

## **Begründung**

### **Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Stollenbreite-Goldäcker-Wettweier“ Flst.Nrn. 2467, 2380, 2380/1 – 2380/5, 2384, 2387 und 2377/4 (Bereich Schlittenwiese)**

Der gültige Bebauungsplan „Stollenbreite-Goldäcker-Wettweier“, Bereich Schlittenwiese (rechtskräftig 1996 bzw. 2000) legt für den Bereich der Häuser A, B und EF eine max. Traufhöhe von 6,50 m über festgelegter Erdgeschossfußbodenhöhe fest. Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse. Die Dachneigung beträgt im Bereich Haus A und B 10-15° (Pyramidendach) und für den Bereich EF 10-35° (Satteldach). Garagen sind im Bereich dieses Plangebietes nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Bereits 2001 wurde ein Antrag zur Errichtung von Wohnhäusern für den Bereich A und B eingereicht. Beantragt wurde ein 2-geschossiges Gebäude mit Penthouse. Die zulässige Traufhöhe sollte im Bereich des Penthouses und des Treppenhauses/Aufzug überschritten werden. Einer entsprechenden Befreiung wurde aus folgenden Gründen zugestimmt:

- Die Planung sei städtebaulich vertretbar. Die Gestaltung sei ansprechender als eine Bebauung unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes.
- Die Gebäude würden nur unwesentlich höher als bei Bebauung gem. Bebauungsplan.
- Die geänderte Planung bringe mehr Wohnqualität im Bereich des Dachgeschosses (Penthouse).
- Durch den Bau eines Aufzuges seien die Geschosse besser erreichbar.

Für den Bereich des Gebäudes EF wurde eine entsprechende Befreiung in Aussicht gestellt. Das Gebäude A wurde entsprechend errichtet.

2003 wurde beantragt, östlich des geplanten Gebäudes B eine Garage außerhalb der überbaubaren Fläche zu errichten. Da die Garage von Norden erschlossen werden sollte und sie aufgrund der Topografie fast vollständig überdeckt würde, wurde ebenfalls eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt.

Gebäude B sowie die geplante Garage wurden bisher nicht realisiert.

2013 hat der Eigentümer eine modifizierte Planung für das Gebäude B und die Garage vorgelegt. Vorgesehen ist, entsprechend der Befreiung 2001/2003, eine Überschreitung der Traufhöhe sowie der Garagenstandort außerhalb der überbaubaren Fläche. Die Argumente die 2001/2003 für eine Befreiung gesprochen haben, gelten auch für die aktuell geplante Bebauung. Allerdings ist eine Befreiung nicht geeignet, die städtebaulichen Vorstellungen des Gemeinderates rechtssicher und allgemein-

verbindlich zu dokumentieren. Eine Bebauung, wie angestrebt, ist daher im Rahmen einer Bebauungsplanänderung zu ermöglichen. Gleiches gilt für die künftige Bebauung im Bereich EF. Dort soll im Bereich des Penthouses ebenfalls die Traufhöhe überschritten werden. Geplant ist dort, unter Abweichung der derzeit festgesetzten Dachneigung (10-35°) ein Flachdach zu errichten. Die Änderung ist städtebaulich vertretbar. Durch die entsprechende Festsetzung wird zudem die Gesamthöhe des Gebäudes auf die Traufhöhe beschränkt.

In der Planung für den Bereich Schlittenwiese waren für den Bereich E u. F getrennte Baukörper vorgesehen. Bereits bei der Bebauungsplanänderung 2000 wurde das Baufenster zusammengefasst. Die ursprüngliche Regelung in Nr. 7.9 der Bebauungsvorschriften bezüglich des Abstandes der Baukörper E und F ist nicht mehr nötig. Die Regelung soll daher im Rahmen der jetzigen Änderung gestrichen werden.

Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke (Grundflächenzahl und max. Anzahl der Wohneinheiten) wird durch die geplante Änderung nicht berührt

Durch die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung kann daher im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen.

Stockach, 22.01.2014