16

Gemeinde Deizisau
Kreis Esslingen

Begründung

zum

Bebauungsplan " Esslinger Straße / Ludwigstraße "

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Baugebietsfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist bereits teilweise bebaut und als Bauquartier vollständig von ausgebauten Straßen erschlossen. In diesem Gebiet soll ergänzend zur bestehenden Bebauung ein Dienstleistungs- und Wohngebiet entstehen, das auch städtebaulich als ein Ortseingang aufgewertet wird.
Der genehmigte Bebauungsplan " Esslinger Str., 1. Änderung " reicht für die beabsichtigte Nutzung und Gestaltung nicht mehr aus, so daß die neuen Planungsziele und Entwicklungen im Gebiet nur durch Aufstellung dieses Bebauungsplanes gelenkt werden können.
Im Gemeindegebiet und seiner Nachbarschaft besteht ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung, der durch Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemindert werden soll. Weiterhin besteht eine rege Nachfrage des örtlichen Handwerks und der Dienstleistungsbranche nach standortgerechten Siedlungsflächen, die hier einen ortsnahen verkehrsgünstigen Standort hätten.
Durch den Vollzug des Bebauungsplanes will die Gemeinde das Angebot an Bauland erweitern und damit etwas zum Ausgleich des Grundstücks- und Wohnungsmarktes beitragen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der städtebaulichen Fortentwicklung der Gemeinde. Er soll die Bebauung lenken sowie die einzelnen Nutzungen festlegen.

2. Geltendes Recht

Im genehmigten Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Plochingen - Altbach - Deizisau ist das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als gemischte und gewerbliche Baufläche dargestellt. Die konkretisierte Ausweisung erfolgt als allgemeines Wohngebiet und als Mischgebiet und entspricht damit nicht der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Im fortgeschriebenen Flächennutzungsplan wird die Darstellung den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes angepaßt werden. Der Bebauungsplan wird dann aus dem vorbereitenden Bauleitplan entwickelt sein.
Der Bebauungsplan soll vor Änderung des Flächennutzungsplanes zur Rechtskraft gebracht werden. Er dient auch zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung und kann deshalb nach § 1 Abs. 2 des BauGB - Maßnahmengesetzes vor der Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden.
In der Gemeinde besteht ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung, der aus der Zugehörigkeit der Gemeinde zum Ballungsraum des mittleren Neckars resultiert. Weiterhin ist die Gemeinde sowohl an das überörtliche Straßennetz als auch an den öffentliche Nahverkehrsnetz günstig angeschlossen, so daß hier eine Erweiterung des Angebotes an Wohnungen auf eine starke Nachfrage stößt. Dieser Wohnbedarf in der Gemeinde kann nicht ebenso effektiv und verkehrsgünstig an anderer Stelle des Gemeindegebietes erstellt werden. Somit ist eine Ausweisung einer Wohnbebauung in diesem Gebiet erwünscht.
Die vorgesehene Planung entspricht der beabsichtigten Entwicklungsplanung der Gemeinde.
Der Gemeinderat der Gemeinde Deizisau hat die Aufstellung des Bebauungsplanes aufgrund eines vorausgehend ausgearbeiteten städtebaulichen Entwurfes beschlossen.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde beabsichtigt, den unüberbauten Bereich des Bebauungsplangebietes attraktiv als Ortseingang aufzuwerten und hier in verkehrsgünstiger Lage Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe anzusiedeln sowie im Innenbereich des Quartiers eine Wohnbebauung zu ermöglichen.
Der Bebauungsplan soll diese Zielsetzung planerisch absichern, wobei der ausgearbeitete städtebauliche Entwurf zwingend umgesetzt wird und als Maßstab für die Gestaltung dienen soll. Im Gegensatz zum bisherigen Bebauungsplan, der nur in geringem Umfang verwirklicht wurde, wird damit eine städtebauliche Struktur festgeschrieben, die auch durch gestalterische Anforderungen zum erwünschten Erscheinungsbild der Bebauung führen soll.

4. Städtebauliche Struktur

Das Bebauungsplangebiet ist entlang der Neckar-, Karl- und Sirnauer Str. bereits mit unterschiedlichen Gebäuden bebaut. Weiterhin ist im Zentrum des Quartiers ein größeres Versammlungsgebäude erstellt. Für eine neue städtebauliche Gestaltung verbleibt der Grundstücksbereich entlang der Ludwig- und Esslinger Straße. Dabei ist die Esslinger Str. gewissermaßen das Ortstor aus Richtung der Bundesstraße 10 und soll als Ortseingang herausgehoben werden. Hier soll sich die Neuplanung von der bestehenden Bebauung abheben. Der Straßenrand wird betont, wobei die geplanten Gebäude auch als Abschirmung für die hinterliegenden Gebäude des Innenbereiches dienen.

5. Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

Das Bebauungsplangebiet ist bereits von ausgebauten Straßen umschlossen. Nur zur Andienung einzelner Baugrundstücke im Inneren des Quartiers sind noch zwei kurze Stichwege neu anzulegen.
Das Gebiet liegt äußerst verkehrsgünstig zum überörtlichen Verkehrsnetz und zum öffentlichen Personennahverkehr (Buslinien). Von der Bundesstraße B 10 besteht eine nahe Zu- und Abfahrt zur Aufnahme des Fernverkehrs. Der Zielverkehr zu den unmittelbaren Nachbargemeinden kann über die Landesstraße L 1204 abgeführt werden. Die Ludwig-, Sirnauer- und Karlstr. dienen dagegen weitgehend als Anliegerstraßen. Aus verkehrstechnischer Sicht ist das Straßennetz verkehrsgerecht ausgebaut und muß nur noch geringfügig bezüglich der Stichstraßen ergänzt werden. Außerdem werden im Bereich der Esslinger Straße die Abbiegespuren geringfügig verändert, damit von hier eine Stichstraße in das Gebiet geführt werden kann. Diese Stichstraße bündelt die Zufahrten der neuen Grundstücke an einer Stelle. Es werden somit Einzelzufahrten zu den anliegenden Grundstücken vermieden, so daß die Zahl der Gefahrenpunkte geringer wird. Diese Stichstraße ist zur Erschließung unbedingt erforderlich und wird als günstigste und wirtschaftlich vertretbare Lösung angesehen. Die Gemeinde ist sich bewußt, daß später außerhalb des Bebauungsplanes verkehrslenkende Maßnahmen erforderlich werden könnten, wenn ein Linksabbiegen eine Gefahrenquelle ergibt.
Für den Fußgänger wird zusätzlich eine Querverbindung durch das Baugebiet neu angelegt. Damit soll erreicht werden, daß die Fußgänger nicht entlang stark befahrener Straßen in das Zentrum gehen müssen, sondern im Innenbereich des Gebietes auf kurzem Weg die Ortsmitte erreichen.
Die Erschließung des Gebäudes Sirnauer Str. 2 (Flst. 2003/1) sowie der unterirdischen Garage des Gebäudes Karlstr. 10 (Flst. 2010/2) erfolgt über die Zufahrt der Fläche der öffentlichen Parkplätze (Flst. 2010/2) von der Sirnauer Str. aus.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist gesichert.
Innerhalb des Baugebietes liegt an der Karlstraße eine Umspannstation zur Versorgung des Gebietes, deren Bestand und Standort erhalten bleibt.
Für die Hauptentwässerungsleitung der Gemeinde, die von der Sirnauer Str. zur Esslinger Str. durch

die Baugrundstücke verläuft, ist ein Leitungsrecht im Bebauungsplan eingetragen.
Die Sohlen der Entwässerungsleitungen liegen in der Ludwigstraße in einer Höhe von etwa (246.1 bis 245,7) m ü.NN und innerhalb des Leitungsrechtes in einer Höhe von etwa (245,9 bis 245,3) m ü. NN.
Es dürfte deshalb nicht überall möglich sein, die Untergeschosse im Freispiegelgefälle zu entwässern.

6. Umweltbelange

6.1 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung nicht zu erwarten. Von der zuständigen Bodenschutzbehörde wurden ebenfalls keine Verdachtsmomente genannt. Es dürften somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sein.

6.2 Erdmassenausgleich

Es wird angestrebt, die Deponien durch Erdaushub des Baugebietes nur gering zu belasten. Deshalb sind generell Aufschüttungen mit Erdmaterial des Baugrubenaushubs zugelassen.
Daneben sind die Höhen baulicher Anlagen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gestaltung so festgelegt , daß der erforderliche Erdaushub minimiert wird.
Die bestehenden Straßen sind darüberhinaus so ausgeführt, daß bereits zu den angrenzenden Grundstücksflächen Böschungen bestehen. Bei Anpassung der neuen Gebäude an die vorhandenen Straßenhöhen können somit Aufschüttungen des Geländes mit dem Erdaushub der Baumaßnahmen vorgenommen werden, so daß ein weitgehender Massenausgleich erreicht wird.

6.3 Baugrund

Vom geologischen Landesamt wird angegeben, daß im Plangebiet etwa 2 m mächtiger Auelehm ansteht, der über sandig - lehmigen Neckarkies von etwa 4 m Mächtigkeit liegt. Der Gesteinsuntergrund bestehe aus Knollenmergel oder Stubensandstein. Der Flurabstand des Grundwassers beträgt voraussichtlich (3 - 4) m . Da im Plangebiet Auffüllungen oder Schlicklinsen geringer Tragfähigkeit vorhanden sein können, werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz des Landratsamtes Esslingen verlangt, daß bei Gründungen, die weiter reichen als die bisherigen Tiefen, eine hydrogeologisches Erkundung durchzuführen ist. Im übrigen ist bei einer eventuellen Erschließung von Grundwasser neben dem Baugenehmigungs- oder Anzeigeverfahren ein Wasserrechtsverfahren vorzunehmen.

6.4 Elektrische und magnetische Felder

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn - und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn - und Arbeitsbevölkerung (§ 1 (1) Nr. 1 BauGB) zu berücksichtigen. Im Einwirkungsbereich von Hochspannungsfreileitungen und Niederspannungs anlagen könnte die Feldstärke der magnetischen Induktion gesundheitliche Auswirkungen auf die Bevölkerung haben. Jedoch sind momentan eventuelle Auswirkungen elektrischer und magnetischer Felder im Alltag auf die Gesundheit noch nicht wissenschaftlich gesichert geklärt.
Die im Bebauungsplangebiet bestehende Umformstation dient der Versorgung des Gebietes und wird in ihrem Bestand gesichert. Dabei geht die Gemeinde davon aus, daß das Versorgungsunternehmen die kritischen Grenzwerte der Feldstärke der magnetischen Induktion einhält und überwacht.
Bisher sind keine Verträglichkeitswerte oder Grenzwerte für die elektrische und magnetische Feldstärke festgelegt, da der ausgearbeitete Verordnungsentwurf über elekroktromagnetische Felder vom Mai 1995 nicht verbindlich geworden ist.
Der Standort der bestehenden Umformstation wird beibehalten. Die heute vorhandenen Abstände der

Bebauung zu dieser Station bleiben etwa unverändert, so daß sich keine Verschlechterung der Bestandssituation ergibt. Besonders empfindliche Nuzungen sind in unmittelbarer Nachbarschaft der Umspannstation nicht ausgewiesen.

6.5 Naturschutzrechtliche Regelung nach § 8 a BNatSchG

Das Baugebiet liegt innerhalb des bebauten Gemeindegebietes, ist vollständig von ausgebauten Strassen umschlossen und war bereits durch eine Bebauungsplanung als Baugebiet festgesetzt.
Aufgrund der Neuplanung werden über das bisherige Maß hinaus keine weitergehenden Eingriffe in die Natur und Landschaft vorgenommen.
Das durch die Planung betroffene Gebiet ist heute bereits teilweise überbaut und zum Teil als Gartenfläche genutzt. Durch die innerörtliche Lage besitzt es keine ökologisch wertvollen Natur- und Landschaftsgüter. Gegenüber der bestehenden Nutzung entsteht somit durch die Planung keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Jedoch ist eine andauernde Veränderung der natürlichen Funktion des Bodens durch die teilweise Versiegelung infolge der künftigen Bebauung zu erwarten.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines Misch- und Wohngebietes und damit auch der Schaffung von Wohnraum. Die Bebauungsplanung zur Minderung des dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung ist als Zielvorgabe und Planungsgrundsatz vorrangig. Eingriffe in Natur und Landschaft sind zur Förderung der Wirtschaft und zur Deckung des Wohnbedarfes unvermeidbar.
Deizisau gilt landesplanerisch als Ort mit verstärkter Wohnungsnachfrage. Der Wohnbedarf der Bevölkerung resultiert aus der Entwicklung der Gemeinde und der allgemeinen Zunahme des Wohnflächenbedarfs der Haushalte. Die Wohnraumversorgung kann weder durch den vorhandenen Bestand noch in anderen Baugebieten gedeckt werden und soll durch Aufstellung dieses Bebauungsplanes verbessert werden. Daneben soll durch diesen Bebauungsplan die mittelständische Struktur der Gemeinde und die Versorgung der Bevölkerung durch Dienstleistungsbetriebe in ortsnaher Lage durch Bauplatzangebote verbessert werden.
Ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe durch Aufstellung des Bebauungsplanes ist in diesem ortsnahen Gebiet nicht möglich. Eine Minimierung wird angestrebt, jedoch muß hier auch eine intensive Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur erreicht werden, so daß nur geringe Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden können.
Es ist auch zu berücksichtigen, daß dieses Gebiet bereits überplant war und wohl auch im Sinne des § 34 BauGB innerhalb des im Zusammenhang überbauten Ortsteiles liegt. Nach § 8 a (6) BNatSchG sind Vorhaben in diesen Gebieten nicht als Eingriffe anzusehen.
Bei der Abwägung sind die Belange des Naturschutzes zur Entwicklung und Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen und das Planungsziel der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung sowie die Belange der Wirtschaft einzustellen. Dabei wird der Schaffung von Arbeitsstätten und Wohnraum im Gemeidegebiet ein hoher Stellenwert eingeräumt, so daß andere Belange nachgeordnet werden müssen.

6.6 Immissionen

a. Fluglärm im Bereich des Flughafens Stuttgart

Nach der Fluglärmkonturenkarte liegt das Plangebiet etwa im Bereich des Beurteilungspegels von 60 dB (A) für die Tageszeit. Für die Nachtzeit sind die Beurteilungspegel aufgrund geringerer Zahl von Flugbewegungen und sonstiger Beschränkungen annähernd um 10 dB (A) niedriger anzusetzen (siehe "Hinweise des Wirtschaftsministeriums und des Verkehrsministeriums über die Berücksichtigung des Fluglärmschutzes bei der Bauleitplanung im Bereich des Flughafens Stuttgart" vom 06.09.1993).
Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung betragen nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau -

für allgemeine Wohngebiete	tags 55 dB (A)	nachts 45 dB (A)	und
für Mischgebiete	tags 60 dB (A)	nachts 50 dB (A).	

Im allgemeinen Wohngebiet ist der Beurteilungspegel somit durch den Fluglärm um 5 dB (A) überschritten.
Nach Nr. 4.2 der Hinweise über die Berücksichtigung des Fluglärmschutzes sollen Baugebiete nach Möglichkeit nur ausgewiesen werden, wenn die Pegelwerte nach der Fluglärmkonturenkarte die vorausgehend aufgeführten Orientierungwerte des Beiblattes nach DIN 18005 nicht überschreiten. Vergleichbare Aussagen trifft auch das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FlugLärmG) vom 30.03.1971.
Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes ist somit nicht generell ausgeschlossen, sondern unterliegt der Beurteilung und Abwägung im Einzelfall.
Das Baugebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und wird in seinem Bestand nur erweitert und neu geordnet. Es ist in seinem bebauten Bereich vorwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Für das Gebiet besteht ein dringendes Erfordernis der Planaufstellung, wobei der Bestand zu sichern und die bauliche Entwicklung zu lenken sind. Zur Deckung des Wohnbedarfes sind dabei auch Wohngebiete auszuweisen.
Da das Gemeindegebiet überwiegend im Bereich der Fluglärmkonturen von (60 - 55) dB (A) liegt, könnte die Gemeinde ihrer Wohnbevölkerung bei strikter Einhaltung der Orientierungswerte nicht genügend Baumöglichkeiten anbieten. Die Gemeinde ist somit gezwungen, in einzelnen Gebieten die Belange des Immissionsschutzes gegenüber anderen Belangen zurückzustellen und eine Überschreitung des Lärmpegels um etwa 5 dB (A) hinzunehmen. Diese Überschreitung kann in Bestandsgebieten, in denen die etwas ungünstigen Verhältnisse bereits vorgegeben sind und in seiner unmittelbaren Erweiterungsfläche als tragbar angesehen werden.
Die Charakteristik des Fluglärms erlaubt keine aktiven Schallschutzmaßnahmen, da gebietsabschirmende Vorkehrungen nicht möglich sind und zufällige Lärmabschattungen durch benachbarte Bauwerke mehr oder weniger zufällig erstellt werden..
Die Gemeinde empfiehlt daher eine Schalldämmung der Aufenthaltsräume der Gebäude durch Maßnahmen nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - .

b. Verkehrslärm
Das Verkehrsaufkommen der angrenzenden Straßen verursacht Lärmbelästigungen, so daß die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entlang der Esslinger Str. (L 1204) und entlang der Neckarstr. (K 1211) überschritten werden. Deshalb wird das Bebauungsplangebiet in diesen Bereichen als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (Verkehrslärm) erforderlich sind und entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) festgesetzt.
Da aktive Schallschutzmaßnahmen wegen ihres Flächenbedarfs nicht erstellt werden können, müssen passive bauliche Maßnahmen vorgesehen werden, wie beispielsweise die Anordnung der Aufenthaltsräume zur straßenabgewandten Seite, der Einbau von Schallschutzfenstern, bzw.generell die Luftschalldämmung der Außenbauteile.

7. Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung
Der Innenbereich des Baugebietes soll vorwiegend dem Wohnen dienen und wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, in dem die Nutzungen nach § 4 BauNVO zugelassen sind.
Vor allem entlang der Straßenvekehrsflächen ist ein Mischgebiet ausgewiesen, in dem die Wohnnutzung sowie die Ansiedlung von gewerblichen -, vor allem Handwerksbetrieben vorgesehen ist. Die allgemein zulässigen Nuzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ver-

gnügungsstätten) sowie die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO (besondere Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zugelassen. Diese Nutzungen fügen sich nicht in die städtebauliche Struktur des Gebietes ein und könnten das Wohnen beeinträchtigen. Insbesondere benötigen sie teilweise größere Flächen, bringen zum Teil ein höheres Verkehrsaufkommen in das Gebiet und können eventuell zu Konflikten und Störungen führen.
Die bereits bebauten Gebietsteile wurden entsprechend ihrer dominierenden Nutzung und Verträglichkeit dem Wohn- oder Mischgebiet zugeordnet.
Vom Gewerbeaufsichtsamt wurde vorgeschlagen, im Bebauungsplangebiet wegen des Fluglärmes ein Mischgebiet auszuweisen, da dann die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten wären. Ebenfalls die Handwerkskammer empfiehlt eine gewerbliche und Mischnutzung für das gesamte Gebiet. Die vorhandene Bebauung und die eventuelle später ausgeübte Nutzung lassen jedoch vermuten, daß eine Konfliktsituation zwischen einer gewerblichen Nutzung und einem Wohngebiet entstehen könnte. Die Gemeinde möchte deshalb die Art der baulichen Nutzung so festlegen, wie sie dem Bedarf und der zu erwartenden Nutzung entspricht.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

In den einzelnen Baugebietsteilen wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grund- und Geschoßflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen festgelegt. Obwohl die Baukörper durch die überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässige Grundfläche sowie die Höhenbeschränkungen ausreichend begrenzt sind, wird auf die Festsetzung der Geschoßflächenzahl nicht verzichtet, da dieser bekannte Maßstab einen guten Vergleich über die Verdichtung des Gebietes ergibt.
Durch die getroffenen Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung ist gewährleistet, daß die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO nicht überschritten werden.
In allen Baugebietsteilen wird angestrebt, die notwendigen Stellplätze möglichst weitgehend in Garagen unterhalb der Geländeoberfläche unterzubringen. Eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO für versiegelte Flächen wird ausdrücklich zugelassen, wenn eine eventuelle Überschreitung durch unterirdische Garagen bedingt ist und durch die Eindeckung und Begrünung der Eingriff in die natürliche Funktion des Bodens weitgehend ausgeglichen ist.
Die zulässige Geschoßflächenzahl wird für die einzelnen Baugebietsteile unterschiedlich festgesetzt.
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Unter- und oberste Geschosse) sowie die Flächen von Garagen in Vollgeschossen sollen nicht auf die Geschoßfläche angerechnet werden.
Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstmaß festgesetzt. In den Baugebietsteilen, in denen Pultdächer vorgeschrieben sind, ist das letzte Geschoß aus gestalterischen Gründen jeweils horizontal als zurückgestaffeltes Geschoß zu gliedern. Soweit Satteldächer festgesetzt sind, könnte durch den Ausbau des sogenannten Spitzbodens ein weiteres Vollgeschoß im Dachraum entstehen. Die Nutzung dieses Dachraumes ist erwünscht. Ein weiteres Vollgeschoß im Dachraum soll deshalb als Ausnahme zulässig sein.
Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Erdgeschoßfußbodenhöhe als Höchstmaß und Bezug festgesetzt. Weiterhin erfolgt die Festsetzung der Traufhöhen der Gebäude, da die Zahl der Vollgeschosse -insbesondere bei gewerblicher Nutzung- keine eindeutige Höhenbegrenzung ergibt. Soweit es aus gestalterischen Gründen erforderlich ist, wurde die Traufhöhe sowohl als Höchst - als auch als Mindestmaß festgesetzt.
Zur vertikalen Gliederung der Gebäude wurden in einzelnen Baugebieten eingeschossige Anbauten vorgesehen, für die als oberste Begrenzung die Dachoberkante OK bzw. eine einschränkende Traufhöhe TH 6 festgesetzt wurde.

7.3 Bauweise, Überbaubare Grundstückflächen, Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubaren Grundstückflächen sind weitgehend durch Baugrenzen umschlossen. Die Festsetzung von Baulinien wurde nur an städtebaulich exponierten Fluchten vorgenommen.

Aus städtebaulichen Gründen ist die Stellung der Hauptfirstrichtung sowie die Neigungsrichtung der Pultdächer angegeben. Diese Festsetzungen sind auch getroffen, um eine gute Belichtung und einen nachbarlichen Ausgleich bezüglich der Höhenlage zu schaffen.

7.4 Stellplätze und Garagen

Oberirdische Garagen sowie überdeckte Stellplätze sollen in den Baugebietsteilen WA 2 und MI 1 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Abgesehen davon, daß die erforderliche Anzahl der Stellplätze nicht in allen Baugebietsteilen oberirdisch zu realisieren ist, sollten auch in diesem weitgehend eng bebauten Gebiet noch Freiflächen erhalten bleiben, damit die durch die Bebauung zu erwartenden Eingriffe etwas gemindert werden.
In den bereits weitgehend überbauten Baugebietsteilen WA 1 und MI 2 sind keine Festsetzungen getroffen, da die gewachsene Struktur auf längere Zeit nicht mehr verändert werden kann. Hier gelten dann die allgemeinen gesetzlichen Regelungen für die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen.

7.5 Grünordnung

Soweit bereits Baumpflanzungen vor allem im Bereich der öffentlichen Parkplätze existieren, wird eine Pflanzbindung zur Erhaltung der Planzungen festgesetzt. Insbesondere wird eine Pflanzbindung für die erhaltenswerte Linde vor dem Gebäude Neckarstraße 1 festgelegt.
Durch weitere vorgesehenen Baumpflanzungen entlang der Straßenverkehrsflächen soll der Verkehr geführt und gelenkt werden und eine Reduzierung der Aufheizung und Abstrahlung der versiegelten Flächen durch das Schattendach der Laubbäume erzielt werden. Diese Pflanzgebote für Einzelbäume in den angrenzenden privaten Grundstücksflächen schaffen einen gewissen thermischen Ausgleich im Baugebiet und dienen der Verbesserung des Kleinklimas sowie der Gestaltung des Verkehrsraumes.
Weiterhin sollen die die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke bepflanzt und begrünt werden. Diese Bepflanzungen sind als Ausgleich für die Versiegelung durch die geplante Bebauung ökologisch und städtebaulich geboten.
Unterirdische Garagen sind im Bebauungsplangebiet mit Erde einzudecken und zu begrünen, um damit die Versiegelung der Oberfläche etwas zu reduzieren und eine gewisse Rückhaltung des Niederschlagwassers zu erzielen.

7.6 Gestalterische Festsetzungen

Das Baugebiet gehört zur Ortsmitte Deizisau, in der in den letzten Jahren bereits wesentliche Struktur- und Gestaltungsverbesserungen durchgeführt wurden. Das Bebaungsplangebiet sollte als Teil der Ortsmitte sowie als Ortseingang weitergehende Gestaltungsanforderungen erfüllen.
Die Festsetzungen im Bebauungsplan zur Gestaltung der baulichen und einzelner äußerer Anlagen sollen eine städtebauliche Einfügung in die Nachbarschaft sowie der Gebäude untereinander erreichen und den Ausgleich der nachbarlichen Interessen wahren. Sie dienen auch zur Erzielung eines verträglichen Erscheinungsbildes und schließen extrem störende Gestaltungselemente aus.
Insbesondere soll eine ruhige harmonische Dachlandschaft entstehen. Deshalb wurden Einschränkungen der Dachgestaltung bei Pult- und Satteldächern festgesetzt und und bei Satteldächern nur Schleppgauben oder giebelständige Gauben sowie Dachflächenfenster zugelassen. Trotzdem können die Dachgeschosse vollwertig ausgebaut werden, so daß die Schaffung von Wohnraum nicht eingeschränkt wird.
Durch die Festlegungen der Dachgestaltung ist auch beabsichtigt, eine städtebauliche Abstimmung der Höhenentwicklung der Gebäude zu erreichen und unverträgliche Dachgestaltungen zu unterbinden.
Auch bei der Dachdeckung und der Fassadengestaltung wird die mögliche Vielfalt eingeschränkt, um ein ansprechendes Ortsbild zu erreichen. Deshalb müssen auch die Dächer der Garagen in ihrer Dachform dem Hauptbaukörper angepaßt werden oder aus ökologischen Gründen als begrünte Flachdächer hergestellt werden.

Im Baugebietsteil MI 1 wird eine besondere Gliederung der Gebäude vorgeschrieben. Hier soll eine vertikale Gliederung eine Abwechslung erreichen, da insbesondere bei gewerblichen und geschäftlichen Nutzungen ein etwas eintöniges Erscheinungsbild entstehen könnte. Dabei ist daran gedacht, die Gliederung eventuell in Verbindung mit dem Treppenhaus zu verwirklichen.
Das Baugebiet könnte als Ortseingang auch für eine Fremdwerbung attraktiv sein. Damit das Ortsbild in diesem wichtigen Bereich nicht durch überzogene Werbung beeinträchtigt wird, sind Werbeanlagen weitgehend beschränkt und allein auf die Bedürfnisse der später ansässigen Firmen abgestimmt Die Einschränkung der Werbeanlagen ist in einem Wohn- und Mischgebiet besonders streng zu bewerten, da von Werbeanlagen Störungen des Wohnens verursacht werden können.
Private offene Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden, wobei Ausnahmen für Behindertenstellplätze zugelassen werden können. Durch diese Maßnahme wird der Anteil der vollversiegelten Flächen gemindert und damit der Abfluß des Niederschlagwasserswassers reduziert und die Entwässerungsanlagen der Gemeinde entlastet. Die Festsetzung ist aus wasserwirtschaftlichen und ökologischen Gründen aufgenommen und dient auch zur Erhaltung der natürlichen Funktion des Bodens.
Die Gebäudetiefe ist auf 11,5 m bzw. 10,5 m für die Hauptbaukörper begrenzt, um die Maßstäblichkeit innerhalb des Baugebietes zu wahren. Eine ausreichende Nutzung wird trotzdem durch die Ausweisung von Anbauten erreicht.
Das Gebiet wird als innerörtlicher Bereich angesehen, in dem ein neuer Ortseingang entstehen soll. In diesem Gebiet werden deshalb besondere Anforderungen an die städtebauliche Gestaltung gestellt.
Es ist deshalb geboten, Einfriedigungen zu beschränken und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen keine Einfriedigungen zuzulassen. Ausnahmsweise können entlang andere Grundstücksgrenzen Einfriedigungen erstellt werden, wenn sie eingegrünt werden und nur als Drahtzäune errichtet werden.

8. Verwirklichung der Planung

Die Gemeinde beabsichtigt, den Bebauungsplan umgehend zu verwirklichen. Zu seinem Vollzug sind jedoch aufgrund der vorhandenen Grundstückstruktur und Eigentumsverhältnisse bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die Gemeinde hat deshalb für ein Teilgebiet des Bebauungsplangebietes eine Umlegung nach dem Vierten Teil des Baugesetzbuches angeordnet und eingeleitet und inzwischen zum Abschluß gebracht. Damit sind die grundstücksmäßigen Voraussetzungen für die Realisierung der Bebauung geschaffen.
Das Bebauungsplangebiet liegt im innerörtlichen Bereich und ist bereits weitgehend erschlossen, so daß nur noch ergänzende Baumaßnahmen der Erschließung anfallen.
Die Verkehrserschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfordern keine überörtlichen Baumaßnahmen. Die Aufwendungen für die Herstellung der zusätzlichen örtlichen Erschließungsanlagen sind verhältnismäßig gering und die ergänzenden Maßnahmen kurzfristig durchführbar. Das Gebiet kann somit unmittelbar bebaut werden.

13. JUNI 1995/

Deizisau, den 06. 11. 1995

Stuttgart, den 06. 11. 1995

Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. Alfred Hils
Dipl.-Ing. Guido Hils
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Beratende Ingenieure
Heusteigstraße 28 · 70180 Stuttgart
Telefon 0711/21001-0 · Fax 0711/21001-11

i.V. Brunnmann