21/22

19

Kreis: Esslingen
Gemeinde: Deizisau

BEBAUUNGSPLAN "GOETHESTRAßE 1. ÄNDERUNG"

Begründung:

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der bisherige Bebauungsplan "Goethestraße", rechtsverbindlich seit dem 8.4.1982, hat im gesamten Geltungsbereich Dachaufbauten ausgeschlossen.

Um der allgemein herrschenden Wohnungsnot und Wohnungsnachfrage gerecht zu werden, soll diese negative Festsetzung geändert werden.
Ziel der vorgesehenen Bebauungsplanänderung ist, bei geplanten Dachausbauten für Wohnzwecke, Dachaufbauten wie Zwerchgiebel, Schleppgaupen u.a. zuzulassen.
Die Erfordernis der Zulassung von Dachaufbauten zeigt sich darin, daß Hauseigentümer in letzter Zeit vermehrt Interesse am Ausbau der bestehenden Dachräume bekunden. Ein Dachausbau ist jedoch nur dann interessant, wenn die Möglichkeit zur optimalen Nutzung als künftiger Wohnraum gegeben ist.
Dies ist jedoch nur durch die Zulassung von Dachaufbauten möglich.
Auch im Hinblick darauf, daß in der Gemeinde Deizisau Wohnbauflächen nur noch in sehr geringem Maß vorhanden sind, sollte dem künftigen Ausbau von Dachräumen verstärkt Rechnung getragen werden.
Festsetzungen über die Art und das Maß der Dachaufbauten werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt.
Des weiteren soll ein Teil der Gemeinbedarfsfläche an der Friedrich-List-Straße aufgehoben und der Wohnbebauung zugeführt werden.

Alle übrigen Festsetzungen des seit dem 8.4.1982 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gelten unverändert fort.
Änderungen im Plan beziehen sich, bis auf das besonders genannte Gebiet, nur auf den neuesten Katasterstand, wie Einführung von Flurstücksnummern, Gebäudeergänzung von Neubauten usw.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft. Dies gilt insbesondere für den seit 08.04.1982 rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Goethestraße".

2. Einfügung in die Bauleitplanung

Die geplante Bebauungsplanänderung "Goethestraße" entspricht bis auf die Änderung der Gemeinbedarfsfläche, den Zielsetzungen des gemeinsamen Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Plochingen-Altbach-Deizisau vom 20.12.1985 Der gesamte Planbereich ist dort als Wohnbebauung mit den notwendigen Versorgungseinrichtungen ausgewiesen.

3. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich der Ortslage Deizisau.
Es wird umgrenzt:

Im Norden:	Durch die nördliche Grenze der Olgastraße.
Im Osten:	Durch die östliche Grenze der Friedrich-List-Straße
Im Süden:	Durch die südliche Grenze der Kirchstraße.
Im Westen:	Durch die westliche Grenze der Gutenbergstraße.

Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 9,75 ha.
Topographisch gesehen handelt es sich um ein von Süd nach Nord fallendes Hanggelände mit einer Neigung bis zu ca.11%.
Im Planbereich befindet sich ein Kindergarten "Zum Guten Hirten" sowie ein Cafe und ein Restaurant. Weitere öffentliche oder private Einrichtungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bis auf die vorgesehene Neuplanung für die Wohnbebauung an der Friedrich-List-Straße ist das Gebiet vollständig überbaut.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den gesamten Geltungsbereich galt bisher der seit dem 8.4.1982 rechtsverbindliche Bebauungsplan "Goethestraße".
Natur-, Kultur- und Bodendenkmale innerhalb des Planbereiches sind nicht bekannt.
Die außerhalb des Geltungsbereiches gültigen Bebauungspläne sind im Lageplan eingetragen.

5. Planung und bauliche Nutzung

Das gesamte Gebiet ist mit 1- bis 3-geschossigen Gebäuden mit Satteldächern weitgehend überbaut. Dachaufbauten waren jedoch im gesamten Bereich unzulässig. Diese sollen nunmehr als Schleppgaupen und Zwerchgiebel zugelassen werden, sie sind so zu wählen und zu gestalten, daß sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.

Ein Teil der Gemeinbedarfsfläche an der Friedrich-List-Straße, zwischen Goethe- und Jahnstraße wird abgetrennt und als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.
Dieser Bereich ist für die Erstellung von Eigentumswohnungen vorgesehen. Es wird ein 2-geschossiges Gebäude mit Satteldach festgesetzt.
Die Parkierung erfolgt in einer Tiefgarage, welche von der Friedrich-List-Straße aus angefahren wird.

6. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Planbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA), entsprechend der Baunutzungsverordnung, festgesetzt.

7. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht, wie auch im gesamten übrigen Gebiet, dem § 17 der Baunutzungsverordnung.
Für die vorgesehenen Eigentumswohnungen ist die Nähe des Kindergartens "Zum Guten Hirten" positiv zu werten. Weitere ausreichende Spielmöglichkeiten für größere Kinder sind in dem nahegelegenen Abenteuer- und Waldspielplatz (ca.2,0 ha) vorhanden.
Für die Gebäude Kantstraße 13-17 wird im Bebauungsplan die Geschoßzahl auf 2 Geschosse erhöht.

8. Begrünung

Die vorhandene Begrünung und Bepflanzung auf den Wohnbaugrundstücken ist ausreichend. In den ausgewiesenen Vorgartenflächen ist der Bestand der Bäume und Sträucher als Pflanzbindung eingetragen. Diese sind zu pflegen und zu unterhalten und gegebenenfalls nachzupflanzen.
Eine zusätzliche öffentliche Begrünung und Bepflanzung zur Verbesserung der ökologischen Situation ist in diesem Planbereich nicht erforderlich.

9. Erschließung und Versorgung

Die öffentlichen Straßen sind ausgebaut und ausreichend.
Die Erschließung mit öffentlichen Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung ist ebenfalls ausreichend. Eine Erweiterung der Versorgungsanlagen ist durch diese zusätzliche Bebauung nicht notwendig.

Plochingen, den 10.04.1991,/28.10.1991
Za/S