

1. Vereinfachte Änderung Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Obere Walke“, Stockach Begründung

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans wurde festgestellt, dass einige Details der gültigen Festsetzungen in der Praxis einer Überarbeitung bedürfen.

Der gültige Bebauungsplan legt entlang des bestehenden Verwaltungsgebäudes eine Nutzungsgrenze zwischen eingeschränktem Gewerbegebiet und allgemeinem Wohngebiet (WA) fest. Entlang der Nutzungsgrenze ist ein Grünstreifen ausgewiesen. Die Nutzungsgrenze ist teilweise nur 3,00 m von der Gebäudekante entfernt. Beim Verkauf und bei der Bebauung der Wohngrundstücke würde die Gebäudeandienung erheblich erschwert. Deshalb soll die Nutzungsgrenze und der Grünstreifen um rund 6,00 m verschoben werden.

Auch die Nutzungsgrenze zwischen WA 1 und WA 2 soll geringfügig so verschoben werden, dass sie der Verlängerung der Straßenachse entspricht. Das Leitungsrecht soll geringfügig nach Westen verschoben werden. Dadurch wird eine günstigere Grundstückseinteilung ermöglicht.

Der gültige Bebauungsplan sieht am Ende der Stichstraße eine runde Wendeanlage mit mittlerer Grünfläche vor. Durch die Ausweisung eines Wendehammers ist es künftig auch möglich, mit größeren Fahrzeugen zu wenden. Entsprechend der geänderten Form der Wendeanlage sollen die Baugrenzen angepasst werden.

Im Rahmen der Änderung war zunächst vorgesehen, dass die Straße nicht regelmäßig mit Müllfahrzeugen befahren wird. Deshalb sollten zwei zentrale Müllabholplätze ausgewiesen werden. Gegen diese Ausweisung haben sich einige Anlieger ausgesprochen. Befürchtet wird, dass Müllbehälter bereits vor dem Abfuhrtag abgestellt bzw. nach dem Abfuhrtag stehen bleiben. Belästigungen durch Gerüche und Ungeziefer sind zu erwarten. Grund für die Ausweisung von Abholplätzen war die Befürchtung, dass Müllabfuhrfahrzeuge durch parkende Autos, vor allem auf dem Wendepplatz, an einer ordnungsgemäßen Abfuhr behindert werden bzw. dass die Abfuhr unmöglich wird. Um dem Anliegen der Anwohner nachzukommen, muss sichergestellt werden, dass die Erschließungsstraße bzw. der Wendehammer von Müllfahrzeugen störungsfrei genutzt werden kann. Für den Bereich des Wendehammers könnte dies durch die Ausweisung zweier öffentlicher Stellplätze und die Festlegung von Zufahrtsbereichen erfolgen. Die Durchfahrt der Straße könnte bei Bedarf durch entsprechende Markierung bzw. Beschilderung (Parkverbot) sichergestellt werden.

Der Eigentümer des Anwesens Hegastraße 3 hat während der öffentlichen Auslegung darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan für sein Grundstück eine maximale Wandhöhe von 5,80 m festsetzt. Tatsächlich betrage die Wandhöhe des bestehenden Hauses bereits 7,00 m. Das Dachgeschoss, welches als Wohnraum genutzt werde, entspreche nicht dem Stand der Technik. Eine Sanierung sei erforderlich. Diese sei wirtschaftlich nur möglich, wenn der Kniestock erhöht werde, damit mehr Wohnraum geschaffen werden kann. Aufgrund der Anregung soll die max. Wandhöhe für den Bereich des Anwesens Hegastr. 3 von max. 5,80 m auf max. 8,50 m erhöht werden. Durch die Erhöhung der Wandhöhe kann im Bestand mehr Wohnraum geschaffen werden. Dadurch kann der Eingriff in noch nicht überplante Fläche reduziert werden (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Durch die geplanten Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Stockach, 07.Dez. 2006