

Entwurf

Gemeinde Volkertshausen
Landkreis Konstanz

621.440-011
Stand: 4. Februar 2019

BEBAUUNGSPLAN "Wehristraße"

Begründung

1. Allgemeines

Um Rechtssicherheit für Baugesuche im unbebauten Bereich der Wehristraße zu erhalten, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

2. Lage des Plangebietes

Der aufzustellende Bebauungsplan umfasst die Grundstücke Flst.Nrn. 1087, 1087/1, 1090, 1092, 1094, 1095, 1096, 1097 und 1100 der Gemarkung Volkertshausen.

3. Ziel und Zweck der Planung

Nachdem die Bebauung von Grundstücken im mittleren Bereich der Wehristraße geplant ist, sollen mit dem Bebauungsplan "Wehristraße" die städtebaulichen Grundsätze von bisher nicht bebauten Grundstücken festgelegt werden.

4. Flächennutzungsplan

Das geplante Gebiet gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Bebauungsplanverfahren

Die beantragte Bauleitplanung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

6. Planungsziel

Mit dem Bebauungsplan "Wehrstraße" soll eine geordnete Bebauung in dem bisher nicht bebauten Bereich ermöglicht werden.

Bei der Festsetzung der maximal bebaubaren Flächen für Hauptanlagen und Nebenanlagen und der höchstzulässigen Firsthöhe wurde die bestehende Bebauung herangezogen.

Mit der Festsetzung der Dachneigung auf mindestens 15° wird verhindert, dass die Gebäudewand zu massiv in Erscheinung tritt. Aus dem gleichen Grund wurde die Firstrichtung parallel zur Wehrstraße festgesetzt.

Durch die Festsetzung der max. zulässigen Wohnungen wird eine zu starke Verdichtung verhindert.

Hinweis:

In der Stellplatz-Satzung für den unbeplanten Innenbereich wird abweichend von § 37 Abs. 1 Satz 1 Landesbauordnung (LBO) die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 2 Stellplätze pro Wohnung in der Wehrstraße erhöht. Dies gilt nicht für Einzimmerwohnungen von unter 30 qm Wohnfläche.

7. Umweltbericht, Eingriffe in Natur und Landschaft, Artenschutz

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Die in der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung aufgeführten Vorgaben wurden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

8. Flächenbilanz

Bruttofläche		5.410 m ²
überbaubare Fläche innerhalb der Baugrenzen	1.754 m ²	
private Grünfläche	1.885 m ²	
sonstige Flächen	1.771 m ²	

Volkertshausen, den

Alfred Mutter
Bürgermeister