Begründung

Kreis: Esslingen
Gemeinde: Deizisau

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „ Ortsmitte I „

1. Erfordernis der Planaufstellung

Für den gesamten Planbereich besteht ein nicht qualifizierter Baulinienplan vom 03.02.1954 / 07.01.1957 der keine Aussagen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung enthält.
Bauvorhaben sind heute dann zulässig, wenn Sie sich nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Aus dem in der umgebenden Bebauung vorhandenen baulichen Bestand ergibt sich für künftige Neubauvorhaben in der Dichte, Bauweise und vorhandener Gebäudehöhen eine große Bandbreite, die den städtebaulichen Anforderungen der Ortsmitte in einzelnen Bereichen nicht gerecht wird.

Auf Grund der zentralen Lage und vorhandener Infrastruktur ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich um vorhandene charakteristische Merkmale und Strukturen im Gebiet zu sichern, weiter zu entwickeln und maßvolle Möglichkeiten der baulichen Erweiterung und Nachverdichtung zu ermöglichen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erfasst den zentralen Bereich der Gemeinde Deizisau zwischen Olgastraße, Hofstraße, Kurze Straße, Marktstraße zwischen der Kurze Straße und Flurstück 20, Nordseite der Schmalen Straße und nördlicher Teil der Karlstraße – Gebäude 9 bis Olgastraße.
Die begrenzenden Verkehrsflächen der Flurstücke 294, 128 sind dabei ganz, 125 und 100 teilweise einbezogen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Plochingen-Altbach-Deizisau stellt für den betroffenen Bereich eine Gemeinbedarfsfläche im Teil des Flurstücks 1930 und gemischte Bauflächen im restlichen Plangebiet dar. Es grenzen weitere Mischflächen an.
Für die Festsetzung eines WB ist die Anpassung des Flächennutzungsplanes vorgesehen.

4. Räumliche Lage des Gebietes, Geländeverhältnisse

Das Plangebiet erfasst Teile des historisch gewachsenen Ortskerns und liegt verkehrsgünstig mit kurzer Anbindung an die überörtliche Verkehrsverbindung der B 10 und direkter Verbindung nach Altbach.
Der vorhandene Höhenunterschied beträgt ca.3m in O-W Richtung und ca.5m in N-S Richtung. Der Untergrund wird überwiegend durch diluvialen Talschotter gebildet.

5. Planungsziel, städtebauliche Konzeption

5.1 Die Fläche des Rathauses wird als Gemeinbedarf (öffentliche Verwaltung) festgesetzt.
Für die Innenerschließung wird dabei die Trennung der Verkehrsarten Fahrbahn / Gehwege nur bis zum zentralen Anbindepunkt der Tiefgarage geführt, die Hofstraße soll mit der klassischen Trennung beibehalten werden.

5.2 Sonstige Flächen im Plangebiet werden als „besondere Wohngebiete" im Sinne des §4 a BauNVO festgesetzt.
Die hier heute überwiegend ausgeübte Wohnnutzung soll dabei erhalten und fortentwickelt werden.
Störende Nutzungen wie die in Abs. 3 genannten Vergnügungsstätten oder verkehrserzeugende Tankstellen sind dabei ausgeschlossen.

Wegen der Lage des Bebauungsplangebietes und vorhandener öffentlicher Nutzungen werden zentrale Einrichtungen der Verwaltung allgemein zulässig, Gewerbebetriebe können nur ausnahmsweise zugelassen werden. Es ist der Einzelfall maßgebend, z.B. Dienstleister, Handwerksbetriebe mit geringem Flächenbedarf.

Als Faktoren für die Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung im Planbereich wird die Grundflächenzahl entsprechend des Höchstwertes des § 17 BauNVO mit 0,6 festgesetzt, die Höhe der baulichen Anlagen ist mit einer maximalen Trauf- und Firsthöhe beschränkt.

5.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind überwiegend im Sinne einer Blockrandbebauung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ausgeformt.
Die innenliegenden Freiflächen sollen auf Dauer erhalten und gestalterisch verbessert werden, um künftige Wohnnutzungen qualitativ aufzuwerten.
Es sind dabei Gebäudeabstände von 25 – 50 m in Ost-West Richtung durch Baugrenzen geregelt und auf Dauer zu erhalten.

5.4 Die vorhandenen Gebäude- und Bebauungsstrukturen der einzelnen Baublöcke und deren Eigenarten und charakteristischen Merkmale sind in die Festsetzung der überbaubaren Flächen eingeflossen.
Die Baustreifentiefe liegt in Teilen überwiegend bei 15,0 bis 20,0 m, abhängig von im Plan festgesetzten Gebäude- und Firstrichtungen.

6. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die Olgastraße (K 1211), Karlstraße und Hofstraße.
In diesen Verkehrsflächen wird wegen den auftretenden Verkehrsmengen und dem bestehenden Ziel-Quellverkehr die klassische Trennung der Verkehrsarten beibehalten.

Die Marktstraße mit Teilen des Platzes vor dem Rathaus, Kurze Straße und die Innenerschließung zwischen den Gebäuden Olgastraße 4 und 6 sind als Mischverkehrsflächen mit einer Gleichberechtigung der einzelnen Nutzergruppen vorgesehen.

Eine weitere Fußwegverbindung in Ost-Westrichtung sichert die gefahrlose Zugänglichkeit des Kinderspielplatzes auf Flurstück 34.

7. Gestaltung

Als zulässige Dachform für die Hauptgebäude werden Satteldächer mit einer Neigung von 40-50° festgesetzt.

7.1 Durch die zentrale Lage des Baugebietes und der Höhenlage im Neckartal mit weithin sichtbarer Einsicht von den angrenzenden Höhen, sowie der angestrebten Sicherung und Weiterentwicklung der innerörtlichen Struktur ergeben sich erhöhte Anforderungen an die Größe, Breite und das Volumen der Gebäude, die Gestaltung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen und sonstigen Nebenanlagen.

Wesentliches Merkmal sollen maßstäblich ausgeführte Häuser sein, die durch zu wählenden Materialien und Details zur Außengestaltung den gewachsenen Ortskern positiv entwickeln und unerwünschte Gestaltungselemente aus heute zur Verfügung stehenden Baumaterialien und industriell vorgefertigte Elemente in ihrer Auswahl auf ortstypische Materialien, Farben und Bauteile beschränken.

Aus stadtgestalterischen Gründen sind Regelungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, zum Umfang und zur Ausführung der zulässigen Dachaufbauten und Nebengiebel sowie Zwerchbauten, zu Einfriedigungen und Werbeanlagen aufgenommen.

7.2 Entlang der Markt- und Karlstraße ist die Firstrichtung auf der Straßenseite verbindlich.
An der von diesen Verkehrsflächen abgewandten Seite können deutlich untergeordnete Nebenfirste oder Zwerchbauten zugelassen werden.

7.3 Im sonstigen Plangebiet ist die Hauptfirst / Hauptgebäuderichtung entsprechend dem Einschrieb im Plan auszuführen, Nebenfirste, sowie Zwerchbauten sind auf maximal 1/3 der Hauptgebäudelänge zu beschränken.

Zur Minderung der Auswirkungen, die aus einer auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässigen Tiefgaragenunterbauung resultieren, wird im Bebauungsplan die Erforderlichkeit und Schichtdicke dieser Erdüberdeckung geregelt.

Pflanzgebote für die Quartierinnenräume sowie Festsetzungen für Einzelbäume an den im Plan dargestellten Stellen werten das Plangebiet zusätzlich auf.

8. Eingriff – Ausgleich

Im Vergleich zum heutigen Bestand und den zur Beurteilung von Bauvorhaben heranzuziehenden rechtlichen Grundlagen ergibt sich auf der Basis des neuen Bebauungsplanes eine zulässige Inanspruchnahme und Versiegelungsmöglichkeiten von Grundstücksflächen die nach einer überschlägigen Ermittlung den heute zulässigen Rahmen nicht überschreitet.

Im Bebauungsplan werden zudem Maßnahmen zur Minderung festgesetzt (Begrünungsanforderungen, Dachbegrünungen, flächenbezogene Pflanzgebote).

Weitergehende Maßnahmen werden aus Sicht der Gemeinde zum Ausgleich bauleitplanerisch ermöglichter Eingriffe nicht erforderlich.

Deizisau, den 02.06.2010,15.11.2010,17.05.2011