15

Landkreis Esslingen
Gemeinde Deizisau

Bebauungsplan „Klingenäcker – 2. Änderung“

Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Klingenäcker – 2. Änderung“

Begründung gemäß § 2a BauGB

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet „Klingenäcker“ liegt in einer ausgeprägten nach Norden gerichteten Hanglage im östlichen Gemeindegebiet von Deizisau. Das Quartier ist bebaut. Es erstreckt sich mit einer Fläche von ca. 1,40 ha zwischen Gimpelweg, Kirchstraße und Zeppelinstraße und bildet mit seiner Bebauung den östlichen Ortsrand der Gemeinde.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden durch die nördliche Abgrenzung der Kirchstraße, Flst. Nr. 1443.
- Im Osten durch die westliche Grenze des Gimpelwegs, Flst. Nr. 1385
- Im Westen und Nordwesten durch die östliche Abgrenzung der Zeppelinstraße, Flst. Nr. 1338

2. Einführung in die Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

Das Gebiet des Bebauungsplans „Klingenäcker – 2. Änderung“ wird durch die rechtskräftigen Bebauungspläne „Klingenäcker“ vom 08.02.1969 und „Klingenäcker – 1. Änderung“ vom 21.11.1974 erfasst, die das Gebiet als Reines Wohngebiet (WR) ausweisen.
Die Nutzung entspricht dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Plochingen – Altbach – Deizisau in dem die Fläche als Wohnbaufläche (W) dargestellt ist.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Der Planbereich umfasst ein vollständig bebautes Wohnquartier aus den 70er Jahren. Die einzelnen Gebäude bilden hier aufgrund ihrer Entstehungszeit und der daraus resultierenden Bauausführung eine weitgehend homogene und in sich harmonische Baustruktur, die überwiegend von gleichartigen gereihten Bauformen – Reihen- und Doppelhäuser- und im südlichen Bereich von freistehenden Einzelhäusern gebildet wird.
Es handelt sich um ein- und zweigeschossige Satteldachgebäude mit einer einheitlichen Dachneigung von 28°, die im mittleren Gebietsteil teilweise dreigeschossig in Erscheinung treten.

Dachaufbauten sind nicht zugelassen.

Um der Nachfrage nach Wohnraumerweiterung im Bestand durch die Nutzung von Dachgeschossen und der damit verbundenen Erfordernis der Ausbildung von Dachaufbauten gerecht zu werden, hat die Gemeinde Deizisau beschlossen, das Plangebiet auf die Zulassung von Dachaufbauten zu untersuchen.
Damit in Zukunft die Ausbildung von Dachaufbauten ermöglicht wird, sollen einheitliche Festsetzungen zur Gestaltung solcher Dachaufbauten im Rahmen einer Änderung der örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan aufgestellt werden.

4. Ziele der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans beabsichtigt die Gemeinde Deizisau die Zulässigkeit von Dachaufbauten im Plangebiet „Klingenäcker" zu gewährleisten. Die homogene Dachlandschaft des Baubestandes stellt ein wichtiges Merkmal der städtebaulichen Struktur und Gestaltung dar und soll auch mit der Ausbildung von Dachaufbauten gewahrt und weitergeführt werden. Dachaufbauten sollen sich in Form, Proportion und Gestaltung in die bestehende Dachlandschaft einfügen.
Aufgrund dieser Maßgabe und der örtlichen Gegebenheiten ergibt sich die Notwendigkeit der Ausbildung von Dachaufbauten in Form von Schleppdachgauben, die im Rahmen der bau-ordnungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungsplan-änderung - örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO - definiert werden.

5. Erschließung

Das Plangebiet ist bereits von bestehenden ausgebauten Straßen erschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist gesichert und die Leitungsführungen ausreichend dimensioniert. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen hinsichtlich der Verkehrs-erschließung, wie auch der technischen Ver- und Entsorgung, sind nicht erforderlich.

6. Belange des Umweltschutzes – Naturschutzrechtliche Regelung nach § 8 BNatSchG

Beim Plangebiet handelt es sich um einen bereits überplanten Bereich, der vollständig bebaut ist und im Sinne von § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage liegt.
Eingriffe im Sinne von § 8 Abs. 6 BNatSchG sind nicht zu erwarten.
Die hier geplanten Möglichkeiten zur Erweiterung des Wohnraumes im Bestand innerhalb der bestehenden Dachgeschosses trägt zur Vermeidung einer weiteren Inanspruchnahme von freier Natur und Landschaft bei.
Eingriffe in Natur und Landschaft werden nicht vorgenommen, so dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zur Ermittlung von Umweltauswirkungen nicht durchzuführen ist.

Aufgestellt: Verbandsbauamt Plochingen 31.08.2006 / 24.10.2006