

Anlage 4 zur
OS-Nr. 82/2022

Landkreis Reutlingen

Gemeinde Pliezhausen

Ortsteil Pliezhausen



Bebauungsplan

„Am Käppele“

(beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

Begründung

Aufgestellt:

Pfullingen, den 07.07.2022

**citiplan GmbH
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen**

Bebauungsplan „Am Käppele“ Gemeinde Pliezhausen, Ortsteil Pliezhausen Landkreis Reutlingen

Begründung

I. Erfordernis der Planaufstellung

1. Anlass der Planung

Geplant ist die Neubebauung eines Grundstücks im Nordosten von Pliezhausen an der Einmündung der Haldenstraße in die Esslinger Straße. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 914 und somit insgesamt eine Fläche von ca. 0,16 ha. Auf dem Grundstück befindet sich ein ehemaliger Kindergarten. Das eingeschossige Gebäude (Baujahr 1970) ist aber sanierungsbedürftig und wird nicht mehr genutzt. Der Kindergarten ist in einen Neubau umgezogen. Das kommunale Grundstück liegt seitdem brach und wird jetzt an die Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH veräußert, welche dort den Bau von 3 Mehrfamilienhäusern mit einer gemeinsamen Tiefgarage plant. Der ehemalige Kindergarten soll im Zuge dessen abgebrochen werden.

Das Plangebiet liegt jedoch im Geltungsbereich eines Bebauungsplans aus den 1960er-Jahren, der für diesen Bereich ausschließlich eingeschossige Bebauungsstrukturen (mit steilem Satteldach) vorsieht. Zur Umsetzung der geplanten Neubebauung mit Mehrfamilienhäusern und der damit einhergehenden Realisierung der nachfolgend aufgeführten städtebaulichen und bauleitplanerischen Ziele ist es daher erforderlich diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet noch eine Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung Kindergarten) aus und ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

2. Städtebauliches und bauleitplanerisches Ziel

Mit dem Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Reaktivierung und maßvollen Nachverdichtung einer innerörtlichen Brachfläche geschaffen werden. Oberstes städtebauliches und bauleitplanerisches Ziel hierbei ist die Entwicklung von zusätzlichem Wohnraum (im Ortsinneren) gemäß der Planungsmaxime „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. So sollen auf der Potenzialfläche insgesamt 21 Wohneinheiten und verschieden große Wohnung entstehen, was durch den Mehrfamilienhaustyp und die (weitgehend) zentrale, unterirdische Unterbringung notwendiger KFZ-Stellplätze gelingt. Dadurch wird die brachliegende Fläche künftig wieder genutzt und außerdem auch effizienter ausgenutzt als bislang (möglich). Um dies zu ermöglichen, wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung und möglichen städtebaulichen Dichte über den Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung für ein Reines Wohngebiet hinaus angehoben bzw. überschritten (Grundflächenzahl von 0,5 und nicht 0,4). Dies wird durch das Zusammenspiel der städtebaulichen

Zielsetzungen bedingt und gleichsam legitimiert. Die Planung bewahrt letztlich den Gebietscharakter ermöglicht jedoch eine standortverträgliche Nachverdichtung und sichert zugleich eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Konkrete städtebauliche Ziele der Planung:

- Flächenrecycling einer innerörtlichen Brachfläche
- Standortverträgliche Nachverdichtung
- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Ortsinneren

Angesichts von Wohnraumknappheit und begrenzter Flächenverfügbarkeit stellt das Planvorhaben der Innenentwicklung einen wichtigen Beitrag zur dringend gebotenen Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dar und fördert die Stabilisierung der Wohnungspreise. Die neuen Wohnungen sind für ein mittleres Preissegment und vorrangig für Pliezhäuser gedacht. Vor dem Hintergrund aktueller gesellschaftlicher Tendenzen wie dem Demographischen Wandel sowie der Pluralisierung von Lebens- bzw. Haushaltsformen sollen verschiedenen Wohnungsformen für unterschiedliche Bedürfnisse angeboten werden. Dieses Angebot richtet sich insbesondere auch an ältere Einwohner mit dem Wunsch zur Verkleinerung ihrer Wohnverhältnisse, wodurch sich ggf. neue städtebauliche Entwicklungspotenziale ergeben.

Insgesamt werden so die innerörtliche Wohnfunktion und indirekt auch die zentralen Versorgungsbereiche des Kleinzentrums Pliezhausen gestärkt. Um die dargestellten Ziele zu erreichen, ist es erforderlich, den Bebauungsplan „Am Käppele“ aufzustellen.

3. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die vorliegende Bebauungsplanung stellt gemäß ihrer Zielsetzung (s. Kap I. 2) einen Bebauungsplan der Innenentwicklung dar. Bezweckt wird die Wiedernutzbarmachung sowie gleichzeitige Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Käppele“ erfolgt daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind erfüllt: Das Plangebiet umfasst lediglich eine Fläche von ca. 0,16 ha. Ein enger sachlicher, zeitlicher und räumlicher Zusammenhang zu benachbarten Bebauungsplänen besteht nicht. Auch wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kommt daher im vorliegenden Fall zur Anwendung. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Demzufolge wird

- von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Ebenso finden § 4c BauGB (Überwachung) sowie die Eingriffs- / Ausgleichsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB keine Anwendung. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) entfallen.

Der Gemeinde liegen keine Angaben über das Vorkommen streng oder besonders geschützter Arten vor. Angesichts der konkreten Bauabsicht ist ein Fachgutachter zur Erstellung eines ökologischen Steckbriefs einschließlich einer artenschutzrechtlichen Relevanzeinschätzung beauftragt worden.

4. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans

Folgende gutachterliche Beiträge werden eingeholt:

- ökologischer Steckbrief mit artenschutzrechtlicher Relevanzeinschätzung

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)

Verdichtungsrume als großflächige Gebiete mit stark überdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und intensiver innerer Verflechtung. Die Verdichtungsrume 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 Verdichtungsrume sind angemessen in nationale und internationale Verkehrs-, Energie- und Kommunikationsnetze einzubinden. Der Leistungsaustausch mit benachbarten Räumen ist zu sichern. Die Funktionsfähigkeit der Verdichtungskerne als Verknupfungsknoten zwischen regionalen und überregionalen Netzen ist zu stärken.

In den Verdichtungsrumen ist auf eine geordnete und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens und eine Verminderung verdichtungs- und verkehrsbedingter Umweltbelastungen und Standortbeeintrachtigungen 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)

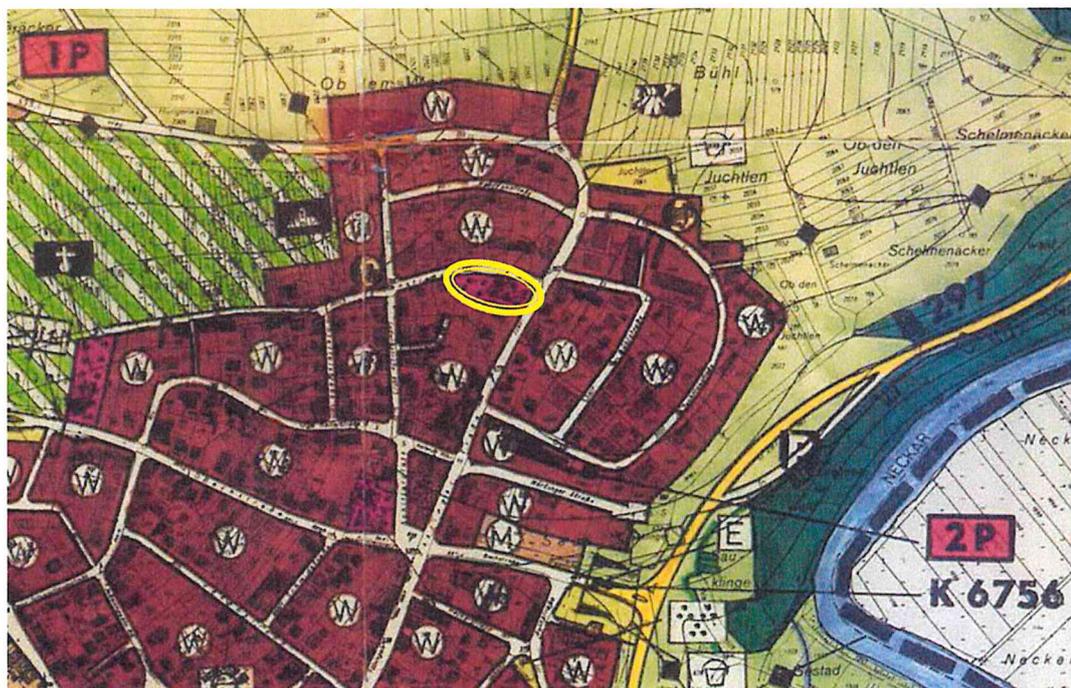
Laut des Regionalplans Neckar-Alb liegt die Gemeinde Pliezhausen im Verdichtungsraum Stuttgart und im Korridor der Landesentwicklungsachse Reutlingen/Tübingen (– Stuttgart). Pliezhausen selbst wird als Kleinzentrum eingestuft und dem Mittelzentrum Reutlingen zugeordnet. Pliezhausen gehört zu den Gemeinden 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, 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.

3. Flächennutzungsplan

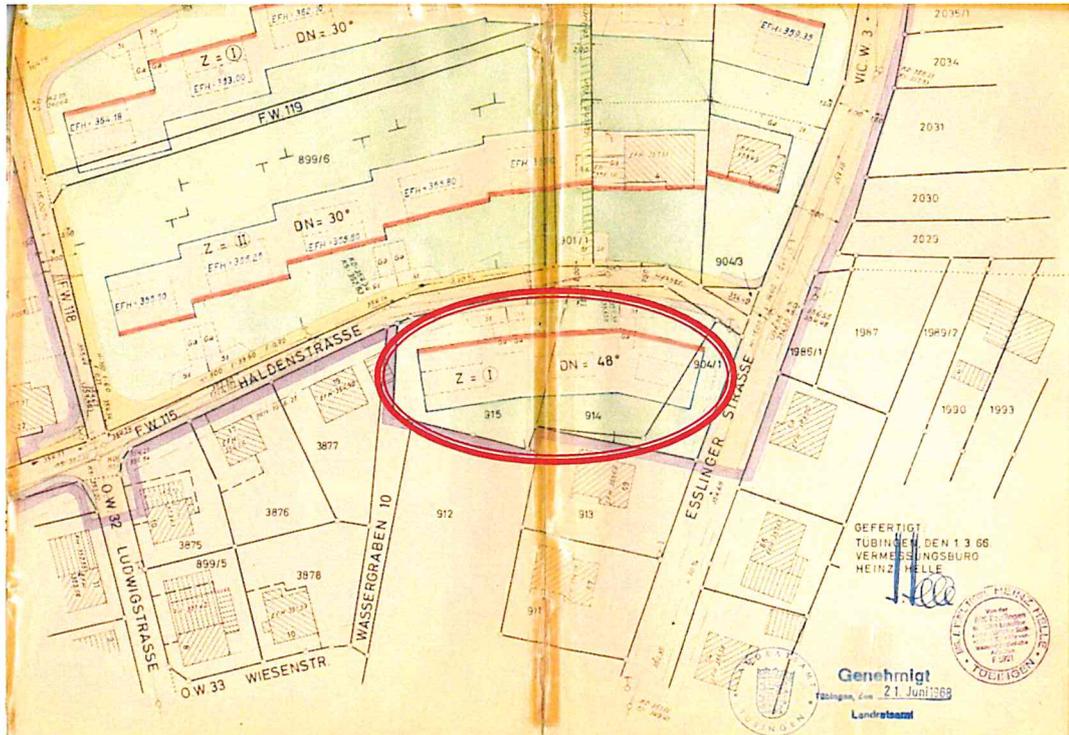
Der Flächennutzungsplan (6. Änderung, Stand 1998) der Gemeinde Pliezhausen weist für das Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche mit einer Zweckbestimmung als Kindergarten aus. Der Flächennutzungsplan ist daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung anzupassen.



Rechtskräftiger FNP 6. Änderung 1998, Gemeinde Pliezhausen

4. Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt vollständig im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kleiner Auchtert“. Dort bislang geltende Festsetzungen und Vorschriften werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Am Käppele“ aufgehoben bzw. überplant.



Planzeichnung Bebauungsplan „Kleiner Auchtert“, genehmigt 21.06.1968

III. Beschreibung des Plangebietes

1. Lage und äußere Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im Nordosten von Pliezhausen (gleichnamiger Ortsteil) an der Einmündung der Haldenstraße in die Esslinger Straße. Die Haldenstraße begrenzt den räumlichen Geltungsbereich nach Norden, die Esslinger Straße nach Osten ab. Im südlicher Richtung grenzen die Flurstücke 913 und 911/3 an. Im Westen wird das Plangebiet durch Flurstück 914/1 abgegrenzt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,16 ha und beinhaltet einzig das Grundstück Flst. Nrn. 914, Gemarkung Pliezhausen (Haldenstraße 1).

3. Heutige Nutzungen innerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet ist erschlossen, zum Teil bebaut und mit mehreren großen Bäumen sowie einigen Gehölzstrukturen bewachsen. Auf der westlichen Grundstückshälfte steht ein ehemaliger Kindergarten. Im östlichen Grundstücksbereich sind die früheren Freiflächen und Außenspielanlagen gelegen. Aktuell liegt das Grundstück brach. Das 1970 errichtete eingeschossige Gebäude ist seit längerem sanierungsbedürftig und steht leer. Der Kindergarten ist in einen Neubau am Schillerplatz umgezogen.

Die Fläche weist grundsätzlich ein leichtes Nord-Süd-Gefälle auf, zum Flurstück 911/3 hin fällt sie merklich ab.

4. Nutzungen in der Umgebung des Plangebiet

Im Umfeld des Plangebiets sind nahezu ausschließlich Wohnhäuser bzw. -nutzungen gelegen. Zweigeschossige Gebäude mit Satteldach überwiegen. Die nordöstlich angrenzende Nachbarschaft wird vom Geschosswohnungsbau mit Flachdach geprägt.

IV. Städtebauliche Konzeption

1. Grundzüge der Konzeption

Das Plangebiet soll freigeräumt und mit 3 freistehenden barrierefreien Mehrfamilienhäusern bebaut werden. Geplant sind jeweils 3 Vollgeschosse mit Flachdach. Durch eine vergleichsweise dichtete Bebauung und schmale private Grundstucksbereiche zwischen den Gebäuden können insgesamt circa 21 Wohneinheiten mit 2- bzw. 4-Zimmer Wohnungen realisiert werden. Bestehende Grünstrukturen (in Randbereichen) gilt es nach Möglichkeit zu erhalten.

Alle Gebäude sind Ost-West orientiert. Die Eingänge und Treppenhäuser liegen im Osten und werden von der Esslinger Straße bzw. über separate Fußwege von der Haldenstrae aus erschlossen. Terrassen und Balkone sind überwiegend nach Osten ausgerichtet. Im Westen ist ein kleine Spielplatzfläche angedacht.

Die Höhenentwicklung der Bebauungskonzeption orientiert sich grundsätzlich an den Gebäudehöhen im Umfeld (s. Kap III. 4). Über das südlich angrenzende Wohnhaus wird die geplante Bebauung zwar hinausragen. Grund hierfür ist aber hauptsächlich die Hanglage bzw. die resultierende Höhendifferenz. Durch moderne Kubaturen mit Flachdach anstelle eines Satteldachs entsteht zusätzlicher Wohnraum (im obersten Geschoss). Außerdem eignen sich die Dachflächen sowohl zur Dachbegrünung wie auch zur Nutzung von Solarenergie. Beides ist geplant. Somit trägt die Bebauungskonzeption zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum bei und leistet dabei durch die Verbesserung des Mikroklimas und die Nutzung regenerativer Energien einen Beitrag zur Bewältigung des Klimawandels.

Angesetzt ist ein Stellplatzschlussel von 1,2 PKW-Stellplätzen je Wohneinheit. Die Stellplätze sind größtenteils unterirdisch in der gemeinsamen Tiefgarage angeordnet. Einige PKW-Stellplätze werden aber auch oberirdisch im Nordosten des Plangebiets vorgesehen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Esslinger Straße aus und verläuft entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs. Die Entfernung zur nächstgelegenen Bushaltestelle Schillerplatz beträgt ca. 350 m bzw. 5 Gehminuten. Der Stellplatzschlussel ist angesichts des angestrebten Mixes aus größeren und kleineren Wohnungen als ausreichend anzusehen. Insgesamt strebt die Planung nach einem Ausgleich zwischen notwendiger Verdichtung und Schaffung von Wohnraum einerseits und städtebaulicher sowie verkehrlicher Verträglichkeit andererseits. Aufgrund der angestrebten Nutzerstruktur und der damit ggf. verbundenen Verkleinerung des Fahrzeugbestands hält die Gemeinde die geplante Stellplatzzahl vorliegend für ausreichend. Auch im Hinblick auf die fußläufig gute und nahe Erreichbarkeit der öffentlichen Bushaltestelle am Schillerplatz sowie die gegebenen Straenausbauzustande und die nachbarschaftliche Situation hält die Gemeinde diesen Stellplatzschlussel für ausreichend und angemessen.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird durch die Nutzungsformen des reinen Wohngebiets (WR gem. § 3 BauNVO) definiert.

Reine 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 sind Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen. Ausnahmsweise können auch sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Mit diesen Festsetzungen soll der bestehende ruhige Wohngebietscharakter gesichert und gefördert werden.

Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind aufgrund der geringen Gebietsgröße, des Gebietscharakters und des höheren Flächenbedarfs dieser Nutzungen (z.B. an Stellplätzen, Lagerflächen o.a.) nicht zulässig. Beabsichtigt ist eine vergleichsweise hohe aber wohngebietsvertragliche Nutzungsintensität bzw. Flächeneffizienz. Auch soll verhindert werden, dass durch diese verkehrsinduzierenden Nutzungen ein zusätzlicher Fremdverkehr um das Plangebiet entsteht und Beeinträchtigungen der Wohnnutzung hervorgerufen werden.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine städtebauliche Ordnung sichergestellt und eine standortvertragliche Nachverdichtung ermöglicht. In der Planzeichnung ist diesbezüglich eine maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und damit oberhalb des Orientierungswertes der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Außerdem kann die GRZ durch Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 0,9 überschritten werden. Diese Überschreitungen sind städtebaulich begründet und für eine zeitgemäße bzw. entsprechend dichte Wohnbebauung auf dem kleinen Grundstück auch erforderlich. Die dichte Bebauung (drei Vollgeschosse, Flachdach) dient der optimierten Grundstücksausnutzung, schafft zusätzlichen Wohnraum im Ortsinneren und wird in Anbetracht umliegender Bebauungsstrukturen als standortvertraglich angesehen. Auch die Höhenentwicklung der Bebauungskonzeption orientiert sich grundsätzlich an den Gebäudehöhen im Umfeld (s. Kap. IV, 1). Die uberschreitungsmoglichkeit für Nebenanlagen ist hauptsächlich zur Unterbringung der erforderlichen KFZ-Stellplätze (und Nebenräumen) in einer Tiefgarage notwendig. Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushalts durch die Flächenversiegelung sollen minimiert werden. Das Anfallende Regenwasser muss im Gebiet zurückgehalten werden und versickern können.

Letztlich wird die Wohnqualität in der direkten Nachbarschaft durch das Vorhaben nicht wesentlich eingeschränkt. Insgesamt überwiegen der öffentliche Belang und die Aufgabe der Gemeinde, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

2.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt ein zusammenhängendes Baufenster sowie eine offene Bauweise fest. Eine flexible Bebauung bzw. unterschiedliche Bebauungsvarianten sollen grundsätzlich möglich sein. Zugunsten einer hohen Flächeneffizienz und bedingt durch den Zuschnitt des Plangebiets resultieren zu den Rändern stellenweise Mindestabstände, insbesondere in Richtung der Straßenflächen. Beeinträchtigungen des öffentlichen Raums hierdurch sind nicht zu erwarten. Schlussendlich können und müssen die gesetzlichen Vorgaben bezüglich erforderlicher Abstandsflächen eingehalten werden.

Offene Balkone innerhalb der Baugrenzen sind hiervon explizit ausgenommen. Durch eine entsprechende textliche Festsetzung verursachen derartige Balkone dort keine Abstandsflächen. Die Regelung bezweckt (auch) eine Bebauungskonzeption mit drei eng nebeneinanderstehenden Wohngebäuden einschließlich zueinander zugewandter Balkone zu ermöglichen. Schließlich steigern Balkone die Wohnqualität merklich, gerade in Obergeschossen von Mehrfamilienhäusern. Damit die Abstandsflächen der Balkone nicht mit den Abstandsflächen der Außenwände überlappen – was allgemein nur in Sonderfällen zulässig ist – bleiben sie unberücksichtigt. Die Abstandsflächen der Außenwände gewährleisten weiterhin eine adäquate Besonnung und Belüftung. Ein Brandüberschlag kann durch die Ausgestaltung der Balkone aus feuerfesten bzw. nicht brennbaren Materialien verhindert werden.

2.4. Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen

Die KFZ-Stellplätze (und Nebenräume) sind hauptsächlich und vorrangig unterirdisch vorzusehen, um gerade wegen der vergleichsweise hohen Grundstücksausnutzung auch angemessen dimensionierte, private Grünflächen auszubilden. Die hierfür in der Planzeichnung festgesetzte Dimensionierung ist notwendig, um viele der erforderlichen Stellplätze (vgl. Stellplatzverpflichtung) unterirdisch vorzuhalten. Im Nordosten können auf einer kleinen Fläche außerhalb der Baugrenzen auch oberirdisch KFZ-Stellplätze angeordnet werden. Der Bereich grenzt an zwei Straßenflächen und an die nördliche Baugrenze an, ist damit auch potenziell häufiger verschattet und somit insgesamt als private Freifläche weniger attraktiv.

Die Beschränkung auf ein Nebengebäude je Grundstück dient dazu, die begrenzten Freiflächen (außerhalb der Baugrenze) offenzuhalten, ungeordneten Wildwuchs zahlreicher einzelner Nebenanlagen auszuschließen und eine nennenswerte Eingrünung zu fördern. Unabhängig davon können unterirdisch Nebenräume vorgesehen werden.

3. örtliche Bauvorschriften

3.1. uere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform, Dachneigung und Gestaltung von Dachflächen von Hauptgebuden sowie von Carports

Durch moderne Kubaturen mit Flachdach anstelle eines Satteldachs entsteht (im obersten Geschoss) zusätzlicher Wohnraum. Außerdem eignen sich flache Dächer sowohl zur Dachbegrünung wie auch zur Nutzung von Solarenergie.

Fassadengestaltung

Die Gemeinde Pliezhausen hat bewährte Gestaltungsleitlinien, die auch „Am Kapfele“ angewendet werden. Um zu gewährleisten, dass sich neue Gebäude in das Ortsbild einfügen und Beeinträchtigungen des öffentlichen Verkehrs verhindern werden, sind reflektierende Materialien an den Fassaden nicht zulässig.

3.2. Gestaltung nicht überbaubarer Grundstucksflichen, Stellplätzen, Zufahrten und Wegen

Insgesamt wird auf eine naturnahe Gestaltung hingewirkt. Die Bestimmungen dienen dem öffentlichen Interesse an einer guten Gestaltung des Orts- bzw. Straenbildes sowie an einer Durchgrünung der Baugebiete aus Gründen der Gesundheit und des Umweltschutzes. Das Anlegen sogenannter „Stein- oder Schottergärten“ wird explizit ausgeschlossen, da sie aus ökologischer Sicht nachteilig wirken: Die Steine heizen sich durch Sonneneinstrahlung besonders auf und bieten außerdem keinen Lebensraum für Tiere oder Pflanzen bieten. Zur Schonung des Wasserhaushalts werden – wo möglich – wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben.

3.3. Stützmauern und Einfriedungen

Zur offenen Gestaltung des Gebiets, zur Vermeidung geschlossener Eindrücke in der Vorgartenzone, zur Vernetzung von natürlichen Lebensräumen sowie zur Gewährleistung der gebotenen Übersichtlichkeit im Straßenraum wird die Zulässigkeit von Stützmauern und Einfriedungen eingeschränkt. Stützmauern in Form von Tiefgaragenwanden sind hiervon ausgenommen, da die Vorteile der Tiefgarage gegenüber oberirdischen Stellplätzen überwiegen. So wird insbesondere einer weiteren Flächenversiegelung entgegengewirkt.

4. Überschlägige Flächenbilanz

Geltungsbereich ca. **1.600 m²** **100,00 %**

5. Berechnung der Einwohnerdichte

	<u>Anzahl</u>	<u>x</u>	<u>WE</u>	<u>WE insg.</u>
Mehrfamilienhäuser	1		7	7
	2		6	12
				19 WE

21 WE x 2,3 Einwohner/WE → ca. 48 Einwohner / 0,16 ha → **ca. 300 EW/ha**

Aufgestellt: Pfullingen, den 07.07.2022

citiplan GmbH

Ausgefertigt:

Pliezhausen, den

.....

Bürgermeister Christof Dold