VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN „ALTER GARTEN“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt,
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
2. SATZUNG
3. LAGEPLAN M 1: 500
4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
6. BEGRÜNDUNG
7. LAGEPLAN
8. GESAMTANSICHT
9. ANSICHTEN DER HÄUSER A, B, C
10. AUSZUG AUS RAHMENPLAN – ÜBERSICHTSPLAN
11. AUSZUG AUS FNP (STAND OFFENLAGE)
12. GRÜNORDNERISCHER BEITRAG
13. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG (SIEHE ORIGINALAKTE)

SATZUNG
der Stadt KONSTANZ

über den
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
„ALTER GARTEN“ A 10
in Konstanz-Egg

zur Errichtung von Doppelhäusern
auf den Grundstücken Flst. Nrn. 3406, 3409, 3410 (ganz) und 3038/9 (Mainaustraße - teilweise)

Nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz am 30.09.1999 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ALTER GARTEN“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Die Satzung besteht aus:

dem VORHABENBEZOGENEM BEBAUUNGSPLAN mit

- Zeichnerischem Teil — vom 22.03.1999/26.05.1999
- Textlichem Teil:
  - Textlichen Festsetzungen — vom 22.03.99/26.05.99/16.09.99
  - Örtlichen Bauvorschriften — vom 22.03.1999/26.05.1999

dem VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN mit

- Lageplan — vom 05.03.1999/26.05.1999
- Gesamtansicht — vom 05.03.1999/16.09.1999
- Schnitte (Haus A, B, C) — vom 05.03.1999

Beigefügt sind:

- Begründung — vom 22.03.1999/26.05.1999
- Ansichten (Haus A, B, C) — vom 05.03.1999/16.09.1999
- Auszug aus dem Rahmenplan - Übersichtsplan — vom 22.03.1999
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Stand Offenlage)
- Grünordnerischer Beitrag — vom 22.03.99/26.05.99/16.09.99

§ 2

Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt die Grundstücke Flst. Nrn. 3406, 3409, 3410 (jeweils ganz) und Grundstück Flst. Nr. 3038/9 (Mainaustraße - teilweise).

§ 3

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen Örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zuwiderhandelt.

§ 4

Gemäß § 19 (1) BauGB bedarf die Teilung eines Grundstückes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach § 2 zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung.

§ 5

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

§ 6
(Hinweis**)**

Die Durchführung der Maßnahmen wird durch den Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Konstanz und dem Vorhabenträger geregelt.

Konstanz, den 30.09.1999

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den .....

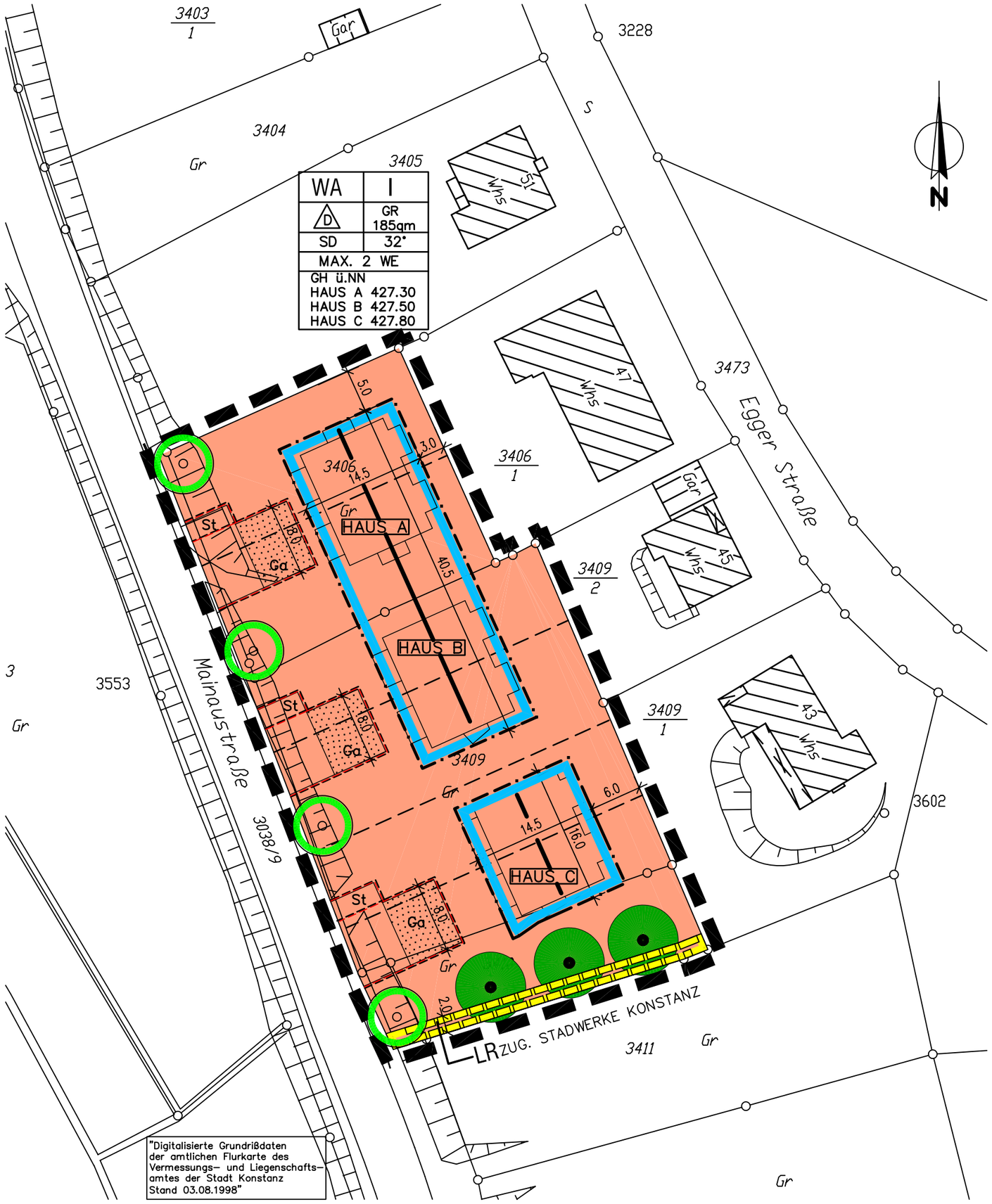
STADT KONSTANZ

Fouquet
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten:

STADT KONSTANZ
STADTTEIL EGG
Vorhaben- und Erschließungsplan
"Alter Garten" A 10

M 1:500



N

ZEICHENERKLÄRUNG

ALLGEMEIN

- BESTEHENDE GEBÄUDE
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO)

- WA — ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
- GR — MAX. GRUNDFLÄCHE
- GH — MAX. GEBÄUDEHÖHE
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE:
- I — ALS HÖCHSTMASS

BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- D — NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- BAUGRENZE
- FIRST– ODER GEBÄUDERICHTUNG ZWINGEND
- DACHFORMEN:
- SD — SATTELDACH

NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER NUTZUNG	ANZAHL DER GESCHOSSE
BAUWEISE	MAX. GRUND–FLÄCHE
DACHFORM	DACHNEIGUNG
WOHNEINHEITEN	
GEBÄUDEHÖHE ü.NN	

LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- ANPFLANZEN VON BÄUMEN
- ERHALTUNG VON BÄUMEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR: (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Ga — GARAGEN
- St — STELLPLÄTZE
- GARAGENBEGRÜNUNG
- MIT RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- LR — LEITUNGSRECHT
- BÖSCHUNG
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS–BEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Planfertigung
LÖRRACH, DEN 22.03.1999/26.05.1999
PLANUNGSGRUPPE SÜD–WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL.ING. H.R.GUDDEMANN FREIER ARCHITEKT+STADTPLANER
79539 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 07621/2300 FAX 8527
Stempel/Unterschrift

Stand des Liegenschaftskatasters
vom _____
Unterschrift (Siegel)

Entwurf vom 22.03.1999 geändert 26.05.1999 _____
Planer/in Dipl.Ing.Nocke
Zeichner/in Ruzicka

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am	24.09.1998	öffentliche Bekanntmachung	am	02.10.1998
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluß am	24.09.1998	öffentliche Bekanntmachung	am	02.10.1998
	durchgeführt vom	12.10.1998	bis	26.10.1998	einschl.
			Veranstaltung	am	13.10.1998
Öffentliche Auslegung	Beschluß am	20.05.1999	öffentliche Bekanntmachung	am	04.06.1999
	durchgeführt vom	14.06.1999	bis	13.07.1999	

Beteiligung Träger öffentlicher Belange am _____ Benachrichtg. über öff. Ausl. am 10.06.1999

Beschluss über Bedenken und Anregungen am 30.09.1999 **Satzungsbeschluss** am 30.09.1999

Ausfertigung der Satzung
Konstanz, den _____

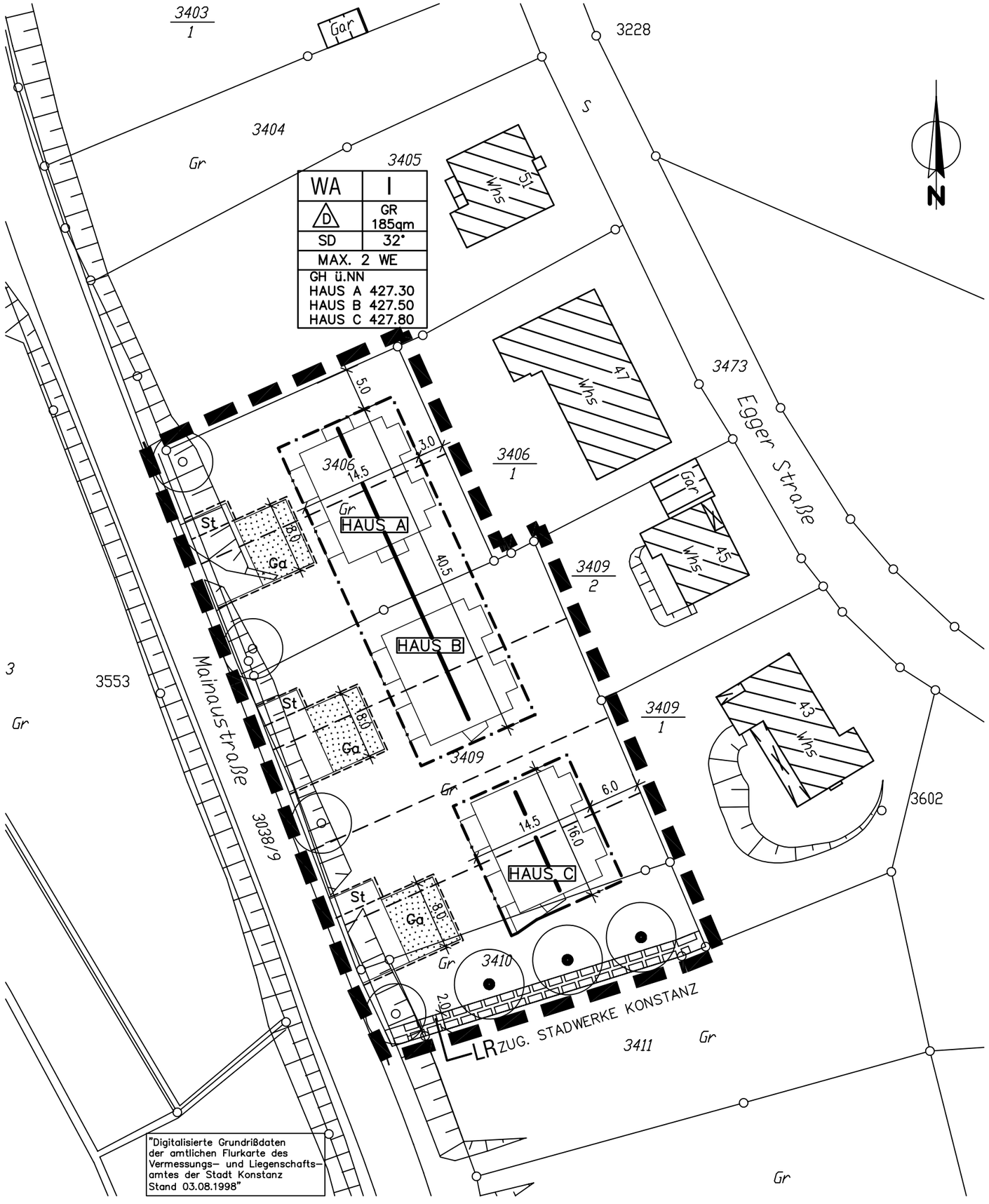
_____
(Fouquet, Bürgermeister) (Siegel)

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung am _____

Vermerke
Dieser Bebauungsplan wurde nach Inkrafttreten geändert:
rechtsverbindlich am _____ Aktenplanzeichen _____
rechtsverbindlich am _____ Aktenplanzeichen _____
(Sonstige Vermerke)

STADT KONSTANZ
STADTTEIL EGG
Vorhaben- und Erschließungsplan
"Alter Garten" A 10

M 1:500



"Digitalisierte Grundrißdaten der amtlichen Flurkarte des Vermessungs– und Liegenschafts–amtes der Stadt Konstanz Stand 03.08.1998"

ZEICHENERKLÄRUNG

ALLGEMEIN

- BESTEHENDE GEBÄUDE
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO)

- WA — ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
- GR — MAX. GRUNDFLÄCHE
- GH — MAX. GEBÄUDEHÖHE
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE:
- I — ALS HÖCHSTMASS

BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- D — NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- BAUGRENZE
- FIRST– ODER GEBÄUDERICHTUNG ZWINGEND
- DACHFORMEN:
- SD — SATTELDACH

NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER NUTZUNG	ANZAHL DER GESCHOSSE
BAUWEISE	MAX. GRUND–FLÄCHE
DACHFORM	DACHNEIGUNG
WOHNEINHEITEN	
GEBÄUDEHÖHE ü.NN	

LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- ANPFLANZEN VON BÄUMEN
- ERHALTUNG VON BÄUMEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR: (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Ga — GARAGEN
- St — STELLPLÄTZE
- GARAGENBEGRÜNUNG
- MIT RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- LR — LEITUNGSRECHT
- BÖSCHUNG
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS–BEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Planfertigung
LÖRRACH, DEN 22.03.1999/26.05.1999
PLANUNGSGRUPPE SÜD–WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL.ING. H.R.GÜDEMANN FREIER ARCHITEKT+STADTPLANER
79539 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 07621/2300 FAX 8527
Stempel/Unterschrift

Stand des Liegenschaftskatasters
vom _____
Unterschrift (Siegel)

Entwurf vom 22.03.1999 geändert 26.05.1999 _____
Planer/in Dipl.Ing.Nocke
Zeichner/in Ruzicka

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am	24.09.1998	öffentliche Bekanntmachung	am	02.10.1998
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluß am	24.09.1998	öffentliche Bekanntmachung	am	02.10.1998
	durchgeführt vom	12.10.1998	bis	26.10.1998	einschl. Veranstaltung am 13.10.1998
Öffentliche Auslegung	Beschluß am	20.05.1999	öffentliche Bekanntmachung	am	04.06.1999
	durchgeführt vom	14.06.1999	bis	13.07.1999	

Beteiligung Träger öffentlicher Belange am _____ Benachrichtg. über öff. Ausl. am 10.06.1999

Beschluss über Bedenken und Anregungen am 30.09.1999 **Satzungsbeschluss** am 30.09.1999

Ausfertigung der Satzung
Konstanz, den _____

_____
(Fouquet, Bürgermeister) (Siegel)

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung am _____

Vermerke
Dieser Bebauungsplan wurde nach Inkrafttreten geändert:
rechtsverbindlich am _____ Aktenplanzeichen _____
rechtsverbindlich am _____ Aktenplanzeichen _____
(Sonstige Vermerke)

STADT KONSTANZ

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „ALTER GARTEN“ A 10

in Konstanz-Egg

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL.ING. H.R. GÜDEMANN FREIER ARCHITEKT +

STADTPLANER
79539 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 07621/2300 + 8528 FAX. 8527

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
der Stadt KONSTANZ

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP)
„ALTER GARTEN“ A 10
in Konstanz-Egg

zur Errichtung von Doppelhäusern
auf den Grundstücken Flst. Nrn. 3406, 3409, 3410 (ganz) und 3038/9 (Mainaustraße - teilweise)

Ergänzend zum zeichnerischen Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten die nachfolgenden Textlichen Festsetzungen:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Ausgeschlossen sind:
- Tankstellen § 1 (5) BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind festgesetzt:

- die max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse: I Vollgeschoß
- die Höhe der baulichen Anlagen über NN gemäß Planeintrag
- die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand - Dachhaut) über dem im Mittel geplanten Geländeniveau: talseits max. 6,5 m
  bergseits max. 4,0 m

- die zulässige Grundfläche je Doppelhaus: max. 185 qm.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

4. BAUWEISE § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt: zulässig sind nur Doppelhäuser.

5. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) 25 b BauGB

Zum Schutz der großkronigen Birnbäume wird durch Planeintrag im Bebauungsplan eine Bindung für den Erhalt festgesetzt. Wenn altersbedingt ein Entfernen der Bäume

notwendig ist, sind entsprechende Ersatzpflanzungen am gleichen Standort vorzunehmen.
Abgrabungen, Aufschüttungen oder Versiegelungen im gesamten Traufbereich sind unzulässig, mit Ausnahme der zu unterpressenden Stromleitung (siehe auch Ziff. 10).

Bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten ist die Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu minimieren (siehe Deutsche Normen „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, DIN 18920“).

6. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Im Bebauungsplan sind durch Planeintrag Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen getroffen.
Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, daß geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen usw.) zugelassen werden.

6.1 BAUMPFLANZUNGEN ENTLANG DER MAINAUSTRASSE

Entlang der Mainaustraße sind durch Planeintrag im Straßenrandbereich Pflanzstandorte für Einzelbaumpflanzungen (mittel- bis großkroniger Laubbaum) festgesetzt.

Artempfehlung:	Gefülltblühende Kirsche (Prunus avium ‘Plena’), Wildbirne (Pyrus calleryana ‘Chanticleer’) o.a., aber nur eine Art
Größe:	Hochstamm, 3 x v., Stammumfang mind. 14 cm
Standort	s. Bebauungsplan
Anpflanzungszeit:	die auf die Baumaßnahme folgende Pflanzperiode

6.2 BAUMPFLANZUNGEN IN DEN PRIVATGÄRTEN

Je Doppelhaushälfte ist ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Standorte sind im VBP nicht festgesetzt.

Artempfehlung:	Kirsche, Apfel, Birnbaum, Magnolie o.ä.
Größe:	Stammumfang mind. 14 cm
Anpflanzungszeit:	die auf die Baumaßnahme folgende Pflanzperiode

6.3 HECKENPFLANZUNG ENTLANG DER BÖSCHUNGSOBERKANTE

Entlang der Böschungsoberkante zwischen den Garagen sind Heckenpflanzungen aus Laubgehölzen (eine Art!) gemäß Freiflächengestaltungskonzept vorzunehmen.

Artempfehlung:	Hainbuche, Buche, Liguster o.ä.
Größe:	Heister, 40 - 60 cm
Anpflanzungszeit:	die auf die Baumaßnahme folgende Pflanzperiode

7. DACHBEGRÜNUNG § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Die Garagen sind mit einer zumindest extensiven (= Substrathöhe 5 - 15 cm) Dachbegrünung zu versehen.

8. GARAGEN UND STELLPLÄTZE § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO

Garagen sind nur innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen zulässig mit einer max. Breite von 8,0 m je Doppelhaus.
Stellplätze sind nur innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen und in den Garagenvorzonen zulässig.

Zur Gestaltung der Garagen und Stellplätze siehe Örtliche Bauvorschriften.

9. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Je Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

10. MIT LEITUNGSRECHTEN (LR) ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Im Bebauungsplan ist auf Grundstück Flst. Nr. 3410 ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Konstanz für die Stromversorgung festgesetzt.
Die Leitungen sind so herzustellen, daß die auf dem Grundstück stehenden Bäume so wenig wie möglich beeinträchtigt werden (Unterpressung).

An der Leitung dürfen keine Verrichtungen vorgenommen werden, die diese gefährden oder beschädigen. Im Bereich des Leitungsrechts sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen unzulässig. Die jederzeitige Zugänglichkeit ist zu gewährleisten.

HINWEIS
Zum Ausgleich der durch die Vorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sind Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes erforderlich. Diese umfassen eine ökologische Aufwertung einer Wiese innerhalb des südlich angrenzenden Streuobstgürtels sowie des Biotopkomplexes Hockgraben durch Biotopentwicklungs- und -pflegemaß-nahmen. Die Durchführung der Maßnahmen wird durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Auf die Ausführungen im Grünordnerischen Beitrag wird verwiesen.

Konstanz, den 22.03.1999/26.05.1999/16.09.1999

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den .....

STADT KONSTANZ

Fouquet
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten:

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
der Stadt KONSTANZ

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP)
„ALTER GARTEN“ A 10
in Konstanz-Egg

zur Errichtung von Doppelhäusern
auf den Grundstücken Flst. Nrn. 3406, 3409, 3410 (ganz) und 3038/9 (Mainaustraße - teilweise)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 74 (1) Nr. 1 LBO

1.1 DÄCHER:

Dachform: Satteldächer

Dachneigung: 32 Grad

Dachdeckung: Dachziegel in den Farben rot bis rotbraun.
Die Dachdeckung (Material und Farbe) der Doppelhäuser, die jeweils eine Einheit bilden, sind einheitlich zu gestalten.

Dachgaupen: Dachgaupen müssen als untergeordnete Bauteile des Gesamtdaches erscheinen und daher mind. 0,6 m vom First und mind. 1,5 m vom Giebel (ohne Dachvorsprung) entfernt sein. Ihre Gesamtlänge darf max. die halbe Länge des Hauptdachfirstes erreichen.
Unterhalb der Dachgaupen müssen die Ziegel durchlaufen.

Dacheinschnitte: (sog. Negativgaupen) müssen mind. 1,0 m vom First und mind. 2,0 m vom Giebel (ohne Dachvorsprung) entfernt sein. Ihre Länge darf in beiden Richtungen (waagerecht und parallel zur Dachneigung gemessen) max. 3,0 m betragen.

Dachaufbauten: (Querhäuser o.ä.) sind nur auf der bergseitigen Gebäudeseite zulässig und zwar bis zu einer Gesamtbreite von max. 5,0 m.

Gaupen und Einschnitte sowie Dachgaupen unterschiedlicher Ausformung dürfen nicht gemeinsam auf einer Dachfläche angeordnet werden. Dabei sind die Doppelhäuser jeweils als eine Einheit zu betrachten.

1.2 GARAGEN UND CARPORTS

Die Garagen sind entsprechend der Lage im Bebauungsplan in einer Flucht anzuordnen und mit einheitlicher Traufhöhe auszubilden.
Sie sind in den Hang einzubauen und mit einem Flachdach zu versehen, das mit Humus in einer Höhe von mind. 5 cm zu begrünen ist. Auf den Garagendächern ist ein max. 1 m hohes Geländer mit waagerechten Spannseilen entsprechend dem Freiflächengestaltungskonzept anzuordnen. Die Geländer sind einheitlich auszubilden.

2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 74 (1) Nr. 3 LBO

2.1 Die Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen ist insgesamt auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

2.2 Die Garagenvorplätze und Stellplätze sind in wasserdurchlässigem Material anzulegen. Empfohlen werden Rasenpflaster, mit Platten befestigte Fahrspuren oder wassergebundene Decken.

2.3 Einzäunungen entlang der Straße sind unzulässig. An der südlichen Grundstücksgrenze (Flst. Nr. 3410) ist ein ca. 1 m hoher Maschendrahtzaun mit einer punktuellen Bepflanzung zulässig.

2.4 Der Einbau von Zisternen wird empfohlen.

3. KENNTNISGABE VERFAHRENSFREIER VORHABEN

Abweichend von § 50 LBO sind gem. § 74 (1) Nr. 7 LBO folgende Vorhaben nicht verfahrensfrei und sind der Baurechtsbehörde zur Kenntnis vorzulegen:

§ 50 (1) Nr. 1	Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten, wenn die Gebäude weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen, bis 40 cbm
§ 50 (1) Nr. 3	Gewächshäuser bis zu 4 m Höhe
§ 50 (1) Nr. 45	Einfriedigungen
§ 50 (1) Nr. 65	Stellplätze bis 50 qm Nutzfläche je Grundstück im Innenbereich

Konstanz, den 22.03.1999/26.05.1999

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den .....

STADT KONSTANZ

Fouquet
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten:

BEGRÜNDUNG

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) **„ALTER GARTEN“ A 10** in Konstanz-Egg

zur Errichtung von Doppelhäusern
auf den Grundstücken Flst. Nrn. 3406, 3409, 3410 (ganz) und 3038/9 (Mainaustraße - teilweise)

I. ALLGEMEIN

Der Gemeinderat der Stadt Konstanz hat am 24.09.1998 beschlossen, für den Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 3406, 3409 und 3410 im Stadtteil Egg einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) aufzustellen, um die Bebauung der Grundstücke mit Wohnhäusern planungsrechtlich vorzubereiten und die geplanten Vorhaben in den städtebaulichen Kontext zu integrieren.

II. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES UND BISHERIGE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Egg auf der Ostseite der Mainaustraße. Es umfaßt eine Fläche von insgesamt ca. 0,26 ha.

Bisher werden die Grundstücke als Wiesen genutzt. Sie sind locker mit Obstbäumen bestanden. Auf dem Grundstück Flst. Nr. 3410 befindet sich eine strenge Baumreihe aus drei Birnbäumen, die einen markanten Abschluß nach Süden bildet.
Wiederum südlich schließen sich ausgedehnte Obstbaumwiesen an, durch die bereits heute ein harmonischer Übergang von der besiedelten Fläche in die freie Landschaft geschaffen ist.

III. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan, der derzeit fortgeschrieben wird (Stand Bürgerbeteiligung), sind die in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogenen Grundstücke als Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan kann deshalb als aus dem zukünftigen Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

IV. RAHMENPLAN

Im Rahmenplan, der am 15.10.1992 vom Gemeinderat beschlossen wurde, werden folgende Ziele für den Ortsteil Egg allgemein dargelegt, die auch für den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten:

Planungsziel ist eine behutsame Dorferweiterung, die das typische Ortsbild erhalten soll. Hierzu gehören: die umliegenden Höhenzüge bleiben frei von Neubebauung; die Durchgrünung des Ortes bleibt gewahrt; Neubauten fügen sich in Form und Größe in

die vorhandene Bebauung ein; das Ortsbild soll kompakt wirken und einen geschlossenen Rand aufweisen.

In den zusammenhängenden Neubaugebieten sind überwiegend kosten- und flächensparende Doppel- und Reihenhäuser vorgesehen. Durch die Bebauung freier Einzelgrundstücke (Nachverdichtung) wird zusätzlicher Wohnraum erstellt.

Die straßenseitigen Nebengebäude (sie können enthalten: Abstellraum, Gewächshaus, Garage, Carport usw.) bilden den nötigen Puffer zwischen öffentlichem und privatem Freiraum und korrespondieren in ihrer Gestaltung mit den Wohnbauten.

Alle Bauten sind mit maximal zwei Vollgeschossen geplant. Darüber hinaus können im ganzen Planungsgebiet die Häuser in je zwei Wohneinheiten aufgeteilt werden (Hauptwohnung plus Einliegerwohnung), so daß Mehrfamilienhäuser in dieser eingeschränkten Form möglich sind. Weitergehende Mehrfamilienhausplanungen (z.B. Zwei- oder Dreispännergeschoßbauten) kommen nicht in Betracht, da sie für den ländlichen Bereich und insbesondere für Egg untypisch sind und den Ortscharakter stören würden.

Es wird im Rahmenplan auf die Bebaubarkeit von Einzelgrundstücken zur Abgrenzung des geplanten neuen Ortsrandes eingegangen; dabei wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke noch einen Bebauungsplan benötigen:

Zur Bebauung an der Mainaustraße - Ortseingang rechts - Flst. Nr. 3409 wird ausgeführt: Eine Bebauung ist vorgesehen, da diese zur Geschlossenheit des Ortsrandes beiträgt (siehe Übersichtsplan in der Anlage - Auszug aus dem Rahmenplan).

Beim Thema Ruhender Verkehr wird gefordert, daß zwei Stellplätze pro Wohneinheit auf eigenem Grundstück vorgesehen werden. Zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze wird auch der Vorplatz zur Garage herangezogen. Besucherstellplätze sind im ganzen Ort verteilt vorgesehen. Auf die Bewirtschaftung von Parkplätzen und Anwohnerparken wird hingewiesen.

Grünordnerische Ziele sind insbesondere die Erhaltung und Aufwertung des Grünzuges entlang des Bachlaufs, die Erhaltung und Schaffung übergeordnet wirksamer Freiräume. Zusätzlich wird durch Alleebepflanzungen der Zufahrtsstraßen und -wege die überörtliche Einbindung in die umgebende Landschaft verbessert. Dieser Aspekt betrifft unmittelbar das Gebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans: Entlang der Mainaustraße sind Baumreihen zu pflanzen.
Die Siedlungsränder müssen landschaftlich gut eingebunden sein. Der Erhalt der Streuobstwiesen, die Schonung und der Erhalt großkroniger Laubbäume ist anzustreben. Die Übergänge von der Siedlung zur Landschaft sind mit ortsabgewandten Gärten und daran anschließenden Obstwiesen herzustellen. Es wird darauf hingewiesen, daß die geplante Wohnbebauung an der südöstlichen Ortseinfahrt Mainaustraße ausreichend Abstand zum Bachlauf hält.

Der Befestigungsgrad für die zukünftigen Baugebiete sollte 30 % nicht überschreiten, um Regenwasserabflußmengen kleinstmöglich zu halten.

V. GEPLANTE BEBAUUNG

Auf den Grundstücken im Planungsgebiet sollen drei Doppelhäuser errichtet werden. Um die Gebäude gut in die vorhandene Topographie einzubinden, sollen sie bergseits eingeschossig und talseits zweigeschossig in Erscheinung treten. Den oberen Abschluß bildet ein 32 Grad geneigtes Satteldach, das zum Ausbau vorgesehen ist. Die Doppelhäuser sollen nicht mehr als ein Vollgeschoß aufweisen, Sockelgeschoß und Dachgeschoß sind entsprechend jeweils keine Vollgeschosse.
Im Grundriß werden möglichst langgestreckte Rechtecke vorgesehen mit einer Grundfläche für die Hauptbaukörper von 10,5 m x 14 m. Dieser strenge Grundkörper wird durch Vorbauten aufgelockert. Zur Talseite hin wird auf Querhäuser, die sich bis in den Dachraum hinein erstrecken, verzichtet, um nicht den Eindruck der Dreigeschossigkeit zu erwecken.
Für den Dachausbau sind Dachöffnungen in Form von einfachen Gaupen vorgesehen mit dem Ziel, eine möglichst ruhige Dachlandschaft zu erhalten.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält insbesondere Festsetzungen enthalten über:
- die überbaubare Grundstücksfläche
- die talseitige und bergseitige Traufhöhe
- die Gesamtgebäudehöhe
- die Dachform, die Dachneigung, die Dachöffnungen
- die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen
- die Grünordnung und Freiflächengestaltung.

Je Doppelhaushälfte werden entsprechend den Vorgaben aus dem Rahmenplan maximal zwei Wohneinheiten zugelassen.

Je Doppelhaus werden drei Garagen vorgesehen, die 5 m von der Straße zurückversetzt, in den Hang eingebaut, mit Humus überdeckt und begrünt sind sowie ein weiterer Stellplatz neben den Garagenvorzonen. Der Stauraum vor den Garagen dient ebenfalls als Abstellplatz.
Der Vorschlag im Rahmenplan, die Garagen mit einem Satteldach zu versehen, ist aufgrund der Topographie nicht aufgenommen worden, da die Dächer bergseits direkt auf dem gewachsenen Gelände liegen würden.

Da die Gestaltung der Garagen, der Stellplätze und der Gebäudevorzonen für den zukünftigen Ortseingang von Egg von zentraler Bedeutung sind, wurden diese gesondert untersucht und in einem Freiflächenkonzept die erforderlichen Gestaltungsmaßnahmen ausgeführt (Bestandteil des Grünordnerischen Beitrags). Durch detaillierte Festsetzungen im Bebauungsplan und in den Örtlichen Bauvorschriften sowie ergänzende Festlegungen im Durchführungsvertrag soll die Umsetzung gesichert werden.

SCHNITTE UND ANSICHTEN
In den beigefügten Schnitten und Ansichten sind insbesondere die beabsichtigten Gebäudehöhen, die Einfügung in die topographische Situation sowie das Verhältnis zu den vorhandenen Gebäuden an der oberhalb verlaufenden Egger Straße ablesbar.

VI. ERSCHLIESSUNG

VI.1 STRASSEN UND WEGE

Die Grundstücke sind durch die Mainaustraße bereits erschlossen. In dem Straßenabschnitt der Mainaustraße bis zur Ortsmitte ist bisher noch kein Gehweg vorhanden. Er soll durchgehend auf der östlichen Straßenseite ausgehend von dem im Einmündungsbereich in die Landesstraße L 219 von Allmannsdorf ankommenden Weg geschaffen werden.
Durch den Bau des Gehweges wird die vorhandene Böschung der Baugrundstücke angeschnitten. In den Bereichen der verbleibenden Böschungen zwischen den Garagen soll der Höhenunterschied durch höhengleiche Anpassung der Privatgrundstücke abgefangen werden.
Die Restflächen zwischen dem geplanten Gehweg und den Baugrundstücken werden den Baugrundstücken zugeschlagen. Die Übernahme wird im Durchführungsvertrag geregelt.

VI.2 VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung mit Gas und Wasser ist von der Mainaustraße aus vorgesehen.
Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Nach Abschluß der Kanalisationsarbeiten in der Mainaustraße ist für das Planungsgebiet eine ordnungsgemäße Anschlußmöglichkeit an die öffentliche Kanalisation vorhanden.

VI.3 STROMVERSORGUNG

Der Strombedarf kann aus den bestehenden Trafostationen im Umfeld des Plangebietes gedeckt werden. Die Erschließung erfolgt von der Mainaustraße aus.
Im Bebauungsplan ist über das Grundstück Flst. Nr. 3410 ein Leitungsrecht für eine Stromleitung zugunsten der Stadtwerke Konstanz festgesetzt. Dieses Leitungsrecht wird benötigt, um später eine Verbindung zur Egger Straße aufbauen zu können.

VII. GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Die geplante Bebauung greift in den landschaftlich sehr sensiblen Bereich eines alten, historisch gewachsenen Streuobstbestands am Ortseingang von Egg ein.
Im grünordnerischen Beitrag (Krupp, Losert + Partner, Denzlingen), der dem Bebauungsplan beigefügt ist, werden die geplante Grünordnung und Freiflächengestaltung entwickelt sowie die durch die Vorhaben ausgelösten Eingriffe dargestellt und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen. Im einzelnen wird auf die dortigen Ausführungen verwiesen.
Insgesamt ist die Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen. Die geplante Grünordnung und Freiflächengestaltung soll dazu beitragen, die Bebauung harmonisch in das Landschaftsbild einzufügen.

Konstanz / Lörrach, den 22.03.1999/26.05.1999

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL.ING.ING. H.R. GÜDEMANN FREIER ARCHITEKT
79539 LÖRRACH TURMSTRASSE 22 TEL 07621/2300