

Anlage 3 zur DS-Nr. 125/d021

Landkreis Reutlingen

Gemeinde Pliezhausen

Ortsteil Pliezhausen



Bebauungsplan

„Marienstraße“

(vereinfachtes Verfahren nach § 13a BauGB)

Textteil und örtliche Bauvorschriften

Aufgestellt:
Pfullingen, den 02.09.2021

citiplan GmbH
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen

Bebauungsplan „Marienstraße“ (vereinfachtes Verfahren nach § 13a BauGB) Gemeinde Pliezhausen, Ortsteil Pliezhausen Landkreis Reutlingen

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - Textteil

Als Rechtsgrundlagen kommen zur Anwendung:

Gesetze:

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Rechtsverordnungen:

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)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

In Ergänzung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans wird Folgendes festgesetzt. Sämtliche planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften aufgehoben und durch die nachstehenden Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften ersetzt.

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil vom 02.09.2021 dargestellt.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, i.V.m. § 4 BauNVO)

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1,3,4 und 5 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 23 BauNVO)

3.1. Grundflächenzahl

Als Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl und Gebäudehöhe sind die Eintragungen im Lageplan in der Nutzungsschablone maßgebend.

Die festgesetzte GRZ darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zur jeweils festgesetzten maximalen GRZ (Nutzungsschablone) überschritten werden.

3.2. Gebäudehöhen

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.

Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden.
Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhen ist unter 3.3 definiert.

Die Traufhöhe (TH) ist definiert als Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenhaut des Daches.

Die Firsthöhe (FH) ist definiert als die oberste Dachbegrenzungskante.

3.3. Höhenlage der baulichen Anlagen

Bezugspunkt ist jeweils die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Bordstein) an der Grundstücksgrenze, bezogen auf die Gebäudemitte. Als maßgebliche öffentliche Verkehrsfläche gilt jeweils die Marienstraße, auch bei Eckgrundstücken. Für ausschließlich an der Jakobstraße gelegene Grundstücke wird diese als maßgebliche öffentliche Verkehrsfläche bestimmt.

Hinweis:

Die konkrete Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) wird im Baugenehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegt. Dem Baugesuch sind daher zwei Geländeschnitte beizufügen, die die Entwicklung der konkret geplanten EFH nachvollziehbar belegen.

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

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

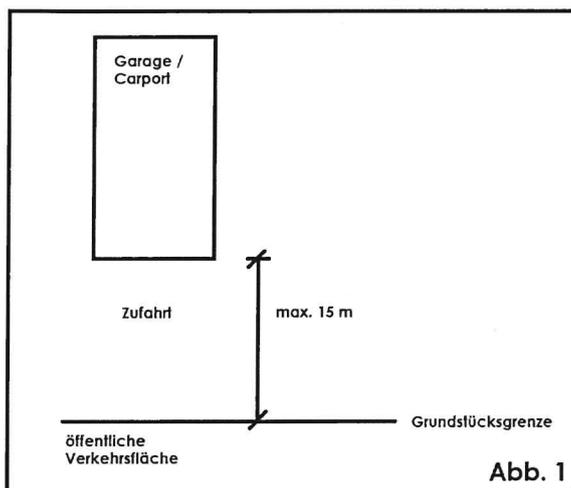
5. Stellung und Größe der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es gelten die Eintragungen im Lageplan. Die Hauptfirstrichtungen sind durch Richtungspfeile im Lageplan festgelegt. Im Einvernehmen mit der Gemeinde können in begründeten Einzelfällen ausnahmsweise Abweichungen von maximal 5° zugelassen werden, sofern hiergegen aus städtebaulicher Sicht, insbesondere mit Blick auf die Gestaltung des Straßenzugs, keine Bedenken bestehen. Untergeordnete Nebenfirste

(z.B. bei Dachaufbauten) können ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

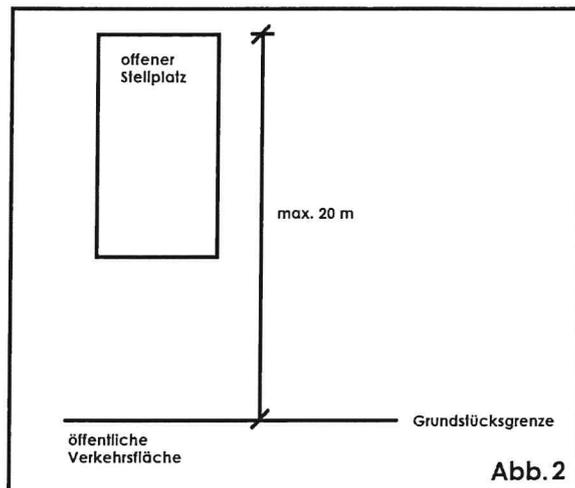
6. Garagen, Carports Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

- 6.1.** Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sofern der zufahrtsseitige Mindestabstand von Garagen zur Grenze von öffentlichen Verkehrsflächen dabei weniger als 5,00 m beträgt, sind diese mit einem ferngesteuerten Sektionaltor auszuführen. Garagen und Carports sind dabei so zu platzieren, dass die maximale Zufahrtslänge 15,00 m nicht überschreitet (s. Abb. 1).



Zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits vorhandene Garagen und Carports, die im Widerspruch zu dieser Festsetzung stehen, haben in ihrem im zeichnerischen Teil dargestellten Umfang Bestandsschutz. Ausnahmen von den vorstehenden Anforderungen können zur Erweiterung dieser Bestandsanlagen im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

- 6.2.** Von der Festsetzung Ziffer 7.1 können im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Mindestabstand von 0,5 m zur Grenze von öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen werden, sofern keine städtebaulichen oder verkehrlichen Gründe entgegenstehen.
- 6.3.** Offene Stellplätze sind im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, allerdings nur bis zu einem Abstand von maximal 20 m von der Grenze zu der der Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche (s. Abb. 2), zulässig.



Zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits vorhandene Stellplätze, die im Widerspruch zu dieser Festsetzung stehen, haben in ihrem im zeichnerischen Teil dargestellten Umfang Bestandsschutz. Ausnahmen von den vorstehenden Anforderungen können zur Erweiterung dieser Bestandsanlagen im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

6.4. Nebenanlagen

6.4.1. 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

6.4.2. Je Grundstück ist maximal eine Nebenanlage in Form eines oberirdischen Gebäudes als Gebäude ohne Aufenthaltsraum zulässig. Garagen und Carports werden hierauf nicht angerechnet. Das oberirdische Nebengebäude darf eine Größe von maximal 20 m³ umbautem Raum nicht überschreiten und ist nur auf dem der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Grundstücksbereich hinter der Bauflucht, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, zulässig (siehe hierzu nachstehende Skizze).



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 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.

Für die Definition eines oberirdischen Gebäudes im Sinne dieser und der nachfolgenden Festsetzungen ist maßgebend dessen Lage vollständig oberhalb der tatsächlichen Geländeoberfläche nach Ausführung des Bauvorhabens, soweit sie nicht zur Verortung eines Gebäudes als unterirdisch angelegt wird oder wurde. Unberücksichtigt bleiben Unterkellerungen, Fundamente und untergeordnete Anteile des Gebäudes, soweit diese bautechnisch oder statisch erforderlich sind.

6.4.3. Ausnahmsweise kann im Einvernehmen mit der Gemeinde maximal ein oberirdisches Nebengebäude bis zu einer Größe von maximal 25 m³ umbautem Raum auch vor der Bauflucht zugelassen werden, sofern dieses Nebengebäude 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 6.4.2 angerechnet.

6.4.4. Bei Verzicht auf eine Unterkellerung des Hauptgebäudes kann, unbeschadet der Ziffern 6.4.2 und 6.4.3, ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Gemeinde ein oberirdisches Nebengebäude je Grundstück als Kellerersatzraum bis zu einem umbauten Raum von maximal 40 m³ zugelassen werden. Für die Stellung dieses Nebengebäudes gilt die Festsetzung in Ziffer 6.4.2. Ausnahmen von der Gebäudestellung können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden, sofern keine städtebaulichen oder verkehrlichen Gründe entgegenstehen.

6.4.5. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits vorhandene Nebenanlagen, die im Widerspruch zu dieser Festsetzung stehen, haben in ihrem im zeichnerischen Teil dargestellten Umfang Bestandsschutz. Ausnahmen von den vorstehenden Anforderungen können zur Erweiterung dieser Bestandsanlagen im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

7. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je 300 m² nichtüberbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, möglichst einheimischer, mittelkroniger Laubbaum (2. Ordnung) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Eine Empfehlung zur Sortenwahl findet sich nachstehend. Sofern durch die Bebauung eines Grundstücks weniger als 300 m² nichtüberbauter Grundstücksfläche übrig bleiben, ist mindestens ein entsprechender Baum zu pflanzen, sofern die abstandsrechtlichen Bestimmungen des Nachbarrechts eingehalten werden können. Bei einer Pflanzung in Bereichen, die öffentli-

chen Verkehrsflächen zugewandt sind, ist ein Mindestabstand zu dieser von 2,00 m einzuhalten (bezogen auf den Stammmittelpunkt), zudem ist das nach Abbildung 3 definierte Lichtraumprofil dauerhaft freizuhalten. Von der Pflanzverpflichtung können im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahme zugelassen werden, sofern der Verzicht auf die Pflanzung von Bäumen durch Ersatzmaßnahmen (zum Beispiel groß- oder vollflächige Begrünung von Dach und Fassade des Hauptgebäudes; die Großflächigkeit wird erreicht ab 75 % der Fassaden- und Dachfläche, Fenster und Türen sowie sonstige Öffnungen werden nicht auf die Fassaden- und Dachfläche angerechnet) ausgeglichen wird.

Pflanzenempfehlung für Bäume auf den privaten Grundstücksflächen

Botanischer Name	Deutscher Name
Pflanzenempfehlung: Mittelgroße (ca. 10 – 20 m hohe) Bäume (2. Ordnung)	
Acer campestre	Feld-Ahorn (Sorten sind zulässig)
Carpinus betulus	Hain-Buche
Prunus spec.	Kirschbäume (Sorten sind zulässig)
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne, Chanticleer/Chinesische Wildbirne
Pyrus spec.	Birnenbäume (Sorten sind zulässig)
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
<u>Regionaltypische Obstsorten</u>	

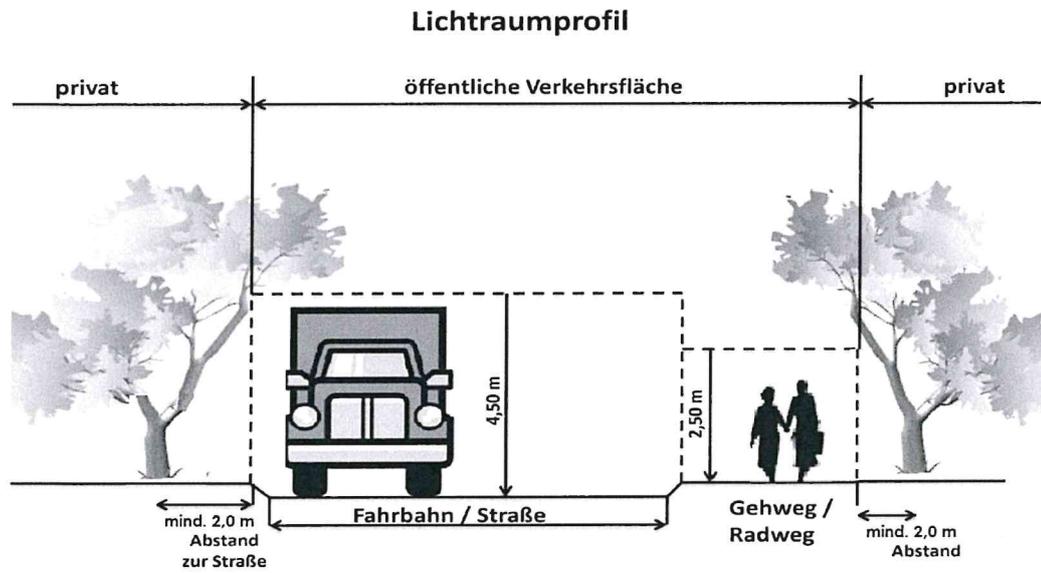
Empfehlung für regionaltypische Obstsorten

Apfel	Apfel	Süßkirschen
Bittenfelder	Roter Bellefleur	Benjaminler
Boiken	Sonnenwirtsapfel	Burlat
Boskoop	Teser (TSR) 29	Dolleseppler
Brettacher	Birnen	Große schwarze Knorpe
Florina	Bayr. Weinbirne	Kordia
Grahams Jubiläum	Clapps Liebling	Teickners Schwarze
Hauxapfel	Conference	Pflaumen/Zwetschgen/Mirabelle
Jakob Fischer	Doppelte Philipps	Bühler Frühzwetschge
Josef Musch	Gellerts Butterbirne	Hauszwetschge
Kaiser Wilhelm	Gute Graue	Katinka
Prinzenapfel	Herzogin Elsa	Mirabelle von Nancy
Rh. Bohnapfel	Kirchsaller Mostbirne	Walnüsse
Rh. Krummstiel	Nägelesbirne	Nr. 26
Rh. Winterrambur	Palmischbirne	Nr. 139
Riesenboiken	Schw. Wasserbirne	Nr. 1247
Rote Sternennette	Wilde Eierbirne	

Quelle: Landratsamt Reutlingen, Kreisamt für nachhaltige Entwicklung, Grünflächenberatung

Informationen zur Verwertung und Besonderheiten sind bei der Grünflächenberatung im Landratsamt Reutlingen erhältlich (gruenflaechenberatung@kreis-reutlingen.de; 07121/480-3327).

Abbildung 3



Bebauungsplan „Marienstraße“ (vereinfachtes Verfahren nach § 13a BauGB) Gemeinde Pliezhausen, Ortsteil Pliezhausen Landkreis Reutlingen

B. Satzung über Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Landesbauordnung)

Als Rechtsgrundlage kommt zur Anwendung:

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)

Der Geltungsbereich ist der zugehörigen Planzeichnung „Marienstraße“ zu entnehmen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

- 1.1.** Für das ganze Baugebiet sind Satteldächer zugelassen. Die zulässige Dachneigung beträgt für die Grundstücke nordwestlich der Marienstraße 30° bis 50°. Für die Grundstücke südöstlich der Marienstraße beträgt die zulässige Dachneigung 30° bis 55°.

Bei untergeordneten Bauteilen (wie z.B. Eingangsüberdachungen, Terrassenüberdachungen, Balkonüberdachungen, Anbauten, Vorbauten, Erker, Wintergärten u. ä.) und Dachaufbauten sind geringere Dachneigungen und flache Deckungen zulässig. Untergeordnete Bauteile im Sinne dieser Vorschrift sind nicht auf die Maße nach § 5 Abs. 6 LBO beschränkt.

- 1.2.** Die Dachdeckungen der Hauptgebäude sind nur mit Dachsteinen (Tonziegeln oder Betondachsteinen) zulässig. Zulässig sind nur die Farbtöne braun, rotbraun, ziegelrot, grau, anthrazit und schwarz. Dachbegrünungen und Anlagen zur Solarenergienutzung sind, auch vollflächig, zulässig. Bei nach Ziffer 1.1 zulässigen untergeordneten Bauteilen sind abweichende Deckungen zulässig.

- 1.3.** Dachaufbauten sind nach Maßgabe der folgenden Vorschriften zulässig:

- Dachform des Hauptgebäudes: Satteldach
- Dachneigung des Hauptgebäudes: mindestens 28°
- Länge des Dachaufbaus (Außenwand bis Außenwand) maximal 50 % der Gebäudelänge (von Ortgang zu Ortgang gemessen)
- Abstand des Dachaufbaus zum Ortgang mindestens 1,50 m
- Abstand von Dachaufbauten untereinander mindestens 1,50 m

- Abstand der Oberkante / Firsthöhe des Dachaufbaus zum First des Hauptdaches mindestens 1,00 m (in der Dachschräge gemessen)
- Bei Doppelhaushälften können im Einvernehmen mit der Gemeinde von den vorstehenden Anforderungen Ausnahmen zugelassen werden, sofern sich ein stimmiges Gesamtbild ergibt

- 1.4.** Garagen und Carports sind mit Flachdächern (0° bis 5°) und geneigten Dächern (mind. 25° Dachneigung) zulässig. Flachdächer sind extensiv oder intensiv zu begrünen (Substratstärke mindestens 10 cm). Geneigte Dächer sind entweder extensiv oder intensiv zu begrünen (Substratstärke mindestens 10 cm) oder in ihrer Deckung dem Hauptgebäude anzupassen.

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

Wandflächen sind überwiegend zu verputzen oder mit Holzverkleidungen zu verblenden. Fassadenverkleidungen aus glänzenden oder reflektierenden Materialien (Glasflächen fallen nicht unter diese Regelung) sind nicht zulässig. Es sind, mit Ausnahme untergeordneter Fassadenflächen, gedeckte Farben zu verwenden. Anlagen zur Solarenergienutzung an Fassaden und Fassadenbegrünungen, auch vollflächig, sind zulässig.

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

Das vorhandene Gelände darf bei selbstständigen Auffüllungen oder Abgrabungen nur um maximal 50 cm verändert werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei besonders zu beachten.

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. Die zulässige Gesamtlänge von Sichtschutzanlagen je Grundstück be-

trägt 15,00 m. 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 über 50 m² Wohnfläche (ermittelt nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)) sind mindestens zwei separat anfahrbare, den Vorgaben der Garagenverordnung entsprechende Stellplätze herzustellen. Gefangene Stellplätze oder Vorplätze von Garagen und Carports werden auf die Stellplatzverpflichtung nicht angerechnet.

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

Nebengebäude sind entweder aus Holz oder mit verputztem Mauerwerk auszuführen. Die Farbgebung hat mit gedeckten Farben zu erfolgen.

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis maximal 1 m² Ansichtsfläche je Gebäude als unbeleuchtete Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen sind gemäß

§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO entgegen § 50 LBO kenntnisgabepflichtig.

C. 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 techn. Ortsbauamt der Gemeinde Pliezhausen abzustimmen.

Gemeindeverwaltung Pliezhausen
Bau- und Liegenschaftsverwaltung - techn. Ortsbauamt
Marktplatz 1
72124 Pliezhausen
Ortsbaumeister Holger Schmid
holger.schmid@pliezhausen.de
Tel. 07127/977-140

Aufgestellt: Pfullingen, den 02.09.2021

citiplan GmbH

Ausgefertigt:

Pliezhausen, den

.....

Bürgermeister Christof Dold



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 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.

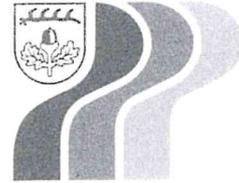
Soweit Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Baumaßnahme betroffen sind, ist darauf zu achten, dass diese nach den Bau- bzw. Sanierungsarbeiten wieder zur Verfügung stehen. Falls diese dauerhaft verloren gehen oder bedeutende Fortpflanzungs- und Ruhestätten über einen längeren Zeitraum nicht zur Verfügung stehen, sind Ersatzquartiere zu schaffen. Auch in diesem Fall kann eine Beratung durch die Untere Naturschutzbehörde erfolgen.

Auflage 4 zur OS-Nr.
125/2021

Landkreis Reutlingen

Gemeinde Pliezhausen

Ortsteil Pliezhausen



Bebauungsplan

„Marienstraße“

(vereinfachtes Verfahren nach § 13a BauGB)

Begründung

Aufgestellt:

Pfullingen, den 02.09.2021

**citiplan GmbH
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen**

Bebauungsplan „Marienstraße“ Gemeinde Pliezhausen, Ortsteil Pliezhausen Landkreis Reutlingen

Begründung

I. Erfordernis der Planaufstellung

1. Anlass der Planung

Derzeit gibt es für diesen Bereich keinen qualifizierten Bebauungsplan. Es gilt der Ortsbauplan „Pfaffenacker“ aus dem Jahr 1926, der nur Baulinien und Bauverbotsflächen ausweist. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Neubauvorhaben, nach Abbruch der bestehenden Bebauung, würde sich somit nach den Baulinien, den Bauverbotsflächen und gemäß § 34 BauGB nach der vorhandenen Umgebungsbebauung richten. Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird deshalb nun ein qualifizierter Bebauungsplan erstellt.

2. Städtebauliches und bauleitplanerisches Ziel

Mit dem Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und nachhaltige Weiterentwicklung des Ortsbildes geschaffen werden. Ziel ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Die Grundstücke liegen im erweiterten Ortszentrum von Pliezhausen innerhalb eines geschlossenen Straßenzugs an der Marienstraße und übernehmen in diesem Bereich eine ortsbildprägende Funktion. Eine städtebaulich sinnvolle Überplanung dieses Gebiets ist aus diesem Grund von großer Bedeutung. Die sehr großzügigen Grundstücksflächen ermöglichen eine große Palette an unterschiedlichen Vorhaben. In diesem Bereich könnten einige Veränderungen anstehen. Da die Entwicklung derzeit nicht in allen Facetten absehbar ist, sollen ein Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften aufgestellt werden, um eine maßvolle Nachverdichtung dieses Bereichs sicherstellen zu können. Ferner liegt für das Grundstück Flst. Nr. 804/3 (Marienstraße 13) ein Bauantrag für eine Ersatzbebauung vor. Das geplante Bauvorhaben (vgl. Drucksache Nr. 149/2018) fügt sich nicht in die vorhandene Umgebungsbebauung ein und verursacht bodenrechtliche Spannungen. Es löst somit ein Planungsbedürfnis aus (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Mit dem künftigen Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften sollen Fehlentwicklungen vermieden und eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden. Der Bebauungsplan ist damit erforderlich (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Ziel ist, dass in der zentralen und im Ortsbild exponierten Lage des Gebiets angemessene Festsetzungen und gestalterische Vorgaben durch den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften festgelegt werden, um auf diese Weise die Planung zu sichern. Dies ist notwendig, um eine ge-

ordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu gewährleisten. Insbesondere wird eine verträgliche und dem Ortsbild sowie der Topographie angepasste und angemessene Straßenabwicklung als Planungsziel verfolgt.

3. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

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.

Grundsätzlich ist bei Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) und § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts entbehrlich. Zwar gelten die artenschutzrechtlichen Vorgaben der Naturschutzgesetze immer und uneingeschränkt, aber eben auch unmittelbar gegenüber jedermann und richten sich nicht zuvorderst an den Planungsträger. Vielfach werden durch die Änderung von Bebauungsplänen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB baurechtliche Zulässigkeitsmaßstäbe nur geringfügig verändert, dies ist bereits in der tatbestandlichen Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens normiert, nämlich das die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt sein dürfen. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird durch die Änderung oder Aufstellung von Bebauungsplänen oftmals neues Baurecht geschaffen (z.B. durch die Aufhebung von Bauverboten) und somit eine Nachverdichtung ermöglicht. Somit können grundsätzlich durch die mit der Bebauungsplanung ermöglichten Bauvorhaben auch artenschutzrechtliche Belange betroffen sein. Gleichwohl wird von diesen Baumöglichkeiten in aller Regel nicht unmittelbar sofort, sondern oft erst nach langer Zeit Gebrauch gemacht. Die zeitliche Spanne zwischen Änderung / Schaffung des Planungsrechts und der Realisierung von Bauvorhaben ist im Einzelfall häufig nicht absehbar. Insofern ist die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung durch einen Fachplaner zum Zeitpunkt der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nicht zielführend, da die hierdurch gewonnenen Erkenntnisse zum Zeitpunkt der Realisierung eines Bauvorhabens durchaus bereits wieder überholt sein können. Vorliegend ist nicht flächendeckend von einer zeitnahen Inanspruchnahme des erweiterten Baurechts auszugehen, weshalb die möglichen Bauherrschaften allgemein auf die zu beachtenden artenschutzrechtlichen Belange hingewiesen werden. Das entsprechende Merkblatt der unteren Naturschutzbehörde wird überdies an Bauherren seitens der Gemeinde ausgegeben.

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 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, Gniel 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.

3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (6. Änderung, Stand 1998) der Gemeinde Pliezhausen weist den Siedlungsbereich als Wohngebietsfläche aus. Die Entwicklung des Bebauungsplans folgt somit den Vorgaben des FNP.



Rechtskräftiger FNP 6. Änderung 1998, Gemeinde Pliezhausen

III. Beschreibung des Plangebietes

1. Äußere Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im erweiterten Ortszentrum von Pliezhausen innerhalb eines geschlossenen Straßenzugs an der Marienstraße. Es wird im Südwesten durch die Johannesstraße und im Nordosten durch die Jakobstraße begrenzt. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an die Bebauung der Esslinger Straße an, im Nordwesten an die Bebauung der Flurstücke 806 und 806/1.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha und beinhaltet die Grundstücke Flst. Nrn. 792, 792/4, 793, 794, 795, 796/4, 796/3, 804, 804/1, 804/2, 804/3, 805/1 und 805/2, Gemarkung Pliezhausen (Straßengrundstück Marienstraße, Johannesstraße 9, Marienstraße 10/1-14, Jakobstraße 5, 7, 9 und 11).

3. Heutige Nutzungen innerhalb des Plangebiets

Die Hauptnutzung innerhalb des Plangebietes ist das Wohnen.

4. Nutzungen in der Umgebung des Plangebiet

Auch die Umgebung wird hauptsächlich durch Wohnbebauung geprägt. In der weiteren Umgebung Richtung Ortskern gibt es vereinzelt auch gewerbliche Nutzungen.

IV. Städtebauliche Konzeption

1. Grundzüge der Konzeption

Das Plangebiet liegt im erweiterten Ortszentrum von Pliezhausen innerhalb eines geschlossenen Straßenzugs an der Marienstraße, insgesamt handelt es sich um eine ortsbildprägende Situation. Die sehr großzügigen Grundstücksflächen ermöglichen allerdings einen großen Spielraum an unterschiedlichen Vorhaben. Um eine maßvolle Nachverdichtung in diesem Bereich sicherzustellen werden Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans notwendig. Deshalb werden nun in dieser zentralen und im Ortsbild exponierten Lage angemessene Festsetzungen und gestalterische Vorgaben durch den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften festgelegt. Insbesondere wird eine verträgliche und dem Ortsbild sowie der Topographie angepasste und angemessene Straßenabwicklung sowie die Möglichkeit einer angemessenen Nachverdichtung als Planungsziel verfolgt.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1. 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. Außerdem zulässig und gebietsverträglich sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. 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.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen 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 begrenzt zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen nicht mit einer Nutzung belegt werden, die in keiner funktionalen Beziehung zur Wohnnutzung stehen.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine städtebauliche Ordnung hergestellt. Es wird so gewährleistet, dass sich neue Gebäudekörper in Größe, Geschossigkeit und Höhen in die bestehenden Strukturen einfügen und eine gebietsverträgliche Erweiterung der bestehenden Bebauung möglich ist.

Die im Plangebiet festgesetzte maximale Grundflächenzahl ist im Bereich der Einfamilienhäuser bewusst unter der vom Gesetzgeber möglichen Höchstzahl festgesetzt. Der für die Umgebung typische Siedlungscharakter weist hauptsächlich Einzelgebäude mit umliegenden Gärten auf. Die vorhandenen Strukturen können durch die getroffenen Festsetzungen somit gewahrt bleiben. Lediglich im Bereich der Jakobstr. 7 wird die maximale Grundflächenzahl (GRZ) über die vom Gesetzgeber mögliche Höchstzahl festgesetzt, um in diesem Bereich den Bestand zu schützen. Insgesamt werden die nach § 19 Abs. 4 BauNVO möglichen Überschreitungen der GRZ gering-

fällig erhöht. So wird gewährleistet, dass auch auf den teilweise geringen Grundstückgrößen ausreichend überbaubare Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Zuwegungen vorhanden sind.

Die Gebäudehöhen werden anhand der bestehen Bebauung ermittelt. Die getroffenen Festsetzungen zu den Gebäudehöhen ergeben eine angemessene Straßenabwicklung und bieten gleichzeitig noch Erweiterungsmöglichkeiten. Die untere Bezugshöhe zu den Gebäudehöhen bezieht sich auf die bestehende öffentliche Straße.

2.3. 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 städtebauliche Ordnung zu gewährleisten. Durch die Festlegung der Stellung baulicher Anlagen wird ein geordnetes und harmonisches städtebauliches Bild erzeugt.

Aufgrund der großzügigen Baugrenzen sind Garage und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der vorgegebene Mindestabstand trägt zu einem übersichtlichen Straßenraum bei. In Ausnahmefällen können, im Einvernehmen mit der Gemeinde, Carports oder Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erstellt werden.

2.4. Verkehrsflächen und Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers

Das Gebiet wird durch die bestehende Marienstraße und Jakobstraße erschlossen.

3. Örtliche Bauvorschriften

3.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform, Gestaltung von Dachflächen, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Gemeinde Pliezhausen hat bewährte Gestaltungsleitlinien, die auch in der „Marienstraße“ angewendet werden. Die grundsätzliche Dachform ist das Satteldach. Es werden zwei aus dem Bestand abgeleitete Dachneigungen angegeben. Der Bereich nördlich der „Marienstraße“ wird mit einer Neigung von 30 – 50° und der Bereich südlich der Straße mit 35 – 55 ° festgesetzt. Dacheinschnitte oder Dachaufbauten sind aus gestalterischen Gründen erst ab einer Dachneigung von 28° 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 Solargewinnung im Einvernehmen mit der Gemeinde ausnahmsweise zugelassen.

3.2. Geländegestaltung

Zum schonenden Umgang mit Grund und Boden und zur Erhaltung des einheitlichen Ortsbildes werden Regelungen zur Veränderung des Geländes getroffen.

3.3. Einfriedigungen und Sichtschutzanlagen

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.

3.4. Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksfläche

Insgesamt wird auf eine naturnahe Gestaltung hingewirkt. Zur Schonung des Wasserhaushalts werden – wo möglich – wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben.

3.5. Müllbehälterabstellplätze

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

3.6. 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 (mit 50 m² Wohnfläche) erhöht. Die Vorschrift dient dazu, auf den privaten Grundstücksflächen ausreichend Stellmöglichkeiten zu schaffen, da es nicht zuvorderst Aufgabe des öffentlichen Straßenraums ist, für eine Parkierung anstelle der Baugrundstücke zur Verfügung zu stehen.

3.7. Gestaltung von Nebengebäuden

Damit sich Nebenanlagen harmonisch in das bestehende Ortsbild einfügen, sind Sie entweder in Holz oder aus verputztem Mauerwerk in gedeckten Farben herzustellen.

3.8. 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. Überschlägige Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 6.240 m²	100,00 %
Verkehrsflächen	ca. 5.640 m ²	90,4 %
Wohnen Nettobaufläche	ca. 600 m ²	9,6 %

5. Berechnung der Einwohnerdichte

	Anzahl	x	WE	WE insg.
Einfamilienhäuser	11		1,5	17
				17 WE

17 WE x 2,3 Einwohner/WE → ca. 39 Einwohner / 0,6 ha → **ca. 65 EW/ha**

Aufgestellt: Pfullingen, den 02.09.2021

citiplan GmbH

i. A. Dipl. Ing. (FH) Nadine Grünenwald

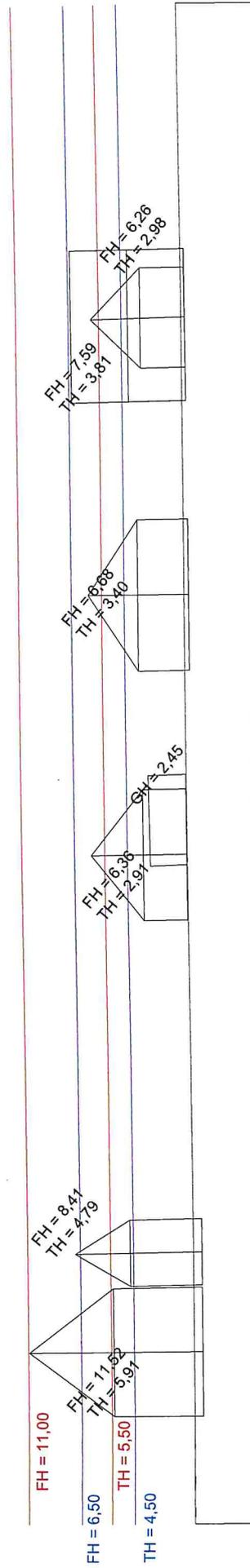
Ausgefertigt:

Pliezhausen, den

.....

Bürgermeister Christof Dold

Aufgabe 5 für
SS-Nr. 12512021



FH = 11,00

FH = 6,50

TH = 5,50

TH = 4,50

FH = 8,47
TH = 4,79

FH = 7,99
TH = 3,87

FH = 6,26
TH = 2,98

FH = 6,38
TH = 2,97

GH = 2,45