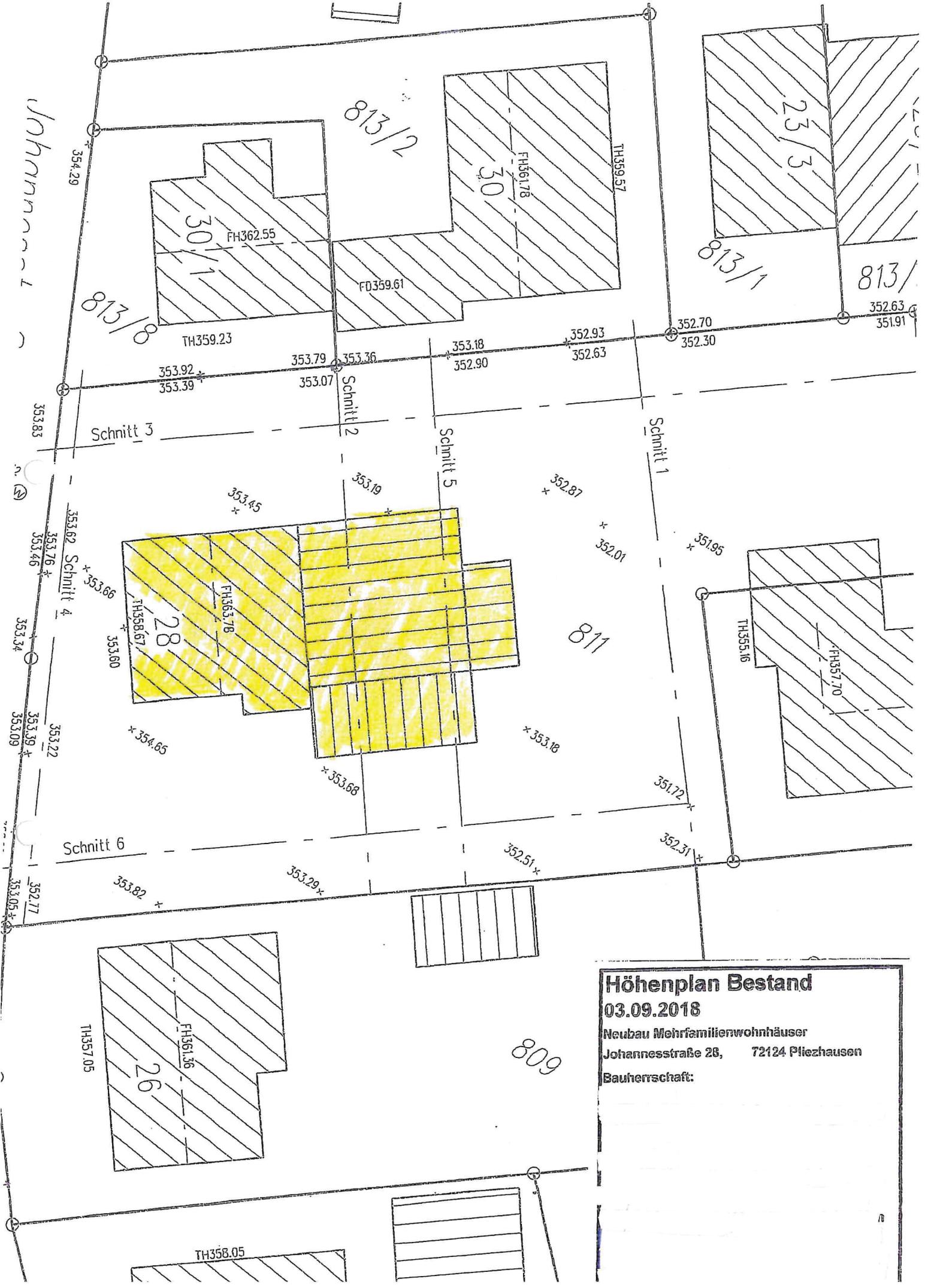
Gemeinde: Pliezhausen  
Gemarkung: Pliezhausen

# Lageplan



**Lageplan**  
**03.09.2018**  
Neubau Mehrfamilienwohnhäuser  
Johannesstraße 28, 72124 Pliezhausen  
Bauherrschaft:  
  
Architekt:

Johannesstraße



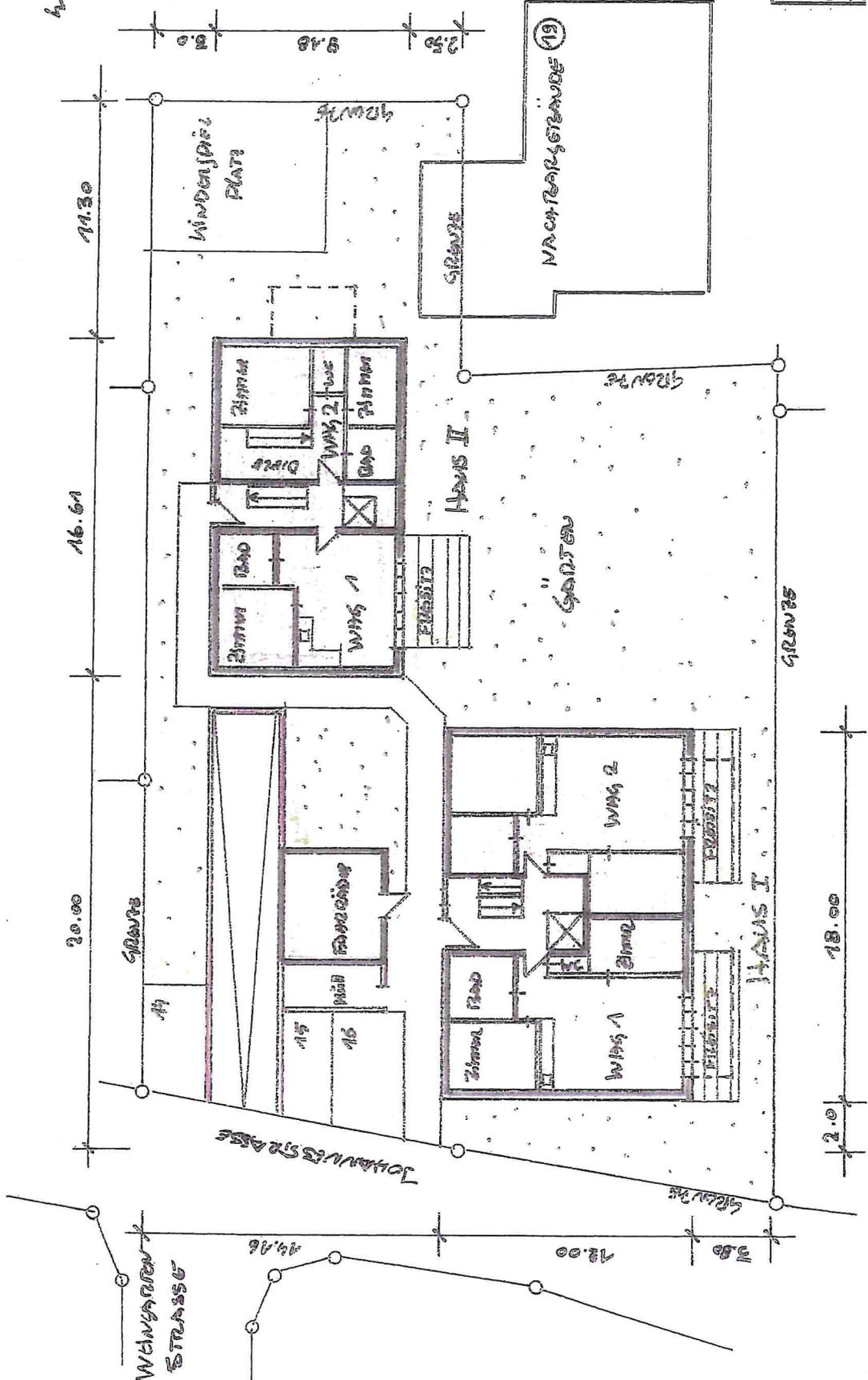
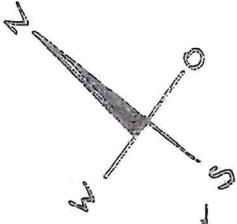
**Höhenplan Bestand**  
**03.09.2018**  
 Neubau Mehrfamilienwohnhäuser  
 Johannesstraße 28, 72124 Pliezhausen  
 Bauherrschaft:

**Höhenplan Neubauten**  
 03.09.2018  
 Neubau Mehrfamilienwohnhäuser  
 Johannesstraße 26, 72124 Pflzehausen  
 Baugesellschaft

Architekt: *anerkannt, der Bauverw.*



Maßstab 1:250  
 gefertigt: 27.08.2018



**Übersichtsplan EG**  
 03.09.2018  
 Neubau Mehrfamilienwohnhäuser  
 Johannastraße 25, 72124 Pflzechausen

DM

verantwortlich: **amerlanti, der Bauteur**

TIGA und UG,s

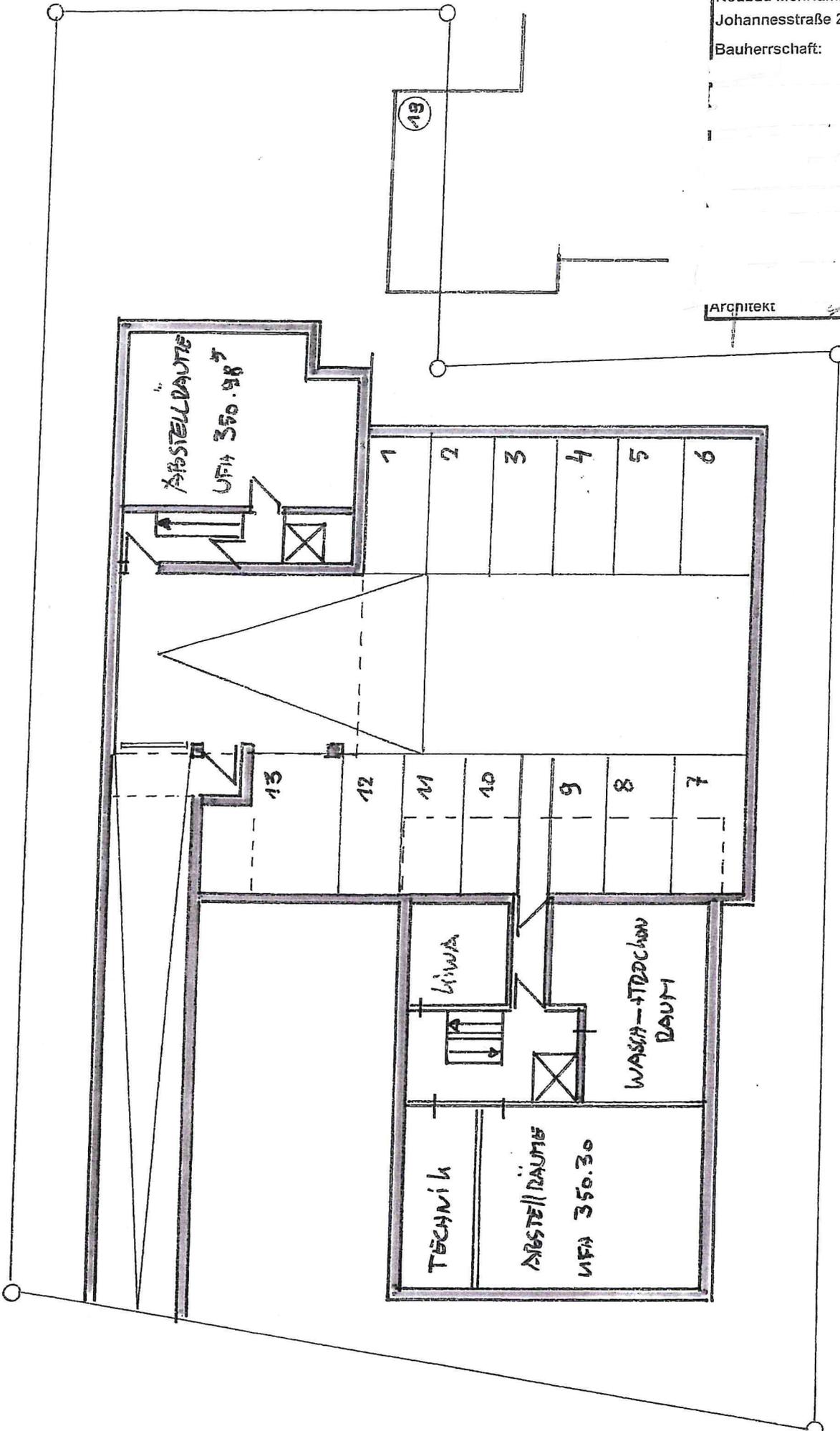
03.09.2018

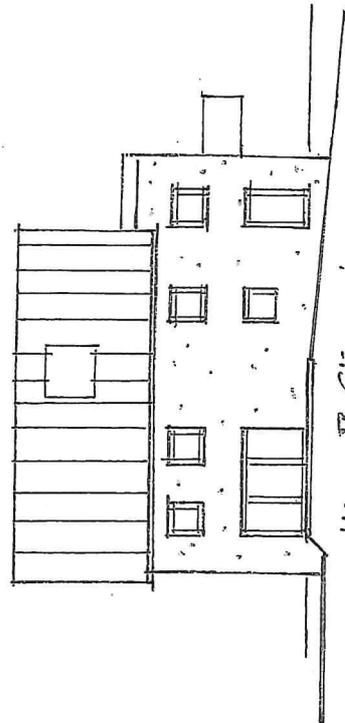
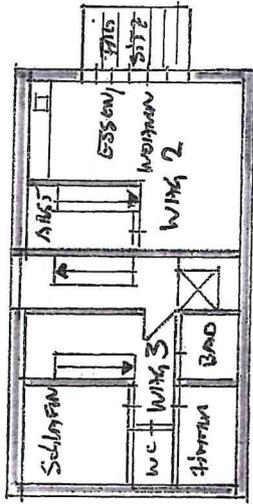
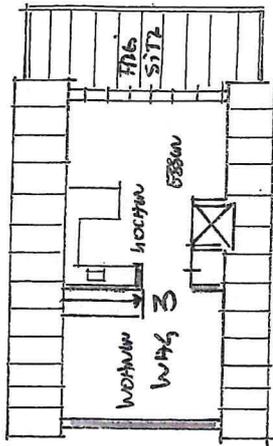
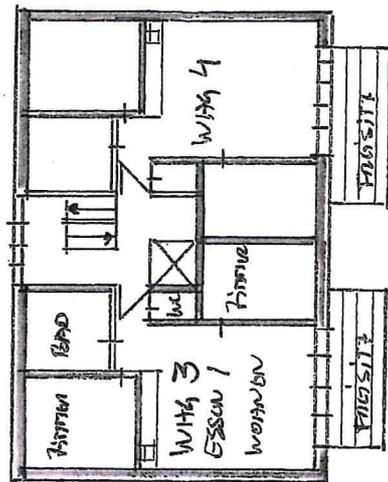
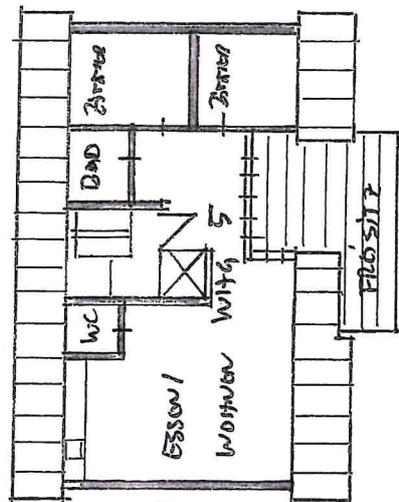
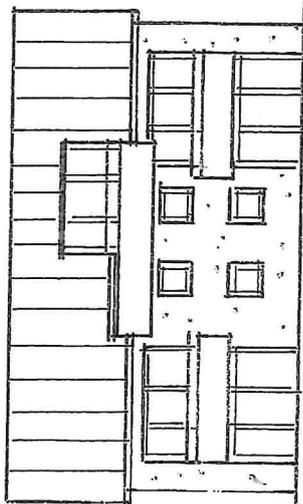
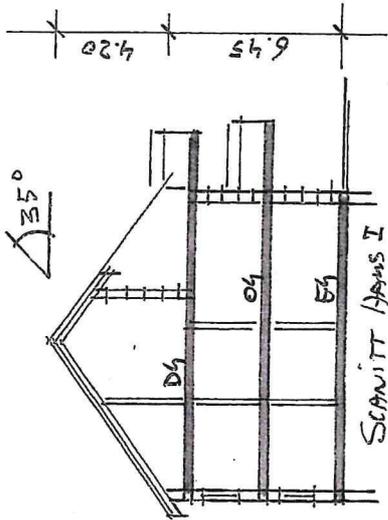
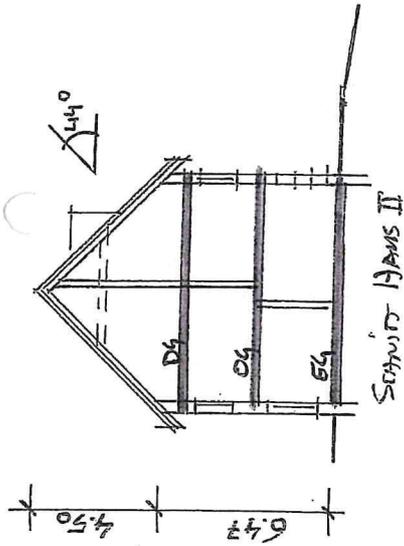
Neubau Mehrfamilienwohnhäuser

Johannesstraße 28, 72124 Pliezhausen

Bauherrschaft:

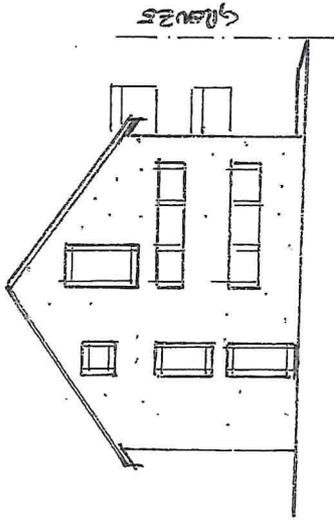
Architekt  anerkannter Baumeister



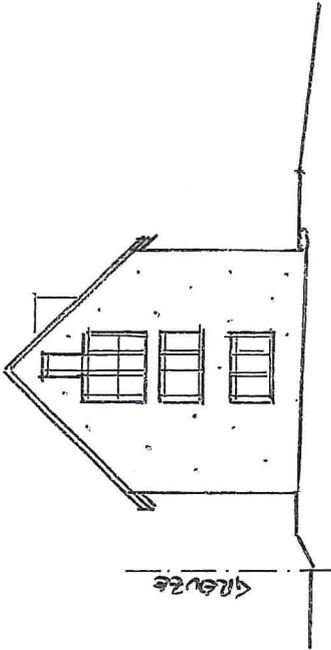


Pläne  
 03.09.2018  
 Neubau Mehrfamilienwohnhäuser  
 Johannesstraße 28, 72124 Pliezhausen  
 Bauherrschaft:

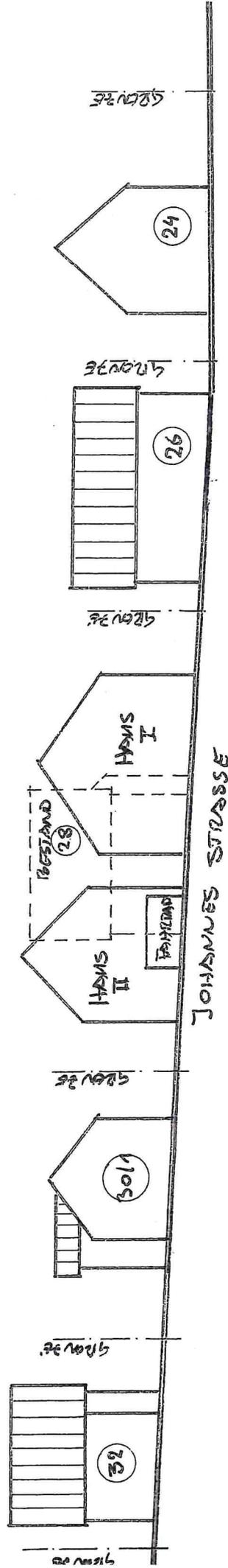
Architekt ..... anerkannt, dipl. Bauherr



WESTANSICHT HAUS I



WESTANSICHT HAUS II



**Straßenabwicklung +  
Westansichten**  
 03.09.2018.  
 Neubau Mehrfamilienwohnhäuser  
 Johannesstraße 28, 72124 Pliezhausen  
 Pflanzengestaltung