

**Landkreis Esslingen
Gemeinde Deizisau**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**

**"Wert I - 6. Änderung"
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

**V. Begründung
Gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

Stand 25.11.2019

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	2
1.1.	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes.....	2
1.2.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes.....	2
1.3.	Derzeit geltendes Recht.....	2
1.3.1.	Flächennutzungsplan	2
1.3.2.	Bebauungsplan.....	2
1.4.	Verfahrensart	2
2.	Städtebauliche Konzeption	3
2.1.	Bau- und Nutzungskonzept.....	3
2.2.	Erschließung, Parkierung	4
2.3.	Freiflächenkonzept	4
3.	Festsetzungen, sonstige Planungsinhalte.....	5
3.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	5
3.1.1.	Art der baulichen Nutzung	5
3.1.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	5
3.1.3.	Bauweise.....	5
3.1.4.	Überbaubare Grundstücksfläche	5
3.1.5.	Grünplanung, Pflanzgebote	5
3.1.6.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.	6
3.1.7.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	6
3.2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)	7
3.2.1.	Dachform, Dachdeckung	7
3.2.2.	Fassadengestaltung, Äußere Gestaltung.....	7
3.2.3.	Abweichende Abstandsflächenregelung	7
3.3.	Hinweise.....	7
4.	Umweltbelange.....	7
4.1.	Eingriffsregelung, Umweltverträglichkeit	7
4.2.	Artenschutz	8
4.3.	Altlasten	8
4.4.	Fluglärm	8
5.	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, Durchführungsvertrag.....	8
6.	Wesentliche Auswirkungen.....	8
7.	Kosten	8
8.	Flächenbilanz	8

Anlagen:

Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung vom 28.02.2019
Abschätzung der Umweltbelange vom 28.02.2019

1. Allgemeine Angaben

1.1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 3260 Wertstraße 19, 3265, 3264 und Teilflächen der angrenzenden Straßen Wertstraße, Achalmstraße, Ob der Steige. Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das Flst. 2663
- Im Osten durch die Flst. 3231, 3205, 2663
- Im Süden durch die Flst. 3205, 3201
- Im Westen durch die Flst. 3201, 2663

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3670 m².

Auf dem Flurstück 3260 (Wertstraße 19) befindet sich ein unbewohntes Einfamilienwohnhaus mit Schwimmbad, Doppelgarage und einem sehr großen Garten. Die überbaute Fläche beträgt ca. 10% der Grundstückfläche. Das Wohnhaus wurde in den 60er Jahren gebaut. Die Umgebung ist geprägt von Reihenhäusern im Süden, eingeschossigen Einfamilienhäusern im Westen und im Osten durch verkettete Wohnhäuser die sich am Hang hochstaffeln.

1.2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ein privater Bauträger beabsichtigt das Wohnhaus abzurechen und über eine maßvolle Nachverdichtung neuen Wohnraum zu schaffen.

Es sollen ein Einfamilienhaus, zwei Doppelhäuser und drei Mehrfamilienhäuser gebaut werden. In Summe entstehen maximal 19 neue Wohneinheiten.

Das Vorhaben leistet damit einen Beitrag zur Schaffung dringend benötigten Wohnraumes.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das Bauvorhaben zu ermöglichen. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigung der Bauvorhaben geschaffen werden.

Gleichzeitig wird das Ziel der Innenentwicklung verfolgt sowie die Ausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich vermieden.

1.3. Derzeit geltendes Recht

1.3.1. Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2031 des Gemeindeverwaltungsverbandes Plochingen – Altbach – Deizisau (in Kraft 05.06.2015) ist die Fläche als Wohnbaufläche im Bestand dargestellt. Somit wird die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.3.2. Bebauungsplan

Der zu ändernde Bebauungsplan „Wert I - 2. Änderung + Erweiterung“ ist seit dem 22.11.1974 rechtskräftig.

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurden keinerlei Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Grundstück vorgesehen. Die überbaubare Fläche, definiert durch Baugrenzen, orientiert sich sehr eng an der Bestandbebauung.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sichern so lediglich die bestehende Bebauung.

Auf Grund der Größe des Baufensters ist es nicht möglich die zulässige Grundflächenzahl von 0,3 zu realisieren.

1.4. Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Zum Bebauungsplan gehört ein Vorhaben- und Erschließungsplan dieser ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Mit dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Hierfür gelten die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB. Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist davon abhängig, dass eine Grundfläche von max. 20.000 m² nicht überschritten wird, dass keine FFH-Gebiete oder

europäische Vogelschutzgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB tangiert sind und dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP-G nicht erforderlich ist.

Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB entstehen somit formal keine zusätzlichen planungsbedingten Eingriffe. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Eine Grobanalyse der Umweltbelange und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt.

Geschützte Biotop oder wertgebende Landschaftsbestandteile sind von der Planung nicht betroffen. Eine vertiefende Darstellung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes, der über eine Nachverdichtung zusätzlichen Wohnraum schafft, sind die o.g. Voraussetzungen erfüllt, so dass auf Grundlage von § 13a BauGB Umweltprüfung, Umweltbericht und Monitoring nicht erforderlich sind sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung findet.

2. Städtebauliche Konzeption

2.1. Bau- und Nutzungskonzept

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Aufteilung in je zwei Doppelhausgrundstücke, einem Einfamilienhausgrundstück und einem Grundstück für Geschosswohnungsbau vor.

Die geplante Einfamilienhaustypologie (II+D) im Süden greift die bestehende Reihenhausbebauung (II+D) in der Straße „Ob der Steige“ auf. Eine störende Vielfalt von Gebäudetypen wird damit vermieden.

Die 3 Mehrfamilienhäuser sind in offener Bauweise städtebaulich gegliedert. Ihre 2-geschosige Höhenentwicklung (II+D) staffelt sich zur östlichen Nachbarbebauung (II+D) ab. Nach Westen bildet die Achalmstraße einen ca. 28m großen Abstand entlang der Wertstraße zur 1-geschossigen Bestandsbebauung.

Das gesamte Projekt ist ein Bauträgerprojekt mit dem Ziel, den neu geschaffenen Wohnraum zu veräußern.

Die Wohnfläche erstreckt sich in den Doppelhäusern und dem Einfamilienhaus in zwei Vollgeschossen und einem zurückgesetzten Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss. Nutzfläche entsteht im jeweiligen Untergeschoss. Zu jedem Gebäude gehört ein Garagenstellplatz samt Zufahrt von der Ob der Steige. Im Stauraum der Garagen ist ein zusätzlicher Stellplatz möglich.

Auf dem Grundstück für Geschosswohnungsbau entstehen in drei Gebäuden maximal 14 Wohneinheiten. Die Besonderheit stellt eine Maisonette-Wohnung dar, welche durch eine interne Treppe erschlossen ist. Die beiden Vollgeschosse, also das Erdgeschoss und das Obergeschoss sind modular zu betrachten. Es besteht hier die Möglichkeit auch einzelne Einheiten zusammenzulegen. So entstehen pro Etage ca. 135 m² Wohnfläche mit 2- bis 4- Zimmer-Wohnungen. Die jeweiligen Dachgeschossebenen als Nichtvollgeschosse erhalten ca. 115 m² Wohnfläche mit einem umlaufenden Balkon samt Brüstung, der sich harmonisch in die Fassade einfügen wird.

Die Höhen der Gebäude werden aus der Nachbarbebauung abgeleitet, fügen sich harmonisch in die umgebende Bestandsbebauung ein und orientieren sich an der Topografie des Geländes.

Alle Wohneinheiten werden familien- und altersgerecht mit großen Terrassen und Balkonen, die nach Süden bzw. Westen ausgerichtet sind, ausgeführt. Ein Aufzug ermöglicht den barrierefreien Zugang nach DIN zu fast allen Wohnungen ab der Tiefgaragenebene.

Die drei Hauszugänge sowie die Zufahrt zur Tiefgarage werden entlang der Wertstraße errichtet.

Unter den drei Mehrfamilienhäusern ist eine zusammenhängende Tiefgarage vorgesehen, die insgesamt Platz für 21 PKW-Stellplätze ermöglicht.

Mit 1,5 Stellplätze pro Wohnung liegt der Entwurf damit über den vom Gesetzgeber vorgegebenen Anforderungen.

Mit dem Überangebot an PKW-Stellplätzen soll dem dann neuen Parksuchverkehr Abhilfe geschaffen werden. Zudem können PKW-Stellplätze durch die Bewohner der Doppelhaushälften bzw. des Einfamilienhauses genutzt werden. Hier besteht keine direkte unterirdische Verbindung.

Alle Gebäude und Garagen auf den neu aufgeteilten Grundstücken erhalten ein extensiv begrüntes Flachdach.

Zusammen mit der erdüberdeckten Tiefgarage trägt dies zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser bei.

Die Gebäude erhalten eine Putzfassade, die farblich an die Umgebungsbebauung angepasst wird.

Die zurückgesetzten Dachgeschosse der Mehrfamilienhäuser werden farblich oder durch andere Bauprodukte von den Obergeschossen abgesetzt.

2.2. Erschließung, Parkierung

Die Mehrfamilienhäuser werden von der Wertstraße erschlossen.

Die Doppelhäuser und das Einfamilienwohnhaus werden über die Straße Ob der Steige angefahren, welche bereits heute als Einbahnstraße angelegt ist.

Der Verkehrszuwachs bei maximal 14 Wohneinheiten in den Mehrfamilienhäusern und 5 Wohneinheiten bei den Doppelhäusern und dem Einzelhaus ist im Verhältnis zum bestehenden Verkehr äußerst geringfügig. Trotz der geplanten höheren baulichen Dichte und dem damit verbundenen geringfügig höheren Verkehrsaufkommen können auch die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigend gelöst werden. Für den ruhenden Verkehr bestehen mit der geplanten Tiefgarage mit Zufahrt sowie Außenstellplätzen beim Einfamilienwohnhaus und den Doppelwohnhäusern hinreichende Parkmöglichkeiten, so dass es zu keiner erheblichen Verschlechterung der verkehrlichen Verhältnisse kommen wird. In der Tiefgarage werden mehr Stellplätze nachgewiesen, als nach LBO erforderlich. Es steht nicht zu befürchten, dass aufgrund der Bebauung ein konfliktärer Parksuchverkehr in den umliegenden Straßen entsteht. Von nachteiligen Auswirkungen ist somit nicht auszugehen,

Die Versorgung mit Heizung und Warmwasser kann über das vorhandene Fernwärmenetz erfolgen. Leitungen für Strom und Telekommunikation sowie Breitbandkabel sind bereits vorhanden.

2.3. Freiflächenkonzept

Die vorhandene Stützmauer, welche auf öffentlichem Grund errichtet ist wird im Zuge der Bauarbeiten abgebrochen und nach Fertigstellung der Tiefgarage auf die Grundstücksgrenze gesetzt. Durch die zusätzliche öffentliche Fläche an der Wertstraße kann der Einmündungsbereich an der Achalmstraße neu geordnet werden und es besteht die Möglichkeit öffentliche Parkplätze anzulegen.

Die Tiefgarage wird mit einer Erdüberdeckung von ca. 40 cm versehen und die Freiflächen mit Ausnahme der Zufahrtsrampe, Wegen und Terrassen begrünt und bepflanzt.

Entlang der Straße Ob der Steige und der Achalmstraße werden 7 hochstämmige Laubbäume gepflanzt. Die Vorgartenfläche entlang der Wertstraße bekommt eine lockere Strauchbepflanzung.

So wird nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder eine hochwertige Grünstruktur hergestellt.

An der Wertstraße wird das Gelände von der geplanten Stützmauer bis auf Höhe der Erdgeschosse angeböschert sowie dauerhaft und vollflächig begrünt. Dies wird auch in den örtlichen Bauvorschriften verbindlich festgelegt.

3. Festsetzungen, sonstige Planungsinhalte

3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Da die nach §4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstelle) nicht mit der vorhandenen Wohnbebauung im Gebiet Wert I vereinbar sind, werden diese nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit generell ausgeschlossen.

3.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wird definiert über die Grundflächenzahl (GRZ), der Gebäudehöhe (GH) über einer definierten Bezugshöhe (BZH) die der künftigen Erdgeschossfußbodenhöhe entspricht und der Zahl der Vollgeschosse.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dies ist zum einen der geplanten Bebauung geschuldet, aber auch der gesetzlichen Vorgabe, dass Balkone mittlerweile auf die Grundfläche anzurechnen sind.

Tiefgaragen und sonstige versiegelte Flächen sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19(4) BauNVO mitzurechnen. Damit diese ermöglicht werden können, wird im Textteil festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden kann. Durch die festgelegt Erdüberdeckung von mindestens 40 cm werden die Auswirkungen der Versiegelung des Grund und Bodens minimiert und ermöglichen eine ökologisch wirksame Freiflächengestaltung.

Die festgesetzte Gebäudehöhe orientiert sich eng am geplanten Bauvorhaben und ermöglicht so die Realisierung.

Die maximale Gebäudehöhe darf lediglich durch haustechnische Anlagen (z.B. Ent- und Belüftungsanlagen, Antennen, Schornsteine, Blitzableiter) bis zu einer Höhe von max. 1,0 m überschritten werden

Die Festsetzung der Geschoszahl bewirkt, dass das Dachgeschoss kein Vollgeschoss wird und damit eine Grundfläche von maximal 75% des darunterliegenden Obergeschosses erhält. Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung lt. §17 BauNVO GRZ 0,4 und GFZ1,2 werden durch die geplanten Festsetzungen eingehalten!

3.1.3. Bauweise

Entsprechend dem Bauvorhaben wird die Bauweise differenziert als offene Bauweise für das Einfamilienhaus und „D“ für die beiden Doppelhäuser festgelegt.

Die Mehrfamilienhäuser werden untereinander mit einem seitlichen Abstand von 5,00m errichtet. Deshalb wird durch die abweichende Bauweise festgesetzt, dass die gesetzlichen Abstandsflächen bis auf eine Tiefe von 2,50m reduziert werden können. Die Belichtung der Wohnungen ist durch entsprechende Grundrissorientierung gewährleistet und der Brandschutzabstand erfüllt mit 5m auch die gesetzlichen Anforderungen.

Gegenüber den Nachbargrundstücken Wertstraße 17 und Ob der Steige 9 werden die gesetzlichen Abstandsflächen ohne Reduzierung eingehalten!

3.1.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird anhand von Baugrenzen entlang der geplanten Baukörper gesichert.

Die Flächen für Garagen, Nebenanlagen, Untergeschosse der Doppelhäuser sowie die Tiefgarage werden durch entsprechende Planzeichen ebenfalls festgelegt.

3.1.5. Grünplanung, Pflanzgebote

Zur Sicherung einer wirksamen Freiflächengestaltung werden die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen und flächenhafte Pflanzgebote festgesetzt.

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

Zur Einhaltung des Tötungsverbot nach § 44 (1) BNatschG wird festgesetzt, dass Abbruch- und Rodungsmaßnahmen nur außerhalb der Vegetationsperiode in der Zeit nach dem 30. September und vor dem 01. März erfolgen dürfen.

Es ist geplant das Niederschlagswasser in Retentionszisternen auf den Grundstücken zu sammeln und verzögert dem Mischwasserkanal zuzuleiten. Dies wird verbindlich festgesetzt.

3.1.7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Um Nachteile für die Umgebung des Plangebietes durch weiteren Verkehr zu vermeiden, wird festgesetzt, dass in den Mehrfamilienhäusern maximal 14 Wohnungen errichtet werden dürfen. Zur Vermeidung von unerwünschten Kleinstwohnungen wird zudem geregelt, dass je Geschoss nicht mehr als 2 Wohnungen möglich sind.

3.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

3.2.1. Dachform, Dachdeckung

Entsprechend dem Bauvorhaben wird festgesetzt, dass nur Flachdächer zulässig sind. Zur Verbesserung der kleinklimatischen Effekte (Verdunstungseffekte) sind diese extensiv zu begrünen.

3.2.2. Fassadengestaltung, Äußere Gestaltung

Mit diesen Festsetzungen wird die geplante Gestaltung des Vorhabens sichergestellt. Neben der Fassadengestaltung werden auch Festsetzungen zur Gestaltung der Müllstandorte, die Begrünung der unbebauten Flächen, die Montage von Außenantennen und die Höhe von notwendigen Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen geregelt. Besonders wird geregelt, dass die zurückgesetzten Dachgeschosse der Mehrfamilienhäuser farblich oder durch andere Bauprodukte von den Obergeschossen abzusetzen sind. Ferner wird geregelt, dass sämtliche straßenseitige Balkon- und Dachterrassenbrüstungen in den jeweils obersten Geschossen aller geplanten Häuser einheitlich als leichte, transparente Stab-, Seil- oder Glaskonstruktion auszubilden sind. Glasfüllungen dürfen nicht höher als 70 cm über dem Fertigfußboden sein.

3.2.3. Abweichende Abstandsflächenregelung

Wegen der Höhenentwicklung des Geländes ist zwischen den Doppelhäusern / Einfamilienwohnhaus und den Mehrfamilienhäusern eine Stützmauer erforderlich. Diese hat eine Höhe von bis zu 3,25m. Damit diese gebaut werden kann, wird festgelegt, dass die Abstandsflächenregelung gem. §5 LBO auf die Stützmauer nicht anzuwenden ist. Um die Wirkung der Mauer auf die Erdgeschosse der Mehrfamilienhäuser zu mindern, ist die Wand mit Kletterpflanzen zu begrünen.

3.3. Hinweise

Im Bebauungsplan werden allgemeine Hinweise gegeben zum Fund von Bodendenkmalen, Altlasten, zur Nutzung von Sonnenenergie sowie zu den möglichen Belastungen durch den Fluglärm des Flughafens Stuttgart.

4. Umweltbelange

4.1. Eingriffsregelung, Umweltverträglichkeit

Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach §13a („9 Nr. 4 BauGB als im Sinne des §1a(3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Vom Ingenieurbüro Blaser, Esslingen wurde eine Abschätzung der Umweltbelange durchgeführt. Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt.

Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

Durch die geplante Bebauungsplanänderung sind keine negativen Auswirkungen auf die folgenden überprüften Schutzgüter zu erwarten:

- *Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt*
- *Boden, Fläche, Wasser*
- *Luft und Klima*
- *Landschaft*
- *Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt,*
- *Kulturgüter und sonstige Sachgüter,*
- *Sowie deren Wechselwirkungen.*

Als Vermeidungsmaßnahmen wurden festgesetzt:

- *Die extensive Dachbegrünung von Flachdächern*
- *Die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Zufahrten und Stellplätze*

- *Grünordnerische Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen und Anlage der Nebenflächen als Grünflächen.*

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen sind keine weiteren Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erforderlich.

Es besteht aus fachgutachterlicher Sicht kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeits(vor)prüfung oder einer Natura 2000-Verträglichkeits(vor)prüfung.

4.2. Artenschutz

Vom Ingenieurbüro Blaser, Esslingen wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung durchgeführt. Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt. Das Ergebnis des Gutachtens lautet wie folgt:

Unter Berücksichtigung der Rodungszeiträume nach dem 30. September und vor dem 1. März kann eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für streng geschützte Arten der FFH-Richtlinie sowie für europäische Vogelarten ausgeschlossen werden.

4.3. Altlasten

Hinweise über Altlasten sind nicht bekannt

4.4. Fluglärm

Der Planbereich unterliegt den Lärmeinwirkungen des Flughafens Stuttgart.

5. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, Durchführungsvertrag

Zur Absicherung weiterer Anforderungen, die nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes sind, wird zwischen der Gemeinde Deizisau und dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ein Durchführungsvertrag gem. §12 BauGB abgeschlossen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich in dem Vertrag zur Umsetzung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist.

6. Wesentliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich nach bisherigem Kenntnisstand keine unzumutbaren Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Gebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen sowie auch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

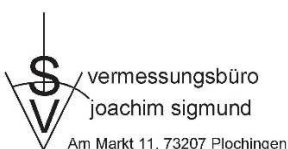
7. Kosten

Die Kosten, die zur Schaffung des Baurechts auf den Baugrundstücken, Flurstücke Nr. 3260 Wertstraße 19, 3265, 3264 werden durch den Vorhabenträger getragen.

8. Flächenbilanz

Bezeichnung	Fläche	Anteil
Bauflächen	2644 m ²	72%
Verkehrsflächen	1026 m ²	28%
Geltungsbereich	3670 m²	100%

Bearbeitung:



Tel.: 07153/8396-0
Fax.: 07153/8396-30
mail: info@vbsigmund.de