Kreis Esslingen
Gemeinde Deizisau
Gemarkung Deizisau

134

Begründung zum Bebauungsplan "Wert V"

1. Notwendigkeit der Planaufstellung

Das Plangebiet liegt am südlichen Siedlungsrand der Gemeinde an der Gemeindeverbindungsstraße nach Köngen. Es hat eine Größe von ca. 4 ha und wird durch die Hohenstaufen-, Köngener-, Achalmstraße und den Römersteinweg begrenzt. Das Gebiet liegt ca. 70 m über dem Ortszentrum auf der Hochfläche.

Die angrenzenden Baugebiete des "Wert" sind bereits überbaut, so daß der Gemeinderat beschlossen hat, als Erweiterung den Bebauungsplan "Wert V" aufzustellen. Das Wohnbaugebiet "Wert" ist somit entsprechend dem Bedarf an Baugrundstücken nach und nach geplant und erschlossen worden.

2. Einbindung in die kommunale Bauleitplanung

Der Bebauungsplan ist aus dem "Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Plochingen-Altbach-Deizisau" entwickelt, der am 20.12.1985 vom Landratsamt Esslingen genehmigt wurde.

Im Westen grenzen die Bebauungspläne "Wert I 2. Änderung" und "4.Änderung" von 1974 bzw. 1977 an und im Norden "Wert I 3. Änderung" von 1976, die allesamt Wohngebiete enthalten.
Südlich der Achalmstraße schließt sich die freie Feldlage mit landwirtschaftlicher Nutzung an.

./2

3. Grundzüge der Planung

3.1 Bebauung

Die Planung sieht eine bauliche Nutzung als allgemeines Wohngebiet vor und schließt damit eine bauliche Lücke zwischen der bereits bestehenden Bebauung im Westen und der Köngener Straße.

Die Festsetzungen bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung entsprechen dabei der angrenzenden Ortsrandbebauung.

3.2 Erschließung

Das Planungsgebiet wird durch den Reußenstein- und den Breitensteinweg erschlossen, der in die bereits ausgebaute Rechberg- und Hohenstaufenstraße einmündet.

Im Süden ist die Verlängerung der Achalmstraße vorgesehen, deren Ausbau als Umgehungsstraße jedoch noch nicht feststeht. Die im Südosten liegenden Verkehrsgrünflächen sollen später einen Anschluß von der Köngener Straße her ermöglichen.

3.3 Grünordnung

Im Nordosten des Gebiets ist neben einer Verkehrsgrünfläche, die einen bestehenden Baumbestand erhalten soll, ein Kleinkinderspielplatz geplant.

Die Parkplätze am Reußensteinweg werden eingegrünt, um eine Abschirmung gegenüber der dahinterliegenden Wohnbebauung zu erreichen.
Mit der Anlage der Verkehrsgrünflächen im Südosten wird mögliche künftige Verkehrsfläche bereitgehalten.

Mit der Gestaltung dieser Grünflächen ist ein Landschaftsarchitekt beauftragt.

./3

4. Ver- und Entsorgung

Die notwendige Ver- und Entsorgung des Plangebiets wird sichergestellt und die erforderlichen Leitungen über die öffentlichen Verkehrsflächen geführt.

5. Maßnahmen zur Verwirklichung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind die geplanten Verkehrs- und Grünflächen auszubauen bzw. anzulegen und die Erschließung der Baugrundstücke vorzunehmen. Die Umformerstation an der Hohenstaufenstraße ist bereits vorhanden.

6. Kosten

(Kosten der geplanten Erschließungsanlagen)

Straßenbau		1.350.000.-- DM
Beleuchtung		100.000.-- DM
Kanal		600.000.-- DM
Wasserleitung		350.000.-- DM
Gesamt:	ca.	2.400.000.-- DM

7. Finanzierung

Die Kosten für die Erschließung des Plangebiets sind durch Beiträge der Grundstückseigentümer überwiegend abgedeckt.

./4

Flächenbilanz

Die Flächenanteile der verschiedenen Bodennutzungsarten innerhalb des Planungsgebiets stellen sich wie folgt dar:

	Fläche (m^2)	Anteile (%)
Öffentliche Verkehrsflächen	1 21 05	30
Öffentliche Verkehrsgrünflächen (außerhalb der Straßen- und Gehwegflächen)	10 95	3
Öffentliche Grünflächen	6 89	2
Versorgungsflächen	41	0 (0,1)
Bauflächen	2 64 07	65
Insgesamt:	4 03 37	100

8. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist eine gesetzliche Baulandumlegung eingeleitet.

Deizisau, den 14. Januar 1986
Bürgermeisteramt

Schmid
Bürgermeister