(23

Bebauungsplan
„Kleingartenanlage“ in Deizisau

LANDRATSAMT
ESSLINGEN
29. JULI 1998
EINGANG 1

Begründung:

1. Lage und Beschreibung des Plangebietes
   Das Gelände der Kleingartenanlage befindet sich im Westen der Gemarkung Deizisau im Körschtal. Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 1,9 ha und ist nahezu eben. Es wird begrenzt:

   - im Westen: durch die östliche Grenze des Flst. Nr. 2245 (Feldweg)
   - im Norden: durch die südliche Grenze des Flst. Nr. 2240 (Kreisstraße Nr. 1215)
   - im Osten: durch die westliche Grenze des Flst. Nr. 2115 (Landesstraße Nr. 1204)
   - im Süden: durch die nördliche Grenze des Flst. Nr. 3993

2. Einfügung in die Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse
   Der Bereich der Kleingartenanlage ist von der verbindlichen Bauleitplanung noch nicht erfaßt. Im gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Plochingen, Altbach, Deizisau ist dieser Bereich als Fläche für eine Dauerkleingartenanlage ausgewiesen.

3. Erfordernis der Planaufstellung
   Der Kleingartenverein Deizisau wurde vor 50 Jahren begründet. Der Bebauungsplanbereich wurde seit 1950 als Kleingartenanlage genutzt und mit Kleingartenlauben bebaut. Um die weitere Entwicklung dieser Anlage zu gestalten, hat die Gemeinde Deizisau beschlossen, den Bebauungsplan „Kleingartenanlage“ aufzustellen.

4. Ziele der Planung
   Das Plangebiet soll in drei Bereiche aufgeteilt werden:

   1.) Parzellen mit Kleingartenlauben
   2.) Gemeinschaftsanlagen
   3.) Fläche für Stellplätze und deren Zufahrt.

   Durch die Festsetzung der Baufenster soll eine klare Gliederung der Anlage bei Berücksichtigung der bestehenden Wege und Gebäude erreicht werden. Durch Vermaßung werden dann Abstände der baulichen Anlagen zum äusseren Rand der Kleingartenanlage sowie Abstände zwischen einzelnen Baufenstern festgesetzt.

   Es wird angestrebt, durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes das Genehmigungsverfahren für die einzelnen Gartenlauben unter den Bestimmungen der neuen LBO vom 08.08.1995 und des Bundeskleingartengesetzes zu vereinfachen bzw. als verfahrensfreie Vorhaben zuzulassen.

5. Planung
   Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. In Anlehnung an das BKleingG wurde die maximale Laubengröße auf 24 m² festgesetzt. Durch die Festsetzung des Flächenverhältnisses zwischen der Parzellengröße und der Fläche der Gartenlaube bzw. zwi-

schen der Grundfläche der Gemeinschaftseinrichtungen und der Grundstücksfläche des Bereiches für Gemeinschaftsanlagen und der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wurde das Maß der baulichen Nutzung bestimmt. Um die Belange der Landschaftspflege, des Umweltschutzes und Naturschutzes zu berücksichtigen, wurden im Sinne des § 74 Abs. 1 LBO Festsetzungen bezüglich der Gebäudegestaltung, Zulässigkeit und Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen getroffen.

6. Eingriffsregelung gem. § 8 BNatschG
   Der Bebauungsplan „Kleingartenanlage" ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Da die Anlage fast vollständig bebaut ist und nur eine geringe Zahl an zusätzlichen Kleingartenlauben möglich ist, werden durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes keine weiteren Eingriffe in den Naturhaushalt erwartet. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, daß die bestehende Gartenanlage bei Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde baurechtlich genehmigt wurde. Im Bebauungsplan wurden bezüglich des Naturschutzes Festsetzungen getroffen, die den behutsamen Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser (Sammeln, verwenden und Überschuß versickern lassen) festlegen und die wichtigsten landschaftsprägende Begrünungsmaßnahme innerhalb des Planbereiches, der großzügige Heckensaum entlang der Grenze der Kleingartenanlage und der schützenswerte Baumbestand durch eine entsprechende Pflanzbindung sichern.

Aufgestellt:	Verbandsbauamt Plochingen	Plochingen, den 02.10.1997
Fortgeschrieben:	Verbandsbauamt Plochingen	Plochingen, den 03.04.1998