(43

Gemeinde Deizisau

Landkreis Esslingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Untere Halden"

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

- 12.06.2019 -

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

schreiber*plan*
Stadtentwicklung
Landschaftsarchitektur
Wettbewerbsbetreuung

Prof. Schreiber | Sperl-Schreiber
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Ostendstr. 106 | 70188 Stuttgart
Telefon 0711 / 997 130 - 0
E-Mail sp@schreiberplan.de
Internet www.schreiberplan.de

Gemeinde Deizisau

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Untere Halden" (12.06.2019)

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt

1. Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung, Geltungsbereich 3
2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen 5
3. Rechtsgrundlagen 7
4. Bestandssituation und städtebauliche Planung 8
5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen 13
6. Begründung der örtlichen Bauvorschriften nach Landesbauordnung 17
7. Hinweise 19
8. Wesentliche Auswirkungen der Planung 20
9. Flächenaufstellung 21
10. Anlagen 21

1. Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung, Geltungsbereich

Die Gemeinde Deizisau hält schon seit einigen Jahren, westlich des bestehenden Friedhofs, eine Reservefläche vor, um die Ruhestätten des Friedhofs gegebenenfalls erweitern zu können. Bedingt durch den demografischen Wandel, aber auch durch die sich ändernden Bestattungsgewohnheiten und Bestattungsformen, z.B. die Zunahme der Urnenbestattungen, wird hier künftig mit einem geringeren Friedhofsflächenbedarf zu rechnen sein. Diesbezüglich ergeben sich neue Chancen für die weitere Nutzung dieser Fläche.

Aufgrund der Lage im wirtschaftsstarken Verdichtungsraum Stuttgart hat die Gemeinde Deizisau einen dringenden Bedarf an Wohnraum. Ziel der Planung ist die teilweise Deckung des Wohnflächenbedarfs, welche mit der Umwandlung der Friedhofserweiterungsfläche in Wohnbauland möglich ist. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist somit erforderlich und begründet, denn er sichert den Bedarf der einheimischen Bevölkerung.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ist die Schaffung einer Rechtsgrundlage für die Erschließung und Bebauung des Geltungsbereichs basierend auf dem städtebaulichen Entwurf (Variante 3.2 vom 22.09.17, erstellt durch das Büro schreiberplan, Stuttgart, siehe Kapitel 4).

Damit wird die Fläche, die im Flächennutzungsplan als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof" dargestellt ist, mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets in der Art der baulichen Nutzung geändert, in die verbindliche Bauleitplanung überführt und mit Baurecht belegt.

Mit Entwicklung der Baufläche wird die Siedlung in Deizisau östlich angrenzend an die bestehende Wohnbebauung städtebaulich geordnet, erweitert und bis an den Feldweg nach Norden und Osten fortgeführt.

1.1. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt südlich des Ortskerns der Gemeinde Deizisau am Gerokweg und grenzt im Westen an die bestehende Siedlung und im Osten an den Friedhof an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Untere Halde" hat eine Größe von ca. 0,51 ha und wird wie folgt begrenzt:

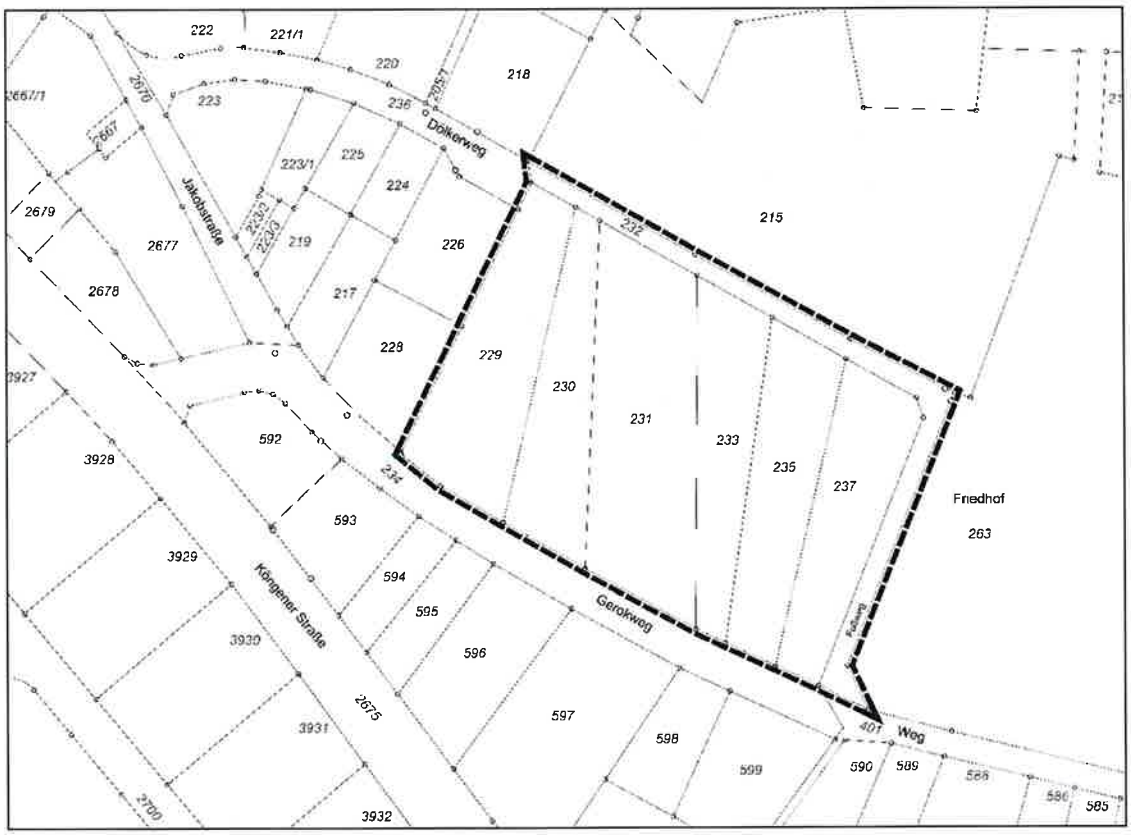
- im Norden durch die nördliche Grenze des Flst. Nr. 232 (Weg),
- im Osten durch die östliche Grenze des Flst. Nr. 232 (Weg),
- im Süden durch die nördliche Grenze des Gerokwegs, Flst. Nr. 234 und
- im Westen durch die westliche Grenze des Flst. Nr. 229.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften umfasst die Flurstücke 229, 230, 231, 232, 233, 235 und 237 der Gemarkung Deizisau.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.



Räumliche Einordnung des Plangebiets in den Siedlungsbereich der Gemeinde Deizisau, genordet, ohne Maßstab, Quelle: Google Maps (25.10.2017)



Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften, genordet, ohne Maßstab

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1. Verfahren

Die Region Stuttgart hat einen dringenden Wohnraumbedarf. Davon ist auch die Gemeinde Deizisau betroffen. Der Bebauungsplan soll aus diesem Grund im „beschleunigten Verfahren" gem. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden, um den Bedarf teilweise zu decken. Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach §13b BauGB sind durch die Größe der Grundflächen (weniger als 10.000 m^2) und die Lage des Plangebiets (schließt sich an einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil an) erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB kann im „beschleunigten Verfahren" abgesehen werden. Von diesen Vereinfachungsmöglichkeiten wird im vorliegenden Verfahren Gebrauch gemacht.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB kann nach aktueller Rechtslage bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden. Der Satzungsbeschluss ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

2.2. Regionalplan

Die Gemeinde Deizisau ist Teil der Region Stuttgart und befindet sich im Verdichtungsraum des Landkreises Esslingen am Neckar auf der Landesentwicklungsachse Stuttgart - Esslingen - Plochingen - Göppingen - Ulm.

Die Raumnutzungskarte des Regionalplans der Region Stuttgart (Rechtskraft seit 12.11.2010) stellt im Geltungsbereich eine Weißfläche dar. Der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets stehen in diesem Bereich keine regionalplanerischen Ziele und Grundsätze entgegen.

Die beabsichtigte Planung sieht eine Entwicklung von 11 Einzelhäusern und Doppelhaushälften vor. Bei einer Annahme von 1,5 Wohneinheiten je Gebäude können somit im Gebiet gerundet 17 Wohneinheiten entstehen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans geht der Regionalverband der Region Stuttgart von einer Belegungsdichte von 2,2 Einwohnern pro Wohneinheit für Deizisau aus. Bei einer anrechenbaren Größe von ca. 0,51 ha ermittelt sich damit eine Bruttowohndichte von 73 Einwohnern pro Hektar. Damit wird die Mindestbruttowohndichte von 60 Einwohnern pro Hektar (Regionalplan Plansatz 2.4.0.8) als regionalplanerischer Ziel eingehalten.

Der Regionalplan legt für das Plangebiet ein Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen, Plansatz 3.3.6, Grundsatz des Regionalplans) fest. Diese Gebiete sind gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und Wassermenge zu sichern. Die beabsichtigte Entwicklung eines Wohngebiets steht diesem Grundsatz nicht entgegen.

2.3. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan 2031 des Gemeindeverwaltungsverbands Plochingen - Altbach - Deizisau (In Kraft getreten am 03./05.06.2017) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof" dar.

Damit weicht der vorliegende Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften von den Darstellungen des aktuell gültigen Flächennutzungsplans ab. Im „beschleunigten Verfahren" kann ein Bebauungsplan bei Abweichung vom Flächennutzungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Dies ist durch die beabsichtigte Planung nicht zu erwarten. Mit Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets wird der Siedlungsabschluss bis zum Friedhof definiert. Die östliche Abgrenzung des neuen Baugebiets entspricht auch der Bebauung am Gerokweg.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Berichtigung angepasst.

2.4. Weitere über- und nebengeordnete Planungen

Westlich des Geltungsbereichs grenzt der Bebauungsplan „Martinstraße / Breite Straße" unmittelbar an das Plangebiet. Dieser setzt für die angrenzenden Grundstücke ein Allgemeines Wohngebiet fest. Gebäude können bis zu einer Traufhöhe von 6,5 m bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe errichtet werden. Es sind Satteldächer mit Neigungen von 35-45° zulässig.

Für die Bebauung südlich des Gerokwegs liegt ein Bebauungsplan für ein Wohngebiet von 1962 vor, nachdem Gebäude 1-1 ½ stockig und mit einer Dachneigung bis 35° gebaut werden dürfen.

2.5. Schutzgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und seiner näheren Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und auch keine Wasserschutzgebiete.

2.6. Friedhof

Gemäß § 8 des Bestattungsgesetzes Baden-Württemberg (BestattG BW) ist bei der Errichtung von Gebäuden ein Abstand von mindestens 10 m von Friedhöfen einzuhalten. Der formulierte Mindestabstand von 10 m wird über die

Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan gesichert. Zur Wahrung der Ruhe und Würde des Friedhofs wird die Gemeinde Deizisau zusätzliche eine dichte und dauerhaft grüne Hecke in einer Höhe von mindestens 1,8 m entlang der westlichen Friedhofsgrenze anpflanzen und dauerhaft unterhalten. Die Schutzwirkung wird durch den öffentlichen Fußweg, der das neue Wohngebiet und den Friedhof trennt, unterstützt. Zusätzlich setzt der Bebauungsplan die fußwegbegleitende Anpflanzung einer Strauchhecken auf den privaten Grundstücken fest.

3. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

4. Bestandssituation und städtebauliche Planung

4.1. Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst sieben Flurstücke, die sich allesamt im kommunalen Besitz befinden. Die Flächen waren bisher als Friedhofserweiterung vorgesehen und vor diesem Hintergrund als Wiesenfläche genutzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Untere Halden" grenzt im Süden an den bestehenden Gerokweg an. Im Nordwesten endet der Dölkerweg mit einer kleinen Wendeanlage an der Gebietsgrenze. Von der Wendeanlage verläuft ein befestigter öffentlicher Weg (asphaltiert, ca. 1,5 m breit) entlang der nördlichen Grenze, der im Osten in einen unbefestigten Wiesenweg übergeht. Der Wiesenweg bildet gleichzeitig die östliche Grenze des Plangebiets und führt im Süden über eine kleine Treppenanlage zum Gerokweg. Beide Wege werden außerhalb des Geltungsbereichs durch Maschendrahtzäune mit dahinterliegenden Baumbeständen begleitet.

Entlang der südlichen Grenze verläuft in Abgrenzung zum Straßenraum des Gerokwegs eine Hecke, welche von vier Einzelbäumen/ Sträuchern begleitet wird. An der westlichen Gebietsgrenze befindet sich ein großkroniger Nadelbaum.

Das Gebiet liegt in hangigem Gelände, welches nach Norden um etwa 10 Meter abfällt. Die obere Böschungskante wird durch die besagte Heckenstruktur gebildet.

Im Westen wird das Plangebiet durch eine bestehende Wohnbebauung aus Einzel- und Doppelhäusern begrenzt und auch im Süden schließt über dem Gerokweg eine Häuserzeile mit Wohnnutzung an, welche auf Höhe der neuen östlichen Gebietsgrenze endet.

Hinter der großzügigen Grünfläche, welche im Norden an den Geltungsbereich anschließen, befinden sich Gemeinbedarfseinrichtungen der Gemeinde Deizisau.



Luftbild im Bereich des Plangebiets, genordet, ohne Maßstab, Quelle: Google Maps (25.10.2017)

4.2. Planung (Städtebaulicher Entwurf und Varianten)

Für das Plangebiet hat das Büro schreiber*plan* aus Stuttgart einen städtebaulichen Entwurf in sechs Varianten mit unterschiedlichen Gebäudetypologien und Erschließungssystemen erstellt (s. Anlage 2). In öffentlicher Sitzung hat der Gemeinderat die Variante 3.2 (Stand 22.09.17) als Grundlage für den Bebauungsplan beschlossen.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über eine Schlaufenstraße durch das Gebiet und den Anschluss an den bestehenden Dölkerweg im Nordwesten. Entlang der nördlichen Straßenfläche befinden sich öffentliche Parkplätze für Besucher (in Längs- als auch in Queraufstellung am Ende der Straße).

Im Osten des Gebiets bleibt der Fußweg zum angrenzenden Friedhof erhalten, der an der südöstlichen Ecke an den Gerokweg anschließt. Die Heckenstruktur im südlichen Bereich des Plangebiets soll ebenfalls erhalten werden.

Der städtebauliche Entwurf sieht für das Plangebiet eine Bebauung mit elf Wohngebäuden vor, davon fünf Einzel- und 3 Doppelhäuser. Die Grundstücke verfügen über Größen von ca. 200 - 300 m^2 für Doppelhäuser und ca. 340 - 620 m^2 für Einzelhäuser.

Die Geschossigkeit der Gebäude beträgt 2 Geschosse zuzüglich eines Hanggeschosses und eines ausbaufähigen Daches. In Anlehnung an die Bestandsbebauung verfügen alle Gebäude über ein Satteldach. Die Dachneigung ermöglicht eine Nutzung der Obergeschosse.

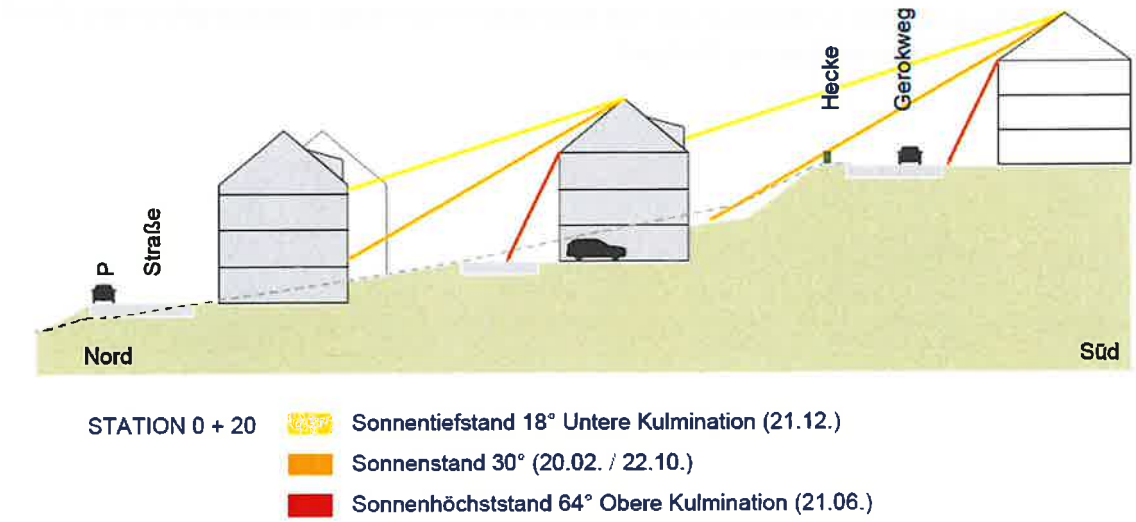
Die Gebäude sind parallel zum Hang angeordnet und werden alle von Norden über ein Hanggeschoss erschlossen, in dem sich die notwendigen Stellplätze befinden.

Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs

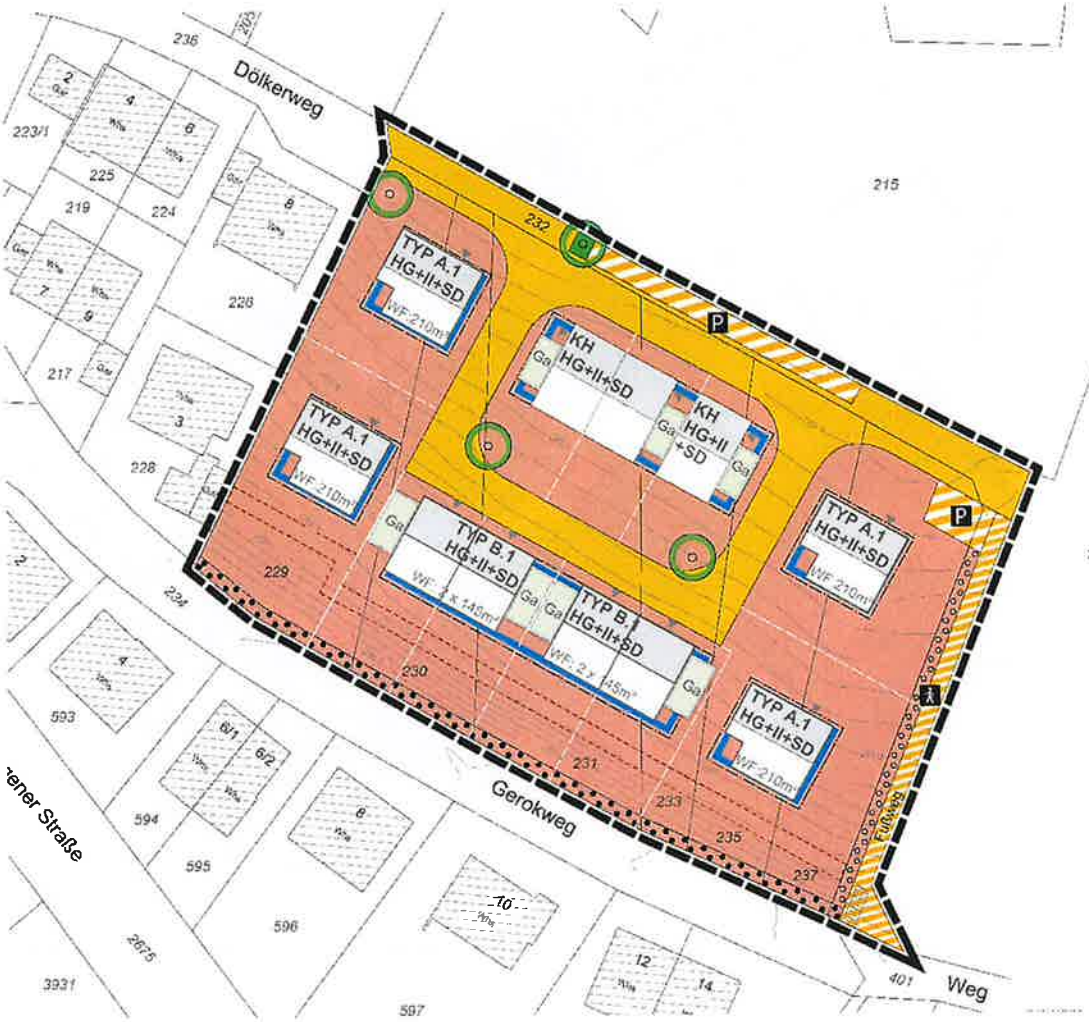
Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erfolgte die Straßen- und Erschließungsplanung durch das Büro Geoteck GmbH (Kirchheim unter Teck), welche zu einer Änderung der im städtebaulichen Entwurf vorgesehenen Straßen und Parkierung führte. Zudem war durch den erforderlichen Abstand von 10 m zwischen Gebäuden und dem Friedhof eine Anpassung des städtebaulichen Entwurfs im Hinblick auf die Gebäudestellung erforderlich. Die Änderung sind direkt in den Bebauungsplan eingeflossen.



Lageplan, städtebaulicher Entwurf Variante 3.2, Stand: 22.09.2017, schreiberplan, Stuttgart



Systemschnitt und Besonnung, städtebaulicher Entwurf Variante 3.2, Stand: 22.09.2017, schreiberplan, Stuttgart



Bebauungsplan in Überlagerung mit dem weiterentwickelten Bebauungskonzept, Stand: 13.05.2019, schreiberplan, Stuttgart

5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der gewünschten Wohnentwicklung nach § 13b BauGB und der bestehenden benachbarten Nutzungscharakteristik wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird dem Bedarf nach Wohnraum Rechnung getragen.

Der Ausschluss der Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sichert die Ziele zur Schaffung von Wohnnutzungen (gem. § 13b BauGB, Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs) und zur Schaffung von Wohnqualität, da die genannten Nutzungen nicht der gewünschten Gebietscharakteristik entsprechen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) und einer maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe (TH und FH) festgesetzt.

Grundflächenzahl GRZ

Die festgesetzte GRZ von 0,4 entspricht der Obergrenze gem. § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet. Durch die Festsetzung wird eine Bebauung, wie sie in näherer Umgebung des Gebiets ortstypisch ist, ermöglicht.

Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhe im gesamten Plangebiet wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe in Metern über Normalnull in Kombination mit einer Dachneigung von 30° - 40° geregelt. Diese leitet sich aus der topografischen Situation, der geplanten Geschossigkeit des Entwurfs und der zulässigen Dachneigung ab.

Diese Festsetzungen zur maximalen Firsthöhe ermöglichen die Errichtung der Wohngebäude mit einer bis zu dreigeschossigen Erscheinung (von Norden betrachtet) gemäß dem städtebaulichen Entwurf. Bezogen auf die Straßenhöhe im Norden können Traufhöhen von 9,0 m und Firsthöhen von 13,0 m erreicht werden. Für die Gebäude im Süden wurde zur Sicherung einer angemessenen Besonnung der tieferliegenden Wohngebäude eine niedrigere maximale Firsthöhe (12,5 m bezogen auf die jeweilige Straßenhöhe auf Erschließungsniveau zuzüglich 0,2 m) gewählt.

5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

Innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt die Festsetzung der oberirdischen überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Baugrenzen. Diese werden pro Gebäude beziehungsweise Gebäudeensemble festgesetzt. Die Baugrenzen zur Sicherung einer angemessenen Raumwirkung einen Abstand von mindestens 1,5 m zur Straße. Nach Osten halten die äußersten überbaubaren Grundstücksflächen einen Abstand von 10 m zum Friedhof ein.

Innerhalb des Plangebiets sind aufgrund der Ortsrandlage und der gegebenen Bebauungsstruktur in unmittelbarer Nachbarschaft nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Dies entspricht der Nachfrage nach Wohnraum in Deizisau. Innerhalb der beiden östlichen überbaubaren Grundstücksflächen dürfen aufgrund der ansonsten schwierigen Erschließung nur Einzelhäuser errichtet werden.

Durch die getroffene Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist grundsätzlich die Errichtung eines Gebäudes in offener Bauweise zulässig. Um eine aufgelockerte Bebauung mit Ein- und Familienhäuser zu gewährleisten, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, welche die maximale Gebäudelänge auf 20 m beschränkt. Innerhalb des mittleren Bereichs wird eine - aufgrund der geringen verfügbaren Breite zwischen der Ringstraße - dichtere Bebauung mit einem schmalen Doppelhaus und Einzelhaus vorgesehen. Um diese gewollte Dichte zu ermöglichen, wird eine abweichende Bauweise (a2) festgelegt, welche das Heranbauen an eine seitliche Grundstückgrenze vorgibt.

Die Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude ist durchgängig als traufständig zur Straße festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der Bebauung entlang des Gerokwegs und des Dölkerwegs in unmittelbarer Umgebung und greift die Höhenentwicklung des Gebiets auf.

5.4. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die raumwirksam sind, wie z.B. Gartenhäuser, Schuppen, Geräteschuppen, Anlagen für die Kleintierhaltung, Gewächshäuser und vergleichbar sollen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Sofern es sich um bauliche Anlagen bis 15 m^3 Volumen handelt, können diese auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Die Anzahl der Nebenanlagen wird aufgrund der kleinen Grundstücksflächen und der topografischen Situation zugunsten einer geringeren baulichen Ausnutzung und damit der Versiegelung der Freiflächen begrenzt.

Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stützmauern

Das Gelände im südlichen Plangebiet ist stark hangig. Zur besseren Kontrolle der Eingriffe in das Gelände, die zur Herstellung von (ebenen) Garten- und Terrassenflächen notwendig werden, und des gestalterischen Umgangs zur Geländemodellierung, sollen in den südlichen Grundstücksflächen Stützmauern nur innerhalb eines festgesetzten Bereichs errichtet werden. Bei Errichtung von Stützwänden soll auch das Gelände zu den Nachbargrundstücken entsprechend angepasst werden.

5.5. Zahl der Wohneinheiten in Gebäuden

Um den Charakter eines Ein- und Zweifamilienhausgebietes zu sichern, und zur Begrenzung der zukünftig höheren Verkehrsbelastung im Dölkerweg, wird die Anzahl der Wohneinheiten in Gebäuden auf maximal zwei begrenzt.

5.6. Öffentliche Verkehrsflächen und Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

Im nördlichen Bereich des verlängerten Dölkerwegs und in der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereichs sind Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Parkierungsfläche" dargestellt. Diese Festsetzung sichert die Schaffung von Besucherparkplätzen aus dem Städtebaulichen Entwurf und ermöglicht eine geordnete Parkierung entlang des Straßenraums. Für die spätere Erschließungsplanung sind die vorgesehenen Oberkanten für die Straßenverkehrsflächen (OK Straße in Metern üNN) sowie die Gefällerichtung in die Planzeichnung aufgenommen worden.

Der bestehende Fußgängerweg im Osten entlang der Friedhofsgrenze mit Anschluss an den Gerokweg ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Öffentlicher Fußweg" festgesetzt. Die Festsetzung dient der Sicherung der wichtigen Fußwegeverbindung der Gemeinde Deizisau zum Friedhof.

Zur Herstellung und Unterhaltung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind auf den privaten Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Geländemodellierungen (Böschungen oder Stützmauern) von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden. Die Festsetzung dient der bautechnisch notwendigen Umsetzung von Fundamenten im Grenzbereich und ist zur Sicherung der Erschließung des Gebiets notwendig.

5.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um Natur und Landschaft zu schonen und ein gesundes Mikroklima zu unterstützen, sind die Oberfläche der öffentlichen und privaten Stellplätze sowie der privaten Zufahrten wasserdurchlässig auszubilden. Durch versickerungsfähige Oberflächen können die Abflussmengen deutlich reduziert und das öffentliche

Entwässerungssystems entlastet werden. Diesem Zwecke dient auch die Festsetzung von Gründächern.

Da ein Versickern des Niederschlagswassers im Plangebiet aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist, wird im Bereich der nördlichen Straße ein Stauraumkanal erstellt sowie die Errichtung von Retentionszisternen auf den privaten Grundstücksflächen vorgeschrieben, die in der Summe ein Rückhaltevolumen von 30 Litern je neu befestigter Fläche sicherstellen und einen verzögerten Abfluss in das öffentliche Kanalnetz ermöglichen.

5.8. Anpflanzen von Einzelbäumen und Heckensträuchern und Bindungen für die Erhaltung von Sträuchern

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Anpflanzung von einheimischen und standortgerechten Einzelbäumen sowie von Heckensträuchern entlang des öffentlichen Fußweges.

Die Baumstellungen im Nordwesten und im Bereich der Längsstellplätze markieren und gestalten den Eingang ins neue Baugebiet. Zwei weitere Einzelbäume befinden sich in den Kurvenbereichen der Ringerschließung und tragen zur Begrünung des Baugebiets bei.

Entlang des öffentlichen Fußweges sind auf den Privatgrundstücken Heckensträucher anzupflanzen, welche zur Abschirmung gegenüber dem angrenzenden Friedhof beitragen und die Wirkung der neuen dauergrünen Hecke entlang der Friedhofsgrenze (siehe Ziff. 2.6) unterstützen.

Zur Vermeidung der Eingriffe im Plangebiet und zur Sicherung des Grünbestands soll die Strauchhecke in der durch Planeintrag festgesetzten Fläche im Süden des Geltungsbereichs erhalten und bei Abgang artengleich ersetzt werden. Diese Maßnahme dient zu einem dem Artenschutz (s. Kapitel 7.1), zum anderen wird das Baugebiet zum Gerokweg abgegrenzt. Eine unerwünschte Erschließung des Baugebiets von Süden kann damit verhindert werden.

Zur Durchgrünung des Wohngebiets ist je 200 m² Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum anzupflanzen. Gemäß dem Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke im städtebaulichen Entwurf wäre über diese Festsetzung die Anpflanzung von mindestens einem Baum je Grundstück gesichert.

Mit den Baum- und Sträucherpflanzungen kann ein gewisser naturschutzrechtlicher Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen.

6. Begründung der örtlichen Bauvorschriften nach Landesbauordnung

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aus städtebaulichen und ortsbildprägenden Gesichtspunkten getroffen.

6.1. Dachform und Dachneigung

Die Vorschriften zur Dachform und Dachneigung gemäß Planeintrag orientieren sich an der südlich und westlich angrenzenden Bestandsbebauung mit üblicherweise mittelsteilen Satteldächern. Sie unterstützen die Weiterführung der ortstypischen Gebäudestruktur in Deizisau und ermöglichen darüber hinaus die Umsetzung der geplanten Bebauung. Ziel ist es, die Neubauten in Einklang mit dem Gesamterscheinungsbild der Umgebung zu bringen.

Untergeordnete Gebäudeteile (mit Ausnahme von Dachaufbauten) können mit einer abweichenden Dachform und Dachneigung errichtet werden, da diese nicht schwerwiegend das Ortsbild beeinflussen.

Die Dachflächen von flachen oder flachgeneigten Dächern (z.B. Garagen, Carports etc.) sollen begrünt werden und benötigen diesbezüglich eine vom Satteldach abweichende Dachform und Dachneigung.

6.2. Dachaufbauten

Die Beschränkungen hinsichtlich der Dachaufbauten zielen auf ein einheitliches, ruhiges Gesamtbild des Gebiets ab (Fernwirkung). Die Festsetzungen entsprechen der Leitlinie für Dachaufbauten bzw. Giebel der Gemeinde Deizisau, die am 24.04.18 durch den Gemeinderat beschlossen wurde.

6.3. Dach- und Fassadengestaltung, Solar- und Werbeanlagen

Die Vorschriften zur Dachgestaltung (Dacheindeckung und Solaranlagen) und zur Fassadengestaltung dienen dem Einfügen der Neubauten in das ortstypische Bild. Die Vorschriften zur Anbringung von Werbeanlagen zielen auf das Vermeiden einer gestalterischen Überfrachtung und Verunstaltung der Fassaden in Deizisau hin.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (Neigung bis zu 10°) sind zu begrünen (s. planungsrechtliche Festsetzungen).

6.4. Einfriedungen

Eine starke Abschottung privater Flächen gegenüber dem öffentlichen Erschließungsraum ist nicht gewünscht, die Höhe der Einfriedungen ist deshalb auf 1,2 m begrenzt. Zur Wahrung der Privatheit können Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken bis zu einer Höhe von 1,5 m errichtet werden.

Einfriedungen sollen eine naturnahe Gestaltung, die zur Begrünung des Baugebiets beiträgt, aufweisen. Aus diesem Grunde sind Mauern nur zur öffentlichen Verkehrsfläche und nur als Sockel bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m zulässig. Einfriedungen sollen grundsätzlich in Form von Hecken und in Kombination mit Zäunen erfolgen. Zwischen privaten Grundstücken können Einfriedungen auch in Form von Zäunen errichtet werden.

7. Hinweise

Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung, Grundwasser, Altlasten und Boden, dem Umgang mit archäologischen Befunden, zum Artenschutz sowie zum Fluglärm sind in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.1. Artenschutz

Zur Untersuchung und Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange im Bereich des Plangebiets bzw. des artenschutzrechtlichen Eingriffs durch die Umsetzung des Bebauungsplans, wurde eine „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung" (SaP) von der Planungsgruppe Ökologie und Information, Unterensingen (s. Anlage 1) erstellt.

Ziel der Untersuchung war es, festzustellen, ob die Umsetzung der Planung gegen Verbote gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstößt und wenn ja, wie diese vermieden werden können. Im Rahmen der Überprüfung der möglichen Betroffenheit gemeinschaftlich und national streng geschützter Arten wurden basierend auf einer faunistischen Untersuchung aus dem Jahr 2016 die Tierartengruppen Vögel und Fledermäuse als relevant festgestellt. Es ergaben sich keine Hinweise auf das Vorkommen von Zauneidechsen im Plangebiet und seinem Umfeld.

„Für die vom geplanten Bauvorhaben betroffenen Tierartengruppen der Vögel und Fledermäuse werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnamen sowie eine vorgezogene Ersatzmaßnahme (CEF-Maßnahme) vorgeschlagen, die Beeinträchtigungen geschützter Tierarten ausgleichen können. Diese Maßnahmen wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eine Konfliktermittlung gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 – 3 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG wurde durchgeführt. Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1, Nr. 1 – 3 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG sind bei Durchführung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie einer CEF-Maßnahme nicht gegeben. Das Vorhaben im Rahmen des Städtebaulichen Entwurfs „Untere Halden" in Deizisau ist daher mit den Zielen des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) zu vereinbaren. (s. Kapitel 6. Zusammenfassung, Anlage 1, Seite 34)

Die Ergebnisse der „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung" sind im Detail in der Anlage 1 zur Begründung dargelegt.

8. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans „Untere Halden" wird der Siedlungsbereich der Gemeinde Deizisau durch 11 attraktive Wohnbauplätze im Osten arrondiert.

Verkehr

Die mit der Nachverdichtung zu erwartende Zunahme des motorisierten Individualverkehrs wird in einem nur gering spürbaren Rahmen bleiben, weil die Zahl der zusätzlichen Wohneinheiten überschaubar sein wird und weil die Innerortslage kurze Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad ermöglicht.

Im Jahr 2015 wurde durch das Büro BrennerPlan GmbH (Stuttgart) eine Verkehrsuntersuchung zur Quartiersplanung am Friedhof erstellt. Gegenstand dieser Untersuchung war die Ermittlung des neu induzierten Verkehrs durch die geplante Wohnbebauung sowie der optimalen Anbindungsvariante der Bebauung. In der Untersuchung ging man von 15 neuen Wohneinheiten im Plangebiet aus.

Zur Herstellung des Straßenkörpers wird aufgrund des Höhenversatzes der geplanten Straße zum Bestandsgelände entlang der nördlichen Gebietsgrenze eine Stützmauer aus L-Steinen ausgebildet. In diesem Zusammenhang wird voraussichtlich die Wegnahme einiger Gehölze/ Sträucher auf dem nördlich angrenzenden Privatgrundstück erforderlich.

Bodenordnung

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich im Eigentum der Gemeinde Deizisau.

Ver- und Entsorgung

Zur Ver- und Entsorgung ist ein Anschluss an die im Dölkerweg bestehenden Leitungen und Kanäle nötig. In der neuen Ringerschließungsstraße werden die benötigten Kanäle und Leitungen neu verlegt. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im modifizierten Mischsystem. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Bodens und der Hanglage ist ein Versickern des Regenwassers nicht möglich. Im Zuge der Erschließung soll das anfallende Regenwasser in einem Stauraumkanal zurückgehalten und dann gedrosselt an die bestehende Mischwasserkanalisation abgegeben werden.

Notwendige Leitungen zum Anschluss von Medien liegen ebenfalls bereits im Dölkerweg. Dort können die Leitungen zur Sicherstellung der Versorgung im Gebiet angeschlossen und in der Straßenfläche der neuen Erschließungsstraße ergänzt werden.

9. Flächenaufstellung

Fläche	in m²	in %
Allgemeines Wohngebiet	3.927	77 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	937	18 %
Öffentliche Parkierungsflächen inkl. Verkehrsgrünfläche	137	3 %
Öffentlicher Fußweg	121	2 %
SUMME	**5.122 m²**	**100%**

10. Anlagen

Anlage 1

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „Untere Halden", Planungsgruppe Ökologie und Information, Unterensingen, Stand: 06.12.2017

Anlage 2

Städtebaulicher Entwurf zum Baugebiet „Untere Halden" mit Schnitt, Büro schreiberplan PartG mbB Prof. Schreiber | Sperl-Schreiber

schreiber*plan*, 12. Juni 2019

Gemeinde Deizisau, 18.11.2019 .....

Thomas Matrohs, Bürgermeister

GEMEINDE DEIZISAU 1 LANDKREIS ESSLINGEN

Stempel