

## **Änderung und Neufassung Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Oberes Härtle-Härtlehof-Grabenäcker“ Begründung**

Der o.g. Bebauungsplan stammt aus den 60-iger Jahren. Das Gebiet ist bis auf einige wenige Bauplätze tatsächlich bebaut. Viele der im gültigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entsprechen nicht mehr den heutigen städtebaulichen Überlegungen. So setzt der Plan u.a. zwischen bebaubarer Fläche und Straße eine sehr tiefe, nicht überbaubare Fläche fest. Die überbaubare Fläche zwischen Baugrenze und Baulinie ist oft sehr schmal. Des weiteren ist der Ausbau der Dachgeschosse bzw. die Errichtung von Dachgauben nicht oder nur eingeschränkt zulässig. Zusammen mit den relativ großen Grundstücken ergibt sich eine geringe Ausnutzbarkeit der Grundstücke. Erweiterungs- und Ausbauabsichten sind deshalb erschwert. Die geringe Ausnutzbarkeit widerspricht auch dem im Baugesetzbuch gefordertem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Um die Erweiterung und den Ausbau bestehender Gebäude, aber auch die Bebauung der bisher noch freien Grundstücke zu verbessern, hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern.

Im Rahmen der geplanten Änderung sollen die o.g. Hemmnisse einer sinnvollen Nachverdichtung ausgeräumt werden. So soll die überbaubare Grundstücksfläche durch die Änderung der Baulinie in eine Baugrenze, die Verschiebung in Richtung Verkehrsfläche und die Erhöhung der Grundflächenzahl vergrößert werden. Die Grenzabstände werden der gültigen Landesbauordnung angepasst. Durch die Erhöhung der zulässigen Wandhöhe, der Dachneigung und die Zulassung von Dachgauben wird die Nutzbarkeit des Dachgeschosses erhöht.

Die bisher gültigen Festsetzungen im Planbereich werden aufgehoben.

Stockach, Oktober 2003