14

Kreis: Esslingen
Gemeinde: Deizisau

BEBAUUNGSPLAN
„ Obere Kirchstraße - 3. ÄNDERUNG“

Begründung

1. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans „Obere Kirchstraße“ umfasst mit einer Fläche von ca. 0,29 ha einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Obere Kirchstraße – 1. Änderung“. Die Teilfläche nimmt die südöstlichen Randgrundstücke ein. Die Grundstücke sind mit Ausnahme einer Parzelle unbebaut und weisen nach Norden eine leichte Neigung auf.

Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Panoramastraße Flst. Nr. 4268
- im Osten durch die westliche Abgrenzung des Flst. Nr. 4270
- im Süden durch die nördliche Grenze der Flst. Nr. 1185, Nr. 1113 und Nr. 1157/2 und Nr. 117/1
- im Westen durch die östliche Abgrenzung des Flst. Nr. 4275.

2. Einfügung in die Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Obere Kirchstraße – 1. Änderung“ vom 02.10.1998 erfasst, der die Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausweist.

3. Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Mit der Bebauungsplanänderung strebt die Gemeinde Deizisau an, relativ große, bislang unbebaute Grundstücke am Südrand des Baugebietes „Obere Kirchstraße“ einer dem Bedarf und der Nachfrage entsprechenden baulichen Nutzung zuzuführen.
Unter Wahrung der städtebaulichen Grundzüge soll eine auf die Grundstückssituation abgestimmte Bebaubarkeit der Grundstücke ermöglicht werden. Art und Maß der baulichen Nutzung werden beibehalten. Mit einer Änderung der Baufelder soll eine größere bauliche Vielfalt gewährleistet werden, die im Rahmen der offenen Bauweise sowohl Einzel- und Doppelhäuser als auch gereihte Bauformen zulässt. Die Pflanzgebotsflächen sind auf die neuen Baufelder abgestimmt und teilweise in ihrer Lage und Ausformung -ohne Reduzierung des Flächenanteils- geringfügig verändert.
Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Obere Kirchstraße – 1. Änderung“ bleiben bestehen.
Die Grundzüge der Planung sind durch die Änderung der Baufenster nicht betroffen, so dass das Verfahren gemäß § 13 BauGB als „Vereinfachtes Verfahren“ durchgeführt werden kann.

4. Belange des Umweltschutzes

Eingriffsregelung gemäß § 8 NatSchG – ökologische Maßnahmen

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einzubeziehen.
Beim Plangebiet handelt es sich um einen bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Obere Kirchstraße – 1. Änderung" als Baufläche ausgewiesenen Teilbereich. Durch die beabsichtigte Bebauungsplanänderung ist keine Änderung bzw. Erhöhung von Art und Maß der baulichen Nutzung vorgesehen, so dass gegenüber der rechtsverbindlichen Planung keine zusätzlichen Eingriffe in die Natur und Landschaft entstehen.
Die im Grünordnungsplan festgelegten Ausgleichsmaßnahmen haben weiterhin ihre Gültigkeit, der Grünordnungsplan gilt unverändert weiter.
Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Aufgestellt: Verbandsbauamt Plochingen, 15.07.2005