

Entwicklungsflächen
Wohnungsbau

Kennnummer	Plangebiet	Fläche		Wohn-
		A 1)	B 2)	einheiten
	Plüderhausen			
1- 0.1	Hohrain/ Geländ	12,0	2,7	214
1- 0.2	Lochtobel	0,7	-	12
1- 0.3	Billing	5,0	0,5	89
	OT Walkersbach			
1- 0.4	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./ Kребenhalde	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

Kennnummer	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				
Ortsslage	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				
Ortsslage	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 auf 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 bedarfsorientierte 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 vermehrbaren 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

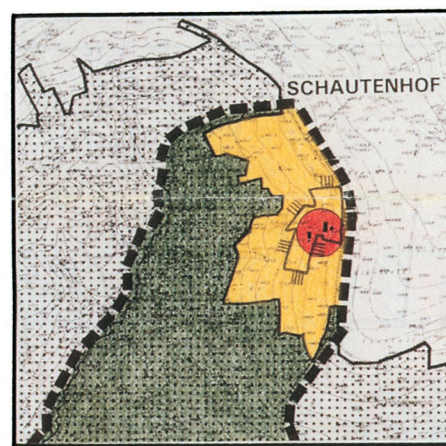
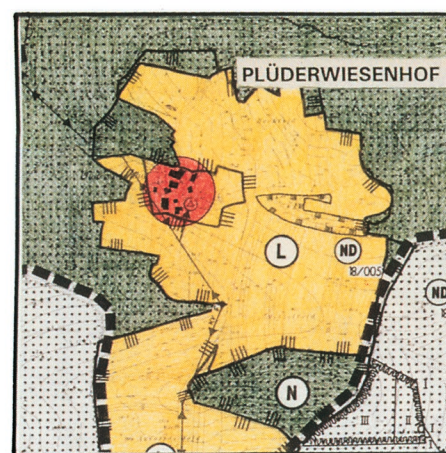
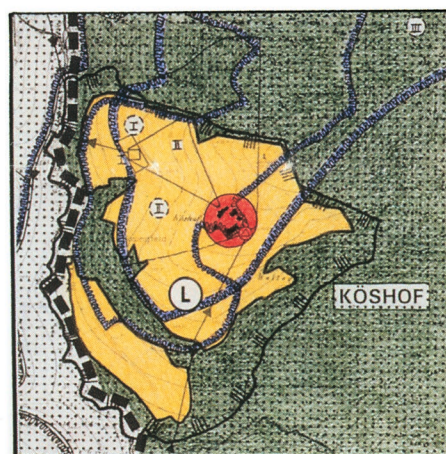
Der Flächennutzungsplan besteht aus einem Planteil (M = 1 : 5000) u. einem Erläuterungsbericht. Es sind folgende Flächennutzungen dargestellt und erläutert:
<ul style="list-style-type: none">WohnbebauungGewerbe/ Handwerk/ Dienstleistungöffentliche EinrichtungenVer- und EntsorgungVerkehrErholung und FreizeitLandwirtschaftForstwirtschaftWasserwirtschaft
Weiterhin sind sämtliche flächenhaften Schutzgüter der Natur gekennzeichnet:
<ul style="list-style-type: none">WasserschutzgebieteLandschaftsschutzgebietNaturschutzgebietNaturparkNaturdenkmalgeschützter Grünbestandökologisch bedeutende Flächen
Für diese Nutzungen sind Ziele formuliert, die für die Geltungsdauer des Flächennutzungsplanes wichtig sind und verwirklicht werden sollen.

Zeitliche und
rechtliche Wirkung

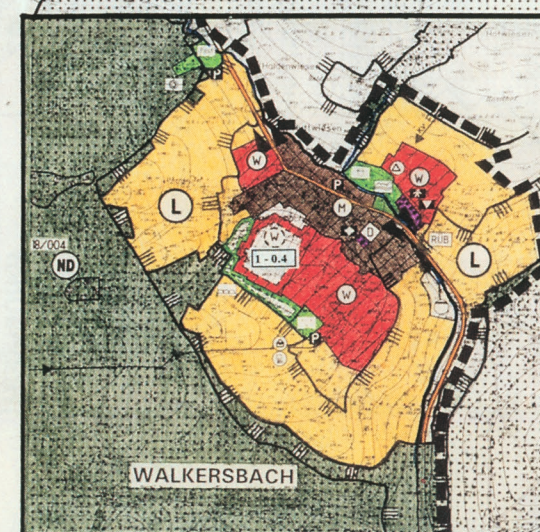
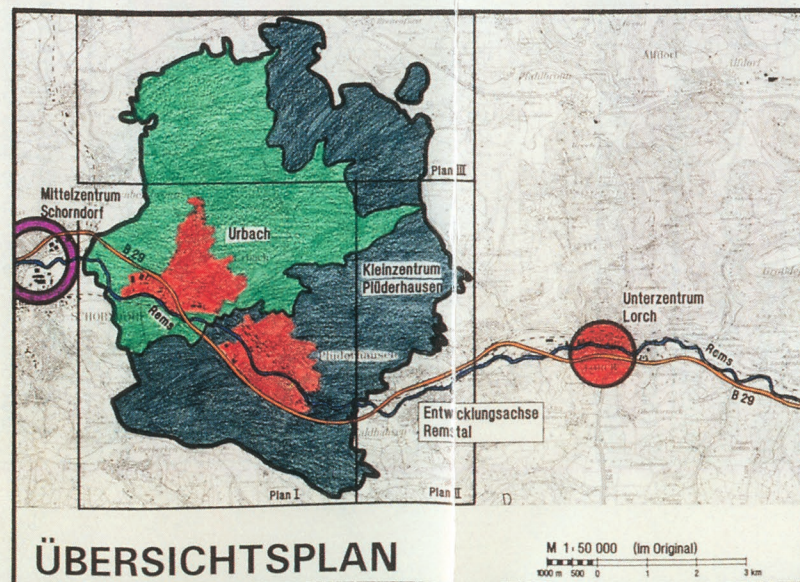
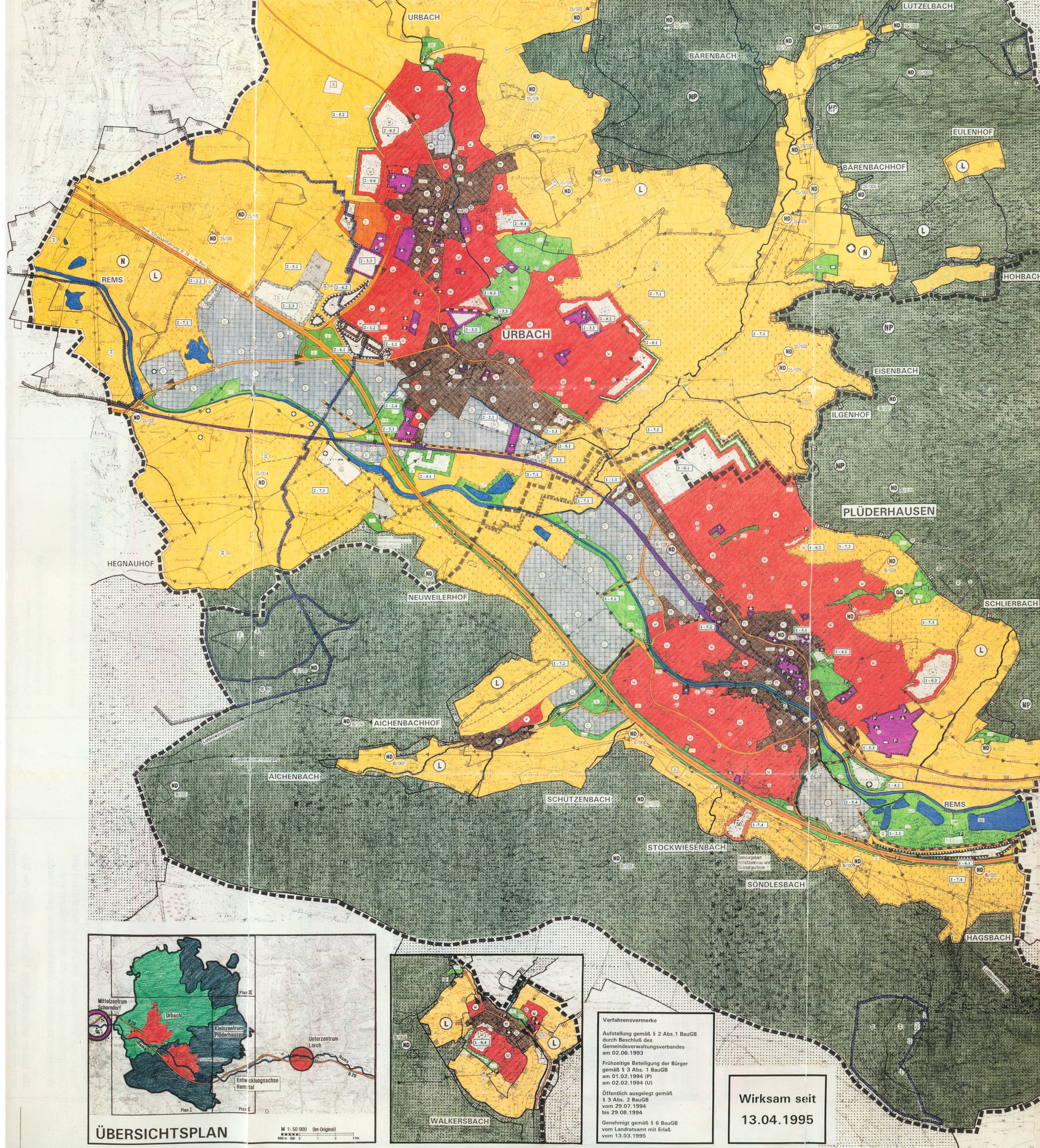
Die Geltungsdauer des vorliegenden Flächennutzungsplanes beträgt 15 Jahre und umfasst den Zeitraum vom 01.01.1991 - 31.12.2005. Sofern die verfolgten Ziele noch nicht erreicht sind, wirkt er auch über das Jahr 2005 hinaus.
Aus dem Flächennutzungsplan können von privater Seite keinerlei Rechtsansprüche 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 Flächenutzungsplans, bezeichnet diesen als "vorbereitenden Bauleitplan". Erst mit den daraus entwickelten Bebauungsplänen werden die einzelnen Festsetzungen für den Bürger verbindlich (= "verbindlicher Bauleitplan") und rechtswirksam.

HÖFE

Plüderhausen



Urbach



Verfahrensvermerk

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 ausgelegt 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

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND

PLÜDERHAUSEN-URBACH

- Bestand: Planung**
- Art der baulichen Nutzung**
- Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
 - Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
 - Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
 - Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
- Nachrichtliche Übernahme (§ 5 Abs. 4 BauGB)**
- Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet
 - Baudenkmal
- Bauliche Anlagen und Einrichtungen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**
- Öffentliche Verwaltung
 - Schule
 - Kindergarten
 - Kirche
 - Post
 - Feuerwehr
 - Sozialgebäude
 - Kulturgebäude
 - Sportstätte
 - Polizei
 - Bauhof
- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)**
- Parkanlagen
 - Dauerkleingärten
 - Festplatz
 - Sportplatz
 - Spielplatz
 - Friedhof
 - Tennis
 - Freibad, Badeplatz
 - Münzplatz
 - Grünplatz
 - Angelplatz
 - Schlossanlage
 - CVJM-Freizeit
 - Kleintierzucht
 - Interkomm. Gewässerstrandstreifen
 - Verkehrsgrün
 - Ortsrandgrün
- Flächen für Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)**
- Landwirtschaft
 - Forstwirtschaft
 - Aussiedlerhof
 - Gärtnerei
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)**
- Umformstation
 - Wasserbehälter
 - Pumpwerk
 - Kläranlage
 - Wasserkraftwerk
 - Gemeinschaftsantennen
 - Regenüberlaufbecken
 - Regenklärbecken
- Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)**
- Elektrische Freileitungen über 10 kV
 - Wasserversorgung Hauptleitung
 - Abwasser Hauptleitung
 - Gasversorgung Hauptleitung
- Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)**
- Ökologisch bedeutende Fläche im städtebaulichen Zusammenhang
 - Renaturierung Bachlauf
 - Auewald
- Nachrichtliche Übernahme (§ 5 Abs. 4 BauGB)**
- Naturschutzgebiet
 - Landschaftsschutzgebiet
 - Naturdenkmal
 - Geschützter Grünbestand
 - Naturpark
- Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB)**
- Aufschüttungen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)**
- Fliessgewässer
 - Stehende Gewässer
- Nachrichtliche Übernahme (§ 5 Abs. 4 BauGB)**
- Wasserschutzgebiet Zone I, II, III (a) bzw. (b)
- Sonstige Darstellungen**
- Altanlagen/ehemalige Mülldeponien
 - Gemarkungsgrenzen und räumlicher Geltungsbereich
 - Geplante Gemarkungsgrenze (Gemarkungsgrenzausgleich)

Maßstab 1:5000

Datum 13.10.1993

Beauftragter HEI/KRO

Plan-Nr. 92.015

Änderungen

12.11.1993	
01.03.1994	
15.06.1994	
09.11.1994	

PLANUNGSBÜRO HEITZMANN

• ÖKOLOGIE • PLANUNG • GESTALTUNG •

TEL. 07191/54063 + 59102 FAX 54623

BRÜDENER STR. 5 71554 WEISSACH IM TAL