

Entwicklungsflächen Wohnungsbau

Kennummer	Plangebiet	Fläche A1)	B2)	Wohn- einheiten
	Plüderhausen			
1- 0.1	Hohrain/ Geländ	12,0	2,7	214
1- 0.2	Lochtober	0,7	-	12
1- 0.3	Billing	5,0	0,5	89
1- 0.4	OT Walkersbach			
	P.Greiner-/P.Dorsch-Weg	1,5	0,8	27

	Urbach			
2- 0.1	Lortzingstraße	4,2	1,0	56
2- 0.2	Höhe	3,8	-	51
2- 0.3	Mitte	1,5	-	20
2- 0.4	Friedhofstr./ Krebenhalde	2,5	-	34
2- 0.5	Innerer Kreuzweg	4,7	0,5	63
2- 0.6	Hofäcker	3,5	0,4	47

1) A = Wohnbaufläche

2) B = zusätzliche Ortsrandeingrünung

Entwicklungsflächen Gewerbe und gemischte Bauflächen

Kennummer	Planungsgebiet	Fläche (ha)
	Plüderhausen	
1- 1.1	Gemischte Bauflächen Unterer Hohrain	0,75 ha
1- 2.1	Gewerbliche Bauflächen Erweiterung Gewerbegeb. Ost	1,0 ha

	Urbach	
2- 1.1	Gemischte Bauflächen Heerfurtswiesen	1,0 ha
2- 1.2	Obere Mühlwiesen	0,8 ha
	zusammen	1,8 ha
2- 2.1	Gewerbliche Bauflächen Gewerbegebiet Erweiterung Auf der Au	2,8 ha
2- 2.2	Froschäcker - Erweiterung III	0,7 ha
2- 2.3	Schraien	5,0 ha
2- 2.4	Neumühleweg	0,5 ha
	zusammen	9,0 ha

Flächenbilanz im Entwicklungszeitraum

	Gemeinde Plüderhausen ha	Gemeinde Urbach ha	GVV Plüderhausen/ Urbach/ ha
Gesamtmarkungsfläche	2.613	2.077	4.690
Wohnbauflächen	173	128	301
gemischte und gewerbliche Bauflächen	104	121	225
Flächen für Gem. Bedarf	1	15	16
Sonderbauflächen	3	2	5
Verkehrsflächen	37	31	68
Flächen für Ver- und Entsorgung	1	3	4
Grünflächen	79	55	134
Flächen für die Landwirtschaft	285	751	1.036
Waldflächen	1.905	891	2.796
Wasserflächen	15	19	34
Sonstige Flächen	10	61	71
Insgesamt	2.613	2.077	4.690

Einwohnerzahlen

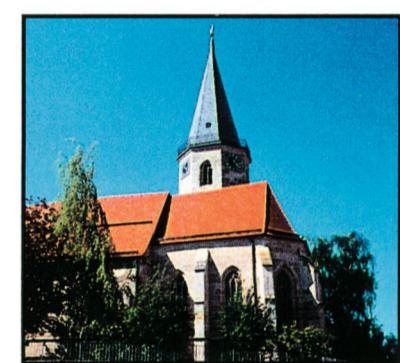
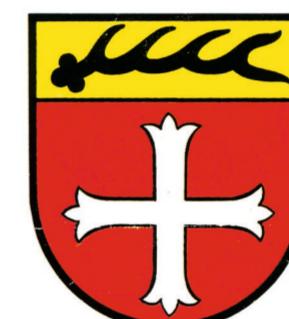
	1960	1985	1990	1994
Plüderhausen				
Ortslage	5.194	7.973	8.843	8.960
Höfe	302	371	439	434
Aichenbachhof	49	88	92	102
Neuweilerhof	10	11	13	10
Plüderwiesenhof	15	14	12	11
Walkersbach	208	250	317	304
Eibenhof	6	2	1	1
Köshof	3	4	1	2
Schautenhof	11	2	3	4
Gesamt Plüderhausen	5.496	8.344	9.282	9.394

Urbach				
Ortslage	5.871	6.861	7.502	7.889
Höfe	75	91	108	91
Hegnauhof	20	30	31	28
Ilgenhof	5	10	13	13
Bärenbachhof	26	23	34	21
Wellingshof	18	24	26	25
Eulenhof	6	4	4	4
Gesamt Urbach	5.946	6.952	7.610	7.980

Regionalplanerische Rahmendaten für die Entwicklung

Von der Region sind Richtwerte für die Bevölkerungsentwicklung sowie der Bedarf an zukünftig bereit zu stellende Wohnbauflächen festgelegt. Diese Rahmendaten sind für alle Gemeinden verbindlich.				
Entwicklung vom 01.01.1991 - 31.12.2005				
	Plüderhausen	Urbach	Gem. Verw. Verband	
Einwohnerentwicklung von ca.	9.187 E 10.391 E	7.506 E 8.279 E	16.693 E 18.670 E	
Einwohnerzuwachs	1.204 E	773 E	1.977 E	
Wohneinheiten (1)	482 WE	310 WE	792 WE	
Bauflächenbedarf (2) neu auszuweisende Wohnbauflächen innerörtl. Baulücken, vorhanden	27 ha 16 ha 11 ha	23 ha 20 ha 3 ha	50 ha 36 ha 14 ha	
Siedlungsdichte	44,6 E/ha	33,6 E/ha	39,5 E/ha	
(1) bei 2,5 Einwohnern pro Wohneinheit				
(2) rechnerisch ermittelter Flächenbedarf				
Herausgeber: Gemeindeverwaltungsverband Plüderhausen-Urbach Sitz: 73655 Plüderhausen, Am Marktplatz 11 Telefon: 07181/ 8009- 0				
Text + Gestaltung: Planungsbüro HEITZMANN, 71554 Weissach im Tal				
Druck + Vervielfältigung: optiplan, Stuttgart				
Stand 1995				

Gemeindeverwaltungsverband Plüderhausen - Urbach



Gemeinsamer Flächennutzungsplan

Planverkleinerung, Kurzfassung und Erläuterungen

Warum ein Flächennutzungsplan?

Die zukünftige städtebauliche Entwicklung beider Gemeinden soll eine bedarfsoorientierte und in sich tragfähige Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen sowie die Bereitstellung von Wohnbauflächen und Arbeitsplätzen garantieren. Die hierzu erforderlichen Flächen müssen der bisherigen Nutzung (meist Landwirtschaft) entnommen werden. Diese Umwandlung von bestehenden Flächen in neue Nutzungen für Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung, Versorgung und Freizeit wurden zunächst auf ihre Umweltverträglichkeit hin untersucht. Dies erfolgte im Rahmen einer UMWELTBILANZ 1990 für beide Gemeinden. Aufbauend auf diesen natürlichen Lebensgrundlagen wurden unter den weiteren Gesichtspunkten des Städtebaus und des Verkehrs die neuen Flächennutzungen erarbeitet. Hierbei galt es, mit den vorhandenen und nicht vermehrbar Flächen sorgfältig zu haus-halten. Die Leitlinie und Plangrundlage, an der sich der Gemeinderat, die Gemeindeverwaltung und die Behörden bei allen flächenbeanspruchenden Entscheidungen orientieren, ist der FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.

Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan besteht aus einem Planteil (M = 1 : 5000) u. einem Erläuterungsbericht. Es sind folgende Flächennutzungen dargestellt und erläutert:

- Wohnbebauung
- Gewerbe/ Handwerk/ Dienstleistung
- öffentliche Einrichtungen
- Ver- und Entsorgung
- Verkehr
- Erholung und Freizeit
- Landwirtschaft
- Forstwirtschaft
- Wasserwirtschaft

Weiterhin sind sämtliche flächenhaften Schutzgüter der Natur gekennzeichnet:

- Wasserschutzgebiete
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Naturpark
- Naturdenkmal
- geschützter Grünbestand
- ökologisch bedeutende Flächen

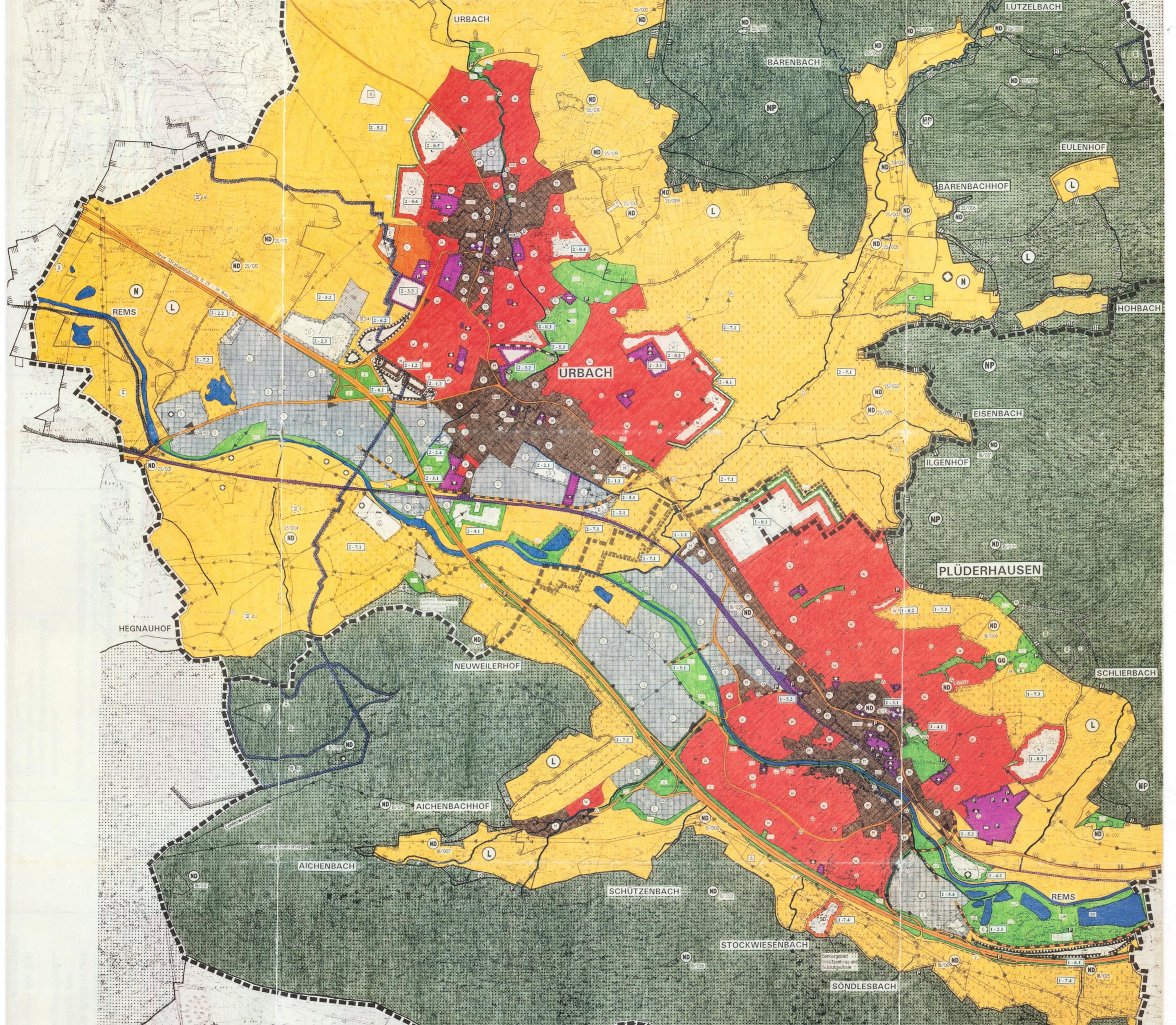
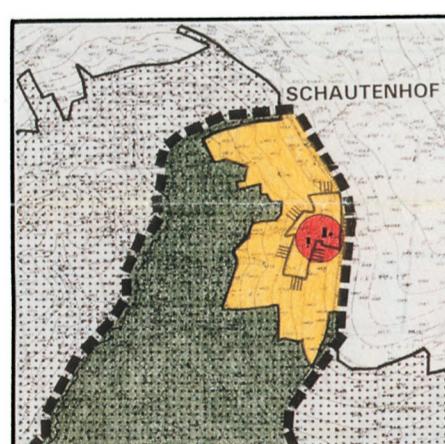
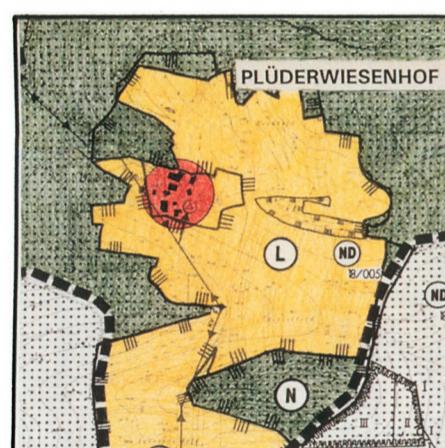
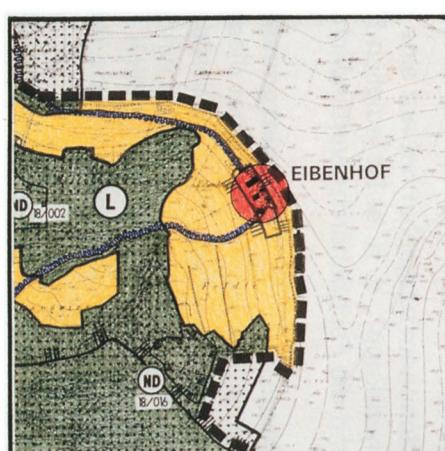
Für diese Nutzungen sind Ziele formuliert, die für die Geltungsdauer des Flächennutzungsplanes wichtig sind und verwirklicht werden sollen.

Zeitliche und rechtliche Wirkung

Die **Geltungsdauer** des vorliegenden Flächennutzungsplanes beträgt 15 Jahre und umfasst den Zeitraum vom 01.01.1991 - 31.12.2005. Sofern die verfolgten Ziele noch nicht erreicht sind, wirkt er auch über das Jahr 2005 hinaus. Aus dem Flächennutzungsplan können von privater Seite keinerlei Rechtsansprüche abgeleitet werden, weder zu einer Aufnahme in oder Streichung aus dem Flächennutzungsplan noch zu veränderten Nutzungen von dargestellten Bauflächen oder zur Erschließung. Dementsprechend lösen auch veränderte Darstellungen bisheriger Nutzungen (z. B. Bauflächen werden Grünflächen) keinen Schadensersatzanspruch aus. Ein Flächennutzungsplan hat nur eine sogenannte "Innenwirkung", d. h. er ist lediglich für die Gemeinden und die Fachbehörden verbindlich. Das Baugesetzbuch, die **Rechtsgrundlage** des Flächennutzungsplans, bezeichnet diesen als "vorbereitenden Bauleitplan". Erst mit den daraus entwickelten **Bebauungsplänen** werden die einzelnen Festsetzungen für den Bürger verbindlich (= "verbinderlicher Bauleitplan") und rechtswirksam.

HÖFE

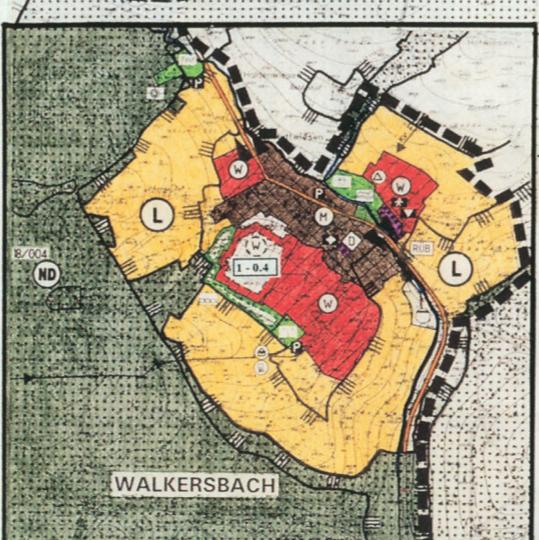
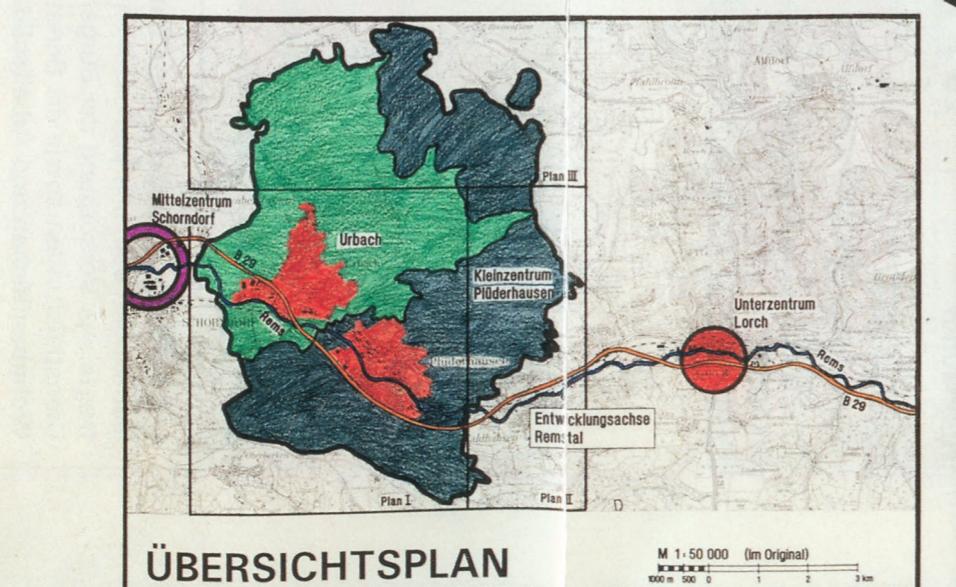
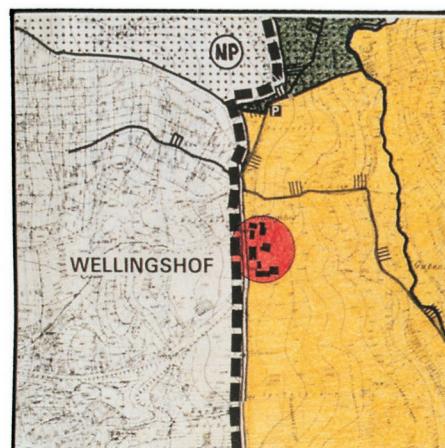
Plüderhausen



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND PLÜDERHAUSEN-URBACH

BESTAND PLANUNG	
Art der baulichen Nutzung	
Wohnbauflächen § 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO	Parkanlagen Dauerkehlgärten
Gemischte Bauflächen § 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO	Festplatz Sportplatz
Gewerbliche Bauflächen § 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO	Spielplatz Friedhof
Sonderbauflächen § 1 Abs.1 Nr.4 BauNVO	Tennis
Nachrichtliche Übernahme (§ 5 Abs.4 BauGB)	
Freibad, Badeplatz	Minigolf
Minigolf	Grillplatz
Grillplatz	Angelplatz
Angelplatz	Schießanlage
Schießanlage	CVJM-Freizeit
CVJM-Freizeit	Kleinerzichter
Kleinerzichter	Innenlicher Gewässerrandstreifen
Innenlicher Gewässerrandstreifen	Verkehrsgrün
Verkehrsgrün	Ortsrandeingerüng
Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB)	
Parkanlagen	Parkanlagen
Dauerkehlgärten	Dauerkehlgärten
BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR GEMEINDEBEDARF (§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB)	
Öffentliche Verwaltung	Friedhof
Schule	Tennis
Kindergarten	Minigolf
Kirche	Grillplatz
Post	Angelplatz
Feuerwehr	Schießanlage
Sozialgebäude	CVJM-Freizeit
Kulturgebäude	Kleinerzichter
Sporthalle	Innenlicher Gewässerrandstreifen
Polizei	Verkehrsgrün
Bauhof	Ortsrandeingerüng
Flächen für Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs.2 Nr.9 BauGB)	
Landwirtschaft	Landwirtschaft
Forstwirtschaft	Forstwirtschaft
Aussiedlerhof	Aussiedlerhof
Gärtnerei	Gärtnerei
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 5 Abs.2 Nr.4 BauGB)	
Umformstation	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
Wasserbehälter	Umformstation
Pumpwerk	Wasserbehälter
Kläranlage	Pumpwerk
Wasserkraftwerk	Kläranlage
Gemeinschaftsanlagen	Wasserkraftwerk
Regenüberlaufbecken	Gemeinschaftsanlagen
Regenklärbecken	Regenüberlaufbecken
Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 5 Abs.2 Nr.4 BauGB)	
Elektrische Freileitungen über 10 KV	Elektrische Freileitungen über 10 KV
Wasserversorgung Hauptleitung	Wasserversorgung Hauptleitung
Abwasser Hauptleitung	Abwasser Hauptleitung
Gasversorgung Hauptleitung	Gasversorgung Hauptleitung
Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 5 Abs.2 Nr.8 BauGB)	
Aufschüttungen	Aufschüttungen
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB)	
Fließgewässer	Fließgewässer
Stehende Gewässer	Stehende Gewässer
Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB)	
Bundesstraße	Bundesstraße
Sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstrassen	Sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstrassen
Grenze der Ortsdurchfahrt	Grenze der Ortsdurchfahrt
Öffentliche Parkfläche	Öffentliche Parkfläche
Öffentliche Tiefgarage	Öffentliche Tiefgarage
Bahnanlagen	Bahnanlagen
SONSTIGE DARSTELLUNGEN	
Altabbagungen/ ehemalige Mülldeponien	Altabbagungen/ ehemalige Mülldeponien
Gemarkungsgrenzen und räumlicher Gehungsreich	Gemarkungsgrenzen und räumlicher Gehungsreich
Geplante Gemarkungsgrenze (Gemarkungsgrenzausgleich)	Geplante Gemarkungsgrenze (Gemarkungsgrenzausgleich)

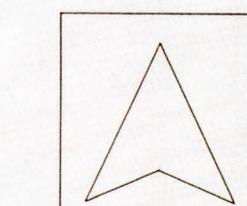
Urbach



Verfahrensvermerke
Aufstellung gemäß § 2 Abs.1 BauGB durch Beschluss des Gemeindeverwaltungsverbandes am 02.06.1993
Frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs.1 BauGB am 01.02.1994 (P) am 02.02.1994 (U)
Öffentlich ausgelagert gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom 29.07.1994 bis 29.08.1994
Genehmigt gemäß § 6 BauGB vom Landratsamt mit Erlaß vom 13.03.1995

Wirksam seit
13.04.1995

Maßstab	1 : 5000	Datum	13.10.1993
Bearbeiter	HEI/KRO	Änderungen	
Plan-Nr.	93.015	12.11.1993	31.03.1994
		01.06.1994	15.06.1994
		19.11.1994	



PLANUNGSBÜRO HEITZMANN
• ÖKOLOGIE • PLANUNG • GESTALTUNG •
TEL. 07191/54063 + 59102 FAX 54623
BRÜDENER STR. 5 71554 WEISSACH IM TAL