

Landkreis Reutlingen

**Gemeinde Pliezhausen
Ortsteil Pliezhausen**



Bebauungsplan

**„Marienstraße“
(beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)**

Begründung

Aufgestellt:

Pfullingen, den 14.04.2022

**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 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 geordnete 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. Dies entspricht der langjährigen bauleitplanerischen Praxis der Gemeinde Pliezhausen.

Ferner liegt wie ausgeführt für das Grundstück Flst. Nr. 804/3 (Marienstraße 13) ein Bauantrag für eine Ersatzbebauung vor. Das geplante Bauvorhaben fügt sich nicht in die vorhandene Umgebungsbebauung ein und würde zu einer negativen und unerwünschten Veränderung des Gebietscharakters führen. Es löst somit ein Planungsbedürfnis aus (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Es ist wie beschrieben indes nicht der alleinige Anlass für das Bebauungsplanverfahren. Dies ist bereits daran ablesbar, dass der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans die Straßenzüge beidseits der Marienstraße umfasst, um diese für die künftige Entwicklung sinnvoll zu überplanen. Es geht mithin nicht nur um die Überplanung des Grundstücks Marienstraße 13, sondern eines Quartiers.

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.

Es handelt sich auch nicht um eine Verhinderungsplanung. Zunächst kann die Vermeidung einer Fehlentwicklung durch den Ausschluss nicht den Planungsvorstellungen der Gemeinde entsprechender Vorhaben durchaus auch als positive Planungsabsicht angesehen werden, da jede Planung den Ausschluss bestimmter, unerwünschter Nutzungen und Entwicklungen zum Gegenstand hat. Überdies erschöpft sich die Planung der Gemeinde nicht darin, lediglich den Bestand zu sichern, sondern sie enthält durchaus positive Erweiterungen der vorhandenen Baumöglichkeiten im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung.

Die Zulässigkeit des angesprochenen Vorhabens nach § 34 Abs. 1 BauGB war und ist mangels Einfügen nicht gegeben. Die Zulassung eines Abweichens vom Einfügenserfordernis nach § 34 Abs. 3a BauGB hätte eine städtebaulich nicht erwünschte Fehlentwicklung in Gang gesetzt, welche mit den Planungszielen des Bebauungsplans nicht in Einklang steht und daher von der Veränderungssperre erfasst wurde. Bereits die Begrifflichkeit „Abweichen“ indiziert die Einleitung einer nicht von der Umgebungsbebauung gedeckten Entwicklung. Solche Entwicklungen mit einem Bebauungsplan zu steuern, stellt ein legitimes städtebauliches Ziel nach § 1 Abs. 3 BauGB dar. Überdies wird mit dem Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung und maßvolle Nachverdichtung mit allen Vorhaben verfolgt, nicht nur mit Ersatzbauten im Sinne von § 34 Abs. 3a BauGB; im Plangebiet bestehen entsprechende Möglichkeiten.

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.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der den unter Ziffer 2 ausgeführten Zielen dient. Die definierten Maßgaben für die Traufhöhe ermöglichen ein „Mehr“ an Bebauung, als nach § 34 Abs. 1 BauGB unter Beachtung des Einfügenerfordernisses möglich. Die Gemeinde hat die zulässige Traufhöhe im

Unterschied zur Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB beidseits der Marienstraße bewusst höher festgelegt, um eine Nachverdichtung und eine Erhöhung der nutzbaren Raumhöhe im Dachgeschoss gegenüber § 34 Abs. 1 BauGB zu ermöglichen. Es handelt sich damit auch in dieser Hinsicht um eine positive Planung, die dem Ziel von § 13a BauGB als Innenentwicklungsmaßnahme Rechnung trägt, von der unter Vermeidung von Fehlentwicklungen und Ausreißern alle Bauvorhaben profitieren, nicht nur Ersatzbauten nach § 34 Abs. 3a BauGB. Hätte die Gemeinde lediglich den Status quo absichern wollen, hätte sie die maßgebliche Traufhöhe für diesen Bereich nicht auf 7,0 m über dem Bezugspunkt, sondern niedriger festgelegt.

Des Weiteren ermöglicht der Bebauungsplan für das gesamte Plangebiet eine angemessene Nachverdichtung unter Sicherstellung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie unter Vermeidung von Fehlentwicklungen. Dies betrifft alle Grundstücke im Plangebiet, die nahezu vollständig von den künftigen (und bislang nach § 34 Abs. 1 BauGB eben nicht allgemein möglichen) Höhenfestlegungen profitieren. Dies betrifft sowohl den Straßenzug oberhalb wie unterhalb der Marienstraße. Die Bebaubarkeit der Grundstücke wird daher nicht eingeschränkt, sondern unter Vermeidung von Fehlentwicklungen erweitert (auch unter Festsetzung einer entsprechenden GRZ), eine ordnungsgemäße und nachhaltige städtebauliche Entwicklung wird somit sichergestellt. Dies stellt ein legitimes Planungsziel im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB dar. Der Bebauungsplan erreicht daher einen angemessenen Ausgleich zwischen einer maßvollen und gleichzeitig wirkungsvollen Nachverdichtung sowie dem Planungsziel einer angemessenen und der Topographie sowie dem Straßenverlauf angepassten Abwicklung. Diese wurde wie beschrieben positiv „nach oben gesetzt“. Dabei ist auch festzuhalten, dass die Zielsetzung der Nachverdichtung nicht absolut sein kann (im Sinne dessen, dass die Gemeinde jede positive Steuerung aufgeben und jeglicher Entwicklung stattgeben müsste).

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Das in näherer Umgebung liegende Plangebiet „Jakob- und Johannesstraße“ umfasst eine Fläche von ca. 5.391 m², das Plangebiet „Neckarstraße – Untere Bachstraße“ von ca. 5.165 m² und das Plangebiet „Marienstraße“ von ca. 6.240 m². Zusammengerechnet liegt die Plangebietsfläche aller drei Bebauungspläne nach § 13a BauGB bei ca. 16.800 m², selbst wenn daher der enge sachliche, räumliche und zeitliche Zusammenhang des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zu bejahen wäre, liegt die gesamte Planungsfläche in Summe immer noch unterhalb der Grenze für die zulässige Grundfläche bzw. Größe der Grundfläche von max. 20.000 m². Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 BauGB liegen vor.

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, 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 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 dorfnahe 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 und im Interesse der gewünschten Innenentwicklung angemessen weiterentwickelt werden. 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. Die

Grundfläche des Gebäudes Jakobstraße 7 (Hauptnutzung) beträgt ca. 97 m², die Grundstücksfläche liegt bei ca. 213 m²; daher ist schon bislang die GRZ von 0,4 überschritten (ca. 0,46). Die hier gewählte GRZ von 0,5 ermöglicht daher auch bei diesem sehr kleinen Grundstück eine mit dem Planungsziel der Nachverdichtung korrespondierende etwas höhere Ausnutzung des Grundstücks als bislang. Im Falle eines Abbruchs und einer Neubebauung des Bestands kann damit zudem wieder ein gleichwertiges Maß an Bebauung erreicht werden. Aus städtebaulicher Sicht stellt dieses Grundstück im Plangebiet einen deutlichen Ausreißer nach unten dar, sodass die durch die höhere GRZ mögliche absolute Grundfläche immer noch deutlich unter dem Maß der Nachbargrundstücke liegt und insofern auch keine nachteiligen Auswirkungen hervorruft.

Insgesamt werden die nach § 19 Abs. 4 BauNVO möglichen Überschreitungen der GRZ geringfügig 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 eine 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 Grundstückfläche erstellt werden.

Zunächst ist festzuhalten, dass schon bislang vor der altrechtlichen Baulinie entsprechende Baulichkeiten nicht zulässig waren. Insofern beinhaltet die Neuregelung im Zuge des Bebauungsplans zunächst erstmal keine materielle Rechtsänderung. Mit der Festsetzung der Baugrenze und dem Ausschluss von Garagen, Carports und Nebengebäuden außerhalb der hiermit festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen wird die legitime städtebauliche Zielsetzung verfolgt, einen einheitlichen Mindestraum zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baufeld zu schaffen, der von Gebäuden freigehalten wird. Damit soll der vorhandene offene Charakter des Gebiets gesichert und weiterentwickelt werden. Der Ausschluss betrifft überdies lediglich einen 4,0 m

breiten Streifen, wohingegen die weit überwiegenden Grundstücksflächen entsprechend nutzbar sind. Die Grundstückseigentümer werden somit nicht unangemessen oder unzulässig beeinträchtigt, zumal eine Ausnahmeregelung zur Überschreitung der Baugrenze bis zu einem Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche für Garagen und Carports vorgesehen ist.

Nebengebäude mit Aufenthaltsräumen werden ausgeschlossen, da im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zwar die für die Hauptwohnnutzung erforderlichen Nebenanlagen realisiert werden können sollen, aber kein neben dem Hauptwohnen eigenständiges Nebenwohnen stattfinden soll, das mit dem Gebietscharakter nicht in Einklang zu bringen ist.

Mit der Beschränkung auf ein Nebengebäude je Grundstück wird die Zielsetzung verfolgt, einen städtebaulich unerwünschten Wildwuchs („vereinigte Hüttenwerke“) auszuschließen. Die Größenbeschränkung auf 20 m³ folgt den städtebaulichen Ordnungsvorstellungen der Gemeinde, mit denen eine Wohngebieten angemessene Größe von Nebenanlagen vorgegeben werden soll, bei der Vorgabe aus der LBO handelt es sich um eine rein bauordnungsrechtliche Regelung zur Verfahrenspflicht, mit welcher der Gesetzgeber festlegt, ab wann die Errichtung einer entsprechenden baulichen Anlage der präventiven Kontrolle eines bauaufsichtlichen Verfahrens unterliegen soll. Mit den Regelungen zur Zulassung weiterer aus besonderen Gründen nötiger Nebengebäude (Kellerersatzraum, Gebäude für nach der LBO notwendige Fahrradabstellplätze) wird besonderen Bedürfnissen nach weiteren Nebengebäuden Rechnung getragen.

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 Solar-gewinnung 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 Einfriedungen 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 verschiedenen 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 Nettobaupläche	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 14.04.2022

citiplan GmbH

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

Ausgefertigt:

Pliezhausen, den

.....

Bürgermeister Christof Dold