44

Landkreis Esslingen
Gemeinde Deizisau

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Plochinger Straße - 7. Änderung“

Begründung
§ 9 Abs. 8 BauGB

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Teil des Gemeindegebietes von Deizisau. Mit einer Fläche von ca. 5,2 ha erstreckt sich der Planbereich am Hangfuß des Neckartales zwischen Plochinger Straße und Olgastraße.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze der Plochinger Straße, Flurstück Nr. (Flst. Nr.) 1600
- im Westen durch die östliche Abgrenzung der Gutenbergstraße, Flst. Nr. 1730
- im Süden durch die nördliche Grenze der Olgastraße, Flst. Nr. 1551, sowie durch die Verlängerung der nördlichen Abgrenzung der Zehntstraße zur Grundstücksgrenze von Flst. Nr. 1599.
- im Osten durch die westliche Grenze der Keplerstraße, Flst. Nr. 1680, die Abgrenzung der Teilfläche von Flst. Nr. 1599, sowie die westliche Grenze des Flst. Nr. 1575 (Wegefläche)

Das Bebauungsplangebiet ist Teil des bestehenden Gewerbegebiets an der Plochinger Straße und nahezu vollständig mit gewerblicher Nutzung bebaut. Es umfasst drei Bauquartiere. Die beiden nördlichen Flächen an der Plochinger Straße sind geprägt durch großformatige Gewerbeeinheiten. Eine heterogene kleinteiligere gewerbliche Baustruktur, teilweise mit Wohneinheiten durchsetzt, schließen das Gebiet nach Süden zur Olgastraße ab.

2. Anlass der Planung

Für das von der Änderungsplanung erfasste Gebiet beansprucht noch der seit dem 14.02.1964 rechtsverbindliche Bebauungsplan "Erweiterung Plochinger Straße" Gültigkeit, der für diesen Bereich ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO 1962 festsetzt. Auf dieser planungsrechtlichen Grundlage wäre im Plangebiet auch großflächiger und mit überörtlichen Wirkungen verbundener Einzelhandel möglich, nachdem sich in der BauNVO 1962 noch keine vergleichbare Regelungen wie in der heute maßgeblichen BauNVO 1990 in § 11 Abs. 3 finden.

Ein von der Firma STRABAG DEVELOPEMENT PROJEKTENTWICKLUNG GmbH eingereichtes Baugesuch über die Errichtung eines Einzelhandelsgebäudes auf dem Grundstück Flst. Nr. 1728 (Plochinger Straße 40 und 42, Gutenbergstraße 3) nahm der Verband Region Stuttgart zum Anlass, der Gemeinde nach entsprechender Beschlussfassung der Regionalversammlung im Wege eines Planungsgebots nach § 21 Abs. 1 LPlG u.a. aufzugeben, den Bebauungsplan "Erweiterung Plochinger Straße" aus dem Jahre 1964 so zu ändern, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO 1990, die überörtliche Wirkung entfalten (Einzelhandelsgroßprojekt) sowie die Erweiterung

bestehender Einrichtungen unzulässig sind. Von der Gemeinde angerufen bestätigen einerseits sowohl das Verwaltungsgericht Stuttgart mit Beschluss vom 27.07.2005 als auch der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg mit Beschluss vom 09.12.2005 die Rechtmäßigkeit des Planungsgebots, andererseits wurde die Berechtigung der Gemeinde betont, innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Erweiterung Plochinger Straße" einen Teil des Plangebiets als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel auszuweisen, sofern sie durch zusätzliche planungsrechtliche Festsetzungen dafür Sorge trägt, dass in diesem Gebiet nur solche Vorhaben verwirklicht werden dürfen, die auf die örtliche Versorgung und den örtlichen Einzugsbereich abgestimmt sind und weder die Funktionsfähigkeit und Entwicklung der Versorgungskerne noch die Nahversorgung in anderen Gemeinden beeinträchtigt.

Begleitend zu den verwaltungsgerichtlichen Verfahren hatte das Landratsamt Esslingen zum Zwecke des Vollzugs des Planungsgebots gemäß § 21 Abs. 2 LPlG im Wege der Ersatzvornahme anstelle der Gemeinde den Beschluss zur Änderung des seit dem 14.02.1964 rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Erweiterung Plochinger Straße" gefasst, in seinem räumlichen Geltungsbereich beschränkt auf das unter Ziffer 1. näher beschriebene Plangebiet. Städtebauliches Ziel der damit in die Wege geleiteten Bebauungsplanänderung war es, ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1990 festzusetzen, zugleich sollte der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst und das Planungsgebot vom 20.06.2005 vollzogen werden.

Nachdem es der Gemeinde auch unter Beachtung des Planungsgebots planungsrechtlich möglich ist, im Plangebiet über die Festsetzung eines Sondergebietes (SO) großflächigen Einzelhandel zuzulassen, soweit dieser nicht mit überörtlichen Wirkungen verbunden ist, jedoch der durch das Landratsamt Esslingen gefasste Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans "Erweiterung Plochinger Straße" mit der vorgesehenen Festsetzung eines Gewerbegebiets solche – von der Gemeinde gewünschte – Vorhaben nicht zuließe, ist es erforderlich, den Aufstellungsbeschluss vom 13.10.2005 entsprechend zu ändern. Zugleich soll damit eine Umsetzung des Planungsgebots des Verbandes Region Stuttgart vom 20.06.2005 erfolgen.

Da das von der Gemeinde Deizisau angestrengte Bebauungsplanverfahren „Plochinger Straße – 7.Änderung“ sowie das vom Landratsamt Esslingen eingeleitete Änderungsverfahren zur Umsetzung des Planungsgebots nicht weitergeführt werden, sollen zur Rechtsklarheit die Verfahren durch Gemeinderatsbeschluss eingestellt werden.

3. Erfordernis der Planung

Die Änderung des Bebauungsplans "Erweiterung Plochinger Straße" erfolgt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung eines bereits geplanten Gebietes in Abstimmung mit den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung zu gewährleisten, dies unter angemessener Berücksichtigung und Einbindung der derzeit vorhandenen Nutzungsstrukturen sowie zur Ermöglichung dem Standort angepasster und den aktuellen Erfordernissen Rechnung tragender Nutzungen.

Zu diesem Zweck sind die entsprechenden städtebaulichen Vorgaben zu treffen.

4. Einfügung in die Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Erweiterung Plochinger Straße" vom 14.02.1964 erfasst, der für diesen Bereich ein Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO 1962 festsetzt.

Das von der Gemeinde Deizisau im Jahre 1994 eingeleitete Verfahren zur Änderung dieses Bebauungsplans und das vom Landratsamt Esslingen im Wege der Kommunalaufsicht zur Umsetzung des Planungsgebots des Verband Region Stuttgart aufgestellte Änderungsverfahren werden nicht weiter betrieben. Die Verfahren werden durch Beschluss der Gemeinde eingestellt.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Plochingen-Altbach-Deizisau vom Flst. 1986 ist das Gebiet als gewerbliche Baufläche (GE) ausgewiesen.
Da für einen Teil des Plangebiets ein Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel nach § 11 BauNVO ausgewiesen werden soll, weicht der Bebauungsplan von den Festsetzungen des Flächennutzungsplans ab.
Hinsichtlich des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist festzustellen, dass der hier gegenständliche neue Bebauungsplan „Sondergebiet" keine Einzelhandelsformen nach § 11 (3) BauNVO mit überörtlicher, raumordnerische Belange berührenden Wirkung zulassen soll. Vielmehr soll lediglich Einzelhandel für die örtliche Versorgung in unmittelbarer Nähe des Ortskerns zugelassen werden, der im Übrigen bereits nach dem bisher geltenden Bebauungsplan zulässig gewesen wäre. Dieser bisher geltende Plan war im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt. Nachdem durch die Umstellung der alten Planung durch Ausweisung eines Sondergebiets für örtliche Versorgung auf neues Planungsrecht im Prinzip keine inhaltliche Veränderung stattfindet und die Planung alleine von seinem Umfang her das Gefüge des Flächennutzungsplans nicht berührt und darüber hinaus raumordnerischen Belangen entspricht, kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

In der derzeit in Bearbeitung befindlichen Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Plochingen-Altbach-Deizisau soll die Fläche als entsprechendes Sondergebiet aufgenommen werden.

5. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Änderungsplanung soll die weitere städtebauliche Entwicklung und Gestaltung der bestehenden Gewerbeflächen an der Plochinger Straße ermöglicht werden. Einerseits soll unter Beachtung des Planungsgebots die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung großflächiger aber nicht mit überörtlicher Wirkungen verbundener Einzelhandelsbetriebe in einem Teilbereich des Plangebiets geschaffen und zu diesem Zweck ein Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt werden. Für die übrigen Bereiche ist anstelle des bislang festgesetzten Industriegebiets (GI) die Festsetzung eines Gewerbegebiets (GE) vorgesehen, beide Festsetzungen nach Maßgabe der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets wird den seit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans innerhalb des Plangebiets eingetretenen Veränderungen in der Nutzungsstruktur Rechnung getragen. Die Änderungsplanung ist darauf ausgerichtet, in Anknüpfung und Fortführung an diejenigen Anpassungen, welchen der Bebauungsplan "Erweiterung Plochinger Straße" außerhalb des nunmehrigen Plangebiets bereits in der Vergangenheit unterlag, ein in sich geschlossenes städtebauliches Konzept zu verwirklichen, und Konflikte aufgrund der sich verändernden Nutzungsstruktur, insbesondere im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung durch die Herabzonung der Gebietsfestsetzungen von GI in GE planerisch zu bewältigen. Vorgesehen ist weiterhin auch neben dem Ziel, überörtliche Auswirkungen des im Rahmen des Sondergebiets festgesetzten großflächigen Einzelhandels auszuschließen, der Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels innerhalb der festzusetzenden Gewerbegebiete zur Stärkung und Konsolidierung der bestehenden Einzelhandelsstruktur im Ortskern.

Die Ermittlung und Benennung der zentrenrelevanten Warensortimente erfolgt durch ein von der Gemeinde in Auftrag gegebenes Gutachten der GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, das ein Sortimentsleitbild festlegt. Die von der GMA ermittelten zentrenrelevanten Sortimente sollen entsprechend der Festlegung ausgeschlossen werden (siehe Punkt 8.1).

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist durch das bestehende Straßensystem von Plochinger Straße, Gutenbergstraße, Zehnstraße, Olgastraße und Keplerstraße gut erschlossen und in das örtliche Straßenverkehrsnetz eingebunden.
Über die Plochinger Straße und eine nahe Zu- und Abfahrt zur Bundesstraße B 10 im Osten der Gemeinde ist ein direkter Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz für den Nah- und Fernverkehr gegeben.

6.2 Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebiets ist gesichert. Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden und entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und Bedürfnissen ausreichend dimensioniert, die Anschlüsse der einzelnen Grundstücke sind gewährleistet.
Mit der Realisierung der Gsödbachverdolung wird eine Zuführung von Niederschlagswasser in den Oberflächenwassersammler entsprechend den vorhandenen Kapazitäten ermöglicht. Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem. Hierbei können aus dem Teilbereich des Nahversorgungszentrums max. 80 l/s Dachflächenwasser der Gsödbachverdolung zugeführt werden. Für eine darüber hinaus anfallende Wassermenge ist auf dem Grundstück eine entsprechende Regenrückhaltung nach den allgemeinen Regeln der Technik durchzuführen. Die anderen im Bebauungsplan betroffenen Grundstücke werden auf Kapazitätsgründen über die bestehende Mischkanalisation entwässert.

Zur Verbesserung der hydraulischen Situation wurde zwischen Zehntstraße und Plochinger Straße ein Schachtbauwerk mit Sicherheitsüberlauf errichtet, das über eine Überlaufschwelle den Oberflächenwassersammler mit dem tiefer liegenden Mischwasserkanal verbindet, so dass mit einer Überlaufreserve von 330 l/s das Wasser auch bei stärkeren Regenereignissen ($n < 1$) aufgenommen werden kann.

6.3 Löschwasserversorgung – Feuerwehr

Die Gemeinde Deizisau trägt für die ständige Bereitstellung von ausreichenden Löschwasservorräten entsprechend den örtlichen Verhältnissen Sorge. Der Grundschutz ist gewährleistet. Die notwendigen Flächen für die Feuerwehr werden nach der Verwaltungsvorschrift (VWV – Feuerwehrflächen – vom 11.08.1988) ausgeführt.

7. Umweltbelange

7.1 Naturschutzrechtliche Regelung

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Deizisau. Es bildet einen Teil des Gewerbegebiets an der Plochinger Straße und ist zum größten Teil durch Gebäude, Hof- und Zufahrtsflächen überbaut und versiegelt. Aufgrund seiner innerörtlichen Lage und der derzeitigen Nutzung mit einer umfassenden gewerblichen Bebauung verfügt der Bereich über keine wertvollen Natur- und Landschaftsgüter. Offene Flächen mit Vegetationsbeständen gibt es an diesem Standort nur in begrenztem Maße.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einzubeziehen. Durch die Ausarbeitung eines Umweltberichtes in Form einer Vorprüfung zur Umweltprüfung wird dem Rechnung getragen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3 UVPG ist nicht erforderlich.

Bei der Beurteilung des Gebietes ist zu berücksichtigen, dass der Planbereich bereits überplant ist und im Sinne von § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage liegt.
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden über das bisherige Maß hinaus keine weitergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen. Durch verschiedene Pflanzbindungen und die Festsetzung von Pflanzgeboten, durch Dach- und Fassadenbegrünungen und die zusätzliche Entsiegelung von Flächen, soll ein Ausgleich für die Bebauung geschaffen und neben der Verbesserung der ökologischen Wertigkeit eine Verbesserung des Erscheinungsbildes ermöglicht werden.

7.2 Immissionen
Fluglärm im Bereich des Flughafens Stuttgart

Nach der Fluglärmkonturenkarte liegt das Plangebiet 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 (s. "Hinweise des Wirtschaftsministeriums und 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 Gewerbegebiete tags 65 db(A) und nachts 55 db(A).

Der Beurteilungspegel ist somit weder im Sondergebiet noch im Gewerbegebiet durch den Fluglärm überschritten.

Verkehrslärm

Aufgrund der Lage zur Bundesstraße B 10 und zur K 1211, Plochinger Straße, ist der nördliche Planbereich einer erhöhten Lärmbelastung durch den Fahrverkehr ausgesetzt.
Bei allen Maßnahmen sind daher die gesetzlichen Bestimmungen des Immissionsschutzes gem. 16. ImSchV zu beachten und die entsprechenden baulichen Vorkehrungen gem. DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – zu beachten.

7.3 Altlasten

Aufgrund der (Vor-)Nutzungen können im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. In den Bereichen der Flurstücke 1728 und 1599 muss mit entsorgungsrelevanten Bodenbelastungen gerechnet werden. Umnutzungen und Baumaßnahmen sind hier gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Werden im Zuge von Baumaßnahmen schädliche Bodenverunreinigungen festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Esslingen – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – darüber zu informieren.

8. Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans

8.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird entsprechend der Planungsabsichten und unter Berücksichtigung und Einbindung der bestehenden Nutzungsstrukturen und des vorhandenen Gebietscharakters eine differenzierte Festsetzung der Art der baulichen Nutzung vorgenommen.
Unter Beachtung des Planungsgebots soll die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung großflächiger aber nicht mit überörtlicher Wirkung verbundener Einzelhandelsbetriebe in einem Teilbereich des Plangebiets geschaffen werden. Zu diesem Zweck wird in dem Quartier zwischen Plochinger Straße/Gutenbergstraße/Keplerstraße/ Zehntstraße eine Teilfläche als Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.700 m² festgesetzt.
Für die übrigen Bereiche ist die Festsetzung als Gewerbegebiet (GE) im Sinne von § 8 BauNVO mit der Zulässigkeit der in § 8 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Anlagen vorgesehen.

Im Süden grenzt das Plangebiet im Bereich Olgastraße an ein Allgemeines Wohngebiet (WA) an. Aufgrund der direkten Nachbarschaft von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung muss sichergestellt werden, dass schädliche Umwelteinflüsse ausgeschlossen sind. Daher werden zur Lösung dieser Problematik entsprechend des Trennungsgrundsatzes die direkt an die Wohnnutzung angrenzenden Gewerbeflächen im Sinne von § 5 BauNVO i. V. m. § 8 Abs. 9 BauNVO eingeschränkt und als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesen, so dass in diesem Bereich zwingend nur nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zulässig sind.
Sowohl im Gewerbegebiet (GE) als auch im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets (GEE) sind Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO – Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Grundmasse untergeordnet sind – ausnahmsweise zulässig.

Zur Absicherung der städtebaulichen Ziele und der damit beabsichtigten Stärkung des Ortskerns und der dort bereits vorhandenen Einrichtungen werden gemäß BauNVO in den gesamten Gewerbegebietsflächen verschiedene Einrichtungen ausgeschlossen um schädliche Entwicklungen abzuwenden und die knappen Gewerbeflächen der Gemeinde vorrangig für Betriebe des produzierenden Gewerbes zur Verfügung zu stellen.
Zentrenrelevanter Einzelhandel mit den zentrenrelevanten Sortimenten - Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Spielwaren und Bastelartikel, Drogeriewaren, Apothekenwaren, Schnittblumen, Bekleidung, Schuhe, Hausrat, Glas/Porzellan/Keramit, Uhren, Schmuck und Fotowaren - ist in den Gewerbegebietsbereichen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke stehen der allgemeinen Zweckbestimmung des Plangebiets entgegen. Sie sind bereits an anderer Stelle im Ortsgefüge untergebracht und werden ausgeschlossen. Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Planbereich wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlagen festgelegt. Da die Baukörper durch die überbaubaren Grundstücksflächen und die Höhenbeschränkung der Gebäude begrenzt sind, kann auf die Festsetzung deiner Geschossflächenzahl verzichtet werden. 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.

Um den Anforderungen einer zweckentsprechenden gewerblichen Nutzung gerecht zu werden, ist für notwendige Betriebsabläufe und die Anlage gewerblicher Stellplätze, sowie für Kundenparkplätze im Bereich des Sondergebiets - Nahversorgungszentrum - eine weitergehende Nutzung und Versiegelung der Grundstücke eine Grundvoraussetzung.

Vor diesem Hintergrund soll die Möglichkeit einer Erhöhung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 ha geschaffen werden.
Mit der Festsetzung einer wasserdurchlässigen Befestigung der PKW-Stellplätze werden die Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens vermindert.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Für die baulichen Anlagen wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt.
Aufgrund der abweichenden Bauweise können im Rahmen der offenen Bauweise längere Gebäude als 50 m entstehen. Damit wird den Anforderungen für gewerbliche Baumaßnahmen im notwendigen Ausmaß entsprochen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind generell durch Baugrenzen umschlossen. Die Baugrenzen setzen die oberirdischen Anlagen fest. Die Stellung der baulichen Anlagen wurde so festgesetzt, dass die künftigen Baukörper parallel bzw. senkrecht zur Straße stehen werden.

8.4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

Um ein hohes Maß an städtebaulicher Einbindung zu erreichen, sollen Nebenanlagen als Gebäude nach § 14 BauNVO, Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein.
Vor dem Hintergrund einer geordneten Anlage von gewerblichen Stellplätzen und Kundenparkplätzen für das geplante Nahversorgungszentrum sind offene Stellplätze auch auf den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Um den Bedürfnissen und Erfordernissen für eine gewerbliche Nutzung gerecht zu werden, kann eine Unterbringung der offenen Stellplätze in den übrigen Planbereichen auch dort erfolgen, wo keine sonstigen Festsetzungen verletzt werden.
PKW-Stellplätze sollen in wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden. Bei ihrer Anlegung ist für jeweils 8 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Stellplätze für LKW's und Flächen unter LKW-Befahrung sind wegen der auftretenden Kräfte und Lasten zu versiegeln.

8.5 Grünordnung

Zur Verbesserung der ökologischen Wertigkeit als auch des Erscheinungsbildes ist im Plangebiet eine umfassende Grünordnung vorgesehen.

Für bestehende Baumpflanzungen wird eine Pflanzbindung zur Erhaltung der Pflanzungen festgesetzt. Durch zusätzliche Baumpflanzungen entlang der Verkehrsflächen soll neben einer Aufwertung des Straßenraumes eine Verbesserung des Kleinklimas durch thermischen Ausgleich erreicht werden. Hierfür werden Pflanzgebote für Einzelbäume auf öffentlichen Flächen und auf privaten Grundstücksflächen geschaffen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen begrünt und bepflanzt werden, um den Grünanteil im Gebiet zu erhöhen.

8.6 Städtebauliche Gestaltung

Aufgrund der Lage am nordöstlichen Ortsrand, am Ortseingang von Deizisau, sollte das Baugebiet weitergehende Gestaltungsanforderungen erfüllen, die der besonderen städtebaulichen Situation gerecht werden. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan zur Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen soll sowohl eine gute städtebauliche Einfügung in die Umgebung als auch der Anlagen untereinander erreicht und das bisherige Erscheinungsbild verbessert werden.

Mit Maßgaben zur Fassadengestaltung und zur Dachausbildung soll innerhalb eines gemeinsamen Gestaltungsrahmens eine den Anforderungen angemessene Gestaltungsvielfalt ermöglicht werden.

Werbeanlagen werden begrenzt, um eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes zu vermeiden.

Durch Aussagen zu den nicht bebauen Flächen im Rahmen grünordnerischer Maßnahmen soll eine Aufwertung des Ortsbildes erreicht werden.

Aufgestellt: 17.07.2006 / 24.10.2006 / 12.12.2006 Verbandsbauamt Plochingen