



Stadt Stockach
Begründung
zum Bebauungsplan
"Immental II"
Stadtteil Zizenhausen



Allgemeines:

Im Stadtteil Zizenhausen sind die Baugrundstücke in den Baugebieten Sonnenbühl-Fabrikfeld und Stampfwiese zum Großteil bebaut. Die noch nicht bebauten Flächen sind in Privathand. Eine Bebauung bzw. Veräußerung dieser Flächen in absehbarer Zeit ist nicht zu erwarten. Ortsansässigen Bauwilligen stehen somit keine Bauplätze am Ort zu Verfügung. Aus diesem Grund soll ein weiteres Baugebiet ausgewiesen werden. Als neues Baugebiet bietet sich die Fläche in Erweiterung des Gebietes "Sonnenbühl-Fabrikfeld" an. Es handelt sich um leicht hängiges Gelände dessen Erschließung durch einen vorhandenen Feldweg schon vorgegeben ist. Auch die Ausdehnung der Fläche ist vorgegeben. Das künftige Baugebiet wird Norden, Westen und Osten vom Wald begrenzt. Bei dem Entwurf wurden die notwendigen Waldabstände berücksichtigt. Der vorhandene Wald bestimmt auch die Ausdehnung des Gebietes. Eine weitere Ausdehnung ist nicht möglich, da die zuständige Fachbehörde eine Ausnahme vom Waldabstand ablehnt. Die Fläche des Plangebietes ist nicht im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Aufgrund der geringen Größe handelt es sich um eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.

Baugebiet:

Das Baugebiet wird in Anlehnung an das Baugebiet Sonnenbühl-Fabrikfeld überplant. Vorgesehen ist eine Einzelhausbebauung mit 1-geschossiger Hangbebauung. Um die Planvorstellung umsetzen zu können wird festgesetzt, daß nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Desweiteren werden Trauf- und Firsthöhe festgelegt. Durch diese Vorgaben soll verhindert werden, daß eine gebietsuntypische, zu konzentrierte Bebauung erfolgt. Trotzdem wird dem Grundsatz, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, Rechnung getragen. Das Gebiet hat eine Gesamtgröße von rd. 0,4 ha. Bei 6 Bauplätzen beträgt die durchschnittliche Größe 692 qm. Die Bevölkerungsdichte beträgt bei 1,5 WE pro Gebäude und einer Belegung von 2,8 pro WE, 63 EW/ha.

Erschließung:

Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch den Ausbau des vorhandenen Feldweges. Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Verlängerung der vorhandenen städtischen Anlagen.

Kosten:

Bei der Erschließung des Gebietes ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

Straßenbau: 50.000,-- DM

Kanalisation: 84.000,-- DM

Wasserversorgung: 20.000,-- DM

Die Kosten werden zum Teil auf die Anlieger entsprechend den Beitragssatzungen der Stadt umgelegt.

Stadtbauamt Stockach im März 1991.