



AZ 621.41  
30.08.2022

# **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Ortszentrum - 3. Erweiterung (nördlich der Wilhelmstraße)“, Pliezhausen, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

## **BEGRÜNDUNG**

### **INHALT**

- 1. Lage des Plangebiets, derzeitige Situation, Anlass und Ziel der Planung**
- 2. Verfahren nach § 13 a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“**
- 3. Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse**
- 4. Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan (FNP)**
- 5. Bestehendes Planungsrecht und Bebauungsplan „Ortszentrum - 3. Erweiterung (nördlich der Wilhelmstraße)“**
- 6. Städtebauliches Konzept**
- 7. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans**
  - 7.1 Art der baulichen Nutzung
  - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 7.3 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl
  - 7.4 Höhe baulicher Anlagen / Vollgeschosszahl
  - 7.5 Überbaubare Grundstücksfläche
  - 7.6 Bauweise
  - 7.7 Garagen, Carports, Stellplätze und Zufahrtsbeschränkungen
- 8. Hinweise**

Artenschutz
- 9. Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

## 1. Lage des Plangebiets, derzeitige Situation, Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Pliezhausen, unmittelbar nördlich gegenüber dem zentralen Handels-, Dienstleistungs- und Verwaltungsstandort um den Marktplatz. Nördlich des Plangebiets befindet sich das Kinderhaus „Arche“, daran anschließend das Gelände des „Otwin Brucker Schulzentrums“.



Luftbild mit Geltungsbereich Bebauungsplanänderung, ohne Maßstab (Quelle: LUBW)

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auchtert (Obere Wiesen)“ aus dem Jahr 1963, welcher den Bereich als reines Wohngebiet festgesetzt.

Im Rahmen und in Folge der Ortskernsanierung erfolgte die Entwicklung des unmittelbar südlich benachbarten Bereichs zur zentralen Ortsmitte Pliezhausens; gleichzeitig entwickelte sich nördlich das heutige „Otwin Brucker Schulzentrum“.

Die Festsetzung als reines Wohngebiet ist auf Grund des sich bis heute grundlegend veränderten Umfelds nicht mehr zeitgemäß. Darüber hinaus sind die auf ein reines Wohngebiet bezogenen, rudimentären Festsetzungen des Bebauungsplans „Auchtert (Obere Wiesen)“ zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur Höhenentwicklung nicht geeignet, die zukünftige städtebauliche Entwicklung im Planbereich zu steuern. Um eine der städtebaulich bedeutsamen Lage im Ortskern adäquate Fortentwicklung im Planbereich zu ermöglichen und zu fördern, ist eine Änderung des bestehenden Planungsrecht notwendig.

Das Gebäude Wilhelmstraße 6 / Ecke Karlstraße ist zwischenzeitlich bereits abgebrochen worden, hier soll ein Mehrfamilienhaus mit Raum für einen

Geldautomat entstehen; für das Grundstück Wilhelmstraße 12 laufen derzeit Planungen für einen Ersatzbau mit Ladengeschäft und Wohnungen.

## **2. Verfahren nach § 13 a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“**

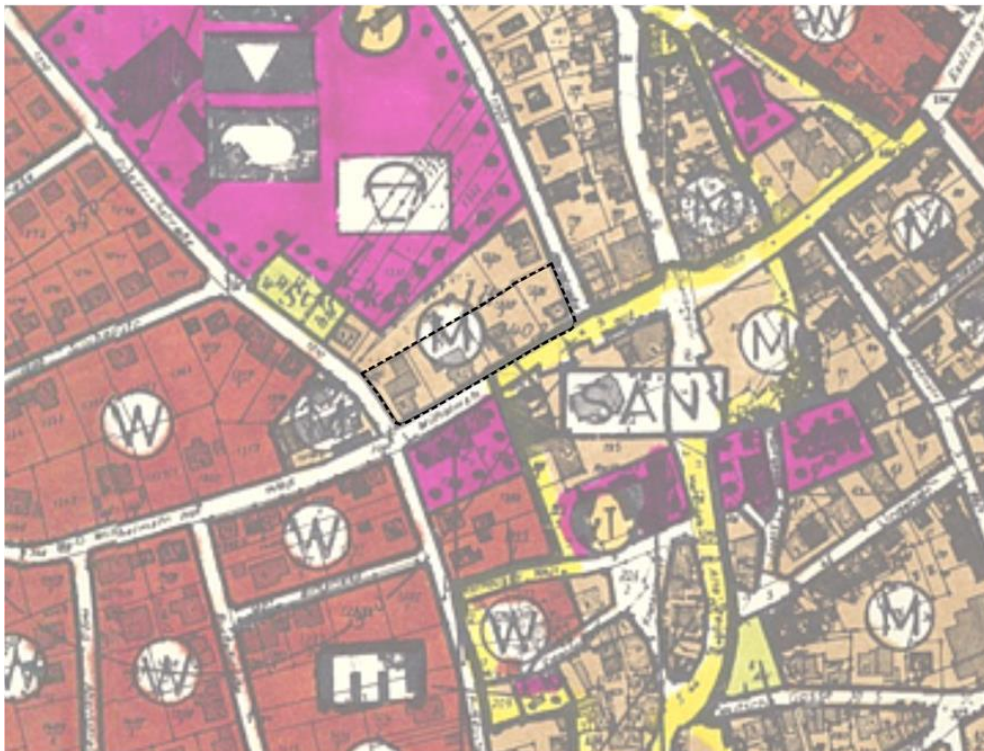
Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die weiteren Anwendungskriterien des § 13 a BauGB sind gegeben. Auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht wird verzichtet. Die örtlichen Bauvorschriften können nach § 74 Abs. 7 LBO ebenfalls im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

## **3. Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse**

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen der Flst. Nrn. 1336/1, 1339/3, 1340/1 und 1341/1. Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum.

## **4. Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan (FNP)**

Im genehmigten FNP ist die Fläche des Planbereichs als gemischt genutzte Baufläche dargestellt und entspricht damit der im Rahmen der Planänderung erfolgenden Festsetzung als „Urbanes Gebiet“ nach § 6a BauNVO.

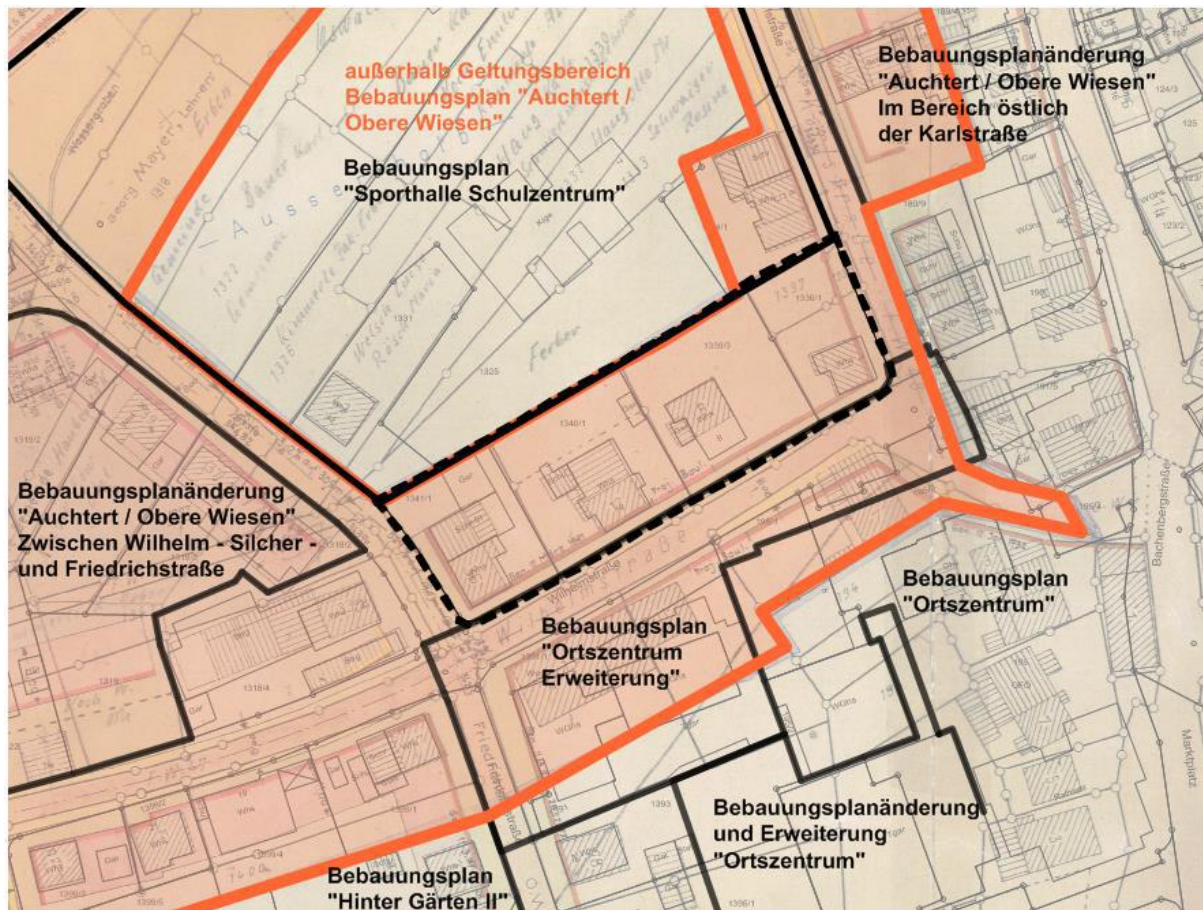


Ausschnitt genehmigter FNP mit Geltungsbereich Bebauungsplan, ohne Maßstab

## 5. Bestehendes Planungsrecht und Bebauungsplan „Ortszentrum - 3. Erweiterung (nördlich der Wilhelmstraße)“

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auchtert (Obere Wiesen)“ aus dem Jahr 1963. Dieser Plan umfasst mit einer Fläche von über 11 ha den gesamten Siedlungsbereich zwischen der Fischerstraße, der Bachenbergstraße und der Wilhelmstraße. Laut damaliger (kurzer) Begründung setzte der Plan „die städtebauliche Ordnung im dortigen Ortserweiterungsgebiet der Gemeinde Pliezhausen fest“.

Der Bebauungsplan „Auchtert (Obere Wiesen)“ wurde zwischenzeitlich mehrfach in Teilbereichen geändert. Die Fläche nördlich des Planbereichs ist nicht vom Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auchtert (Obere Wiesen)“ erfasst, jedoch mit dem Bebauungsplan „Sporthalle Schulzentrum“ überplant. Dort befindet sich heute in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet das Kinderhaus „Arche“ mit dem zugehörigen Freibereich. Südlich der Wilhelmstraße ist auf Basis des Bebauungsplans „Ortszentrum“ und dessen Änderungen / Erweiterungen die heute bestehende Wohn- und Geschäftsbebauung entwickelt worden; als Art der Nutzung ist dort ein Kerngebiet festgesetzt, mit einer GRZ von 1,0 und einer GFZ von 1,3 bis 2,2.



Übersicht Abgrenzungen bestehendes Planungsrecht und Geltungsbereich Bebauungsplanänderung, ohne Maßstab

Im Planbereich setzt der Bebauungsplan „Auchtert (Obere Wiesen)“ eine an den bereits zum Zeitpunkt der damaligen Planaufstellung bestehenden Gebäude orientierte Baulinie zur Wilhelmstraße, zur Karlstraße und zur Friedrichstraße fest.

Weitere Festsetzungen des Bebauungsplans „Auchtert (Obere Wiesen)“ sind im Plangebiet:

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art der Nutzung:       | reines Wohngebiet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Maß der Nutzung:       | GRZ 0,30, GFZ: 0,55                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Bauweise Hauptgebäude: | „Offene Bauweise, westlich der Karlstraße keine Bauweise vorgeschrieben, jedoch nicht mehr als 2 Stockwerke. Alle übrigen Bauzeilen 1-stockige Bauweise mit Kniestock bis zu 70 cm Höhe und Dachneigung 48°.“                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Bauweise Nebengebäude: | „Garagen sind innerhalb der Bauzone in Massivbauweise herzustellen und in jedem Fall im Zusammenhang mit der Planung des Hauptgebäudes darzustellen. Sonstige Nebengebäude wie Schuppen und Kleintier-ställe sind innerhalb der Bauzone mit einer überbauten Grundfläche von höchstens 12 qm und einer Höhe von höchstens 3,0 m zugelassen. Die Ausführung dieser Nebengebäude ist in jedem Fall anzeigepflichtig und im Bedarfsfall möglichst im Zusammenhang mit der Planung der Hauptgebäude darzustellen.“ |

Im Rahmen einer generellen Planänderung / Ergänzung sind weitere Festsetzungen zu Nebengebäuden eingeführt worden; z.B. der Ausschluss von Gartenhäusern, Gebäuden für Kleintierhaltung und Schwimmbadüberdachungen, die Begrenzung auf jeweils nur eine Nebenanlage als Gebäude im rückwärtigen Grundstücksteil, die Beschränkung auf max. 20 m<sup>3</sup>, sowie gestalterische Regelungen zu deren Ausbildung.

Im Dezember 2009 hatte der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Auchtert (Obere Wiesen)“ im Bereich nördlich der Wilhelmstraße gefasst („Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Auchtert (Obere Wiesen)“, Pliezhausen, im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 1336/1, 1339/3, 1340/1, 1341/1“). Im Juni 2016 erfolgte ein erneuter Aufstellungsbeschluss zur Planänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB mit Feststellung des Planentwurfs; nach der Offenlage und der Information der Behörden ruhte das Verfahren.

Das Baugesetzbuch und die Baunutzungsverordnung wurden im November 2017 neu gefasst; von der neu eingeführten Festsetzungsmöglichkeit eines „Urbanen Gebiets“ soll hier nun Gebrauch gemacht werden. Die Überleitungsvorschriften des neuen Baugesetzbuches ermöglichen formal zwar eine Weiterführung des begonnenen Verfahrens, zielen jedoch auf Regelverfahren, und nicht explizit auf beschleunigte

Verfahren nach § 13a BauGB ab. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird das laufende Bebauungsplanverfahren daher förmlich eingestellt, und ein neues Bebauungsplanverfahren „Ortszentrum - 3. Erweiterung (nördlich der Wilhelmstraße)“ auf Basis des aktuell geltenden Rechts neu eingeleitet. Den entsprechenden Aufstellungsbeschluss hat der Gemeinderat am 24. Juli 2018 gefasst, seither ruhte das Verfahren nach der Durchführung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung erneut, da die weitere Entwicklung zunächst nicht absehbar und sodann ab März 2020 die Covid 19-Pandemie die weitere Bearbeitung verzögerte. Nun soll das Verfahren rasch fortgeführt und zum Abschluss gebracht werden.

## **6. Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept basiert auf der Annahme, dass die Entwicklung im Planbereich nicht als zeitlich und planerisch abgestimmte Gesamt-Neuordnung erfolgen wird, sondern sich auf den punktuellen Ersatz der bestehenden Bebauung unter Beibehalt der vorhandenen Grundstücksstruktur in zeitlich unbestimmten Rahmen beschränken wird. Mögliche Entwicklungen über die gesamte Spange bzw. mehrere Grundstücke wurden geprüft, scheitern aber an den Eigentumsverhältnissen.

Daher soll der Maßstab der zukünftig möglichen Bebauung vermitteln zwischen der Dichte der südlich gegenüber liegenden Wohn- und Geschäftsbebauung im Kerngebiet, dem heutigen Bestand im Plangebiet und der westlich und östlich vorhandenen Nachbarschaft.

Die beiden Eckpositionen zur Karlstraße und zur Friedrichstraße sollen auch weiterhin durch Gebäude besetzt sein; im Zwischenbereich ist städtebaulich damit ein Abrücken von der ursprünglichen Baulinie nach Norden möglich.

## **7. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der Nutzung wird ein (mit der BauNVO 2017 neu eingeführtes) Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO festgesetzt. Urbane Gebiete dienen gem. § 6a Abs. 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Die im Urbanen Gebiet allgemein zulässigen Nutzungen entsprechen weitestgehend denen im Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO. Im Unterschied zum MI muss jedoch die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein. Der vorgesehene Nutzungsmix ist explizites Planungsziel der Gemeinde. Die untere Baurechtsbehörde beim Landratsamt Reutlingen weist vorsorglich daraufhin, dass auch wenn im urbanen Gebiet die Nutzungsmischung nach § 6a Abs. 1 Satz 2 BauNVO nicht gleichwertig sein muss, sich im Rahmen späterer Baugenehmigungsverfahren ergeben kann, dass bei bspw. einem hohen Anteil Wohnnutzungen ab einem bestimmten Grad weitere Wohnnutzungen nicht genehmigt werden können. Die Gemeinde weist hierauf explizit hin.

Die Festsetzung als Urbanes Gebiet vermittelt zwischen dem südlich der Wilhelmstraße festgesetzten Kerngebiet und den in der Nachbarschaft vorhandenen gemischten Nutzungen. Im Plangebiet unverträgliche Nutzungen aus dem Katalog der Baunutzungsverordnung (Vergnügungstätten und Tankstellen) werden ausgeschlossen.

Die untere Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Reutlingen weist auf Folgendes hin:

*Nach den Angaben in den planungsrechtlichen Festsetzungen ist im Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO vorgesehen. Die untere Immissionsschutzbehörde hat keine Bedenken gegen die Ausweisung eines Urbanen Gebietes für dieses Gebiet, weist aber auf folgendes hin:*

*Nach den Angaben in der Begründung liegt der Planbereich im Geltungsbereich des bislang nach § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzten Gebietes „Auchtert (Obere Wiesen)“. Mit der Änderung der Gebietsfestsetzung von Reines Wohngebiet in Urbanes Gebiet ist eine erhebliche Minderung des immissionsschutzrechtlichen Schutzniveaus für die im Plangebiet bestehenden (Wohn-)Nutzungen verbunden.*

*Die als Maßstab für die Zumutbarkeit von Umwelteinwirkungen durch anlagenbezogene Emissionen heranzuziehenden Immissionsrichtwerte nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) erhöhen sich für den Tageszeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) von 50 dB(A) auf 63 dB(A) und während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) von 35 dB(A) auf 45 dB(A). Des Weiteren sind für als Reines Wohngebiet festgesetzte Gebiete nach der Regelung in Nr. 6.5 der TA Lärm für Zeiten mit erhöhten Empfindlichkeiten (werktags von 6.00 Uhr bis 7.00 Uhr und 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr und sonn- und feiertags von 6.00 Uhr bis 9.00 Uhr, 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr und 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr) ein Zuschlag bei der Ermittlung des Beurteilungspegels von 6 dB(A) zu berücksichtigen. Diese Regelung gilt nicht für festgesetzte Urbane Gebiete.*

*Auch für durch die Nutzung von Sportanlagen verursachte Lärmimmissionen erhöhen sich die maßgeblichen Immissionsrichtwerte tagsüber außerhalb der Ruhezeiten von 50 dB(A) auf 63 dB(A), tagsüber innerhalb der Ruhezeiten morgens von 45 dB(A) auf 58 dB(A) und im Übrigen von 50 dB(A) auf 63 dB(A) und nachts von 35 dB(A) auf 45 dB(A). Ruhezeiten sind werktags von 6.00 Uhr bis 8.00 Uhr und 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr und sonn- und feiertags von 7.00 Uhr bis 9.00 Uhr, 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr und 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr.*

*Entsprechend sind auch Erhöhungen der für die städtebauliche Planung maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) anzusetzen. Für den Tageszeitraum wäre nach Ansicht der unteren Immissionsschutzbehörde eine Erhöhung von 50 dB(A) auf einen Wert zwischen 60 und 65 dB(A) und im Nachtzeitraum von 35 dB(A) für Industrie- Gewerbe- und Freizeitlärm sowie vergleichbare öffentliche Betriebe auf 45 dB(A) und für andere Lärmquellen (z.B. Verkehrslärm) von 40 dB(A) auf 50 dB(A) anzusetzen.*

*Nach Ansicht der unteren Immissionsschutzbehörde sollte im Rahmen einer vollständigen und sachgerechten Abwägung verdeutlicht werden, dass mit der geplanten Änderung der Gebietsfestsetzung eine erhebliche Verringerung des immissionsschutzrechtlichen Lärmschutzniveaus um bis zu 13 dB(A) verbunden ist.*

Die beschriebene Rechtslage ist der Gemeinde bekannt. Sie stimmt den Ausführungen der unteren Immissionsschutzbehörde ausdrücklich zu. Mit der Planung wird eine dem tatsächlichen Gebietscharakter (im weiteren räumlichen Maßstab) entsprechende Festsetzung eines Baugebietstyps verfolgt, welcher ein niedrigeres Schutzniveau beinhaltet als das bisherige reine Wohngebiet. Damit wird auch die Auflösung des bisherigen Nutzungskonflikts mit dem gegenüberliegenden Kerngebiet verfolgt; tatsächlich dürfte das Schutzniveau eines reinen Wohngebiets im Plangebiet schon bislang nicht (vollständig) erreicht werden. Die Umwidmung entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde, der angestrebten Nutzungsintensivierung sowie den grundlegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans zur Art der baulichen Nutzung (gemischte Baufläche).

Das Interesse an der Erhaltung der bisherigen reinen Wohngebietsfestsetzung hat hinter der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Umwidmung zurückzustehen. Unter Abwägung der unterschiedlichen Belange wird das Gebietserhaltungsinteresse gegen die gewünschte und beabsichtigte städtebauliche Entwicklung, Verdichtung und Nutzungsintensivierung („Belebung“) zurückgestellt. Die damit verbundene erhebliche Reduzierung des Schutzniveaus wird angesichts der bereits bislang vorhandenen Gemengelage unterschiedlichster Festsetzungen als angemessen und vertretbar angesehen. Die Gemeinde legt dabei auch zugrunde, dass sich das bislang festgesetzte reine Wohngebiet angesichts der bestehenden Nutzungskonflikte schon bislang nicht (mehr) verwirklichen lassen dürfte.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch das Zusammenwirken der Festsetzungen von überbaubarer Fläche, den Höhenfestsetzungen, der abweichenden Bauweise mit Längenbeschränkung, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl.

## 7.3 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit GRZ 0,6 bestimmt, und entspricht damit dem Orientierungswert für die Obergrenze nach § 17 BauNVO für Mischgebiete gem. § 6 BauNVO. Auf Grund der sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen kann diese jedoch ggf. nicht überall ausgeschöpft werden.

Die GRZ von 0,6 vermittelt zwischen der GRZ von 1,0 im südlich benachbarten Kerngebiet und der mit dem Bebauungsplan „Auchtert (Obere Wiesen)“ festgesetzten GRZ von 0,30. Eine Ausschöpfung des Orientierungswertes für die

Obergrenze nach § 17 BauNVO von 0,8 für Urbane Gebiete wird deshalb hier nicht ermöglicht.

Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,90 bzw. 0,95 incl. Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) wird aber den Erfordernissen einer Wohn- und Geschäftsbebauung hinsichtlich der notwendigen Anlage von offenen Kundenstellplätzen, befestigten Freisitzen und Tiefgaragen Rechnung getragen. Die Überschreitung der Kappungsgrenze nach § 19 BauNVO (GRZ 0,8) ist hier auf Grund der zentralen Lage des Planbereichs im Ortskern und der gewünschten Nutzungsdichte und Struktur gerechtfertigt.

Der Orientierungswert für die Obergrenze für die Geschossflächenzahl (GFZ) im Urbanen Gebiet beträgt gemäß § 17 BauNVO 3,0. Dieses Maß kann durch die begrenzenden Festsetzungen zu Gebäudehöhen, überbaubaren Flächen und GRZ nicht erreicht werden, und ist im Plangebiet auch städtebaulich nicht vertretbar.

Obschon die maximale GRZ von 0,6 unter Berücksichtigung der überbaubaren Flächen, der Längenbegrenzung mit Mindest-Grenzabständen und der für notwendige Stellplätze erforderlichen Flächen nur im Einzelfall oder bei einer Grundstücksteilung tatsächlich erreicht werden kann, ist hier die GFZ ein zusätzliches Regulativ für den zulässigen Maßstab der Bebauung. Davon ausgehend, dass baurechtlich drei Vollgeschosse möglich sind, würde diese rein rechnerisch - ohne weitere Festsetzung - bei einer GFZ von 1,8 liegen. Vor Einführung des „Urbanen Gebiets“ war im Plangebiet eine Festsetzung als Mischgebiet (MI) vorgesehen; im MI liegt der Orientierungswert für die Obergrenze der GFZ gemäß § 17 BauNVO bei 1,2.

Mit der Festsetzung einer GFZ von 1,4 wird den Erfordernissen einer adäquaten Bebauung im Ortskern Rechnung getragen, gleichzeitig aber eine Überschreitung des verträglichen Bebauungsmaßstabs verhindert. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände werden gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO nicht auf die Geschossflächenzahl angerechnet. Die Gemeinde kann hiervon abweichende Regelungen treffen. Dies ist nicht gewünscht, da die Dachgeschosse ausgenutzt werden können sollen. Ein entsprechender Hinweis wird daher zur Unterstreichung des Planungswillens der Gemeinde bei der GFZ-Festsetzung im Textteil aufgenommen.

#### 7.4 Höhe baulicher Anlagen / Vollgeschosszahl

Die zulässige Gebäudehöhe ist durch maximale Trauf- und Firsthöhen über NHN exakt bestimmt. Die Festsetzungen berücksichtigen ein erhöhtes Erdgeschoss (z.B. für Ladennutzungen). Auf die Festsetzung einer maximalen Vollgeschosszahl wird verzichtet.

Die Festsetzung einer Mindest-Traufhöhe für die Hauptgebäude soll dazu beitragen, dass sich im Plangebiet, in zentraler Lage im Ortskern, keine in ihrer Höhenentwicklung unterdimensionierte Bebauung entwickelt.

## 7.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Die im Bebauungsplan „Auchtert (Obere Wiesen)“ festgesetzte Baulinie wird im Bereich zwischen den beiden Eckgrundstücken aufgehoben und durch eine Baugrenze ersetzt, die hier das Abrücken der Gebäude nach Norden ermöglicht. Für die beiden Eckgrundstücke ist mit Wirkung ab dem ersten Obergeschoss eine Baulinie festgesetzt; für das Erdgeschoss wirkt diese als Baugrenze. Damit wird erreicht, dass das städtebauliche Ziel, die Eckpositionen durch die Gebäude zu besetzen sichergestellt, gleichzeitig aber ein Abrücken der Erdgeschosse nach hinten zu Gunsten von Fußgänger-Vorflächen, Eingangsbereichen etc. ermöglicht wird.

## 7.6 Bauweise

Als ein wichtiger Bestandteil der Bestimmung der Maßstäblichkeit ist eine abweichende Bauweise mit einer Längenbegrenzung parallel zur Wilhelmstraße festgesetzt. Zur gemeinschaftlichen Bebauung zweier oder mehrerer Grundstücke (z.B. zur Steigerung der Effizienz durch die Errichtung gemeinschaftlicher Tiefgaragen und / oder Treppenhäuser) sollen ausnahmsweise Gebäudelängen bis maximal 50 m zugelassen werden können.

## 7.7 Garagen, Carports, Stellplätze und Zufahrtsbeschränkungen

Die weit gefasste überbaubare Grundstücksfläche erlaubt die Festsetzung, dass oberirdische Garagen und Carports nur innerhalb dieser zulässig sind. Die Lage von offenen Stellplätzen wird nicht weiter bestimmt, um im Zusammenwirken mit den Regelungen der GRZ den planerischen Spielraum zur Anzahl und Anordnung möglichst offen zu halten. Um die Funktion des vorhandenen, öffentlichen Längsparkierungstreifens an der Wilhelmstraße auch zukünftig sicherzustellen, sind die Bereiche, an denen keine Zu- und Ausfahrten erfolgen dürfen, festgesetzt.

# 8. Hinweise

## Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung des gesamten Plangebiets zum jetzigen Zeitpunkt erscheint nicht zweckdienlich, da die konkrete zeitliche Entwicklung der „Angebotsplanung“ derzeit nicht absehbar ist, und die Untersuchungsergebnisse zu gegebener Zeit vermutlich veraltet wären. Vielmehr ist es sinnvoll, die potentiellen Bauherren auf das vom Planungsrecht unabhängig geltende Artenschutzrecht hinzuweisen. Als Information für Grundstückseigentümer und Bauherren, wann und wo artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können, und mit welchen Maßnahmen den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen werden kann, ist dem Textteil zum Bebauungsplan eine entsprechende Anlage (Merkblatt der unteren Naturschutzbehörde) beigelegt.

## 9. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Seither beschränken sich die gestalterischen Regelungen des Bebauungsplans „Auchtert (Obere Wiesen) im Planbereich auf die Regelung zur Dachneigung.

Die mit der Planänderung neu eingeführten gestalterischen Regelungen bzw. örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf das als zwingend erforderlich eingeschätzte Maß zur Sicherstellung einer in ihrer gestalterischen Ausformung verträglichen baulichen Weiterentwicklung. Dabei wird nicht verkannt, dass durch die Zurückhaltung bei den gestalterischen Regelungen im Einzelfall auch als „kritisch“ empfundene Lösungen umgesetzt werden könnten. Mutwillige Verunstaltungen wären jedoch nur mit sehr differenzierten Regelungen auszuschließen, die dann jedoch - ebenfalls im Einzelfall - von der „Norm“ abweichende, aber gestalterisch gute Lösungen verhindern würden.

Die allgemeinen Entwicklungen in den letzten Jahren bezüglich gestalterisch fragwürdigen Anordnungen und Ausformungen von zumeist nachträglich applizierten Nebenanlagen, Sichtschutzanlagen und Einfriedigungen begründet die Erfordernis entsprechender Regelungen, obwohl von der Gemeinde eine möglichst geringe Regelungsdichte angestrebt wird.

Obschon im Rahmen der Entwicklung des „neuen“ Ortskerns um den Marktplatz und in den nördlich gelegenen Gemeinbedarfsflächen auch andere Dachformen umgesetzt wurden, ist entlang der Wilhelmstraße - Esslinger Straße der Grundtypus des Satteldachs die bestimmende Dachform. Mit den gestalterischen Regelungen zu Dächern, Dachaufbauten, Quergiebeln und untergeordneten Bauteilen soll erreicht werden, dass diese Grundform im Plangebiet auch zukünftig fortgeführt wird.

Für Flachdächer wird ab einer Größe der Fläche von 15 qm (d.h. ca. ab der Dachfläche einer Garage) eine mindestens extensive Begrünung vorgegeben, um dem Minimierungsgebot Rechnung zu tragen und gleichzeitig aus gestalterischen Gründen das Erscheinungsbild der Dachaufsichten zu regeln.

Die nach § 37 LBO erforderliche Zahl der nachzuweisenden Stellplätze von 1 St. pro Wohnung wird im Plangebiet auf 2 erhöht. Damit wird der zentralen Lage des Plangebiets und dem eingeschränkten Angebot an Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum Rechnung getragen. Das öffentliche Parkangebot ist während den üblichen Geschäftszeiten durch Parkscheibenregelung hinsichtlich der Parkdauer limitiert, um stets ausreichend öffentliche Stellplätze für den Nutzerverkehr der Einkaufs- und Dienstleistungsangebote bieten zu können. Die private Parkierung ist daher zwingend auf Privatflächen abzuwickeln.

Die untere Wasserbehörde beim Landratsamt Reutlingen hat im Rahmen der Behördenbeteiligung auf Folgendes hingewiesen:

*Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasser-wirtschaftliche Belange entgegenstehen.*

*Der Bebauungsplan enthält keinerlei Informationen oder Festsetzungen zum Umgang mit Abwasser und Niederschlagswasser im Plangebiet.*

*Gering belastetes Niederschlagswasser ist nach o.g. Gesetz dezentral zu versickern. Es wird daher angeregt, entsprechende Festsetzungen, die das dezentrale Versickern vorgeben an geeigneter Stelle des Bebauungsplans aufzunehmen. Eine schadlose Beseitigung von gering belastetem Niederschlagswasser ist gegeben, wenn das gesammelte Niederschlagswasser breitflächig über eine mind. 30 cm starke Oberbodenschicht bei einem Einstau von ca. 30 cm Höhe versickert wird. Für eine dezentrale Versickerung sind mind. 10 % der angeschlossenen abflusswirksamen Flächen erforderlich.*

*Des Weiteren wird angeregt, die Befestigung von Pkw-Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Materialien festzusetzen.*

*Es wird zudem darauf hingewiesen, dass entsprechend dem Stand der Technik Drainageanschlüsse an einen Mischwasserkanal nicht erfolgen dürfen.*

Hierzu ist aus Sicht der Gemeinde Folgendes festzuhalten:

Das Plangebiet ist an einen Mischwasserkanal DN 300 aus dem Jahr 1999 angeschlossen. Ein Regenwasserkanal besteht nicht. Für eine dezentrale Versickerung über Mulden etc. ist der Boden nicht aufnahmefähig genug bzw. steht im Hinblick auf die angestrebte Verdichtung nicht genügend Fläche für die Anlegung der notwendigen großflächigen Entwässerungsmulden zur Verfügung. Zudem müsste deren Überlauf auch an den Mischwasserkanal angeschlossen werden, um im Falle von Starkregenereignissen das (rasche) Überfluten der angrenzenden Straße zu vermeiden. Zur verzögerten Zuleitung des Niederschlagswassers in das Mischwassersystem und auf die Kläranlage wird der Einbau von Retentionszisternen über die örtlichen Bauvorschriften verbindlich vorgegeben. Zudem werden für Flachdächer Begrünungen vorgeschrieben, welche eine Retentionswirkung aufweisen; dazuhin die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und ähnliche Flächen. Der Hinweis zu den Drainageanschlüssen wird aufgenommen.

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss vom TT.MM.JJJJ zugrunde.

Pliezhausen, den

---

Christof Dold, Bürgermeister