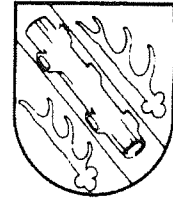




**Stadt Stockach  
Begründung  
zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans  
"Obere Breite"  
Stadtteil Raithaslach**



### Lage des Plangebietes / Übergeordnete Planung

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsausgang des Stadtteils Raithaslach. Mit der Planung wird der bisherige Ortsetter abgerundet, so dass ein harmonischer Abschluss zur freien Landschaft entsteht. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 0,3 ha. Abschluss ist die vorhandene Straße „Hegaublick“.

Der Planbereich ist im derzeit noch gültigen Flächennutzungsplan nicht als Baufläche ausgewiesen. In der Fortschreibung des FNP dessen öffentl. Auslegung beschlossen wurde, ist die Fläche enthalten.

### Grund der Planaufstellung

Im Stadtteil Raithaslach sind die Bauplätze in den bestehenden Baugebieten bebaut bzw. stehen aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht einer Bebauung zur Verfügung. Die Fläche des neu ausgewiesenen Baugebietes „Hochacker-Breite“ ist noch nicht erschlossen. Die Erschließung ist kurzfristig auch nicht zu erwarten. Durch die vorliegende Planung können kurzfristig 4 Bauplätze geschaffen werden, ohne dass zusätzliche Erschließungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen.

### Plankonzept

Durch die Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplans „Obere Breite“ werden 4 Bauplätze mit einer Fläche zwischen 540 und 700 m<sup>2</sup> geschaffen. Das Plangebiet soll in Anlehnung an die bestehende Bebauung überplant werden. Die Fläche wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Nutzungszahlen sind etwas höher als im bestehenden Baugebiet. Dadurch kann die Fläche besser ausgenutzt werden. D.h. ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ist möglich. Gleichzeitig wird die Zahl der Wohneinheiten auf 2 pro Gebäude begrenzt. Dadurch wird sichergestellt, dass trotz der Nutzungszahlen keine zu intensive Nutzung am Ortsrand von Raithaslach entsteht, die dem Charakter des Stadtteils widersprechen würde.

Die Anbindung des Ortsteils an den öffentlichen Nahverkehr ist ungünstig. Es ist daher davon auszugehen, dass pro Familie mind. 2 Pkw vorhanden sind. Um zu verhindern, dass Fahrzeuge wegen fehlender Stellplätze auf dem Grundstück auf der Straße parken und wegen der dadurch entstehenden Unübersichtlichkeit zu einer Gefährdung von spielenden Kindern führen, soll im Rahmen der Änderung festgesetzt werden, dass pro Wohnung mind. 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden müssen.

Um sicherzustellen, dass durch die Anbringung von Antennenanlagen auf dem Dach das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, wird festgesetzt, dass je Gebäude nur eine Antennenanlage auf dem Dach zulässig ist.

Die überbaubare Fläche des südlichen Bauplatzes liegt derzeit noch im Anbauverbot der K 6114. Nach Rücksprache mit dem Straßenbauamt Konstanz bzw. dem Landratsamt ist aber beabsichtigt den Erschließungsbereich der K 6114 nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens zu verlegen.

#### Erschließung

Schon das bestehende Baugebiet wird teilweise über die Straße „Hegaublick“ erschlossen. Die Entwässerung des bestehenden Baugebietes erfolgt durch eine vorhandene Abwasserleitung parallel zur Straße „Hegaublick“. Durch die Anordnung der Bauplätze im direkten Anschluss an die Straße sind weitere Erschließungsmaßnahmen zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich.

#### Eingriffs-/Ausgleichsproblematik u. Grünordnung

Auf den Grünordnungsplan vom 3.5.2000 wird verwiesen. Die darin gemachten grünordnerischen Vorschläge wurden im Rahmen der Bebauungsvorschriften beachtet. Das festgestellte Ausgleichsdefizit im Gebiet wird durch die Aufwertung der Grundstücke Flst.Nr. 633, 645 u. 645/1 bereinigt.

Stockach, Juli 2000