

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

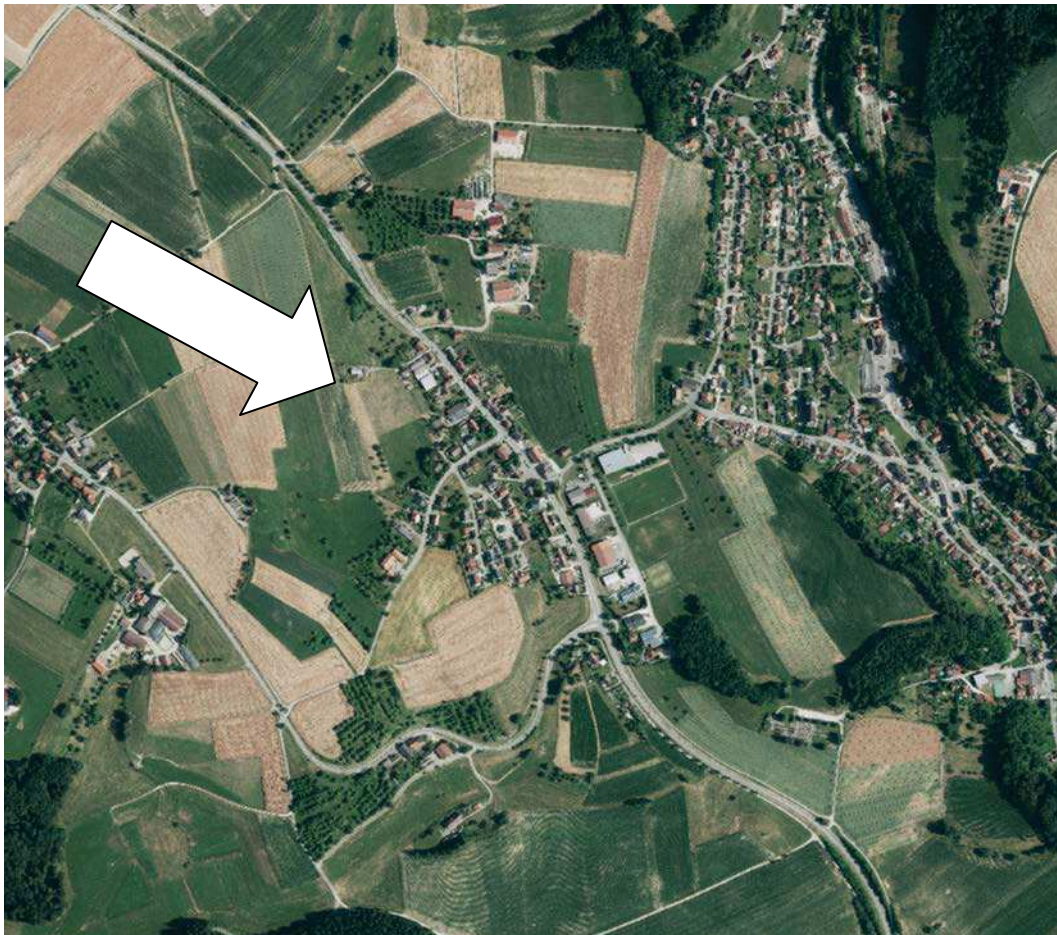
Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Stadtteils Windegg der Stadt Stockach / Landkreis Konstanz. Es entspricht exakt dem Geltungsbereich des seit dem Jahr 2000 rechtsgültigen Bebauungsplanes `Grabenäcker` mit einer Fläche von ca. 2,76 ha.

Es wird

- im Norden vom Eschweg,
- im Osten durch die Bebauung entlang der Tuttlinger Straße,
- im Süden durch die Wohnbebauung entlang des Härleweges
- und im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen

begrenzt.

Die Fläche weist eine ausgeprägte, nach Osten orientierte Hanglage auf und steigt von ca. 555,00 m ü. NN im Osten auf bis zu 575,00 m ü. NN im Westen an.



Luftbild (ohne Maßstab)

Das Plangebiet wurde bis vor Kurzem landwirtschaftlich genutzt, derzeit wird die Erschließung für das geplante neue Baugebiet fertiggestellt.

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.

3. Planungserfordernis + Planungsziele

Der rechtsgültige Bebauungsplan `Grabenäcker` weist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO mit insgesamt 29 Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäusern aus. Das Plangebiet ist mit Ausnahme des ausgewiesenen Mischgebietes und eines Baugrundstückes im Allgemeinen Wohngebiet bis heute unbebaut. Nachdem sich seit dem Satzungsbeschluss vor 16 Jahren die Anforderungen an die Grundstücksgrößen und die Art der Bebauung deutlich verändert haben, sollen die Inhalte des Bebauungsplanes im Rahmen der 1. Änderung an zeitgemäße Verhältnisse angepasst werden, ohne jedoch das grundsätzliche Ziel einer städtebaulich sinnvollen Bebauung unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte zu vernachlässigen. Gleichzeitig soll das Planwerk durch eine Straffung und Bereinigung der planungsrechtlichen Festsetzungen in der Handhabung übersichtlicher und einfacher werden.



Rechtsgültiger Bebauungsplan `Grabenäcker` (ohne Maßstab)

4. Inhalte der Planänderung

4.1 Zeichnerischer Teil / planungsrechtliche Festsetzungen

- **Grundstückszuschnitt / Grundstücksgrößen**

Der Zuschnitt der Baugrundstücke und ihre Größen werden so verändert, dass im Allgemeinen Wohngebiet zwar nur noch ca. 23 Baugrundstücke dargestellt sind, die jedoch ausnahmslos mit einem Einzelhaus oder einem Doppelhaus bebaut werden können. Die bisherige Einteilung in Grundstücke für Einzelhäuser und für Doppelhäuser entfällt zugunsten einer flexibleren und flächensparenderen Bebauung.

- **Art der Baulichen Nutzung**

Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes bleibt unverändert.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes soll die gem. § 4 (1) Nr. 2 ausnahmsweise zulässige Nutzung – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe – nicht ausgeschlossen werden, weil diese Nutzung innerhalb der dörflichen Struktur von Windegg vertretbar erscheint, die vorgesehene Verkehrserschließung des Plangebietes ausreichend leistungsfähig ist und städtebauliche belange, die dieser Nutzung entgegen stehen könnten, nicht erkennbar sind.

- **Maß der baulichen Nutzung**

Die bisher differenziert für einzelne Bauquartiere festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 bis 0,35 wird für das gesamte Plangebiet zugunsten einer flächensparenden Bebauung einheitlich auf 0,40 erhöht. Mit der bisherigen reduzierten GRZ wäre die Bebauung einiger Grundstücke mit einem Doppelhaus nicht möglich.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet ist bisher die zwei- und dreigeschossige Bebauung zulässig, wobei die Dreigeschossigkeit nur bei voller Ausnutzung der zulässigen Bauhöhe und steilem Dach möglich ist. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften wird die zulässige Dachneigung mit Blick auf zeitgemäße Bauformen reduziert, so dass künftig im gesamten WA zwei Vollgeschosse zulässig sind. Die differenziert festgesetzte ein- und zweigeschossige Bauweise im ausgewiesenen Mischgebiet bleibt unverändert.

- **Höhe der baulichen Anlagen**

Die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen bleiben im Wesentlichen unverändert. Die Werte werden lediglich im nördlichen Teil des Allgemeinen Wohngebietes geringfügig verändert, um sie besser an die vorhandene Topographie anzupassen.

- **Bauweise**

Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise, mit der – mit Ausnahme des südlich der Planstraße A gelegenen Mischgebietes – Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

- **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Baugrenzen wurden so verändert, dass alle Baugrundstücke sowohl mit Einzel- wie auch mit Doppelhäusern bebaubar sind und insgesamt eine flexiblere Bebauung möglich wird. Diese Änderung trägt zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei und ermöglicht zeitgemäße Bau- und Wohnformen.

- **Stellung der baulichen Anlagen**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind die zulässigen Firstrichtungen so festgesetzt, dass die Gebäude mit ihrer Traufseite immer weitgehend parallel oder im rechten Winkel zur Straße angeordnet sind. Damit ist eine flexible Bebauung bei gleichzeitiger Einhaltung der angestrebten städtebaulichen Struktur gewährleistet.

- **Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten**

Die bisher auf einzelne Bauquartiere bezogene Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten wird einheitlich für das gesamte Plangebiet auf 2 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt.

- **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Es werden keine Geh- und Fahrrechte, sondern nur Leitungsrechte benötigt, die durch die Verlegung von Leitungstrassen in öffentliche Verkehrsflächen reduziert werden. Alle Leitungsrechte werden einheitlich zugunsten der Stadt Stockach sowie der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

4.2 Örtliche Bauvorschriften

- **Dachgestaltung**

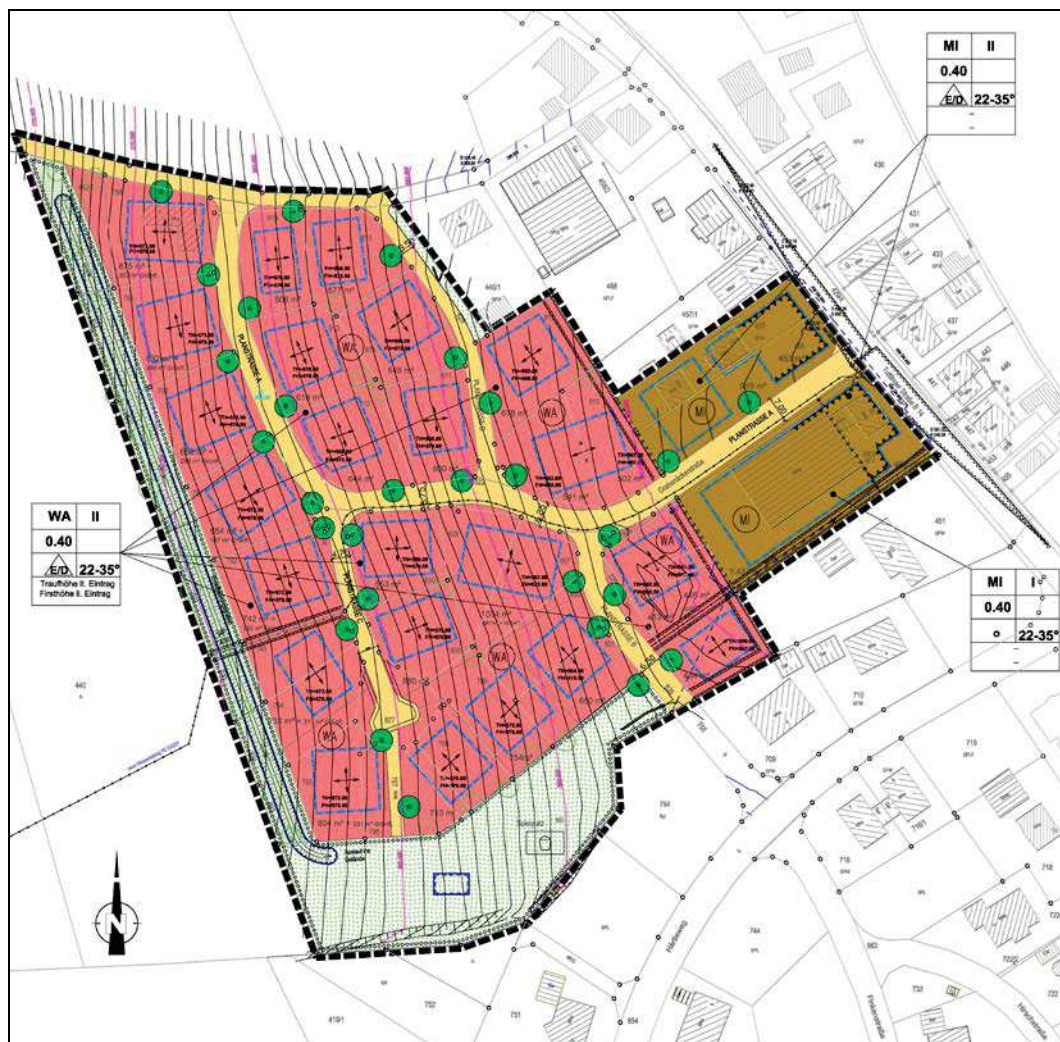
Zugunsten zeitgemäßer Bauformen werden zulässigen Dachformen um Walmdächer und Zeltdächer ergänzt und die Dachneigung auf 22° bis 35° reduziert. Damit wird eine zusätzliche Bauvorschrift erforderlich, wonach Dachgauben erst ab einer Dachneigung von 32° zulässig sind. Bei geringeren Dachneigungen würden 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. Die Gliederung in Bauquartiere entfällt zugunsten des Grundsatzes der Gleichbehandlung einer einfacheren Handhabung des Planes.

- **Einfriedigungen**

Die örtliche Bauvorschrift wird dahingehend konkretisiert, dass Einfriedigungen nicht allgemein zu Grundstücksgrenzen, sondern zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 0,50 m einhalten müssen.



Rechtsplan der 1. Änderung (ohne Maßstab)

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 unberührt, ebenso die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen und deren Zuordnung. Lediglich die Erhaltungsgebote für einige Bäume im Süden des Plangebietes wurden gestrichen, weil die Bäume abgängig sind bzw. schon entfernt wurden. Die ausgewiesene Grünfläche (Zweckbestimmung Spielplatz) ist im Eigentum der Stadt Stockach, die im Zuge der Spielplatzgestaltung entsprechende Neupflanzungen vorsieht.

Durch die einheitliche Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 für das gesamte Plangebiet vergrößert sich zwar die mögliche überbaubare Fläche. Dieser Wert ist jedoch im Verhältnis zum Gesamtgebiet als geringfügig anzusehen und wirkt sich nicht negativ auf die angestrebten ökologischen Funktionen aus.