

Begründung

Inhalt:

1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich
2. Einordnung in den Flächennutzungsplan
3. Planungserfordernis + Planungsziele
4. Inhalte der Planänderung
- 4.1 Zeichnerischer Teil / planungsrechtliche Festsetzungen
- 4.2 Örtliche Bauvorschriften
- 4.3 Maßnahmen der Grünordnung / Ausgleichsflächen- und maßnahmen

1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

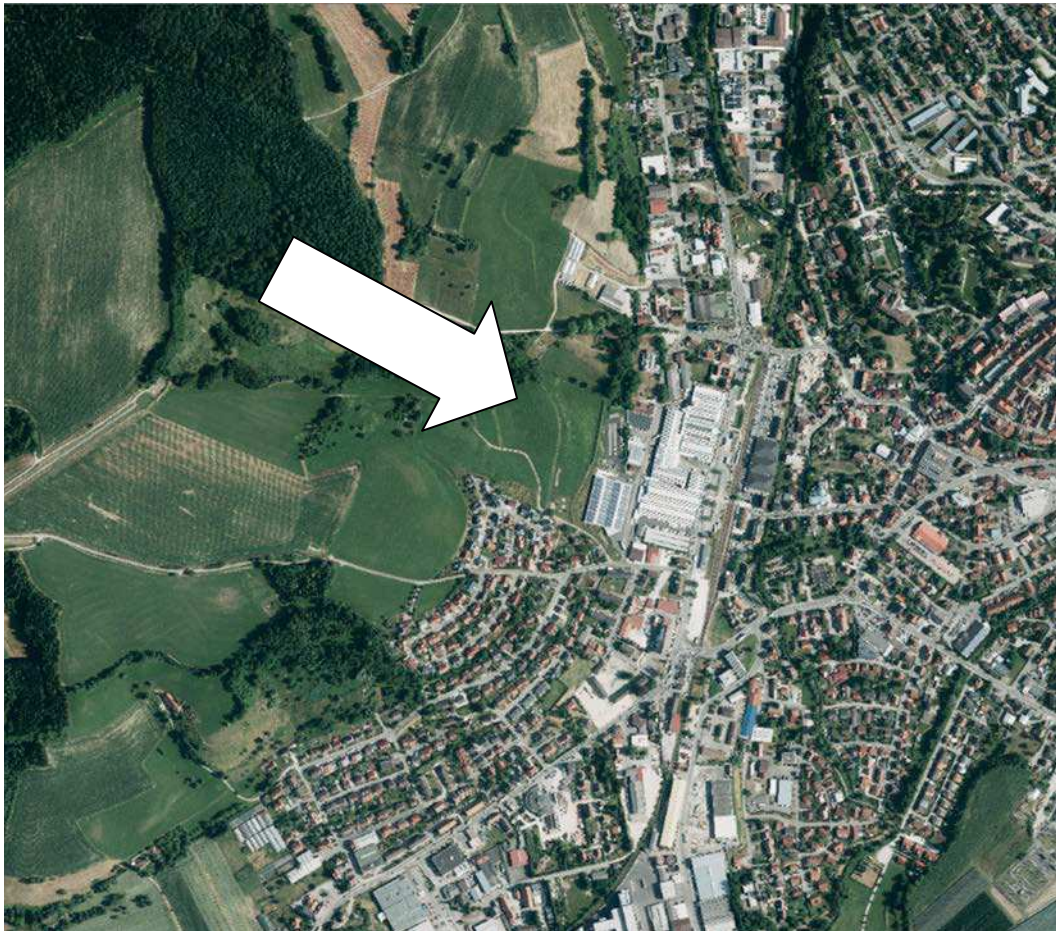
Das Plangebiet liegt am westlichen Stadtrand von Stockach / Landkreis Konstanz und umfasst eine ca. 3,2 ha große Teilfläche des seit dem 27.04.2001 rechtsgültigen Bebauungsplanes 'Burghalde'.

Es wird

- im Norden von landwirtschaftlichen Nutzflächen,
- im Osten von einem Gewerebereal,
- im Süden von der Wohnbebauung entlang der Graf-Mangold-Straße
- und im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen

begrenzt.

Die Fläche weist eine ausgeprägte, nach Osten orientierte Hanglage auf und steigt von ca. 490,00 m ü. NN im Osten auf bis zu 510,00 m ü. NN im Westen an.

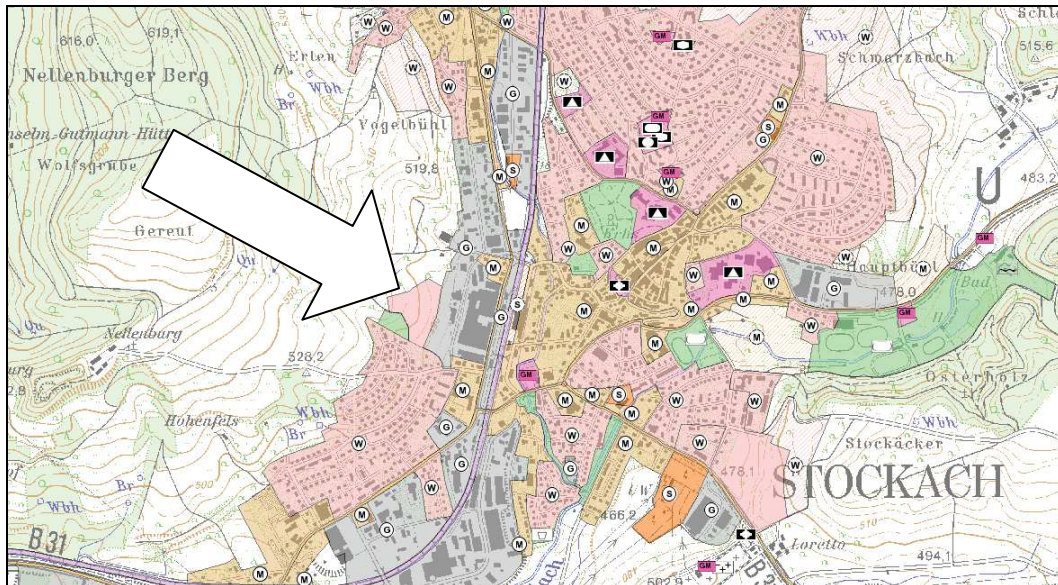


Luftbild (ohne Maßstab)

Das Plangebiet wurde bis vor Kurzem landwirtschaftlich genutzt.

2. Einordnung in den Flächennutzungsplan

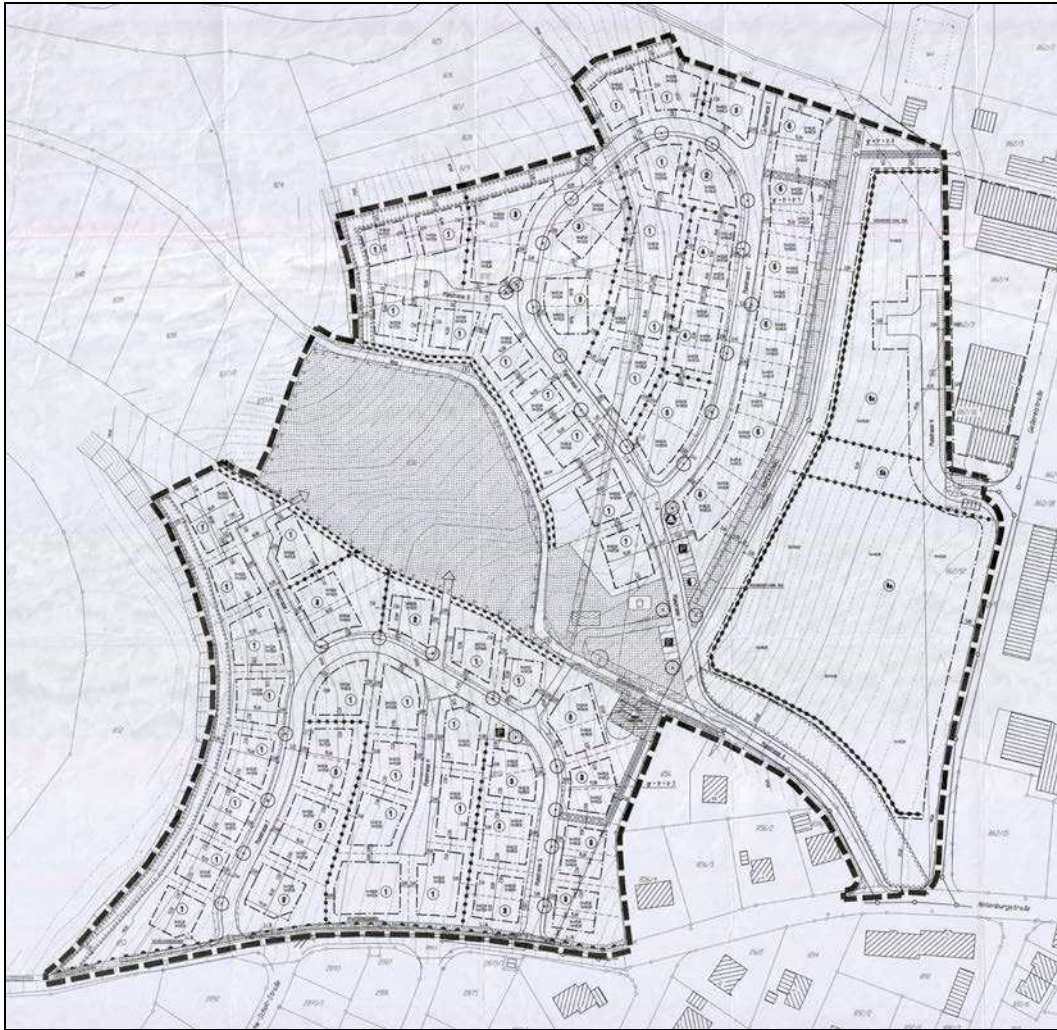
Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Planung ist damit aus dem FNP entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach (Quelle: Geoportal Bad_Württ.)

3. Planungserfordernis + Planungsziele

Der rechtsgültige Bebauungsplan 'Burghalde' weist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO aus. Es ist in mehrere 'Nutzungsbereiche' untergliedert, die unterschiedliche Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung aufweisen. So sind in Teilbereichen nur Hausgruppen, in anderen nur Einzel- oder / und Doppelhäuser zulässig. Aus heutiger Sicht scheint diese Untergliederung nicht mehr sinnvoll, sie ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich und erschwert die flexible Handhabung des Bebauungsplanes. Darüber hinaus führen die dargestellten Parzellierungsvorschläge zu relativ großen Grundstücken, die in Verbindung mit den festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,30 – 0,35 nur zurückhaltend bebaut werden können. Angesichts des anhaltend hohen Bedarfs an immer knapper werdenden Bauflächen sollen daher großzügiger geschnittene Baufenster, in Verbindung mit der Erhöhung der Grundflächenzahl auf die gem. § 17 BauNVO zulässige Obergrenze von 0,40, zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beitragen. Das grundsätzliche Ziel einer städtebaulich sinnvollen Bebauung unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte wird jedoch beibehalten. Mit der Korrektur einiger planungsrechtlicher Festsetzungen und örtlicher Bauvorschriften wird das Planwerk an zeitgemäße Bau- und Nutzungsformen und angepasst. Gleichzeitig soll es in der Handhabung übersichtlicher und einfacher werden.



Rechtsgültiger Bebauungsplan 'Burghalde' (ohne Maßstab)

4. Inhalte der Planänderung

4.1 Zeichnerischer Teil / planungsrechtliche Festsetzungen

Zugunsten einer flexiblen und flächensparenden Bebaubarkeit der Grundstücke werden die Baufenster in ihrer Lage und Größe verändert.

Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet wird künftig nur noch in zwei Nutzungsbereiche eingeteilt, die sich lediglich in der maximal zulässigen Zahl der Wohneinheiten unterscheiden. Im gesamten Plangebiet sind künftig Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Festlegung der Firstrichtung entfällt, weil sie aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich scheint.

Die Wendefläche am Ende der Planstraße D wird in ihrer Form verändert mit einem Weg an den westlich verlaufenden Wirtschaftsweg angebunden.

Einige kleine Restflächen entlang der Erschließungsstraßen, die als Verkehrsgrün ausgewiesen sind, werden dem Allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen, das sie für ökologische Funktionen und das Siedlungsbild ohne Bedeutung sind und einen hohen Unterhaltsaufwand verursachen würden.

Entlang der nordwestlichen und der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs wird ein Leitungsrecht zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ausgewiesen. Ein weiteres, zentral gelegenes Leitungsrecht dient der Verlegung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, -kabel und -kanäle.

Der Standort für eine Trafostation wird von der Wohnbebauung abgerückt und etwas nach Süden verschoben.

- **Art der Baulichen Nutzung**

Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes bleibt unverändert.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes soll die gem. § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1., 3., 4. und 5. – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen – ausgeschlossen werden, weil diese Nutzungen dem angestrebten Charakter eines ruhigen, familiengerechten Wohngebietes widersprechen und die vorgesehene Verkehrserschließung des Plangebietes nicht ausreichend leistungsfähig ist.

- **Maß der baulichen Nutzung**

Die bisher differenziert für einzelne Bauquartiere festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 bis 0,40 wird für das gesamte Plangebiet zugunsten einer flächensparenden Bebauung einheitlich auf 0,40 erhöht.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) entfällt für das gesamte Plangebiet, weil es für diese Festsetzung aus städtebaulicher und auch aus erschließungsbeitragsrechtlicher Sicht kein Erfordernis gibt. Ihr Entfall trägt zur Vereinfachung und besseren Handhabung des Planwerks bei.

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften wird die zulässige Dachneigung mit Blick auf zeitgemäße Bauformen von bisher bis zu 45° auf 20° - 35° reduziert.

- **Höhe der baulichen Anlagen**

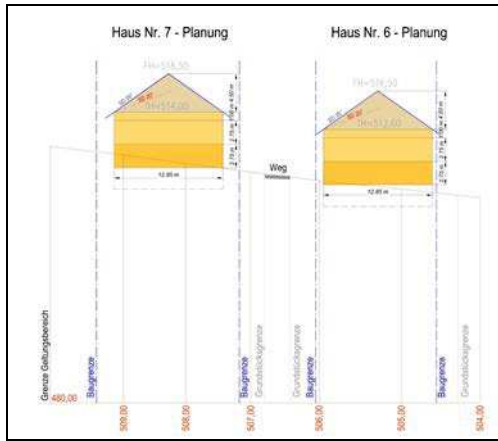
Die maximalen Trauf- und Firsthöhen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.



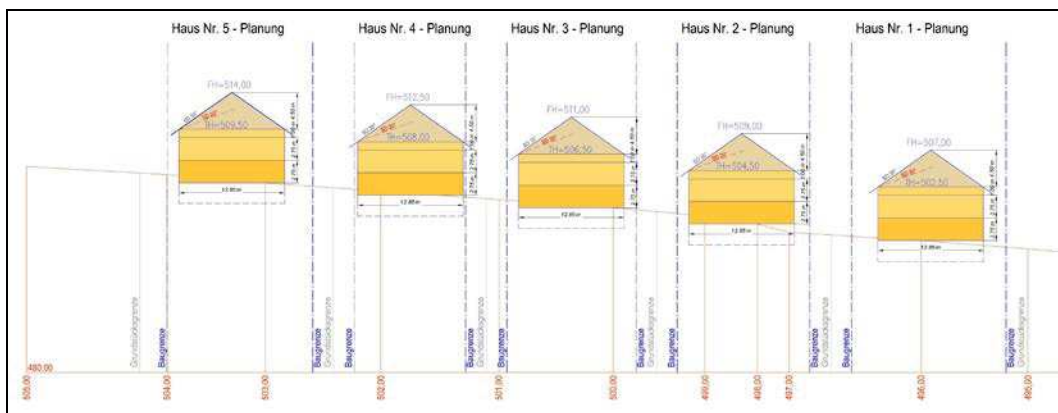
Lageplan Schnitte (ohne Maßstab)

Stadt Stockach - Bebauungsplan 'Burghalde - 1. Änderung'

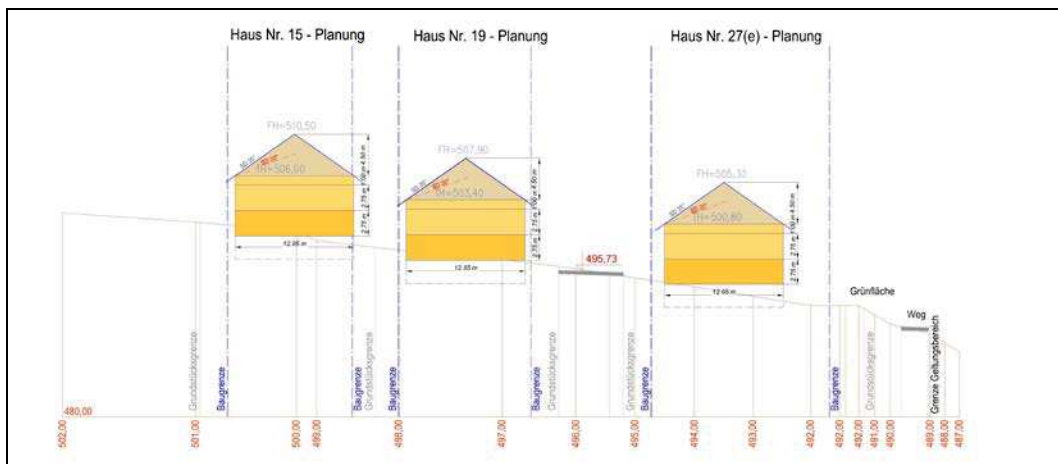
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)
Stand: August 2017



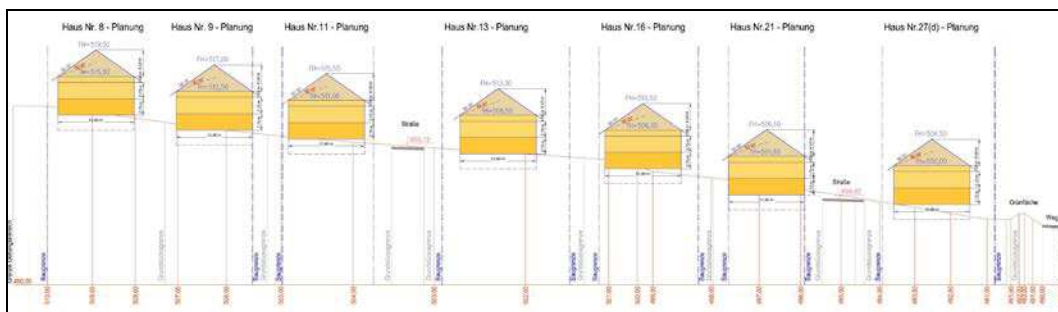
Schnitt 1 - 1' (ohne Maßstab)



Schnitt 2 - 2' (ohne Maßstab)

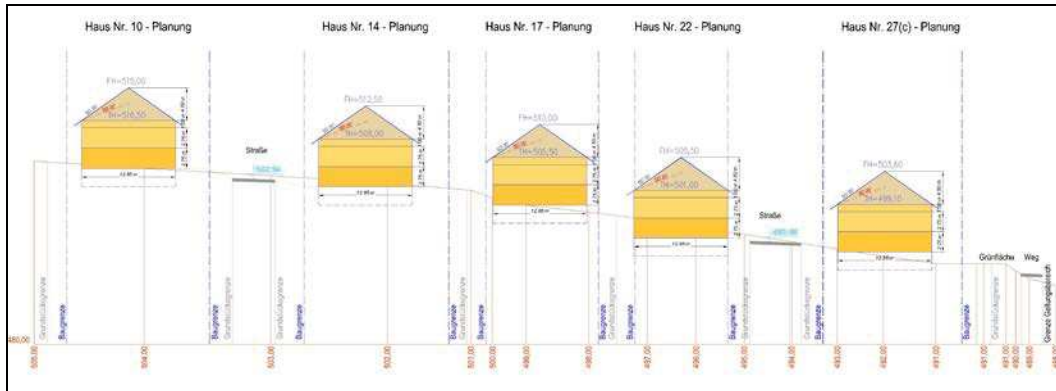


Schnitt 3 - 3' (ohne Maßstab)

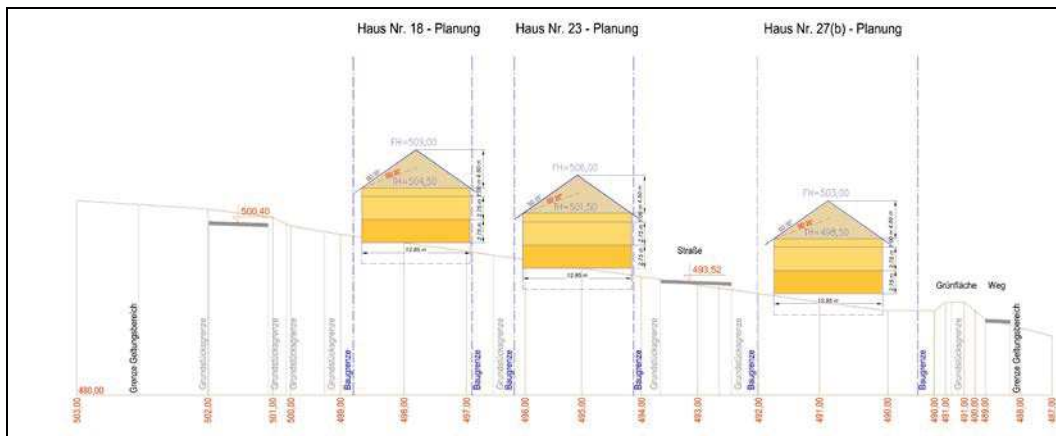


Schnitt 4 - 4' (ohne Maßstab)

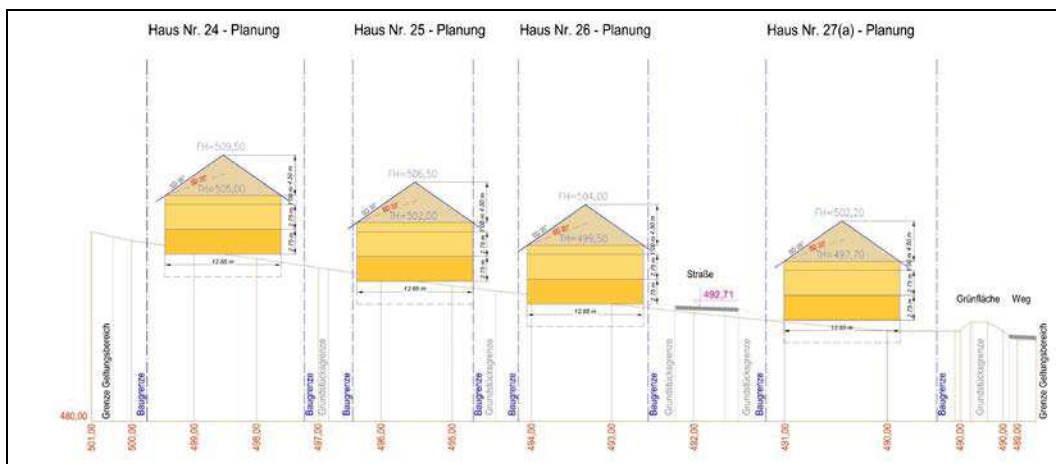
Stadt Stockach - Bebauungsplan 'Burghalde - 1. Änderung'
 (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)
 Stand: August 2017



Schnitt 5 - 5' (ohne Maßstab)



Schnitt 6 - 6' (ohne Maßstab)



Schnitt 7 - 7' (ohne Maßstab)

- **Bauweise**

Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise, mit der Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

- **Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten**

Die bisher auf die unterschiedlichen Nutzungsbereiche bezogene Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten wird einheitlich für den größten Teil des Plangebietes auf 2 Wohneinheiten je Wohngebäude und für die östliche Bauzeile auf 5 WE je Gebäude festgesetzt. Damit können in dieser Zeile auch Mehrfamilienhäuser realisiert werden, die dann den städtebaulichen Abschluss des Quartiers bilden.

4.2 Örtliche Bauvorschriften

- **Dachgestaltung**

Zugunsten zeitgemäßer Bauformen werden zulässigen Dachformen um Walmdächer und Zeldächer ergänzt und die Dachneigung auf 20° bis 35° reduziert. Damit wird eine zusätzliche Bauvorschrift erforderlich, wonach Dachgauben erst ab einer Dachneigung von 32° zulässig sind. Bei geringeren Dachneigungen würden die Dachaufbauten dominieren und zwangsläufig fast bis zum First reichen. Dies hätte unharmonische und unruhige Dachlandschaften zur Folge.

- **Stellplatzverpflichtung**

Im gesamten Plangebiet sind einheitlich 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Aufgrund der Straßenbreite stehen im öffentlichen Straßenraum nur begrenzt Stellplätze zur Verfügung und die Lebensrealität zeigt, dass üblicherweise mehr als 1 PKW pro Haushalt vorhanden sind.



Rechtsplan der 1. Änderung (ohne Maßstab), Stand August 2017

4.3 Maßnahmen der Grünordnung / Ausgleichsflächen- und maßnahmen

Die Ausweisung öffentlicher und privater Grünflächen sowie die Festsetzungen zur Grünordnung sind von der 1. Änderung des Bebauungsplanes weitgehend unberührt, ebenso die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen und deren Zuordnung. Zentrales Element des Grünordnungskonzeptes sind die unverändert übernommenen öffentlichen Grünflächen im Südwesten des Plangebietes, die gleichzeitig als Frischluftschneise wirken.

Im Vergleich zum bisher rechtsgültigen Bebauungsplan `Burghalde` ergeben sich durch die geänderte Planung Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die einheitliche Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 für das gesamte Plangebiet. Damit vergrößert sich zwar die mögliche Überbaubarkeit und damit der Anteil versiegelter / befestigter Flächen, dieser Wert ist jedoch im Verhältnis zum Gesamtgebiet als geringfügig anzusehen. Ihm gegenüber steht durch die bessere Ausnutzung der Baugrundstücke der sparsamere Umgang mit Grund und Boden.

Der erhöhte Versiegelungs-/ Befestigungsgrad wirkt sich geringfügig auf die Schutzgüter Klima / Luft durch die verstärkte Abstrahlung und Wasser aus. Diese Auswirkungen werden jedoch durch Pflanzgebote und die örtliche Bauvorschrift zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien minimiert.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits umgesetzt.

Auswirkungen auf die Schutzgüter `Landschaftsbild`, `Mensch / Naherholung` sowie `Kultur- und Sachgüter` sind durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Die kartierten Biotop im Umfeld des Plangebietes sind von der Planung nicht betroffen.



Biotopkartierung (Quelle: LUBW)