

Stadt 7768 Stockach

Landkreis Konstanz

Begründung zum Bebauungsplan "Im Grün", 7768 Stockach-1

1. Allgemeine Vorbemerkungen

Im Gewann "Im Grün" innerhalb des Kernstadtbereiches der Stadt Stockach, entlang der Straße "Im Grün" befindet sich ein ca. 3,500 m² großes, bislang ungenütztes Baugrundstück, eingeraht durch eine 1-Familien-Haus-Bebauung entlang der Straße "Im Grün" (nordwärts), durch eine Travo-Station im Westen sowie durch die Winterspürer Aach mit dahinterliegender 1-Familien-Haus-Bebauung im Südosten, soll der Bebauung nunmehr zugeführt werden.

Derzeitige Eigentümerin des Grundstücks ist die Firma EVO-Bau GmbH & Co. KG, Stockach ein hier ortsansässiges freies Wohnungsbaunternehmen (Handwerkerbaugesellschaft).

Aufgrund Vertragsvereinbarungen mit der Stadt Stockach vom Dezember 1980 ist vorgesehen, auch dieses Grundstück der Wohnbebauung zuzuführen.

2. Lage des vorgesehenen Geländes

Das nunmehr für die Wohnbebauung vorgesehene Gelände trägt die Flst.Nr. 1381/14 und 1381. Es wird begrenzt im Norden durch die Straße "Im Grün", im Osten durch das Flst.Nr. 1381/9, dem Sportplatz der Stadt Stockach, im Süden durch die Winterspürer Aach und im Westen durch den neugeschaffenen Fußweg zwischen "Untere-Walke" und der Straße "Im Grün". Neben diesem Fußweg befindet sich die städtische Travo-Station.

Im östlichen Bereich grenzt das Plangebiet unmittelbar an einen Fußballplatz. Da der Platz fast ausschließlich für Trainingszwecke genutzt wird, kann davon ausgegangen werden, daß eine Beeinträchtigung der verschiedenen Nutzungsarten nicht entsteht.

Die Zufahrt zu dem Baugrundstück erfolgt ausschließlich von der Talstraße her über die Straße "Im Grün". Diese Straßen sind bereits seit vielen Jahren fertiggestellt, das Grundstück ist voll erschlossen und an die öffentliche Ver- und Entsorgung bereits seit Jahren angeschlossen.

3. Eigentumsverhältnisse

Die EWO-Bau GmbH & Co. KG ist alleinige Eigentümerin der betroffenen Flurstücke.

4. Bedarf

Im Gebiet der Kernstadt Stockach besteht nach wie vor ein dringender Bedarf an Wohnungen und 1-Familien-Häusern in verdichteter Bebauung.

Die vorgeschlagene Bebauung entspricht der Zielsetzung der Landesregierung, innerhalb geschlossener Stadtbezirke flächensparende Bauungen zu planen um damit die Baukosten nach oben zu begrenzen. Dieser Forderung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die geplanten Hausgruppenanlagen besonders Rechnung getragen.

Mit der Größe der gewählten Hausgruppen ist es möglich, daß sich vorwiegend kinderreiche oder junge Familien ansiedeln und daß diese Bauvorhaben im Rahmen des Landeswohnungsbauprogramms gefördert werden können. Die Größe der Häuser und der einzelnen Grundstücke entspricht den Zielsetzungen der Sonderprogramme "kostengünstiges Bauen" und dürfte daher besonders für die Ansiedlung der vorerwähnten Gruppen attraktiv werden. Die Handwerkerbaugesellschaft will somit einen Beitrag zur Kostensenkung überhaupt leisten und erwartet im Hinblick auf die Zielsetzungen der Landesregierung Baden-Württemberg die planungsrechtliche Unterstützung durch die Stadt Stockach.

5. Art des Baugeländes und Bauweise

Das Baugebiet wird aufgrund der umliegenden vorhandenen Bebauung gem. § 4 der BauNVO als "allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Entlang der Straße "Im Grün" ist eine verdichtete Bauweise mit 1-Familien-Häusern vorgesehen. Die Verdichtung erfolgt durch die Aneinanderreihung von 1-Familien-Häusern bzw. durch die Zusammenfassung einzelner Häuser zu Hausgruppen, gleichwohl ist jedoch Grundstücks-Realteilung geplant und möglich, sodaß die Unabhängigkeit der einzelnen 1-Familien-Häuser gewährleistet bleibt.

In Anlehnung an die umliegende Bebauung entlang der Straße "Im Grün" sowie der gegenüberliegenden Straße "Untere Walke" sollen überwiegend die gleichen Dachformen unterschiedlichster Art möglich sein, jedoch keine Flachdächer oder sonstige städtebauliche Stilelemente, welche nicht in diesen kleinstädtischen Rahmen passen.

Es sollen vorwiegend bodenständige Baustoffe wie Holz, Ziegel usw. verwendet werden. Fertigbauweisen sollen nur zulässig sein, wenn sie sich in Farbe und Gestaltung den konventionellen Bauweisen anpassen. Großflächige Fassadenverkleidungen aus Blech oder sonstigem blendendem Material sind nicht zulässig. Die

Farbgebung der Häuser, Fassaden und Dächer hat in Abstimmung mit dem Stadtbauamt zu erfolgen.

Durch die Anordnung der Firstrichtungen sowie durch die Stellung der Garagen ist gewährleistet, daß keine absolut geschlossene Zeilenbauweise stattfindet. Die Zusammenfassung von immer etwa drei bis vier Häusern zu einer Hausgruppe erlaubt Durchblicksmöglichkeiten für die gegenüberliegende 1-Familien-Haus-Bebauung und erweckt den Eindruck einer sehr gegliederten und aufgelockerten Dachlandschaft.

6. Erschließung

Das vorgesehene Gelände des Bebauungsplans wird öffentlich erschlossen durch die bereits vorhandene Straße "Im Grün" welche in die Talstraße mündet.

Die Grundstücke sind bereits an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen, die öffentliche Ver- und Entsorgung ist gewährleistet. Beitragsmäßig ist das Gebiet bereits abgerechnet, wie vorerwähnt.

7. Sonstiges

Es ist zwingend vorgesehen, daß die wasserrechtlichen Auflagen des Wasserwirtschaftsamtes bezüglich der Bachbettregulierung der Winterspürer Aach eingehalten werden. Zu diesem Zweck wird im Bebauungsplan bereits ein mit "Weg" gekennzeichnete ca. 4,00 m breiter Fahrstreifen für die Stadt Stockach vorgesehen. Dieses Gelände soll der Stadt Stockach vom jetzigen Eigentümer übereignet werden, die entsprechenden Vermessungsarbeiten sind in Vorbereitung.

Bereits im Jahre 1984 wurde für das vorgesehene Baugebiet eine umfangreiche geophysikalische und bodenmechanische Untersuchung durchgeführt, das entsprechende Bodengutachten ist bei der Ausführung der Bauarbeiten zu beachten. Das Bodengutachten ist im Besitz der jetzigen Eigentümerin und kann bei Bedarf jederzeit eingesehen werden.

7768 Stockach, den 01.11.1985

