22/16

16

Gemeinde Deizisau

"BEBAUUNGSPLAN WILHELMSTRASSE II"

Begründung

1.) Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in südöstlicher Richtung zur Ortsmitte. Der Geltungebereich umfaßt eine Fläche von ca. 3,0 ha. und ist umgrenzt:

Im Norden von der nördlichen Grenze der Olgastraße,
im Osten von der östlichen Grenze der Hermannstraße,
im Süden von der südlichen Grenze der Jahnstraße,
im Westen von der östlichen Grenze der Gartenstraße.

Das Planungsgebiet hat ein geringes Gefälle von Südost nach Nordwest.

2.) Beschreibung des Bestandes

Im Geltungsbereich sind überwiegend zweigeschossige Wohn- und einzelne Geschäftshäuser vorhanden.
Das Gebiet ist im wesentlichen überbaut und voll erschlossen.
Die Bebauung erfolgte nach dem Baulinienplan von 1958 und der dort gültigen Ortsbausatzung.
Eine natürliche Bepflanzung mit zum großen Teil heimischen Bäumen und Sträuchern ist auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche durchgeführt.
Zur Erhaltung des Klimas ist diese Bepflanzung zu belassen, sie wird im Bebauungsplan festgeschrieben.
Durch die vorhandene gewerbliche Nutzung wird das Wohnen im gesamten Bereich nicht wesentlich gestört.

3.) Erforderlichkeit der Planaufstellung

Um planungsrechtliche Grundlagen für vorgesehene Wohn- bzw. Geschäftshauserweiterungen zu schaffen ist es erforderlich, diesen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen.
Der Charakter der bestehenden Wohn- und Geschäftsnutzung soll nicht verändert werden.
Im wesentlichen wird der Bestand nutzungsmässig abgedeckt.

4.) Grundzüge der Planung sowie Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bereich zwischen Olga-, Bismarck-, Wilhelm- und Gartenstraße sowie die nördliche Hälfte entlang der Olgastraße zwischen Bismarck- und Hermannstraße wird als Mischgebiet ausgewiesen und dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Spielhallen sind in dem Mischgebiet nicht zugelassen.
Die unmittelbare Nähe der Grund- und Hauptschule, Flst. Olgastraße 37, rechtfertigt es, Spielhallen im Mischgebiet nicht zuzulassen, da diese unter Umständen negative Auswirkungen auf Schulkinder hätten.
Es wird eine zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 ausgewiesen.
Für das allgemeine Wohngebiet ist bis auf einen eingeschossigen Streifen an der Jahnstraße eine zweigeschossige Bebauung mit den selben Nutzungsziffern wie im Mischgebiet ausgewiesen.

Im gesamten Geltungsbereich werden Satteldächer mit der wie im Plan eingetragenen Firstrichtung und Dachneigung festgesetzt.
Garagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen; Stellplätze hingegen sind im gesamten Geltungsbereich möglich.

Der Charakter des Baugebietes soll durch diese bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erhalten und gesichert werden.
Diese gestalterischen Festsetzungen wie Dachform und Dachgestaltung, Dachdeckung, Firstrichtung, Gebäudehöhen, First- und Traufhöhen entsprechen der bestehenden Bebauung und sind daraus abgeleitet.

Regelungen über die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen wurden ebenso in den Plan aufgenommen, sie entsprechen dem Bestand.

Die Einfriedigungen der Grundstücke sind weitgehend in verschiedenen Ausführungen hergestellt.
Zur Vermeidung von zusätzlicher Versiegelung offener Bodenflächen, sollten Garagen und Stellplätze möglichst nahe der Verkehrsflächen angelegt werden. Wasserdurchlässige Beläge o.ä. sind zu verwenden. § 3 Abs.2 GaVO Stauraum für Garagen bleibt davon unberührt.
Wasserwirtschaftliche Belange stehen diesen geringfügigen Erweiterungen nicht entgegen.

/3

5.) Begrünung und Bepflanzung

Die im Plan ausgewiesenen Pflanzbindungen sind zu erhalten. Die unbebauten Grundstücksflächen sind gartenmäßig sowie auch als Rasenflächen mit Bäumen und Sträuchern anzulegen. Die Begrünung und Bepflanzung ist notwendig und ein unverzichtbarer Ausgleich für die Belastungen durch die gewerbliche Nutzung

6.) Einfügung in die Bauleitplanung und bestehenden Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan ist aus dem am 20.12.1985 genehmigten und am 17.01.1986 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Plochingen-Altbach-Deizisau entwickelt.
Für den Geltungsbereich gilt bisher der Baulinienplan "Hermannstraße", genehmigt am 27.01.1958.
Eine Umarbeitung und Überplanung der bestehenden Baulinienpläne auf das neue Recht ist im gesamten Gemeindebereich vorgesehen.
Qualifizierte Bebauungspläne aus den Jahren 1975 bis 1981 grenzen - wie aus dem Plan ersichtlich - im Westen, Süden und Osten an den Planungsbereich.

7.) Versorgung und Verkehr

Die Versorgung des Geltungsbereiches mit Wasser und Elektrizität sowie die Abwasserbeseitigung sind durch das vorhandene Leitungsnetz gesichert.
Die Verkehrsanlagen sind ausgebaut und ausreichend.

8.) Kosten

Kosten entstehen der Gemeinde nur für die Bebauungsplangebühren.

Plochingen, den 13. Mai 1988/22. August 1988/ 7. Nov. 1988
zai-tho