

## **Änderung Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Hintern Türe und Ortsetter“, Wahlwies Begründung**

Der o.g. Bebauungsplan stammt aus den 70-iger Jahren. Das Gebiet ist bis auf eine Bauplatz 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. Des weiteren ist der Ausbau der Dachgeschosse bzw. die Errichtung von Dachgauben nicht oder nur eingeschränkt zulässig. Sog. Kniestöcke sind vielfach nicht erlaubt. 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.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht im Südosten eine großzügige angelegte Einmündung der Erschließungsstraße in die Steißlinger Straße vor. Auf den entsprechend großzügigigen Ausbau wurde tatsächlich verzichtet. Die nicht benötigte Fläche wurde verkauft und dem Grundstück Flst.Nr. 1451/5 zugeschlagen. Diese bisher nicht nutzbare Fläche soll einer Bebauung zugeführt werden.

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. Bezüglich der Dachgeschossnutzung wird durch die Erhöhung der Wandhöhe ein sog. Kniestock möglich. Dachgauben werden zugelassen.

Die bisher gültigen Festsetzungen im Planbereich werden aufgehoben.

Die Stadtwerke Stockach GmbH hat auf den mangelnden Wasserdruck im Plangebiet hingewiesen. Bei Neubau oder Änderung der bestehenden Bebauung ist daher der Einbau einer Druckerhöhungsanlage bzw. eines Vorlaufbehälters notwendig.

Stockach, März 2004