INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

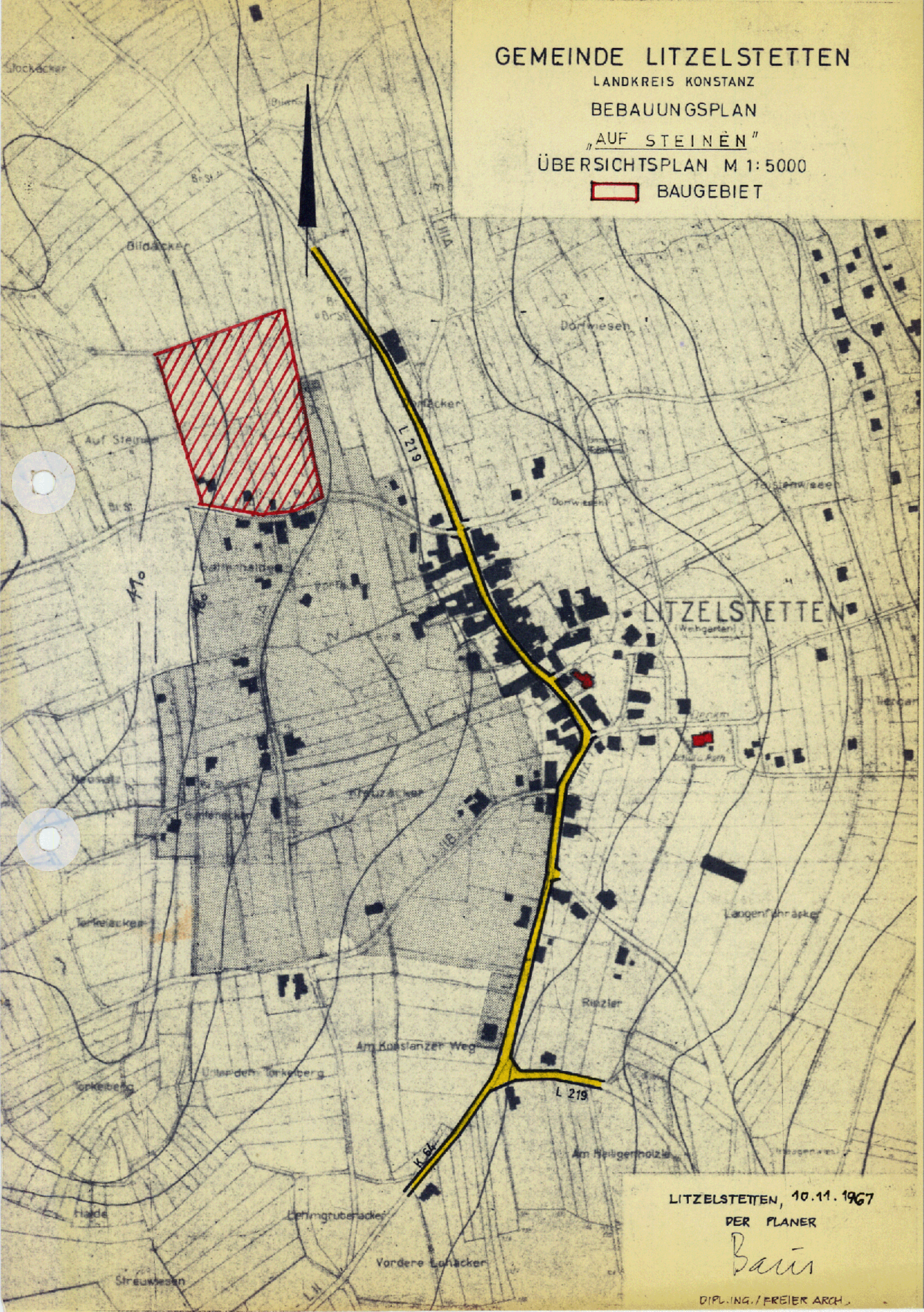
2. ÜBERSICHTSPLAN

3. SATZUNG

4. BEBAUUNGSPLAN rechtsverbindlich

5. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

6. BEGRÜNDUNG


GEMEINDE LITZELSTETTEN
LANDKREIS KONSTANZ
BEBAUUNGSPLAN
„AUF STEINEN"
ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000
BAUGEBIET
L 219
LITZELSTETTEN
Am Konstanzer Weg
Am Heiligenholze
Vordere Lohäcker
LITZELSTETTEN, 10.11.1967
DER PLANER
DIPL.ING. / FREIER ARCH.

Gemeinde L i t z e l s t e t t e n

Kreis Konstanz

Teilbebauungsplan für das Gewann "Auf Steinen"

S a t z u n g

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8 bis 10 des BBaug vom 23. Juni 1960 (BGBL I S. 341) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg vom 25. 7. 1955 (Ges.Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am 13. November 1967 die Aufstellung des Teilbebauungsplanes "Auf Steinen", sowie die damit zusammenhängende teilweise Änderung und Ergänzung des bestehenden Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

§ 2 Gegenstand der Änderung

1.) Der bestehende Gestaltungsplan vom August 1960 (teilweise)

2.) Der Straßen- und Baufluchtenplan vom August 1960 (teilweise)

3.) Die Bebauungsvorschriften vom August 1960

§ 3 Inhalt der Änderung

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes gemäß § 2 werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Auf Steinen" aufgehoben u. durch die Festsetzungen des Planes vom 10. November 1967 ersetzt.

§ 4 Bestandteile des Bebauungsplanes

1.) Übersichtplan vom 10. November 1967

2.) Bebauungsplan vom 10. November 1967

3.) Textliche Festsetzungen vom 10. November 1967

4.) Begründung vom 10. November 1967

5.) Satzung vom 13. November 1967

§ 5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan, sowie die Änderung und Ergänzung treten mit dem Tage der Bekanntmachung inkraft.

Litzelstetten, den 13. November 1967

Bürgermeisteramt

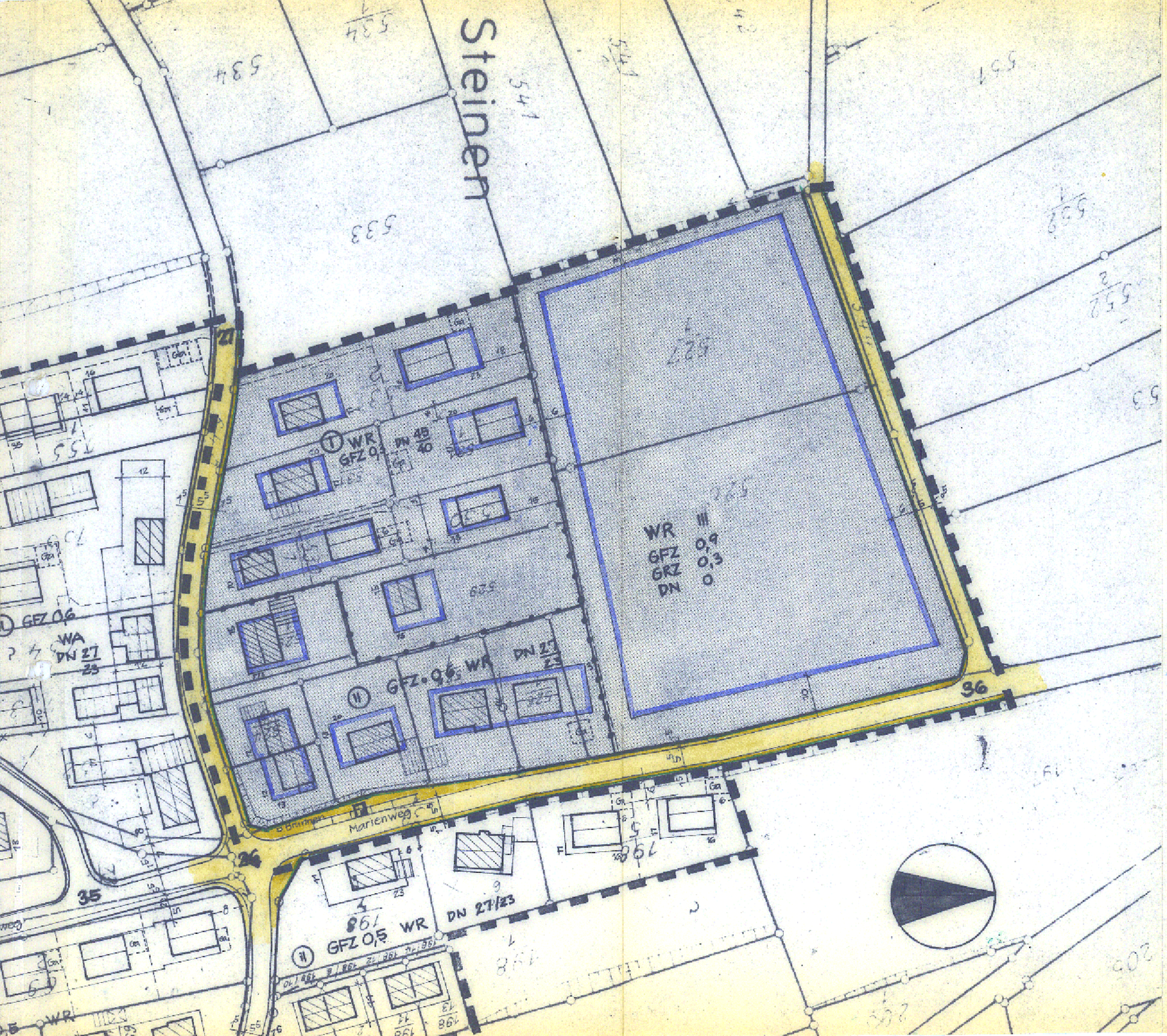
GEMEINDE 1 LITZELSTETTEN

GEMEINDE LITZELSTETTEN

KREIS KONSTANZ

TEILBEBAUUNGSPLAN „AUF STEINEN"

MASSTAB 1:1000



ZEICHENERKLÄRUNG:

– – – –	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
WR	Reines Wohngebiet gemäß §3 BauNVO
———	Baulinien
———	Baugrenzen
———	Strassenbegrenzungslinie
(II)	Zahl der Vollgeschosse (zwingend), z.B. 2
III	Zahl der Vollgeschosse (höchstzulässig), z.B. 3
GFZ	Geschossflächenzahl (höchstzulässig)
GRZ	Grundflächenzahl (")
▭	öffentliche Verkehrsflächen
WA	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
DN	Dachneigung (Grad)

Genehmigt gem. § 11 des Bundesbaugesetzes
Landratsamt Konstanz
- Staatsverwaltung -
Konstanz, den 27. Nov. 1967
In Vertretung

LANDRATSAMT KONSTANZ

LITZELSTETTEN, 10. NOV. 1967

Rechtsverbindlichkeit 22.12.1967

Der 22.12.1967
Bürgermeist

DER PLANER:

Baier

DIPL. ING./REG.BMSTR.
FREIER ARCHITEKT

GEMEINDE LITZELSTETTEN

DIE GEMEINDE

BÜRGERMEISTER

Gemeinde L i t z e l s t e t t e n

Kreis Konstanz

Teilbebauungsplan für das Gewann "Auf Steinen"

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung:

1.11 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO): siehe Planeintrag

1.12 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 22 BauNVO): siehe Planeintrag

1.13 Ausnahmen: Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 5 BauNVO (Tankstellen) in Allgemeinen Wohngebieten (WA) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Im Gebiet, dessen Grundstücke unmittelbar an die Martin-Schleyer-Straße (Kreisstraße 61) angrenzen, sind die Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässig.

1.14 Zahl der Vollgeschosse: (§ 18 BauNVO und § 2 Abs. 4 LBO) siehe Planeintrag.

1.2 Bauweise (§ 22 BauNVO):
Es wird offene Bauweise festgesetzt. Wo im Plan Einzel- oder Doppelhäuser eingetragen sind, gilt dies als Festsetzung gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO. Bei 3-geschossigen Wohnblöcken kann eine größere Gebäudelänge als 50 m zugelassen werden, sofern diese im Plan durch die Baugrenzen ausgewiesen ist.

1.3 Stellung der Gebäude: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG)
Stellung und Firstrichtung gemäß Planeintrag.

1.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO):
ist gemäß Planeintrag durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

2.1 Gebäudehöhen: (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die Gebäudehöhe wird gemessen in der Aussenwandebene von der bestehenden Geländeoberfläche bis Unterkante Dachsparren. Sie darf folgende Maße nicht überschreiten:

2.11 Bei Gebäuden mit 1 Vollgeschoß (zwingend): bergseitig 3,80 m, talseitig 5,60 m

2.12 Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen (Höchstgrenze): bergseitig 4,20 m talseitig 5,80 m.

2.13 Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen (zwingend): bergseitig 5,80 m talseitig 6,50 m.

2.14 Bei Gebäuden mit 3 Vollgeschossen (zwingend): bergseitig 10,00 m talseitig 10,50 m.

2.15 Bei Gebäuden mit mehr als 3 Vollgeschossen insgesamt je Geschoß 3,00 m.

2.16 Bei Nebengebäuden: 2,60 m.

2.2 Äußere Gestaltung: (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.21 Hauptgebäude: Dächer als Satteldächer, Dachneigung gemäß Planeintrag, Dachdeckung in der Regel mit denkel engobierten Ziegeln. Flachdächer mit Kiesschüttung oder Besandung. Kniestockhöne max. 35 cm. Dachaufbauten nur bei Dachneigung von mehr als 43°.

2.22 Nebengebäude sind den zugehörigen Hauptgebäuden anzupassen und möglichst in baulichem Zusammenhang mit diesen anzuordnen.

2.23 Garagen sind - sofern nicht in das Hauptgebäude eingeschlossen - mit flachen Dächern zu versehen. Mehrere Garagen sind zu baulichen Einheiten zusammenzufassen. Garagen mit mehr als 10 Einstellplätzen sind im Rahmen der Möglichkeiten als überdeckte Tiefgaragen anzulegen.

2.24 Die Stellung und Gestaltung der Baukörper auf den Grundstücken Lgb.Nr. 526 und 527/1 ist mit der Gemeinde und dem Ortsplaner vorzuklären, möglichst als Bauanfrage.

2.3 Grenz- und Gebäudeabstände (§ 111 Abs. 1 Nr. 5 LBO) richten sich nach den Bestimmungen der LBO, sofern im Plan keine größeren Abstände festgesetzt sind.

2.4 Einfriedungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

2.41 Als Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Plätzen sind zugelassen:
Hecken, einfache Holzzäune,
Drahtzäune mit gleichzeitiger Heckenbepflanzung.

2.42 Die Gesamthöhe der Einfriedungen einschließlich eines Sockels von max. 30 cm Höhe darf höchstens 60 cm betragen.

2.43 In Allgemeinen Wohngebieten (WA) können Einfriedungen an den Nachbargrenzen hinter der Gebäudeflucht bis 100 cm Höhe zugelassen werden.

2.44 Bei öffentlichen Verkehrsflächen ohne Gehweg kann gemäß § 14 Abs. 1 LBO verlangt werden, daß die Einfriedungen 50 cm von der Straßengrenze abgerückt werden.

2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO): dürfen den naturgegebenen Geländeverlauf nicht beeinträchtigen. Sie gelten als bauliche Anlagen nach § 2 Abs. 1 Nr. 3 LBO.

2.51 Stützmauern sind bis zu 60 cm Höhe zugelassen. Bei Einfahrten zu Tiefgaragen kann ausnahmsweise eine Höhe von max. 1,20 m zugelassen werden. Der restliche Höhenunterschied ist abzuböschen und gärtnerisch anzulegen. Stützmauern sind abweichend von § 89 LBO und über § 87 hinaus genehmigungspflichtig.

2.6 Bauvorlagen (§ 91 Abs. 2 u. 3 LBO):

2.61 Den Bauanträgen ist eine Maßstabgerechte Straßenabwicklung beizufügen, die die Einfügung des Bauvorhabens zwischen bestehende oder geplante Nachbargebäude nachweist.

2.62 Die Gemeinde und die Baurechtsbehörde können zur Beurteilung verlangen, daß das Bauvorhaben durch Stangen und Latten auf dem Baugrundstück dargestellt wird.

2.7 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 112 LBO verfolgt.

Litzelstetten, am 10. November 1967

Planfertiger

Dipl.-Ing./Reg.bmstr.
Freier Architekt

GEMEINDE 1 LITZELSTETTEN

Gemeinde

Bürgermeister

Gemeinde L i t z e l s t e t t e n
Kreis Konstanz

Teilbebauungspaln für das Gewann "Auf Steinen"

B e g r ü n d u n g

Der Teilbebauungsplan "Auf Steinen" gehört zum Bebauungsplan "Litzelstetten-West", für den der Gemeinderat eine Veränderungssperre ausgesprochen hat. Da eine baldige Bebauung des ehemaligen Schulgeländes im Gewann "Auf Steinen" angestrebt wird, hat der Gemeinderat beschlossen, diese Fläche als gesonderten Bebauungsplan auszuweisen und vorzuziehen. Die bestehende Bebauung entlang der Straßen "Zum Purren" und "Marienweg" wird durch einige Gebäude, zum Teil als Hinterhäuser, ergänzt. Die Parzellen 526 und 527/1 sollen geschlossen mit einer Gebäudegruppe bebaut werden, die eine hohe Nutzung des Grundstückes ermöglicht. Die Gebäudestellung im Einzelnen ist nicht nachgewiesen, sondern soll wegen der besonderen Lage mit dem zukünftigen Bauträger abgestimmt werden.

Die höchstzulässige Geschoßzahl wurde auf 3 Geschosse beschränkt. Es ist beabsichtigt, Gebäude in lockerer Anordnung mit dazwischen liegenden größeren Grünflächen zu erstellen, damit ein weicher Übergang in die nördlich anschließende freie Landschaft erreicht wird.

Das Baugebiet wird durch die bereits vorhandenen Straßen erschlossen, so daß hierfür zunächst keine größeren Kosten anfallen. Die Kanalisation erfolgt im Rahmen des Gesamtkanalisationsplanes.

Litzelstetten, am 10. 11. 1967

Der Planer

Dipl.Ing./Reg.bmstr.
freier Architekt

GEMEINDE 1 LITZELSTETTEN

Die Gemeinde

Bürgermeister