Gemeinde Deizisau
Landkreis Esslingen

Bebauungsplan

„Schulstraße, Brunnenstraße, Kirchstraße“

Begründung

Aufgestellt:
Pfullingen, den 24.07.2019

citiplan GmbH
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen

Bebauungsplan „Schulstraße, Brunnenstraße, Kirchstraße“ Gemeinde Deizisau

Begründung

I. Erfordernis der Planaufstellung

1. Anlass der Planung

Die städtebauliche Erneuerung zur Behebung von Missständen sowie die Schaffung von Wohnraum in zentraler Lage sind für die Gemeinde Deizisau von großer Bedeutung. Deshalb wird nach dem abgeschlossenen Sanierungsgebiet „Ortskern I“ die Sanierung des Ortskerns seither im Sanierungsgebiet „Ortskern II“ fortgesetzt. Im Rückblick können deutliche erkennbare Erfolge hinsichtlich der Behebung der ursprünglichen städtebaulichen Missstände festgestellt werden. Unter anderem konnte im Rahmen dieser Sanierung der öffentliche Raum im Ortskern aufgewertet und eine Reihe von Gebäuden modernisiert werden.
Trotz erheblicher Anstrengungen der Gemeinde sind auch nach Abschluss der vorangegangenen Sanierungsmaßnahmen weitere städtebauliche Aufgaben in der unmittelbaren Ortsmitte zu lösen. Dabei handelt es sich um einen räumlich eng begrenzen Bereich im direkten Umfeld des alten Rathauses. In diesem Bereich finden sich offensichtliche Mängel in der vorhandenen Bausubstanz und in den bestehenden öffentlichen Erschließungsbereichen sowie den privaten Hofflächen. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde entschlossen, für den genannten Bereich einen offenen Realisierungswettbewerb auszuloben. Zudem hat die Gemeinde hat das bestehende Sanierungsgebiet „Ortskern II“ um den Wettbewerbsbereich erweitert. Anlass des Wettbewerbs ist das Ziel der Gemeinde, ihre Bemühungen der städtebaulichen Weiterentwicklung und die Stärkung der Wohnfunktion im Ortskern fortzuführen und das Quartier „Brunnenstraße / Schulstraße / Kirchstraße“ städtebaulich neu zu ordnen.

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr.15 „Erweiterung Schulstraße“ wird vollständig überplant und der Bebauungsplan Nr.58 „Martinstraße / Breite Straße wird im östlichen Planbereich überplant. Auf Basis des städtebaulichen Wettbewerbs der Arbeitsgemeinschaft citiplan / Riehle + Assoziierte Architekten und Generalplaner / Freiraumplanung Sigmund, welcher nach einer Überarbeitungsphase vom Gemeinderat einstimmig mit dem ersten Preis ausgezeichnet wurde, soll der Planbereich behutsam nachverdichtet, die Entwicklung von Wohnbauflächen realisiert werden und eine Planungssicherheit für die Bestandsentwicklung gegeben sein.

Aus diesen Gründen ist es erforderlich, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

2. Städtebauliches und bauleitplanerisches Ziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Schulstraße, Brunnenstraße, Kirchstraße“ soll vor allem Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen in der Ortsmitte von Deizisau geschaffen werden. Zudem soll der Ortskern im Gebiet des Planbereichs neugeordnet werden. Es handelt sich hierbei um eine klassische Nachverdichtung. Bisher untergenutzte Flächen können mit dem Bebauungsplan einer zeitgemäßen Bebauung zugeführt werden. Ziel ist es, ein differenziertes Angebot an Wohnungstypologien anbieten zu können. Ein weiteres Ziel ist es, den Kirchvorplatz und die Kirchstraße in ihren räumlichen und gestalterischen Qualitäten aufzuwerten, um die Aufenthaltsqualität im Quartier zu stärken.

Konkrete städtebauliche Ziele der Planung:

- Deckung der Wohnbedürfnisse
- Unterschiedliche Wohnangebote zur sozialen Durchmischung
- Ermöglichung altersgerechter Wohnungen im Zentrum
- öffentlicher Raum mit Wiedererkennungswert und Aufenthaltsqualität
- direkte Verbindung zwischen Ortskern und Kirche bieten
- Einfügung in die ortsbildtypische Bebauung
- Schaffung von Planungssicherheit zur Bestandsentwicklung

Zum Erreichen der genannten Ziele ist es erforderlich, den Bebauungsplan „Schulstraße, Brunnenstraße, Kirchstraße“ aufzustellen.

3. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Aufgrund der Gebietsgröße wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

II. Aussagen übergeordneter Planungen

1. Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

Die Gemeinde Deizisau, gelegen im Landkreis Esslingen, bildet mit Aichwald, Altbach, Baltmannsweiler, Denkendorf, Esslingen am Neckar, Hochdorf, Lichtenwald, Neuhausen auf den Fildern, Ostfildern, Plochingen, Reichenbach an der Fils, Wernau (Neckar) den Mittelbereich des Mittelzentrums Esslingen und liegt im Verdichtungsraum Stuttgart.

Auszug aus dem Landesentwicklungsplan: Mittelzentren 2.5.9, 2002:
„In den Mittelbereichen ist auf eine mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie auf ausgewogene Raumfunktionen hinzuwirken.“

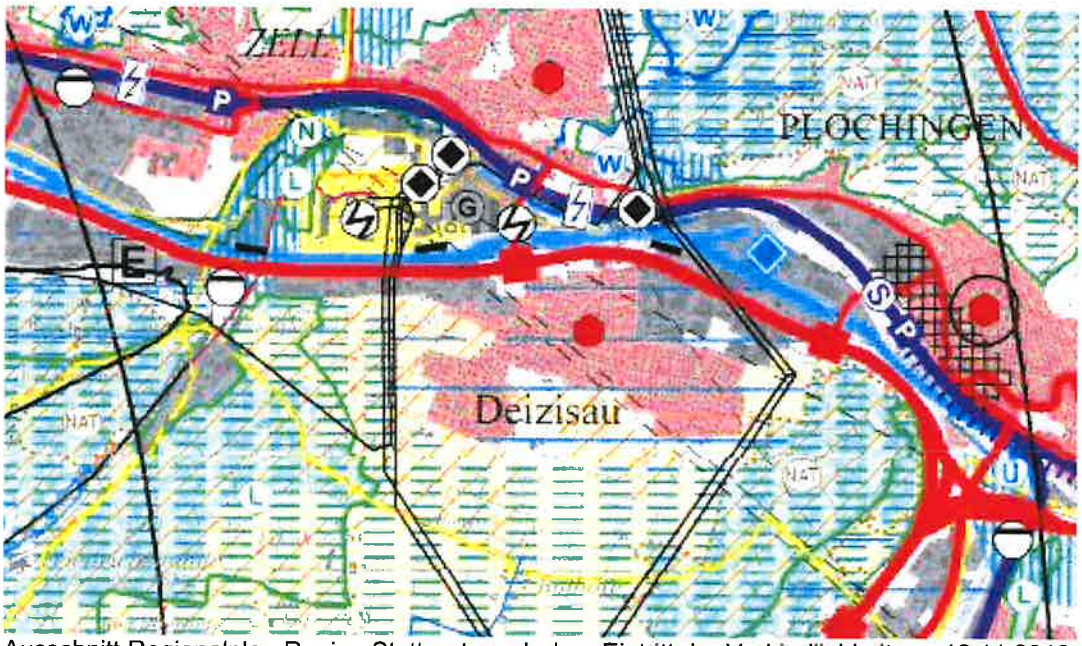
Deizisau liegt auf der Landesentwicklungsachse der Region Stuttgart: Stuttgart – Esslingen am Neckar – Plochingen – Göppingen – Geislingen an der Steige – (Ulm / Neu-Ulm).

2. Regionalplan Region Stuttgart

Der Regionalplan für die Region Stuttgart trifft unter anderem Aussagen über die Raumnutzung. Deizisau liegt auf der regionalen Entwicklungsachse Stuttgart – Esslingen am Neckar – Plochingen – Göppingen – Geislingen an der Steige – (Ulm / Neu-Ulm). In den Entwicklungsachsen werden in einzelnen Achsenabschnitten Siedlungsbereiche festgelegt, bei denen sich die Siedlungstätigkeit verstärkt vollziehen soll. Deizisau ist als eine Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit festgelegt.

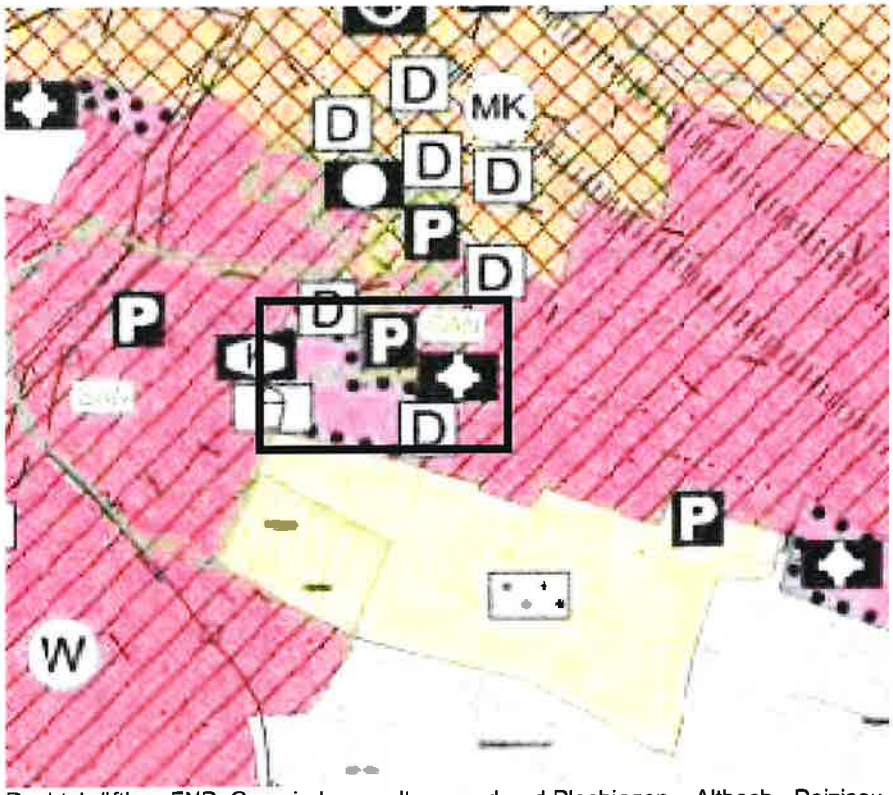
Für Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit gilt folgendes Ziel:
„Die Siedlungsbereiche dienen der verstärkten Siedlungstätigkeit für das Wohnen und die gewerbliche Entwicklung (über den Bedarf aus Eigenentwicklung hinaus) für den Bedarf aus Wanderungsbewegungen. Die Ausformung der Bauflächen im Siedlungsbereich geschieht durch die Bauleitplanung in enger Abstimmung mit der Regionalplanung, wobei insbesondere die Innen- vor der Außenentwicklung Vorrang hat.“

Die für den Planbereich relevanten Flächen sind im Regionalplan als Siedlungsfläche für überwiegend Wohnen und Mischgebiet festgelegt. Deizisau ist im Süden von einem regionalen Grünzug und einem Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege umgeben. Des Weiteren hat Deizisau einen Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen. Die Flächen hierfür sind im Regionalplan gebietsscharf dargestellt.



Ausschnitt Regionalplan Region Stuttgart, nach dem Eintritt der Verbindlichkeit am 12.11.2010

3. Flächennutzungsplan



Rechtskräftiger FNP, Gemeindeverwaltungsverband Plochingen – Altbach - Deizisau, ohne Maßstab, In Kraft getreten am 03./05.06.2015

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Plochingen - Altbach - Deizisau ist im Bereich des Plangebietes eine Wohnbaufläche und im Westen eine Fläche für den Gemeinbedarf festgelegt. Die Wohnbaufläche wurde in den Bebauungsplan übernommen. Die angrenzende Fläche für den Gemeinbedarf bleibt bestehen. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

III. Beschreibung des Plangebietes

1. Äußere Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im Ortskern der Gemeinde Deizisau. Es wird im Norden durch die Holderstraße, im Osten und Süden durch die Kirchstraße und im Westen durch die Brunnenstraße begrenzt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

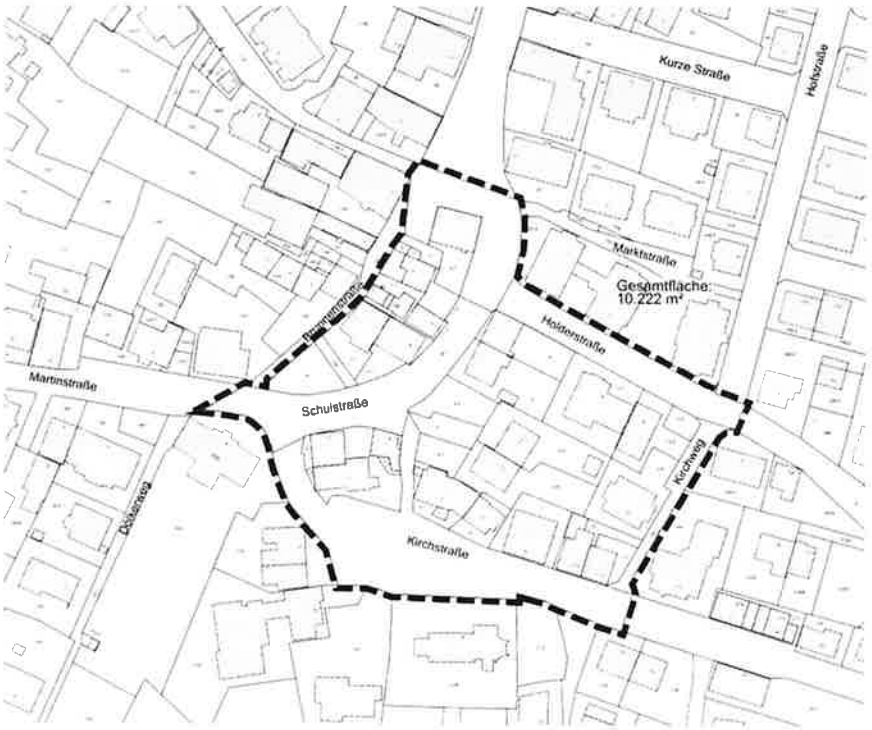
Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von. ca. 1,2 ha und beinhaltet die Flurstücke 1, 2, 3, 3/2, 5, 5/1, 6, 7, 8, 8/1, 9, 9/1, 9/2, 9/3, 9/4, 10, 11, 11/3, 12, 12/1, 12/2, 12/3, 12/4, 13,14, 15,17/1, 21, 21/1, 25, 27, 30, 108,150 und 290 sowie Teile der Flurstücke 16,128 und 1443.

Er ist durch die entsprechende Signatur im Planteil, Maßstab 1:500, gemäß der Planzeichenverordnung eindeutig festgesetzt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die Flst. 128 (Schulstraße), 20/4, 294 (Hofstraße)
Im Osten: durch das Flst. 86 (Brunnenstraße)
Im Westen: durch die Flst. 284, 280/2
Im Süden: durch die Flst. 205,202, 203, 201, 204, 213, 209

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.



3. Heutige Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet wird ausschließlich zum Wohnen genutzt.

4. Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet wird von der bestehenden Bebauung umschlossen. Die angrenzenden bebauten Bereiche dienen größtenteils der Wohnnutzung. Südwestlich befindet sich ein städtischer Kindergarten und im Süden die evangelische Kirche und das evangelische Gemeindehaus. Dahinter liegt der Friedhof. In der weiteren Umgebung des Planbereichs endet im Süden die Bebauungsstruktur und der Friedhof geht in landwirtschaftlich genutzte Flächen über. Im Westen und Osten erstrecken sich angrenzende Wohngebiete. Im Nord-Westen befindet sich ein Gewerbegebiet entlang der Esslinger Straße. Über die Schul- und dann Marktstraße gelangt man in Richtung Norden in den zentralen Ortskern mit Rathaus und Marktplatz.

IV. Städtebauliche Konzeption

1. Entwicklung des städtebaulichen Entwurfes

Die Gemeinde Deizisau hat im Frühjahr 2016 den offenen einphasigen städtebaulichen Realisierungswettbewerb „Brunnenstraße/Schulstraße/Kirchstraße“ ausgelobt. Mit diesem städtebaulichen Realisierungswettbewerb sollen Lösungsvorschläge für die städtebauliche Neuordnung des Plangebiets erarbeitet werden.

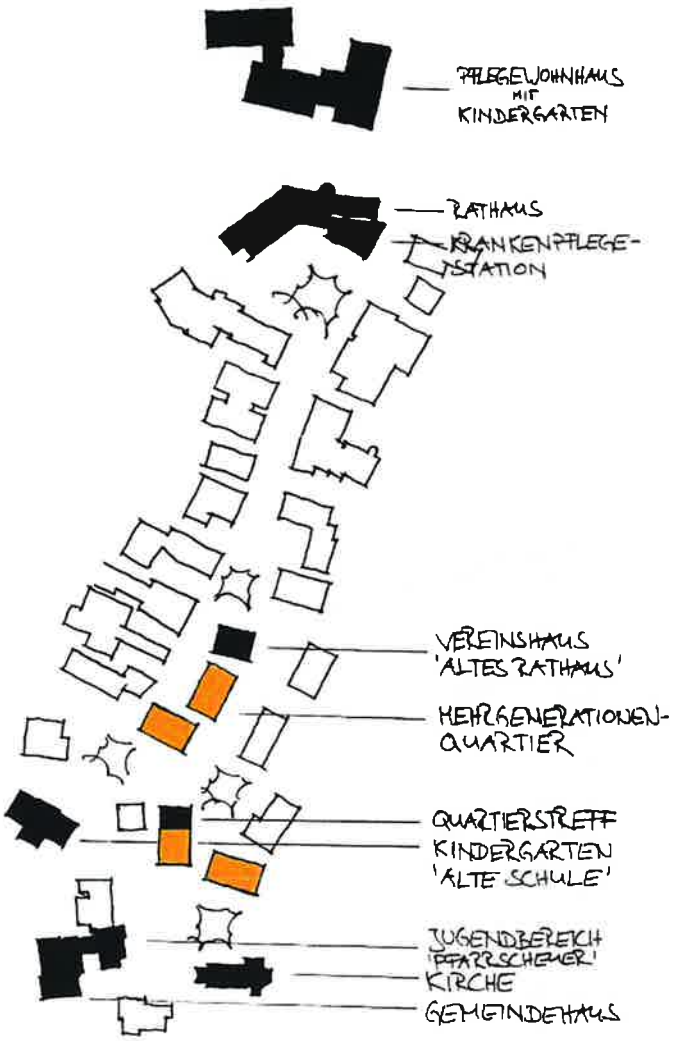
Die Arbeit der Arbeitsgemeinschaft citiplan GmbH / Freiraumplanung Sigmund / Riehle + Assoziierte Architekten und Generalplaner wurde mit einem von zwei ersten Preisen ausgezeichnet. Nach einer Überarbeitungsphase wurde durch den Gemeinderat die Erstellung eines Bebauungsplans auf Grundlage des überarbeiteten Entwurfs der oben genannten Arbeitsgemeinschaft beschlossen.

2. Grundzüge der Konzeption

Es besteht heute ein Bedarf an neuen, gemeinschaftsbezogenen, generationenübergreifenden, barrierefreien und zentral gelegenen Wohnformen im Feld zwischen familienbezogenem Wohnen (im Einfamilienhaus mit Garten) und institutionell betreutem Wohnen (Betreutes Wohnen, Pflegeheim). Diese Zielgruppe kann dazu beitragen, Ortskerne neu zu beleben, da sie bewusst zentrale Lagen sucht. Das Quartier „Schulstraße“ eignet sich hervorragend für ein solches Konzept. Es entstehen barrierearme und barrierefreie Wohnungen für unterschiedliche Altersgruppen.



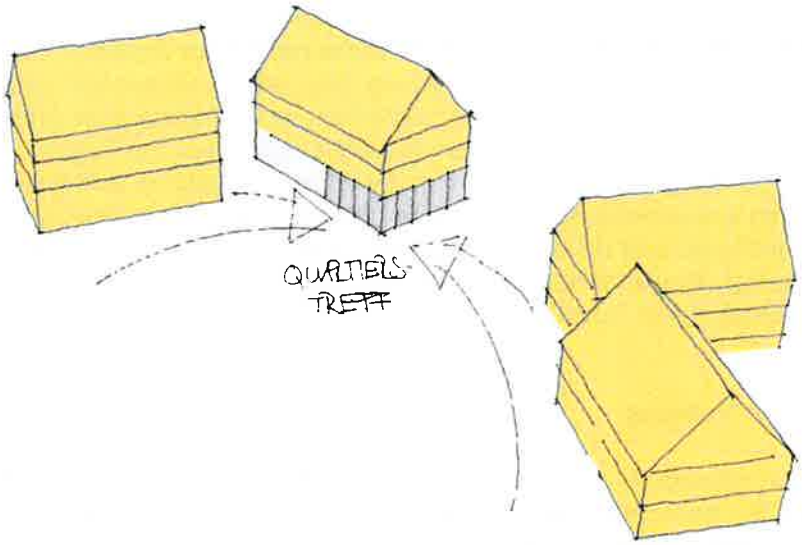
Rathaus und Kirche definieren das Herz eines Ortes. Sie werden in diesem Konzept enger miteinander verbunden. Der öffentliche Raum wird räumlich aufgewertet und weiterentwickelt, der historisch-dörfliche Charakter durch eine Folge von großen und kleinen Plätzen betont. In diesen Strukturen entstehen neue Nachbarschaften nicht nur organisiert innerhalb der Gebäude, sondern auch klassisch im öffentlichen Raum. Es entsteht eine „Achse des Gemeinwesen“ vom Pflegeheim im Norden des Ortskerns über Rathaus, Altes Rathaus und dem neuen Mehrgenerationen-Quartier bis zur Kirche im Süden.



„Achse des Gemeinwesens“

Die neuen Baukörper fügen sich in Körnung und Volumen in die Bestandsstruktur ein und tragen zur Weiterentwicklung spannungsvoller öffentlicher Räume bei. Sie sind so orientiert, dass sie einerseits ihre raumbildende Funktion erfüllen, andererseits aber auch ausreichend natürlich belichtet sind. Durch die wechselnden Orientierungen entstehen dörflich-typische Verzahnungen zwischen den Gebäuden und geschützte Freiräume.

Die Eingänge können so gewählt werden, **dass sie die öffentlichen Räume „Schulstraße“ und „Kirchplatz“ betonen**. Durch die vorhandene Topografie ergibt sich die Möglichkeit, Flächen die sich nur schlecht zum Wohnen eignen, zum Beispiel für einen Quartiers-Treff, welcher Kristallisationspunkt für die Entwicklung einer neuen Nachbarschaft werden kann. Der Quartiers-Treff stellt eine geeignete Erdgeschossnutzung in topografisch schwierigem Gelände dar und belebt dadurch auch den Straßenraum.



In einer eher beengten innerörtlichen Lage sind Platz- und Freiräume wichtige Bausteine für eine gute Wohnqualität. Die Straßen- und Platzräume sollen so gestaltet werden, dass die fußläufige Verbindung zwischen Rathaus und Kirche sowie die Aufenthaltsqualität im Vordergrund stehen.

V. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Aus den genannten Grundzügen der städtebaulichen Konzeption wird ein allgemeines Wohngebiet entwickelt.

Das Plangebiet wird durch die Nutzungsformen des allgemeinen Wohngebiets (WA gem. § 4 BauNVO) definiert. Das Quartier dient vorwiegend dem Wohnen. Dennoch sollen Anlagen für Verwaltungen, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden oder Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sein und zu einer gewissen Nutzungsmischung beitragen. Synergien und kurze Wege zwischen Wohnung und Arbeitsstätte oder auch fußläufige Möglichkeiten zur Versorgung sind wichtige Parameter für eine hohe Wohn- und Lebensqualität im urbanen Raum. Auf Grund des angestrebten Charakters und der Lage im städtischen Gefüge sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen werden so getroffen, dass eine Innenentwicklung auch im Bestand gewährleistet werden kann. Städtebauliches Ziel ist es, das Ortsbild zu schützen und dennoch eine behutsame Entwicklung zu ermöglichen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgelegten Höchstwerte der Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Traufhöhe (TH) sowie der maximalen Firsthöhe (FH) definiert. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine städtebauliche Ordnung hergestellt. Als Grundlage dient die vorliegende städtebauliche Konzeption. Es wird gewährleistet, dass sich die neuen Gebäudekörper in Größe, Geschossigkeit und Höhen in die bestehenden Strukturen einfügen.

Die maximale **Grundflächenzahl** (GRZ) für Allgemeine Wohngebiete beträgt 0,4. Um der engen Ortskernsituation gerecht zu werden und die Flächen möglichst effizient nutzen zu können, ist aus städtebaulicher Sicht eine Erhöhung der GRZ in Teilbereichen auf 0,8 notwendig. In den dichten Ortskernlagen gibt es Flurstücke, die so eng bemessen sind, dass eine Einhaltung einer GRZ von 0,4 in solchen Fällen nicht möglich ist. Eine Erhöhung der GRZ ist daher aus städtebaulichen Gründen in Teilbereichen notwendig. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist durch eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsräume aufgrund der festgesetzten Baugrenzen vorhanden. Notwendige Abstandsflächen können auf öffentlichen Flächen liegen oder müssen in Einzelfällen durch eine abweichende Bauweise unterschritten werden.

Durch die maximalen **Trauf- und Firsthöhen** wird das Maß der baulichen Nutzung beschränkt. Diese differenziert sich je nach Lage und Bestandsstruktur im Plangebiet. Durch die getroffenen Festsetzungen kann der Bestand behutsam als Wohngebiet fortentwickelt werden, mit der Möglichkeit der Innenentwicklung und Nachverdichtung.

Um die **Höhenlage der baulichen Anlagen** bestimmen zu können wird, sofern möglich, eine Bezugshöhe festgelegt. Um auf topografische Begebenheiten eingehen zu können kann von dieser um +/- 0,5 m abgewichen werden. Da das Plangebiet auch Bestandsstrukturen enthält, kann nicht überall eine EFH angegeben werden. In diesen Fällen wird

die Höhenlage der Gebäude anhand der Straßenachse ermittelt. Da das Plangebiet in einem topografischen sehr bewegten Gelände liegt, ist bei einer Erschließung von mehreren Straßen, immer die höhergelegene Straße maßgebend.

Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

Die **überbaubare Grundstücksfläche** ist mit den in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen festgesetzt. Die Ziele des städtebaulichen Entwurfes werden durch die Lage und Größe der Baufenster sowie der vorgegebenen Bauweise umgesetzt. Für die Bestandsstrukturen werden gebäudebezogene Baufenster ausgewiesen. Dies ermöglicht für zukünftige Umbau- oder Neubaumaßnahmen eine gewisse Flexibilität. Der Grundgedanke ist, die Gebäude an die Straße zu stellen und dadurch den Straßenzug zu betonen und rückwärtige, geschützte Freibereiche zu ermöglichen.

Die **Bauweise** ist in Teilen als offene Bauweise, hauptsächlich allerdings als abweichende Bauweise festgesetzt. Diese regelt, dass die Abstandsflächen, solange das Gebäude innerhalb der definierten Baugrenzen errichtet wird, unterschritten werden dürfen. Abweichend hiervon, muss bei bereits bestehenden Grenzbauten ebenfalls wieder auf die Grenze gebaut werden. So kann der ortsbildtypische Mix aus freistehenden Einzelgebäuden und verdichteten Grenzbauten erhalten bleiben. Eine teilweise Unterschreitung der Abstandsflächen ist in der vorhandenen Ortskernlage notwendig, um eine Weiterentwicklung und behutsame Nachverdichtung ermöglichen zu können.

Firstrichtungen werden entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. So wird z.B. bei einheitlichen Straßenzügen eine Firstrichtung definiert. Dadurch wird im Plangebiet eine städtebauliche Grundordnung definiert, welche sich aus dem Bestand ableitet und sich in der Umgebung wiederfindet. Es gilt generell zu beachten, dass die Gebäude parallel oder senkrecht zur Straße stehen sollen, um den öffentlichen Raum städtebaulich klar zu fassen. Sollten Neubauten anstelle der Bestandsgebäude errichtet werden, kann von den angegebenen Firstrichtungen um bis zu 10 Winkelgrade abgewichen werden. So kann auf örtliche Gegebenheiten im Einzelfall reagiert werden.

Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Die Zahl der Nebenanlagen in Form eines Gebäudes wird pro Baugrundstück auf maximal eine Nebenanlage festgesetzt, wobei Garagen hier nicht angerechnet werden. Nebenanlagen sind nur auf dem der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Grundstücksbereich zulässig, um die Raumkanten in Richtung Straße zu wahren. Durch die Größenbeschränkung (bis 15 cbm Rauminhalt) werden gebietstypische Nebenanlagen zugelassen, die den Charakter des Wohngebiets nicht beeinträchtigen.

Um eine angemessene Stellplatzanzahl für die Bewohner gewährleisten zu können, sind Tiefgaragen im gesamten Plangebiet zulässig. Die Tiefgaragen müssen eine Erdüberdeckung zur Eingrünung von mind. 50 cm aufweisen, da das städtebauliche Konzept jedoch auch Terrassen über den Tiefgaragen vorsieht, ist dies in diesen Bereichen nicht erforderlich.

Oberirdische Garagen, sowie offene und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Sofern diese offen hergestellt werden, müssen sie mit einem mind. zu 30% versickerungsfähigen Belag ausgeführt werden.

Flächen für Fahrrecht

Um die Erschließung über eine gemeinsame Tiefgarage zu ermöglichen, sind im Neuordnungsbereich unterirdische Fahrrechte notwendig. Durch die gemeinsame Tiefgarage werden Erschließungsflächen eingespart und die vorhandene Topografie kann dadurch besser genutzt werden.

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

Versiegelung bedeutet Eingriffe in den Wasserhaushalt und eine aufwändige Entsorgung des gesammelten Wassers. Aus diesen Gründen ist es aus öko-logischer und wirtschaftlicher Sicht notwendig, anfallendes Niederschlagswasser durch Versickerung dem Naturhaushalt zuzuführen. Zur Minimierung des Versiegelungsgrads und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers sollen Zufahrten und Hofflächen mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfugen von mind. 3 cm Breite, Schotterrasen wassergebundene Decke etc.) hergestellt werden. Ein weiteres Ziel ist die optimierte Ein- und Durchgrünung des Gebietes.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen sowie Pflanzbindungen

Die im Plan dargestellten Pflanzgebote dienen der Eingrünung und Aufwertung des Straßenraumes und bieten Sonnenschutz für den öffentlichen Raum. Die zwei bestehenden Einzelbäume werden durch eine Pflanzbindung gesichert, da sie neben ihrer ökologischen Funktion ortsbildprägend sind.

Auf die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung im Anhang wird hingewiesen.

Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen und wird nicht verändert. Es wird jedoch die Nord-Süd Verbindung zwischen Kirche und Ortsmitte, sowie die Kirchstraße im Bereich der Kirche neu gestaltet. Für den Besucherverkehr sind im öffentlichen Bereich öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Die genauen Abgrenzungen der Straßenverkehrsflächen sind von der Verbindlichkeit ausgenommen, um in der detaillierten Gestaltungsplanung noch eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten.

Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers

Zur Umsetzung der Planung sind die Maßnahmen zur Herstellung des Straßenkörpers auf den privaten Grundstücken zu dulden.

VI. Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Grundsätzlich gilt auch hier, das bestehende Ortsbild behutsam weiterzuentwickeln und Gestaltungsspielraum für Neubauten zu ermöglichen.

Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten

Steile Satteldächer gelten für den Ortskern Deizisaus als ortsbildprägend. Entsprechend sind die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan gehalten. Hauptdächer sind mit einem Satteldach und einer Dachneigung von 35 - 50° bzw. 40 - 50° auszuführen. Hier wird differenziert zwischen der Lage im Plangebiet. Die Neuordnungsflächen werden mit einem steileren Satteldach festgesetzt, um hier den Dachraum optimal auszunutzen. Flachdachanteile sind auf insgesamt 25 % der Gebäudegrundfläche zulässig. Nebenanlagen, sowie Garagen und Carports sind hiervon ausgenommen. Die Erstellung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sollen im Ortskern die Möglichkeit schaffen, mehr Wohnraum zu generieren. Zu den Dachaufbauten zählen auch Solaranlagen und Anlagen zur Warmwasseraufbereitung. Der Einbau solcher Anlagen ist zulässig und unter ökologischen Gesichtspunkten empfehlenswert.

Der Flachdachanteil sowie Flachdächer von Nebenanlagen sind zu begrünen, wodurch der Regenwasserabfluss gepuffert wird und sich positiv aus das Stadtklima auswirkt. Um Verunreinigungen des Regenwassers zu vermeiden, sind Dachflächen aus unbeschichteten Metallen unzulässig.

Fassadengestaltung

Um das Einfügen in den Bestand zu gewährleisten und das Ortsbild zu schützen, sind Gebäude zu verputzen oder mit einer Holzverschalung zu versehen. Um eine Ablenkung oder Blendung des öffentlichen Verkehres zu verhindern, sind auffällige Fassadenfarben nicht zulässig.

Werbeanlagen

Das Anbringen von Werbeanlagen in allgemeinen Wohngebieten trägt schnell zu einer Verunstaltung des Wohngebiets bei und dominiert den Straßenraum. Daher sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig. Die Lage, Größe und Anzahl pro Betrieb wurde beschränkt.

Gestaltung der nicht überbauten Flächen, Stellplätze, Zufahrten und Wege

Zur Minimierung des Versiegelungsgrads und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers sollen Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden. Dies können sein: Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfugen von mind. 2,5 cm Breite, Großkammer-Verbundsteine, Schotterrasen etc. Nicht zulässig sind dagegen wassergebundene Decken, Kunstoffelemente und Pflasterungen ohne Abstandshalter, die die erforderliche Durchlässigkeit nicht aufweisen.

Auf eine naturnahe Gestaltung wird hingewiesen.

Stützmauern und Einfriedungen

Generell sind Stützmauern im gesamten Geltungsbereich nur ausnahmsweise, aufgrund der topografischen Verhältnisse, zulässig. Entlang von öffentlichen Straßen sind Einfriedungen zum Schutze des Siedlungsbildes unzulässig. Im sonstigen Plangebiet sind Einfriedungen nur mit Hecken und Zäunen zulässig, wobei nicht heimische Arten ausgeschlossen sind. Es ist jedoch darauf zu achten, dass diese einen beidseitigen Bewuchs aufweisen müssen und die Gesamthöhe auf 1,50 m beschränkt ist, wodurch die Verkehrssicherheit gewährleistet wird.

Aufschüttungen

Zur Herstellung eines städtebaulich geschlossenen Gefüges und einer homogenen Struktur werden Maßnahmen für Aufschüttungen beschränkt. Es ist darauf zu achten, dass die maximal festgesetzten Bezugshöhen durch Aufschüttungen nicht überschritten werden dürfen.

Satellitenempfangsanlagen und Niederspannungsfreileitungen

Die detaillierten Festsetzungen wurden zum Schutze des Erscheinungsbildes des Neubaugebiets, des Erscheinungsbildes der Gebäude und zur Vermeidung optischer Beeinträchtigungen des öffentlichen Raums getroffen. Zum Schutze der Natur und Landschaft werden Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

VII. Umweltbelange

Umweltprüfung:

Eine Umweltprüfung ist aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB und der Größe des Plangebietes nicht notwendig.

Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung

Eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung wurde durchgeführt und ist als Anlage beigefügt.

Ziel der Habitatpotenzialanalyse war es festzustellen, ob die Planung gegen Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt, bzw. wie diese vermieden werden können (siehe Anlage).

Die Untersuchung ergab eine Betroffenheit bei Freibrütern unter den Brutvögeln. Hier sind Individuenverluste (Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) durch eine Durchführung von evtl. notwendigen Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit zwischen

Oktober und Februar zu vermeiden. Eventuell betroffene Nistkästen sind an erhalten bleibende Bäume im Umfeld umzuhängen.

Untersuchungen sind an den Gebäuden mit konkret bestehender Bauabsicht durchzuführen. Eine mögliche Betroffenheit von Fledermausquartieren kann evtl. bereits im Rahmen einer eingehenden Untersuchung der relevanten Gebäude abgeklärt werden.

Unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung ist der Bebauungsplan durchführbar.

Natur und Landschaft

Natur und Landschaft sind aufgrund der innerörtlichen Lage nicht oder nur gering betroffen.

Boden, Luft, Klima

Aufgrund der geringen Gebietsgröße und der innerörtlichen Lage sind Luft und Klima nicht oder nur gering betroffen. Der Luftaustausch im Plangebiet wird nicht eingeschränkt. Die Bodenversiegelung wird sich im Vergleich zur bisherigen Nutzung voraussichtlich nicht ändern oder gar leicht verbessern.

Durch die Schaffung von innerörtlichem Wohnraum kann klimagerechtes Verhalten gefördert werden.

Mensch, Kultur- und Sachgüter

Belange hinsichtlich sozialer und kultureller Bedürfnisse sind nicht zu erwarten. Durch die behutsame Nachverdichtung und Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, werden Nachbarschaften gefördert.

Denkmalschutz
Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die mittelalterliche Pfarrkirche mit ehemals ummauerten Kirchhof (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG Nr. 2M) und den ehemaligen Pfarrhof (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG Nr. 3M) an. Aufgrund der Lage muss grundsätzlich mit Funden und Befunden der älteren Besiedlungs- und Wirtschaftsgeschichte, sowie der örtlichen materiellen Sachkultur gerechnet werden.

Für einen konkreten Abbruch ist nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans eine Genehmigung zum Abbruch einzuholen. Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens muss die Denkmalschutzbehörde dem Abbruch zustimmen. Allein die Beteiligung im Bebauungsplanverfahren reicht dafür nicht aus.

Weitere Umweltbelange

Weitere Umweltbelange sind nicht betroffen.

VIII. Überschlägige Flächenbilanz

Geltungsbereich	**ca. 10.200 m²**	**100 %**
Allgemeines Wohngebiet	ca. 5.400 m²	ca. 53 %
Verkehrsflächen und Verkehrsgrün	ca. 4.800 m²	ca. 47 %

IX. Anlagen

Anlage 1: Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung, StadtLandFluss, Stand 09.04.2018

Aufgestellt: Pfullingen, den 24.07.2019
citiplan GmbH

i.A. Oliver Strobel
M. Eng. Stadtplaner

Ausgefertigt:

Deizisau, den 05.05.2021 .....

.....
Thomas Matrohs
Bürgermeister