

Vereinfachte Änderung Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Unterer Ösch II“, Stadtteil Hindelwangen hier: Begründung

Der Gemeinderat hat im Jahr 2009 den Bebauungsplan „Unterer Ösch II“ beschlossen. Im Laufe des Verfahrens wurde über die geplanten Festsetzungen intensiv beraten. Städtebauliches Ziel war es, ein Baugebiet zu entwickeln, das sich harmonisch in das hängige Gelände einfügt und sich bezüglich der Baukörper an der bestehenden Bebauung orientiert. Entsprechend wurden die Höhen, Zahl der Vollgeschosse und auch die maximale Grundfläche festgelegt. Die Festlegung einer maximalen Grundfläche hat den Vorteil, dass damit die städtebaulich gewünschte Größe der überbaubaren Fläche besser fixiert werden kann als mit einer Grundflächenzahl. Bei Anwendung einer Grundflächenzahl ist die Größe der überbaubaren Fläche maßgebend von der Grundstücksgröße bestimmt und kann daher sehr unterschiedlich ausfallen.

Die festgelegte maximale Grundfläche beträgt 120 m² bei südlichen, 140 m² bei der nördlichen Bauzeile. Mit diesen Maßen sollte die Größe des eigentlichen Wohngebäudes festgelegt werden. Nicht geplant war auch sonstige Gebäudeteile wie Balkone, Loggien, Eingangsüberdachungen und angebaute Terrassen mit einzubeziehen. Da diese Gebäudeteile aber seit der Änderung der BauNVO 1990 bei der Berechnung der Grundfläche mit zu berücksichtigen sind, wurde am 07.10.2015 der Bebauungsplan dahingehend geändert, dass die maximal zulässige Grundfläche sich aus den Eintragungen des zeichnerischen Teiles ergibt. Die festgesetzte Grundfläche darf mit Balkonen, Loggien, Eingangsüberdachungen und angebauten Terrassen ausnahmsweise um bis zu 60 m² überschritten werden.

Um die nachhaltige Ausnutzung der Grundstücksflächen und den veränderten Ansprüchen in punkto Nahverdichtung gerecht zu werden, wird folgende Regelung vorgeschlagen:

Die planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 07.10.2015 werden dahingehend ergänzt, dass bei Gebäuden, die mit Flach- oder Pultdächern abgeschlossen werden, die Traufhöhe als oberste Höhenbegrenzung des Vollgeschosses gilt. Darüber hinaus ist ein Attikageschoss als nicht Vollgeschoss zulässig. Talseits ist das Attikageschoss mindestens drei Meter zurückzusetzen, bergseits ist es – sofern die Traufhöhe nicht eingehalten werden kann – um mindestens einen Meter zurückzusetzen.

Maximal zulässige Grundfläche:

Die maximal zulässige Grundfläche ergibt sich aus den Eintragungen im zeichnerischen Teil. Die festgesetzte Grundfläche darf mit Balkonen, Loggien, Eingangsüberdachungen und angebauten Terrassen ausnahmsweise um bis zu 60 m² überschritten werden.

Dachvorsprünge werden bei der Ermittlung der Grund- und Geschoßflächen nicht angerechnet.

Sofern anstelle der beiden Gebäude im Südosten ein Mehrfamilienhaus errichtet wird, darf die Grundfläche beider Gebäude zusammengefasst werden; die Grundfläche darf dann maximal 280 m² betragen.

Für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Im Bebauungsplangebiet sind bis auf zwei alle Grundstücke bebaut.

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das Verfahren kann gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Stockach, 26.03.2024

Susen Katter
Bürgermeister