

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Im Lichtberg II" der Stadt Stockach - Stadtteil Winterspüren (Landkreis Konstanz)

1. Anlaß der Änderung

Der Bebauungsplan von 1993 ging von einer großzügigen Dimensionierung der Erschließungsflächen für das relativ kleine Wohngebiet aus. Deshalb wurde eine gestalterische Überarbeitung der Verkehrsflächen unter Einbeziehung von grünordnerischen Maßnahmen (Baumanpflanzungen) zur Gliederung des Straßenraumes vorgenommen. Neben der damit verbundenen Aufwertung des Wohnumfeldes werden auch die Voraussetzungen für die angestrebte Verkehrsberuhigung des Planungsgebietes geschaffen. Nicht benötigte Erschließungsflächen sollen den angrenzenden Baugrundstücken zugeteilt werden.

Mit dieser Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Maßnahmen geschaffen.

Im Zuge der Realisierung der Erschließungsmaßnahmen im Planungsgebiet wurde deutlich, daß das stark geneigte Gelände teilweise Geländeeinschnitte erforderte die dazu führen können, daß die festgesetzten Gebäudehöhen nicht für alle Baugrundstücke eine sinnvolle Bebauung zu lassen.

Deshalb wurden Schnitte für die einzelnen Bauplätze erarbeitet, die eine sinnvolle Bebauung bzw. Höhenfestsetzung unter Berücksichtigung der jeweiligen Hangneigung und Straßenhöhe ermöglichen.

Im Nordosten des Planungsgebietes besteht ein Geh- und Fahrrecht. Dieses vorhandene Recht konnte nicht verlegt werden. Deshalb wurde in diesem Bereich die Planungskonzeption geändert. Dabei konnte durch Einbeziehung von Teilflächen des Flst.Nr. 104/5 die Anzahl der ausgewiesenen Baugrundstücke beibehalten werden. Deshalb ist mit der Änderung auch eine geringfügige Erweiterung geplant.

Darüberhinaus wurden ergänzende Festsetzungen zur Anordnung der Garagen und Stellplätze und zur Grundstücksgestaltung in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die neu vermessenen Grundstücksgrenzen wurden in den Plan eingetragen.

2. Abgrenzung des Geltungsbereiches der Änderung und Erweiterung

Der Geltungsbereich dieser Änderung und Erweiterung umfaßt den gesamten Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes "Im Lichtberg II" zuzüglich einer Teilfläche von Flst.Nr. 104/5 mit einer Fläche von insgesamt ca. 2,8 ha.

3. Inhalt der Änderungen

Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich insbesondere auf die Umgestaltung des Straßenraumes, die Präzisierung der Höhenfestsetzungen sowie die Umplanung des nordöstlichen Planungsgebietes unter Berücksichtigung des Geh- und Fahrrechts. Dies bedingt die Erweiterung des Bebauungsplanes um ca. 300 m².

Die Grundkonzeption des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird beibehalten. Im einzelnen werden geändert:

- Die Gestaltungsplanung für die Verkehrsflächen mit den vorgesehenen Anpflanzungen wird eingearbeitet. Die Flächen werden als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" - Wohnstraßen ausgewiesen. Die durch den Fortfall von separaten Gehwegen auf beiden Seiten der Fahrbahn nicht mehr benötigten Verkehrsflächen werden den angrenzenden Grundstücken zugeordnet.
- Die Höhenfestsetzungen werden auf Grundlage der neu erstellten Schemaschnitte für die einzelnen Baugrundstücke präzisiert. Die geplante Höhengestaltung (talseitig 2-geschossig, bergseitig 1-geschossig) wird dabei beibehalten.
- Die Anordnung von Garagen und Stellplätzen wird unter Berücksichtigung der Straßengestaltung festgelegt. Dabei werden die Garagen möglichst nahe der Erschließungsstraße angeordnet um die Zufahrtsfläche (Versiegelung) gering zu halten und Geländeabtragungen für in den Hang gebaute Garagen zu reduzieren. Um eine Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs zu vermeiden, ist ggf. ein ferngesteuerter Torantrieb einzubauen. Gemäß "Zeichnerischem Teil" ist dabei mit den Garagen ebenso wie mit dem Baukörper (Baugrenzen) ein Abstand von mind. 2,50 m zur Verkehrsfläche eingehalten.
- Durch Festsetzungen zur Oberflächengestaltung (Erschließungsflächen) wird die Versiegelung des Bodens reduziert.
- Ergänzende Aussagen zur Begrünung des Planungsgebietes werden eingearbeitet.
- Aufgrund der vorliegenden Entwässerungsplanung werden Leitungen auf Privatgrundstücken erforderlich. Diese werden durch die Ausweisung von Leitungsrechten gesichert.
- Die Festsetzung, daß Flächen in Geschossen die keine Vollgeschosse sind auf die GFZ anzurechnen sind, entfällt.

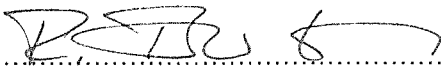
- Im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes wird eine Umplanung vorgenommen um den von Osten kommenden Weg sinnvoll und unter Berücksichtigung bestehender Wegerechte an das Straßennetz anbinden zu können. Der Weg wird durch ein Geh- und Fahrrecht gesichert. Über diesen Weg werden Langholztransporte geführt.
- Für jede Wohnung sind min. 1,5 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen um sicherzustellen, daß ausreichende Stellplätze angelegt werden und die Kraftfahrzeuge nicht im öffentlichen Straßenraum untergebracht werden. Mit der Planung verkehrsberuhigender Maßnahmen (Pflanzflächen) im Straßenraum und aufgrund der zahlreichen zulässigen Grundstückszufahrten - insbesondere bei Errichtung von Doppelhäusern sind im Straßenraum keine ausreichenden Flächen für die Unterbringung des zu erwartenden PkW-Aufkommens vorhanden. Die Hanglage des Baugebietes mit den steilen Straßen erschwert eine Parkierung im Straßenraum.

Die geänderten Vorschriften sind im einzelnen aus den Unterlagen zur 1. Änderung und Erweiterung (Bebauungsvorschriften und Zeichnerischer Teil) ersichtlich.

Freiburg, den 06.02.1996

Stockach, den 09. MAI 1996

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER
GÜNTERSTALSTR. 32 79100 FREIBURG



.....
Planer



.....
Bürgermeister