

## **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Am Osterholz“ Begründung**

### **Lage des Plangebietes**

Das zu überplanende Gebiet liegt in ruhiger Lage am südöstlichen Ortsrand von Stockach. Das Gebiet ist bisher nicht überplant. An das Gebiet grenzt nördlich und östlich der Naherholungsbereich der Stadt mit seinen Sportanlagen. Westlich und südlich grenzen bestehende Wohngebiete bzw. Flächen für die der gültige FNP eine Wohnbebauung vorsieht an.

### **Gründe der Planaufstellung**

Die Bebauung des Bereiches entlang der Oberen Walke entwickelte sich aufgrund eines Straßen- u. Baulinienplanes in den 50-iger Jahren. Die Bebauung ist geprägt durch 1 ½ bis 2 geschossige Wohngebäude. Im Anschluss an diese Wohnbebauung entwickelte sich zunächst das Techniker und Werkmeister Institut TEWIFA. Diese Anlage wurde später zu einer Seniorenwohn- bzw. -pflegeanlage umgenutzt.

Anlässlich einer Bauanfrage, die eine intensive Nutzung des entsprechenden Grundstücks zum Ziel hatte, hat der Gemeinderat beschlossen, den Bereich zu überplanen, um eine städtebaulich verträgliche Entwicklung sicherzustellen und den Charakter des Gebietes zu erhalten.

### **Planung**

Ziel der Planung ist es den bestehenden ruhigen und offenen Wohncharakter im Plangebiet und der angrenzenden Wohnquartiere zu erhalten. Neben Wohnen sind lediglich vereinzelt Räume freiberuflich Tätiger vorhanden.

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen bietet sich an, das Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO auszuweisen.

Zunächst war geplant Anlagen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 BauNVO auszuschließen. Diese Anlagen werden grundsätzlich als das Wohnen nicht störend angesehen. Tatsächlich wird das Gelände teilweise als Pflegeheim genutzt. Auch eine Kindergruppe war im Bereich der Planung untergebracht. Früher wurde auf dem Areal das Institut TEWIFA betrieben. Da keine zwingenden städtebaulichen Gründe für einen Ausschluss der genannten Anlagen sprechen wird im weiteren Verfahren darauf verzichtet.

Entsprechend der bestehenden Geschossigkeit im Gebiet, wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf 2 begrenzt. Auf die Festsetzung der Dachneigung wird aufgrund der unterschiedlichsten Dachneigungen im Bestand verzichtet. Statt dessen wird eine max. Gebäudehöhe festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Gebäude zu steuern.

Der Überbauungsgrad der Grundstücke ist sehr gering. Diese offene Bebauung und damit der Übergang vom Siedlungsgebiet in die offene Landschaft, soll durch die Festlegung einer geringen Grundflächenzahl sichergestellt werden. Die festgesetzte GRZ von 0,2 bzw. 0,3 lassen im größten Teil der Plangebiet noch eine geringe Entwicklung zu. Lediglich im Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 1299/3 ist der Überbauungsgrad schon heute deutlich höher. Deshalb wird dort zur Sicherstellung des Planungsziels (offener Charakter) die GRZ auf dem derzeitigen Bestand festgeschrieben.

Aus städtebaulichen Gründen (Gestaltung des Straßenraumes) wird geregelt, dass mit Garagen, Carports u. Nebenanlagen ein Abstand von 2 m zur Verkehrsfläche einzuhalten sind.

Zur Pufferung von Regenwasser und um eine bessere Einbindung in die Landschaft zu erreichen wird geregelt, dass flachgeneigte Dächer zu begrünen sind.

#### **Eingriffsthematik**

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Die Fläche ist ohne Überplanung nach § 34 BauGB zu beurteilen. Durch die Planung und Festsetzung einer GRZ wird entsprechend des Planungsziels der Überbauungsgrad reguliert. Mit der festgesetzten GRZ ergibt sich keine wesentliche Vergrößerung der zulässigen Bebauung. Durch entsprechende Festsetzungen im schriftlichen Teil wird sichergestellt, dass befestigte Flächen künftig wasserdurchlässig angelegt werden. Zusätzliche Eingriffe bzw. die Zunahme der Versiegelung bleiben durch die Überplanung hinter einer Innenbereichsbebauung zurück. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### **Erschließung**

Das Gebiet ist erschlossen. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Stockach, Sept. 2005