



**Stadt Stockach  
Begründung  
zur vereinfachten Änderung des  
Bebauungsplanes  
"Weingärten II"  
Stadtteil Wahlwies**



Der Bebauungsplan „Weingärten II“ (rechtskräftig 09.11.1992) regelt, dass im Plangebiet 2 Vollgeschosse zulässig sind, wobei sich das zweite Vollgeschoss im Dachraum befinden muß. Desweiteren setzt der Bebauungsplan eine maximale Firsthöhe (8,00 m) fest. Eine Traufhöhe ist nicht festgesetzt. Der damalige Wille der Stadt war es mit diesen Festsetzungen optisch eine eingeschossige Bebauung zu erreichen, die gleichzeitig eine intensive Nutzung des Dachgeschosses ermöglicht.

Eine Überprüfung dieser Vorschrift im Zusammenhang mit der Bebauung eines Grundstücks hat ergeben, dass die Regelung rechtlich so nicht haltbar ist. So hat das Bundesverwaltungsgericht nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes entschieden, dass § 16 BauNVO die Regelung, dass ein oberstes Vollgeschoss nur in einer bestimmten Weise errichtet werden darf, nicht zuläßt.

Die bestehende Festsetzung im Bebauungsplan bezüglich der Zahl der Vollgeschosse entspricht nicht mehr der höchstrichterlichen Rechtsprechung.

Der Bebauungsplan soll daher so geändert werden, dass er sowohl der Rechtsprechung, als auch dem ursprünglichen Planungswillen entspricht. Die bisherige Festsetzung bezüglich des 2. Vollgeschosses „das 2. Vollgeschoss darf nur im Bereich des Dachraumes verwirklicht werden“, verhindert aufgrund der neuen Rechtslage eine sinnvolle Nutzung des Dachgeschosses. Die Vorschrift soll dahingehend geändert werden, dass eine maximal zulässige Traufhöhe (4,40 m bzw. 5,80 m im Teilbereich WA 1) festgesetzt wird. Desweiteren sollen Dachgaupen entsprechend den neueren Überlegungen statt bis zu 1/3 bis max. 1/2 der Trauflänge zugelassen werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht Grundstücksbreiten von rund 25 m vor. Entsprechend der Planung erfolgte auch weitestgehend die Grundstücksaufteilung im Rahmen der Umlegung. Ausnahme, die Grundstücke im Bereich WA 1. Dort wurden statt 2, 3 Grundstücke mit einer Breite von rd. 16 m gebildet. Damit die Eigentümer bzw. Erwerber dieser Grundstücke die Möglichkeit haben, Wohnfläche ohne Dachschräge in ähnlicher Größenordnung zu realisieren, wie dies bei anderen Grundstücken im Plangebiet möglich ist, sieht der Änderungsentwurf im Bereich WA 1 eine deutlich höhere Traufhöhe vor, als dies im übrigen Planbereich der Fall ist.

Im Rahmen der notwendigen Änderung soll der aus dem Jahr 1992 stammende Bebauungsplan den heutigen Ansprüchen angepaßt werden. So soll der First nicht nur parallel zur Straße sondern auch senkrecht zur Straße zugelassen werden. Dadurch erhält der Bauherr einen größeren Gestaltungsspielraum. Auch das Ortsbild wird bei unterschiedlichen Firstrichtungen lebhafter.

Der im Bebauungsplan festgeschriebene Mindestabstand der Hauptgebäude zur Grundstücksgrenze mit 3,00 m soll der heutigen Festlegung der LBO (Mindestabstand 2,50 m) angepaßt werden. Die Verringerung des Mindestabstands entspricht auch der Forderung, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Außerdem soll die Baugrenze im Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 2233 dem Straßenverlauf und die eingetragenen Leitungsrechte dem tatsächlichen Leitungsbestand angepaßt werden.

Die Grundzüge der Planung werden von der Änderung nicht berührt. Die Änderung kann im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Stockach im Juni 1999, ergänzt 9.9.99