(21

Gemeinde DEIZISAU

Begründung zum

Bebauungsplan „Martinstraße/ Breite Straße“

Gefertigt:
Deizisau, den 13.10.2008/22.01.2009

Metzger GmbH
Vermessen + Planen
Marktstr. 6/1
73779 Deizisau
Tel. 07153 / 8292 - 0
Fax 07153 / 8292 -20

METZGER
BERATENDE INGENIEURE
VERMESSEN+PLANEN

INHALT

1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS 4

2. ALLGEMEINES 4

2.1 Rechtsgrundlagen 4

2.2 Anlass und Ziel der Planung 4

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 4

2.4 Rechtsverfahren 4

2.5 Umweltbelange 5

2.6 Anlass und Ziel der Planung 5

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION 5

3.1 Lage des Plangebiets 5

3.2 Besitz- und Eigentumsverhältnisse 5

3.3 Vorhandene Nutzung 5

3.4 Verkehrserschließung 6

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen 6

3.6 Lage des Plangebiets 6

4. PLANINHALT 6

4.1 Städtebauliche Zielsetzung 6

4.2 Art der baulichen Nutzung 8
4.2.1 Gebietsausweisung 8
4.2.2 Grünflächen 8

4.3 Maß der baulichen Nutzung 8
4.3.1 Grundflächenzahl (GRZ) 8
4.3.2 Höhe baulicher Anlagen 8

4.4 Art der baulichen Nutzung 8
4.4.1 Bauweise 9
4.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen 9

4.5 Verkehrserschließung 9
4.5.1 Fahrverkehr 9
4.5.2 Ruhender Verkehr 9
4.5.3 Fußgängererschließung, Gehrechte 9

4.6 Ver- und Entsorgung 9

4.6.1 Entwässerung 9
4.6.2 Versorgung 9

4.7 Pflanzgebote 10

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 10

5.1 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung 10

5.2 Fassaden 11

5.3 Gestaltung der unbebauten Flächen und Grundstücke 11

5.4 Gestaltung von Zugängen und Zufahrten 11

5.5 Geländemodellierung 11

5.6 Pflanzgebote 11

6. FLÄCHENBILANZ 11

7. GUTACHTERLICHE GRUNDLAGEN ZUR PLANUNG 11

7.1 Artenschutzfachliche Stellungnahme 11

8. PLANVERWIRKLICHUNG 12

1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Das Gebiet wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze der Martinstraße
- im Osten durch die Westgrenze der Grundstücke Flst. Nr. 2, 1, 202, 203, 215, 229, 234
- im Süden durch die nördliche Grenze der Köngener Straße und des Gerokwegs
- im Westen durch die östliche Grenze der Alte Bergstraße

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

2. ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I., S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl.I., S. 3316).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zu letzt geändert am 22.04.1993 (BGBl.I. S.466).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 8.8.1995, (GBl.S.617), geändert durch Gesetz am 14.12.2004 (GBl.S.884, 895), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 232)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25.06.2005 (BGBl.I., S.1757,2797), zuletzt geändert am 09.12.2006 (BGBl.I., S. 2819)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58)

2.2 Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet liegt im Innenbereich der Gemeinde Deizisau. Für Teile des vorliegenden Plangebietes wurde ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt und im Anschluss daran eine Voruntersuchung zur Sanierung durchgeführt. Die Sanierungsziele stimmen mit den Aussagen des Wettbewerbes überein und sind als Sanierungssatzung beschlossen.
Auf verschiedenen Grundstücken ist beabsichtigt, die vorhandene Bebauung zu ersetzen. In einem konkreten Fall liegen erste Planungsüberlegungen vor, die nach Vorliegen des Bebauungsplanes auf dessen Festsetzungen abgestimmt und realisiert werden sollen. Das Erscheinungsbild der im Plangebiet befindlichen Quartiere zeugt von einem Nachverdichtungsdruck, der sich in vielen An- und Umbauten zeigt. Um eine Entwicklungsperspektive für das ganze Quartier zu erreichen wurde wie oben beschrieben ein Wettbewerb ausgelobt. Durch den städtebaulichen Wettbewerb wurde ein Rahmen aufgezeigt, diese Nachverdichtung in städtebaulicher Ordnung zu halten.
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Martin-/Breitestraße beabsichtigt die Gemeinde Deizisau nun, das städtebauliche Konzept des Wettbewerbes für das innerstädtische Quartier Martin-/ Breitestraße umzusetzen und die rechtlichen Grundlagen in Form eines Bebauungsplanes dafür zu schaffen. Daher ist die Erforderlichkeit für einen Bebauungsplan gegeben.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Plochingen/Altbach/Deizisau vom 17.01.1986 ist das Quartier als Wohngebiet dargestellt.

2.4 Rechtsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll nach dem Verfahren für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB erfolgen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ sind gegeben:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, insbesondere durch Verdichtung.
- Gemäß § 13a (1) Nr.1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 m² betragen. Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend § 13a (1) Nr.1 BauGB keine Grundflächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter.

2.5 Umweltbelange

Unter Berücksichtigung von § 13a (2) und (3) BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen. Im Hinblick auf § 13a (2) Nr.4 BauGB ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen der Planung keine Umweltbelange entgegen.

Siehe zur Abarbeitung der Belange des Umweltschutzes Ziffer 7 „Gutachterliche Grundlagen zur Planung“.

2.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet unterliegt den Lärmeinwirkungen des Flughafen Stuttgarts.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in zentraler Ortslage von Deizisau. Es bildet eine Brücke zwischen nördlichem und südlichem Siedlungskörper, an die die Grünbereiche von Osten und Westen her in das Siedlungsgefüge eindringen. Im Norden und Süden grenzen daher vorhandene Baugebiete an das Plangebiet heran, im Osten und Westen schließt sich nach einem schmalen Bebauungsgürtel Grünflächen an.

3.2 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Große Teile des Plangebietes werden von privaten Eigentümern genutzt. Der im östlichen Teil des Plangebiets gelegene Kindergarten mit Kinderspielplatz ist im Eigentum der Gemeinde Deizisau.

3.3 Vorhandene Nutzung

Die vorherrschende Nutzung im Plangebiet ist das Wohnen. Im Nordosten des Plangebietes sind außerdem ein Kindergarten und ein Kinderspielplatz untergebracht. Die vorhandenen Grünbereiche werden als Hausgärten genutzt.

3.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch voll erschlossen. Die Kfz-Erschließung erfolgt durch Martinstraße, Breite Straße, Alte Bergstraße, Jakobstraße und Dölkerweg, sowie ein Verbindungsstück zwischen Breite Straße und Jakobstraße. Ergänzt wird diese Erschließung durch eine Fußwegverbindung von der Martinstraße zum Dölkerweg.

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Alle zur Wohnnutzung nötigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden.

4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Grundlage für das städtebauliche Konzept des Plangebietes war eine tiefgreifende Analyse der Problempunkte des Quartiers. Anhand der nachfolgend aufgezählten Punkte soll das Defizit und die Schwachstellen erläutert werden.

1. Die Nutzung und Gestaltung des öffentlichen Raumes vor dem Kindergarten in der alten Schule ist unbefriedigend. Es fehlt eine eindeutige Platzsituation, die Gebäude und Nutzung gerecht wird. Die Parkierung in diesem Bereich erfolgt zufällig. Der Anschluss an den bestehenden verkehrsberuhigten Bereich der Martinstraße hin zur Ortsmitte fehlt wie auch der insgesamt ordnende Gedanke.

2. In der Martinstraße ist durch die Stellung des Gebäudes Nr. 12 der Ansatz einer Torsituation gegeben. Dieses Gestaltungselement wird weder in der Verkehrsfläche noch bei der Straßenraumgestaltung übernommen.

3. Von der Klingenstraße her kommend trifft man an der Mündung Alte Bergstraße auf eine undefinierte, unbegrenzte Straßenraumsituation. Die vorhandene Garagenbebauung kann die Aufgabe einer Raumkante nicht erfüllen.

4. In der Alten Bergstraße fehlen durchgängige, homogene Erscheinungsformen. In den Grundstücksbegrenzungen mit Vorgartenmauer und Hecke ist zwar der Ansatz für eine Homogenität gegeben, jedoch wird diese durch die vielfachen Aufbrüche durch Einfahrten und Garagen wieder zerstört. Gerade an den exponierten Stellen dominieren die Elemente, die die Homogenität des Erscheinungsbildes aufbrechen.

5. Der Kreuzungsbereich Breite Straße/Alte Bergstraße/Friedrichstraße, Köngener Straße ist ein Beispiel für einen unübersichtlichen Platz. Es treffen mehrere Straßen zusammen, aber es fehlt die eindeutige Verkehrsführung und die gestalterische Unterstützung durch raumprägende Elemente im öffentlichen Raum. Vor allem die Belange der Fußgänger sind in diesem Bereich nur unzureichend berücksichtigt.

6. Die Anbindung des Dölkerweges an die Breite Straße ist mit zwei Ästen überdimensioniert. Die dazwischen liegende Restfläche wird auch bedingt durch die schwierige Topographie nicht optimal genutzt.

7. Die Breite Straße wird wegen ihrer - wie der Name schon sagt – Breite sehr stark vom ruhenden Verkehr genutzt. Die Ausnutzung jedmöglicher Parkierungsfläche unterstreicht das fehlende Konzept für den ruhenden Verkehr und verdeutlicht die fehlende Homogenität des Erscheinungsbildes.

8. Das Gebäudeensemble im unteren Teil der Breite Straße verdeutlicht den vorherrschenden Erweiterungsdruck durch eine Vielzahl an Gauben und alle Arten von Anbauten. Hier ist eine Neuordnung dringend erforderlich.

9. Neben sehr kleinteiligen Strukturen sind in der Breite Straße Gebäude vorhanden, die jeglichen Maßstab sprengen. Dieses Nebeneinander völlig unpassender Strukturen auf engstem nachbarlichem Raum erfordert dringend ein ordnendes gestalterisches Konzept.

10. Eine teils völlig unter- teils aber auch völlig überdimensionierte Ausnutzung der Grundstücke ist ein weiteres Merkmal für ein fehlendes Gesamtkonzept.

Dieses Konfliktpotenzial vor Augen wurde nun ein ordnendes städtebauliches Konzept erarbeitet. Über die Lösungsansätze hinaus stand an oberster Stelle das Ziel der Innenverdichtung vor Außenentwicklung.

Das vorliegende städtebauliche Konzept sieht eine Quartier-Randverdichtung mit paralleler Quartier-Entkernung vor. Dadurch kann eine deutliche Steigerung der bebaubaren Grundstücksfläche gegenüber dem Bestand erreicht werden und somit auch dem Ziel der Innenverdichtung vor Außenentwicklung entsprochen werden.
Im Detail sieht das Konzept bauliche Ergänzungen des Bestandes im Quartier-Randbereich vor, soweit noch Ressourcen im Maß der Nutzung gegeben sind. Ziel ist es weiter, die Quartier-Innenräume zu entkernen und diese Flächen den angrenzenden „Quartier-Rand-Grundstücken" zuzuordnen. Damit entstehen größere Grundstücke, welche auch eine größere maximale Grundfläche nach sich ziehen.

Trotz Verdichtung verbessert sich die Wohnumfeld-Situation. Der bisher teils bebaute Quartier-Innenbereich entfällt und weicht einer zusammenhängenden Gartenlandschaft, die einen deutlich höheren Erholungswert als die bisherige Situation aufweist. Was die klimatische Situation betrifft, so hat diese zusammenhängende „Grüne Insel" eine Ausgleichsfunktion auf das Mikro-Klima im Quartier.
Auch unter soziologischen Aspekten entspricht dieses Konzept den Wohnbedürfnissen. Es gibt einen der öffentlichen Seite (Quartier-Außenrand hin zur Straße) zugewandten kommunikativen Bereich und einen ruhigen Rückzugsbereich (Quartier-Innenbereich).

Betrachtet man die bestehende Situation für die Gebäude in den Quartier-Innenbereichen, so ergibt sich folgendes Bild:

Die optimale Umsetzung des städtebaulichen Konzepts würde einen Wegfall der Gebäude Martinstr. 15, Breite Straße 7 und Martinstr. 9 nach sich ziehen. Gleichwohl würde dies bedeuten, dass die bestehende private Nutzung dieser Grundstücke entfallen und hier das öffentliche Interesse der gesunden Nachverdichtung in den Vordergrund rücken würde.

Unter Abwägung der optimalen Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und seiner zeitnahen Realisierung wurden im Rechtsplan Festsetzungen getroffen, die eine Nachverdichtung des Quartier-Randes und den Erhalt des Bestandes im Quartier-Innenbereich ermöglichen.

Hervorzuheben ist selbstverständlich das Ziel, die städtebauliche Optimallösung zu erreichen.

Weiter drängt sich die Frage auf, ob eine Nachverdichtung des Quartier-Randes eine Nachverdichtung des Quartier-Kerns ausschließt, oder ob nicht gerade dadurch eine optimale Nachverdichtung erreicht werden kann.

Eine Nachverdichtung sollte nicht auf Biegen und Brechen durchgeführt werden, sondern die Anforderungen an gesundes Wohnen und ein funktionierendes Wohnumfeld sind auch hierbei nicht außer Acht zu lassen. Gerade bei der Verdichtungsproblematik spielt die Frage des Mikro-Klimas eine bedeutende Rolle. Ist für eine zusätzliche Bebauung kein Ausgleich gegeben, so bedeutet dies in der Regel Temperaturanstieg und Verschlechterung der Durchlüftungsfunktion. Man hätte zwar bei der Nachverdichtung dem Schutzgut Boden Beachtung geschenkt, dies aber nur zu Lasten des Schutzguts Klima und letztendlich zu Lasten der Anforderung an gesundes Wohnen.

Daher ist die Frage nach einer kombinierten Nachverdichtung sowohl im Quartier-Rand- als auch im Innenbereich zu verneinen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

4.2.1 Gebietsausweisung

Im Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind alle nach § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen mit Ausnahme der Tankstellen.

4.2.2 Fläche für Gemeinbedarf

Im Plangebiet eine Fläche für Gemeinbedarf mit dem Zweck Kindergarten, Kinderspielplatz und Vereinsnutzung festgesetzt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll unter Beachtung des Bestandes durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen sowie von maximal zulässigen Traufhöhen und Dachneigungen bestimmt werden.

4.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung der Dichte der Wohnbebauung orientiert sich zum einen an den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO, zum anderen am Gedanken der Nachverdichtung in den Quartier-Randbereichen. Städtebauliches Ziel ist eine Boden-Neuordnung mit entsprechenden neuen Grundstückszuschnitten, die die Randverdichtung optimieren. Ein Weg zu diesem Ziel ist ein Heraufsetzen des Maßes der baulichen Nutzung, um schon aktuell ein verträgliches Maß an Randverdichtung zu ermöglichen und den wie bei den Defiziten unter Punkt 4.1 aufgeführten Nachverdichtungsdruck zu entlasten. Daher wird die GRZ auf 0.50 gesetzt, was über der Obergrenze für ein Allgemeines Wohngebiet liegt, jedoch notwenig ist, um das städtebauliche Ziel der Quartier-Randverdichtung bereits kurzfristig zu erreichen.

Das städtebauliche Ziel ist, wie oben bereits erläutert, eine bodenordnende Maßnahme in den Quartier-Innenbereichen. Die am Quartiersrand befindlichen Grundstücke sollen frei werdende Entkernungsflächen zugeteilt bekommen, bzw. große Grundstücke Flächen an kleinere Grundstücke abgeben. Um dieses Ziel zu verwirklichen ist es notwendig, die GRZ in Einzelfällen durch das ausgewiesene Baufenster zu beschränken.

Entsprechend § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung werden Überschreitungen für Garagen, überdachte Stellplätze, Carports, Stellplätze, Zufahrten und andere teilversiegelte bzw. versiegelte Flächen sowie Tiefgaragen zugelassen.

Ein Ausgleich für die Überschreitung der Obergrenze der GRZ um 0,1 (statt 0,4 Festsetzung auf 0,5) wird in den Quartieren selbst erreicht. Die großräumigen Quartiersinnenbereiche sind mit Pflanzgebot belegt, so dass dadurch ein Ausgleich erfolgen kann.

4.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der festgesetzten Höhenlage und der Festsetzung von maximaler Traufhöhe und Dachneigung. Für die jeweiligen Baufenster werden Erdgeschossfußbodenhöhen bezogen auf Normalnull (NN) als Bezugspunkt für die weiteren Gebäudehöhen festgesetzt. Die EFH kann mit +/- 50 cm differieren.
Innerhalb des Plangebietes sind jeweils für das Baufenster die maximale Traufhöhe und die Dachneigung festgesetzt. Diese orientieren sich am Bestand und tragen gleichzeitig dem städtebaulichen Konzept der Nachverdichtung Rechnung.

4.4 Bauweise

4.4.1 Bauweise

Im Plangebiet wird überwiegend offene Bauweise festgesetzt, auch teilweise abweichende Bauweise. In der offenen Bauweise können alle nach BauNVO zulässigen Gebäude wie Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen errichtet werden. Alle Festsetzungen orientierten sich am Bestand und schlagen eine Brücke zwischen Bestand und neuer städtebaulicher Konzeption.

4.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Flächen für Nebenanlagen

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich an den Vorgaben des Bestandes und des städtebaulichen Konzepts. Die Baufenster wurden so bemessen, dass sie sowohl die erforderliche Neuordnung regeln, gleichzeitig jedoch auch Raum für die notwendige Nachverdichtung lassen.
Zur Sicherstellung und Ordnung der Parkierung werden überbaubare Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze und Carports festgesetzt.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Hierdurch soll den Bewohnern die Unterbringung von z.B. Gartengeräten ermöglicht werden. Die generelle Beschränkung von oberirdischen Nebenanlagen auf 15 cbm umbauten Raum erfolgt aus gestalterischen Gründen. Ausnahme hiervon bildet eine Zulassung von Nebenanlagen bis 50 cbm auf dem Gelände des Kindergartens/Spielplatzes. Hier sind größere Nebenanlagen bedarfsgemäß notwendig. Das Grundstück ist wiederum von solch einer Ausdehnung, dass die Größe von 50 cbm städtebaulich vertretbar ist.

4.5 Verkehrserschließung

4.5.1 Fahrverkehr

Mit den bestehenden Straßen – Martinstraße, Alte Bergstraße, Köngener Straße, Breite Straße, Jakobstraße und Dölkerweg ist für den Fahrverkehr eine ausreichende Erschließung gegeben. Die unter 4.1 aufgeführten Mängel im Verkehrsraum werden mittels gestalterischer Aufwertung durch Mischverkehrsflächen behoben. Der von der Ortsmitte herkommende verkehrsberuhigte Bereich der Martinstraße wird bis zur Breite Straße fortgeführt. Die angesprochene 2-Ast Regelung des Mündungsbereichs der Jakobstraße in die Breite Straße wird aufgehoben. Das bisher für den Fahrverkehr zugelassene Verbindungsstück zwischen Jakobstraße/Mündung Dölkerweg und Breite Straße wird als Mischverkehrsfläche ausgewiesen, die als Einbahnstraße befahrbar ist. Die Erschließung der Gebäude in diesem Bereich ist durch Jakobstraße und Dölkerweg weiterhin gegeben.

4.5.2 Ruhender Verkehr

Die Situation für den ruhenden Verkehr wird geordnet. Entlang der Breite Straße werden Flächen für öffentliche Parkflächen ausgewiesen.

4.5.3 Fußgängererschließung, Gehrechte

Als Fußgängerverbindung zwischen Martinstraße und Dölkerweg wurde die bereits bestehende Fußwegverbindung belassen. Das Verbindungsstück zwischen Dölkerweg und Breitestraße wird als Querspange belassen. Der Fahrverkehr wird jedoch nur noch als Einbahnverkehr auf dieser Mischverkehrsfläche zugelassen.

4.6 Ver- und Entsorgung

4.6.1 Entwässerung

Einrichtungen für die Entsorgung sind vorhanden. Für die hinzukommende Nachverdichtung reichen die vorhandenen Kapazitäten aus.

4.6.2 Versorgung

Sämtliche Medien sind vorhanden.

4.7 Pflanzgebote

Im Text- und Planteil des Bebauungsplanes werden Pflanzgebote für Einzelbäume im Straßenraum festgesetzt. (Pflanzgebot 1) Damit soll eine Straßenraum-Möblierung und eine Begrünung der versiegelten Verkehrsflächen erreicht werden. Hinzu kommt die Gliederung von Parkierungsflächen. Ebenso sollen fehlende Raumkanten ersetzt werden. Das Konzept der Betonung der Außenradien wird von der Ortsmitte her weitergeführt.
Um sicherzustellen, dass nur standortgerechte Gehölze gepflanzt werden, sind entsprechende Pflanzlisten beigefügt.
Die Standorte der Bäume sind geringfügig veränderbar. Hierdurch soll die Gestaltung Zufahrten der Grundstücke flexibel bleiben. Um die gestalterischen Absichten zu gewährleisten, ist die Anzahl der festgelegten Bäume bindend.

In den Quartiersinnenräumen ist im Plan- und Textteil ebenfalls ein Pflanzgebot (Pflanzgebot 2) festgesetzt. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die Quartier-Innenräume auch tatsächlich die grüne Erholungsfunktion erhalten werden, wie im städtebaulichen Konzept angestrebt. Auch hier wurde bei den Pflanzlisten der heimische Faktor berücksichtigt.

Das Gelände im Plangebiet weist hohe Relief-Energie auf. Das bedeutet, dass es oftmals durch Stützmauern abgefangen werden muss. Um die reinen Maueransichten zu verringern wurde ein Pflanzgebot für die Begrünung solcher Mauern festgesetzt (Pflanzgebot 3).

Im Plangebiet ist für Flachdächer das Pflanzgebot der Dachbegrünung festgesetzt (Pflanzgebot 4) festgesetzt. Damit soll dem Umstand des Wasserhaushalts Rechnung getragen werden. Dachbegrünung speichert zum einen Niederschlagswasser, entlastet also die Entwässerungsanlagen, zum anderen wirkt sie sich positiv auf das Mikro-Klima aus.

Ein weiteres im Plangebiet festgesetztes Pflanzgebot sind die Vorgarten-Heckenstrukturen (Pflanzgebot 5). Diese Strukturen sind teils schon im Bestand erkennbar und verdeutlichen sehr einprägsam die Grenze zwischen öffentlichem Raum und Privat-Grundstück. Dieses Gestaltungselement wird im gesamten Quartier festgesetzt.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten, Dachüberstände

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bis auf einzelne Ausnahmen Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 – 45 ° zulässig. Im Bestand ist eine Vielzahl von Dachneigungen vorhanden, die den Eindruck einer fehlenden städtebaulichen Konzeption verstärken. Mit der Festsetzung der Dachneigung zwischen 35 – 45 ° sollen gerade diese Ausuferungen verhindert werden. Andererseits soll die Möglichkeit eines vernünftigen Dachausbaus gewährleistet sein, um den Verdichtungsgedanken aufzunehmen. Da es sich im Plangebiet um hängiges Gelände handelt, wirken sich zu hohe Dachneigungen vor allem auf der talseitigen Ansicht massiv aus. Dies zu verhindern wurde mit der Obergrenze von 45 ° versucht.
Das Plangebiet liegt im Bestand der Ortsmitte von Deizisau. Bei der Festsetzung der Dacheindeckung und Verschalungen gilt es diese sensible innerörtliche Lage zu berücksichtigen. Daher wurde bei der Festsetzung von Dacheindeckungen eine Bandbreite von Materialien und Farbe gewählt, die in einem historischen Innenbereich bereits vorhanden ist bzw. die auf diesen nicht störend wirkt.
Im Plangebiet sind vereinzelt bei Dachaufbauten und Dachgauben Formen und Vielfalt vorhanden, die ein Erkennen des Hauptgebäudes nicht mehr zulassen. Dies ist unter städtebaulichen Aspekten eine völlig ungeordnete Situation, die unter anderem Grund für eine Ordnung der

städtebaulichen Entwicklung war. Um diesen Auswüchsen Einhalt zu gebieten und eine erkennbare Abstufung zwischen Hauptgebäude, Nebengebäude, Haupt- und Nebengiebel, Hauptdach und untergeordnete Dachteile zu erreichen wurden Festsetzungen getroffen, die zwar eine gewissen Bandbreite aufweisen, jedoch die oben genannte Eindeutigkeit der Bauteile erkennen lassen.
Dacheinschnitte haben zerschneidende Wirkung für eine homogene Dachlandschaft und sind daher unzulässig.
Für Garagen und überdachte Stellplätze ist nur begrüntes Flachdach zulässig. Damit soll der städtebauliche Gedanke, die umliegenden Grünzüge in die Quartiere einfließen zu lassen, unterstützt und umgesetzt werden.

5.2 Fassaden

Die Lage in einem historischen Innenbereich wirkt sich nicht nur auf die Festsetzungen der Dachlandschaft, sonder auch auf die Festsetzungen der Fassadengestaltung aus. Diese berücksichtigen bei Farbwahl und Materialien die historischen Faktoren.

5.3 Gestaltung der unbebauten Flächen und Grundstücke

Die unbebauten Flächen und Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Hierbei wird zwei Aspekten Rechnung getragen. Die Quartier-Innenbereiche sollen ein hohes Erholungspotenzial für das ganze Quartier haben. Dieses wird durch eine Gartennutzung optimal erreicht. Der andere Aspekt ist der Einfluss von Versiegelung auf die Schutzgüter Boden und Wasser. Die gärtnerische Anlage von unbebauten Flächen und Grundstücken verringert den Eingriff in die genannten Schutzgüter in dem sie Versiegelung in Form von Lagerplätzen oder ähnlichem verhindert und dem Oberflächenwasser die Möglichkeit zur Versickerung gibt.

5.4 Gestaltung von Zugängen und Zufahrten

Zufahrten, Zugänge und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen. Mit der Festsetzung von wasserdurchlässigen Materialien wird Oberflächenwasser die Möglichkeit der Versickerung eingeräumt. Damit kommt es nicht zu der durch Bebauung verursachten Verringerung der Grundwasser-Neubildungsrate.

6. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche	2,43 ha
Davon	
Baugrundstücke	17.255 m²
Straßen/Mischverkehrsfläche	4.930 m²
Verkehrsgrün	41 m²
Gemeinbedarfsfläche	2.073 m²
Versorgungsfläche (Trafostation)	16 m²

7. GUTACHTERLICHE GRUNDLAGEN ZUR PLANUNG

7.1 Artenschutzfachliche Stellungnahme

Das Gebiet wurde auf mögliche Vorkommen von besonders/streng geschützten Arten bzw. Habitatpotentialen hin überprüft. Es konnte das Vorkommen mehrerer Vogelarten festgestellt werden. Die Gehölzbestände weisen für störungsunempfindliche Arten (wie Amsel, Grünfink und Rotkehlchen) geeignete Bruthabitate auf.

Wenn die Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme (Beseitigung des Gehölzes) außerhalb der Brutzeit der Vögel stattfindet, ist nach gültiger Rechtlage (§ 42 BNatSchG) kein Verbotstat-

bestand erfüllt. Dieser Einschätzung liegt zu Grunde, dass es sich bei den betroffenen Arten wahrscheinlich um solche handelt, die jedes Jahr neue Nester bauen und so durch den Wegfall der alten Nester kein Verlust der Lebensstätte entsteht.

8. PLANVERWIRKLICHUNG

Das städtebauliche Konzept, dessen Umsetzung die Voraussetzung für den vorliegenden Bebauungsplan bildet, sieht zweierlei vor:

A) die Nachverdichtung der Quartier-Ränder und
B) die Entkernung der Quartier-Innenbereiche.

An vielen Stellen des Geltungsbereichs lässt sich dies sofort umsetzen. So gibt es bereits im Bereich der Breite Straße Überlegungen für ein neues Bauvorhaben, das als erste Maßnahme das Thema Quartier-Randverdichtung umsetzen soll. Es gibt jedoch auch Bereiche – vor allem in den Quartier-Innenbereichen – bei denen eine Umsetzung des städtebaulichen Konzepts nicht unverzüglich erfolgen wird.