



**Stadt Stockach
Begründung
zur Aufstellung
des Bebauungsplans
"Orsinger Straße"
Stadtteil Wahlwies**



Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die im westlichen Bereich des Ortsteils liegende Freifläche einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich sinnvolle Bebauung des Areals geschaffen werden.

Das Plangebiet ist im Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Stockach als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von rund 1 ha. Es wird begrenzt durch die bestehende Bebauung entlang der Orsinger Straße und der Stahinger Straße.

Mit der Ausweisung des Plangebietes sollen 8 Wohnbaugrundstücke auf der bisher landwirtschaftlichen genutzten Fläche geschaffen werden. Direkt angrenzend an der Orsinger Straße wird eine Mischbaufläche ausgewiesen.

Südlich der geplanten Erschließungsstraße sollen Einzel- und Doppelhäuser, nördlich der geplanten Straße Reihenhäuser verwirklicht werden.

Die Grundstücke haben eine Größe zwischen 570 und 780 m². Durch die relativ hohen Nutzungszahlen wird eine gute Ausnutzung der Flächen ermöglicht (Grundsatz sparsamer Umgang mit Grund und Boden). Vorgesehen ist eine zweigeschossige Bebauung mit schmalen Einzelhäusern bzw. Reihenhäusern.

Um sicherzustellen, dass eine übermäßige Verdichtung des Baugebietes nicht stattfindet, wird die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten begrenzt. Die Planung sieht vor, dass pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit realisiert werden darf. Die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt durch eine von der Orsinger Straße ausgehende Stichstraße mit einer Breite von 4,75 m. Die Stichstraße endet in einem Wendehammer mit einem Durchmesser von 14,50 m (Typ 3 EAE 85-95). Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens und der überschaubaren Verkehrssituation sowie unter dem Gesichtspunkt des geringen Flächenverbrauchs ist diese Größe ausreichend.

Aufgrund der geringen Fahrbahnbreite ist das Parken auf öffentlichen Flächen nicht möglich. Es ist daher notwendig genügend Stellplätze auf den Wohnbaugrundstücken auszuweisen. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass pro Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden müssen.

Mit der Ausweisung eines Mischgebietes auf dem Grundstück Flst.Nr. 339 soll planerisch die Errichtung eines Lebensmittelgeschäftes im Stadtteil ermöglicht werden.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die Verlängerung des bestehenden Netzes. Es ist vorgesehen das Baugebiet mit Gas zu versorgen.

Stockach, März 2000