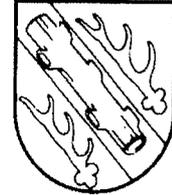




Bebauungsplan „Ortsetter Zizenhausen“ Begründung



Das Plangebiet liegt mitten im Ortsetter des Stadtteils Zizenhausen, direkt an der viel befahrenen Meßkircher Straße (OD der B 313). Es ist im Entwurf zur Fortschreibung des FNP als MI-Fläche ausgewiesen. Die Fläche ist von zentraler Bedeutung für das Ortsbild Zizenhausens. Bereits das Dorfentwicklungskonzept sah hier eine Bebauung vor, die der Bedeutung des Geländes entspricht. Angedacht war die Unterbringung von Infrastruktureinrichtungen, nicht störendem Gewerbe und Wohnnutzung. Dabei waren größere Einheiten vorgesehen. Nach dem das Dorfentwicklungsprogramm auslief, wurde die Planung damals nicht weiter verfolgt.

Ein Teil der Fläche wurde zwischenzeitlich mit 2 Einfamilienhäusern (1 ½ geschos- sig, Satteldach, Hauptgebäude und Garage von der Meßkircher Straße abgesetzt) bebaut.

Die restliche Fläche ist als Innenbereich gem. § 34 BauGB zu beurteilen, d.h. dort können Vorhaben verwirklicht werden, die sich in die nähere Umgebung einfügen. Der Begriff „einfügen“ ist allerdings weit gespannt, so dass an dieser Stelle Vorhaben zulässig wären, die der Bedeutung der Fläche für den Stadtteil nicht gerecht werden.

Um sicherzustellen, dass keine den städtebaulichen Vorstellungen zu widerlaufende Bebauung entsteht, soll der Bereich überplant werden.

Der Planentwurf sieht vor das Gebiet aufgrund der Umgebungsbebauung als Mischgebiet auszuweisen. Um Gebäude mit einer gewissen optischen Bedeutung zu erhalten wird eine Mindestwandhöhe festgelegt. Entsprechend der vorhandenen Bebauung werden Sattel- und Walmdächer vorgeschrieben.

Entlang der Meßkircher Straße von Stockach kommend stehen die Gebäude sehr nahe am Straßenrand. Diese Enge öffnet sich im Planbereich. Um den „offenen“ Charakter dieses Bereiches, d.h. des als solchen erkennbaren Ortsetters zu erhalten, wird die Baugrenze im Planbereich für Hauptgebäude von der Straße abgesetzt. Dabei wird die Flucht der vorhandenen Gebäude aufgenommen. Nebengebäude und Garagen sind im rückwärtigen Bereich Richtung Aach vorgesehen. Dadurch wird verhindert, dass der vorgesehene Charakter durch kleinere Bauten beeinträchtigt wird.

Da das Parken im öffentl. Verkehrsbereich problematisch bzw. nicht möglich ist (Bushaltestelle, stark befahrene OD B 313), wird festgesetzt, dass pro Wohnung mind. 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden müssen.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die vorhandene Meßkircher Straße. Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

Stockach, März 2000