123 137

D e i z i s a u

Bebauungsplan "Wilhelmstraße I"

zwischen Olga- und Jahn- sowie Garten- und Hofstraße

B e g r ü n d u n g

Der Bebauungsplanentwurf liegt im Zentrum der Ortslage Deizisau.
Er wird umgrenzt:

Im Norden	durch die nördliche Grenze der Olgastraße,
im Osten	durch die westliche Grenze der Gartenstraße,
im Süden	durch die nördliche Grenze der Jahnstraße,
im Westen	durch die östliche Grenze der Hofstraße.

Die Fläche des Planbereiches beträgt ca. 2,20 ha;
das Gelände ist gering geneigt und fällt mit ca. 3 - 4 % von Süden nach Norden.

Der Bebauungsplanentwurf ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Deizisau entwickelt und entspricht auch den Zielsetzungen des zur Zeit in Bearbeitung befindlichen gemeinsamen Flächennutzungsplanentwurfes des Gemeindeverwaltungsverbandes Plochingen - Altbach - Deizisau.
Da der zum Flächennutzungsplan gehörende Landschaftsplan zur Zeit ebenfalls noch in Arbeit ist, erfordern es dringende Gründe vor welche? Genehmigung des Flächennutzungsplanes den Bebauungsplan aufzustellen.

Für die gesamte alte Ortslage der Gemeinde sind Baulinienpläne nach altem Recht vorhanden.
So auch für das vorgesehene Planungebiet. Hier sind alte Baulinien aus den Jahren 1900, 1911 und 1931 vorhanden.

Eine Umarbeitung und Überplanung der bestehenden Baulinienpläne nach dem Bundesbaugesetz auf das neue Recht ist im gesamten Gemeindegebiet von Fall zu Fall vorgesehen.

Das gesamte Planungsgebiet ist weitgehend mit kleineren Einzelgebäuden und einer zum Teil sehr alten Baumasse überbaut. Durch diese Planung soll die Möglichkeit geschaffen werden, den Ortskern zu einem leistungsfähigen Wohn-, Geschäfts- und Dienstleistungszentrum ausbauen zu können.

Für den Bereich zwischen der Wilhelmstraße und Olgastraße wird ein Mischgebiet mit einer Bebauung bis zu drei Stockwerken festgelegt.
In diesem dreigeschossigen Bereich wird keine Dachform bzw. Dachgestaltung festgelegt; dies erfolgt zu gegebener Zeit bei den einzelnen Baumaßnahmen.
Hier sind schon Handwerksbetriebe, Sparkasse, Einkaufsmöglichkeiten u. ä. vorhanden.
Für dieses dreigeschossige Quartier wird empfohlen, die Parkierung unter der Geländeoberfläche zu legen.

Für den Bereich zwischen der Wilhelmstraße und Jahnstraße ist entlang der Hofstraße ein weiteres Mischgebiet ausgewiesen, dort ist eine Bebauung bis zu zwei Stockwerken vorgesehen.

Der restliche Bereich ist als Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauung bis zu zwei Stockwerken ausgewiesen und soll dem Wohnen und gewerblichen Zwecken im Rahmen der Nutzungsmöglichkeit zur Verfügung stehen.

Die notwendigen Stellplatz- bzw. Garagenflächen sind im gesamten Geltungsbereich auf den einzelnen Baugrundstücken unterzubringen.

Die vorhandenen Straßen sind ausgebaut und ausreichend; die Aufteilung der Verkehrsflächen ist im Plan eingezeichnet.
Grunderwerb durch die Zurücklegung des Gehweges entlang der Olga- und Hofstraße ist notwendig; dies erfolgt im Zuge der Baumaßnahme.

Die Erschließung mit öffentlichen Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung ist gesichert. Ver- und Entsorgungsanlagen sind ausreichend.

Zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Klimas wird eine Begrünung und Bepflanzung auf den nicht überbauten Grundstücksflächen und entlang der Olga- und Hofstraße im Bebauungsplan festgelegt. Diese ist dauerhaft zu unterhalten.

Bodenordnende Maßnahmen sind keine erforderlich, ausgenommen Straßenplatzabtretungen.

Kosten entstehen der Gemeinde:

1.) Straßenbau	DM	250.000,--
2.) Verkehrsgrün, Bäume	DM	8.000,--
3.) Gebühren für den Bebauungsplan	DM	5.000,--

Plochingen, den 6. Juni 1980
Za/S