BEBAUUNGSPLAN „BRÜCKENGASSE“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG vom 04.12.1997

2. SATZUNG vom 14.10.1997

3. BEGRÜNDUNG vom 16.04.1997

4. ÜBERSICHTSPLAN M1:2500

5. AUSZÜGE RAHMENPLAN – KONZEPT „ALTSTADT“
   A) NUTZUNGSKONZEPT
   B) EINSCHRÄNKUNG von GASTRONOMIE-BETRIEBEN usw.
   C) FREI- und GRÜNFLÄCHENKONZEPT

6. BEBAUUNGSPLAN vom 14.10. 1997 M1:500 incl. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Dz.: Kr/Brückengasse/Satzung

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan „Brückengasse"

Satzung

Nach § 10 des Baugesetzbuches und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz am 15.05.1997 den o.g. Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem Lageplan des Planungsbüros Stadt Konstanz vom 16.04.1997.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan im M 1:500 mit Schnitten zur Höhenentwicklung im M 1:200 des Planungsbüros der Stadt Konstanz und den textlichen Festsetzungen, jeweils vom 16. April 1997.

Beigefügt sind:

1. Übersichtsplan zum Geltungsbereich
2. Begründung zum Bebauungsplan vom 16. April 1997
3. Auszug Rahmenplan Altstadt zum Frei- und Grünflächenkonzept / Auszug Rahmenplan Altstadt zum Nutzungskonzept
4. Auszug Rahmenplan Altstadt zur Regelung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB am ...6.10.1997.....in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 14.10.97

STADT KONSTANZ

Frank
Oberbürgermeister

STADT KONSTANZ
35

Dz.: kr301t5

Begründung zum Bebauungsplanentwurf gem. § 9 (8) BauGB

1. Rahmenplan „Altstadt"
2. Anlaß und Ziel der Planung
3. Lage des Planungsgebietes
4. Bestandssituation
5. Planung
   - Bebauung
   - Nutzung
     Einschränkung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften und sonstigen Nutzungen
   - Grün- und Freiflächen
   - Erschließung, Stellplätze
   - Einfriedungen
6. Abwägung
7. Sonstiges

1. Rahmenplan Altstadt

Für die Konstanzer „Altstadt" wurde ein Bebauungsplan aufgestellt. In diesem Bebauungsplan sind Festsetzungen zur Art der Nutzung, Freiflächennutzung und Einschränkungen über die Zulässigkeit von Gastronomiebetrieben und Vergnügungsstätten getroffen. Es fand eine Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die Bedenken und Anregungen wurden vom Gemeinderat geprüft und abgewogen. Mit Gemeinderatsbeschluß vom 31.01.91 ist das Ergebnis dieser Planung im Rahmenplankonzept „Altstadt" festgehalten. Die Fortführung eines Bebauungsplanverfahrens in Teilbereichen erfolgt dann, wenn bauliche Veränderungen beabsichtigt sind, die mit dem Rahmenplan im Widerspruch stehen.

2. Anlaß und Ziel der Planung

Das Nutzungs- und Freiflächenkonzept zum Rahmenplan „Altstadt" soll in zwei Teilbereichen geändert werden.

- Das ehemalige Hotel St. Johann ist im Nutzungskonzept als MK-Gebiet festgelegt. Infolge der Absicht, in diesem Gebäude wohnungsverträgliche Nutzungen und Wohnungen einzurichten, soll nunmehr in Ergänzung zu den umliegenden Wohngebieten eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, die die Wohnnutzung stärkt und störende Einrichtungen einschränkt.

- Das Grundstück Fl.-Nr. 170 an der Inselgasse ist im Nutzungskonzept als WB -Gebiet festgelegt. Das Frei- und Grünflächenkonzept sieht die Erhaltung der vorhandenen Grünfläche auf dem Grundstück vor. Infolge eines Bauantrages soll ein Teil des Grundstücks entgegen den Zielsetzungen des Frei- und Grünflächenkonzeptes nunmehr einer Bebauung zugeführt werden.

3. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Stadtviertel Niederburg und erstreckt sich über einen Teilbereich des Rahmenplanes Altstadt. Es umfaßt das zur Nutzungsänderung anstehende MK-Gebiet und das Bauquartier zwischen Insel- und Theatergasse. Der enge räumliche Zu-

sammenhang zwischen Grundstück Flst.-Nr.170 und der umliegenden Bebauung erfordert die Einbeziehung aller Bauquartiersflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

4. Bestandssituation

Der Gebäudebestand im Planungsgebiet steht abgesehen von einzelnen Anbauten und Nebenanlagen unter Denkmalschutz gem. der §§ 2 und 12 DSchG.
Das Planungsgebiet liegt im Bereich, der seit dem 2. Jh. v. Chr. besiedelt ist. Die Bodendenkmäler stehen unter Schutz gem. § 2 DSchG.
Die auf Flurstück Nr. 170 gelegene Mauer im Verlauf der Inselgasse zählt zu den Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG, der Garten selber prägt das geschützte Erscheinungsbild der Altstadt in diesem Bereich (Domherrenhöfe) und ist gem. § 19 DSchG erhaltenswert.

Das Bauquartier zwischen Insel- und Theatergasse ist geprägt durch eine geschlossene Straßenrandbebauung. Ist die Bebauung unterbrochen, schirmen hohe Mauern die innenliegenden Bauquartiersflächen vom öffentlichen Straßenraum ab. Durch diese enge geschlossene Struktur wird der Gassencharakter betont.

Das Flurstück Nr. 170 wird gesäumt durch Grenzbauten und 2 bis 4 m hohe Mauern. Die Gebäude Theatergasse 4 und Brückengasse 2 grenzen mit Brandwänden an, in denen Fenster vorhanden sind. Die Parzelle ist mit Nebenanlagen (eine Trafostation, ein Schuppen) und einer Doppelgarage bebaut. Durch diese Situation wird der baulich räumliche Gestaltungsspielraum stark eingeengt. Das Grundstück ist mit einem Transformatorenrecht für die Stadt Konstanz belastet.

5. Planung

Bebauung

Dem Bebauungsvorschlag zur Parzelle 170 (WB 3) liegen folgende Rahmenbedingungen zugrunde:

- Erhaltung einer Grünfläche, die hinsichtlich ihrer Größe und Gestaltung auch weiterhin ausgleichend zum hochverdichteten Umfeld wirkt. In Anbetracht der hohen Überbauungsdichte (vgl. GRZ Bestandsaufnahme), der mangelnden Grünflächen und eines Versiegelungsgrades von über 80 % in der Niederburg sollen die vorhandenen Grünflächen soweit wie möglich erhalten werden.

- Vermeidung einschränkender Lichtverhältnisse in den engen Gassen und dem Bauquartier.

- Weitgehende Erhaltung heute unberührter Freiflächen zur Sicherung der Bodendenkmäler und des Gartens als prägendes Element im Erscheinungsbild der Altstadt.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist im Bereich der vorhandenen Anlagen (Garage und Schuppen) ein schmaler Baukörper mit max. 240 m^2 Grundfläche zulässig. Durch diese Organisation kann der heutige Freiflächenanteil im wesentlichen erhalten werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit einer räumlichen Verbindung mit den Freiflächen auf dem östlichen Nachbargrundstück. Durch die Anordnung in der bereits baulich genutzten Randzone bleiben die Bodendenkmäler weitgehend unversehrt. Die festgesetzte Bauraumtiefe ermöglicht weiterhin den Zugang über das Tor in der denkmalgeschützten Mauer an der Inselgasse.

Die schmale Bauraumtiefe schränkt die Grundrissorganisation ein. Angesichts dieser Situation werden untergeordnete Treppenanlagen nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet. Damit die Grünfläche durch diese Maßnahme in ihrer Fläche nicht zu sehr reduziert wird und gestalterisch unschöne Vorbauten ausgeschlossen werden können, wird die maximale Grundfläche, die maximale Länge und Tiefe sowie eine offene und filigrane Gestaltung dieser Anlagen festgelegt. Zugunsten der Besonnungs- und Belichtungsverhältnissen in den Gassen müssen diese Treppenanlagen einen Abstand von 3.00 m zur Theater- und Inselgasse einhalten.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird unter Bezug auf die sehr differenzierte Höhenentwicklung der westlichen Brandwand gestaffelt festgesetzt. So kann eine Einschränkung der Nachbarrechte weitgehend ausgeschlossen werden. Zulässig sind geneigte Dächer in Form von Pult- und Satteldächern mit mindestens 15° Dachneigung. Diese Gestaltung lehnt sich an das mittelalterliche Stadtbild an und ermöglicht angesichts des eingeschränkten Baurechts größere Ausnutzungmöglichkeiten im Dachgeschoß. Da im nördlichen Baugebietsabschnitt ein traufständisches Lagergebäude an die Grundstücksgrenze stößt, wird hier aus gestalterischen Gründen die Traufhöhe, die Trauflage und die Firstrichtung festgelegt.

Um bei der überwiegend niedrigeren Bebauung eine Dachraumnutzung zu ermöglichen, soll eine Geländeabgrabung bis zu einem Meter im Bereich des Bauraumes und der notwendigen Erschließung möglich sein. Durch die Lage der Bebauung hinter hohen Mauern führt eine derartige Maßnahme nicht zu einer Beeinträchtigung des Stadtbildes.

Um gestalterisch an die historisch bedingten engen Straßenräume anzuknüpfen, werden die die zum öffentlichen Straßenraum orientierten Gebäudekanten mit einer Baulinie festgesetzt. Rückwärtig sind Baugrenzen festgelegt.

Nutzung

Das Nutzungskonzept zum Rahmenplan Altstadt verfolgt in Gebieten mit hoher baulicher Dichte, einem hohen Wohnanteil und gewerblichen Nutzungen die Zielsetzung, die Wohnnutzung und die Urbanität zu erhalten und fortzuentwickeln. Gem. § 4a BauNVO werden diese Bereiche als besondere Wohngebiete (WB) ausgewiesen. Der Bebauungsplan übernimmt diese Vorgaben. Eine Nutzung als WA Gebiet schließt sich aufgrund der gewünschten Erhaltung von Wohnen und Urbanität aus.

Das Grundstück Nr. 169 wird derzeitig von einer Druckerei mit Verlag (produzierendes Gewerbe) genutzt. Die Erhaltung der Wohnnutzung ist hier wegen des geringen Wohnanteils von weniger als 30 % zweitrangig. Das Nutzungskonzept weist hier ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO aus. Diese Vorgaben werden ebenfalls übernommen. Nutzungsunverträglichkeiten zwischen der geplanten Wohnbebauung in WB 3 und der vorhandenen Druckerei können ausgeschlossen werden (vgl. Ergebnis des Lärmgutachtens Anlage).

Das Nutzungskonzept kennzeichnet den Bereich „St. Johann" als Kerngebiet (MK). Maßgebend hierfür waren die bisherigen zentralen Nutzungen ohne Wohnanteil. Diese Nutzungen wurden aufgegeben. Gem. Bauantrag soll das Gebäude neuerlich als Markthalle, Schank- und Speisewirtschaft und für Wohnzwecke genutzt werden. Um Störungen, insbesondere bedingt durch die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten des großen Saales, für die künftigen Bewohner des Grundstückes sowie der Nachbarschaft auszuschließen, setzt der Bebauungsplan ein besonderes Wohngebiet (WB 1) fest. Im Rahmen der vorgesehenen Gebietsbestimmung ist die Nutzung des Vereinssaales für größere gesellschaftliche Veranstaltungen gem. § 4 a (2) 5 BauNVO weiterhin allgemein zulässig, soweit sie einem kulturellen Zweck dient oder in Verbindung zu einer Schank- und Speisewirtschaft steht.

Einschränkung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften und Ausschluß einzelner Nutzungen

Schank- und Speisewirtschaften sind mitprägend in WB-Gebieten. Andererseits führt eine zu hohe Konzentration dieser Einrichtungen im Sinne des § 15 BauNVO zu Belästigungen und Störungen gegenüber der Wohnnutzung. Zur Vermeidung der Konzentration von Schank- und Speisewirtschaften übernimmt der Bebauungsplan im WB 2 und WB 3 folgende Mindestabstandsregelung, die im Rahmenplan Altstadt festgelegt ist.

- In Besonderen Wohngebieten sind Schank- und Speisewirtschaften gem. § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn Zugänge mindestens 30 m voneinander entfernt liegen, gemessen im Bereich des Straßenraumes.

Zur Gewährleistung einer gewissen Nutzungsvielfalt des großen Saales im St. Johann wird im WB 1 die Mindestabstandsregelung nicht festgelegt.

Darüber hinaus werden in allen WB-Gebieten Vergnügungsstätten gem. § 1 (6) BauNVO generell ausgeschlossen wie auch die weiteren Ausnahmen gem. § 4a (3) 1 - 3 BauNVO, da sie stören und dem Gebietscharakter an diesem Standort nicht entsprechen.

Frei- und Grünflächen

In der Altstadt ist die Erhaltung begrünter Freiflächen und vorhandener Grünbestände wegen der hohen baulichen Dichte für die Qualität des näheren Wohnumfeldes von besonderer Bedeutung. Die GRZ liegt vielfach weit über 0,6, dem Grenzwert für besondere Wohngebiete (vgl. Bestandsaufnahme zur GRZ). Der westliche Grundstücksabschnitt von Flurstück Nr. 170 wird deshalb als private Grünfläche festgesetzt. Die vorhandenen Obstbäume sind alt und nicht erhaltenswert, so daß Ersatzpflanzungen vorzusehen sind; entweder in Form von vier Obstbäumen oder von zwei Laubbäumen. Geeignet und empfehlenswert sind Linden. Nußbäume oder Hainbuchen wegen ihrer größeren Lichtdurchlässigkeit. Der wertvolle Baumbestand auf dem westlichen Nachbargrundstück ist zu erhalten.

Zur Sicherung des Frei- und Grünflächenwertes dieser privaten Grünfläche darf diese Fläche nicht für eine Gartenwirtschaft, als Arbeits- und Lagerflächen oder für Stellplätze und Garagen genutzt werden.

Erschließung, Stellplätze

Die Baugrundstücke liegen an öffentlichen Straßen und sind voll erschlossen. Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Energie, Müllbeseitigung) ist vorhanden und gewährleistet

Zugunsten der Qualitätserhaltung der wenigen Freiflächen, der Minimierung zusätzlicher Versiegelungen, der Entlastung der Niederburg vom ruhenden Verkehr, der Anforderungen an den Denkmalschutz (Gebäude und Archäologie) ist die Einrichtung weiterer Stellplätze nicht zulässig.
Im Baugenehmigungsverfahren soll entschieden werden, ob die erforderlichen Stellplätze in einem Parkhaus nachzuweisen oder durch Ablösungsbetrag ausgeglichen werden. Der Ablösebetrag soll zweckgebunden für Einrichtungen des öffentlichen Nahverkehrs oder für den Fahrradverkehr verwendet werden. Die Satzung der Stadt Konstanz über die allgemeinen Bestimmungen über die Stellplatzablösung bleibt davon unberührt.

Einfriedung

Die straßenbegleitenden und das Bild der Gassen prägenden Mauern sind aus stadtgestalterischen Gründen in ihrer Lage und Höhe zu erhalten. Veränderungen in Form von untergeordneten Durchbrüchen für Zufahrten und Eingänge sowie kleinere Öffnungen sind zulässig. Die Mauer an der Inselgasse 3, Kulturdenkmal gem. § 2 Denkmalschutzgesetz wird nachrichtlich übernommen.

6. Abwägung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind im Sinne des § 1 (6) BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Zuge der Abwägung zur Bebaubarkeit des Grundstücks Flst. Nr. 170 standen sich folgende Belange gegenüber.

Öffentliche Belange:

Erhaltung vorhandener Frei- und Grünflächen zugunsten der Wohnqualität und aus ökologischen Gründen gem. § 1 (5) Nr.1 und § 1 (5) Nr. 7 BauGB, die Deckung öffentlicher Spiel- und Grünflächendefizite gem. § 1 (5) Nr. 3 BauGB, die Bedeutung des Gartens als prägendes Element im Erscheinungsbild der Altstadt gem. § 19 Denkmalschutzgesetz i.V.m. § 1 (5) Nr. 5 BauGB, der Schutz und die Erhaltung der Bodendenkmäler gem. § 2 Denkmalschutzgesetz i.V.m. § 1 (5) Nr. 5 BauGB, die Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung gem. § 1 BauGB-MaßnahmenG,

Private Belange:

Das Interesse einer baulichen Nutzung und der Wohnbedarf des Grundeigentümers Flst.-Nr. 170, die Belichtungsverhältnisse in der Inselgasse (Südlage) und im Bauquartier, die vorhandenen Lichtschutzrechte in den Brandwänden.

Abwägungsergebnis:

Aus mehreren vorgelegten Alternativen beschloß der Gemeinderat den vorgelegten Bebauungsvorschlag, der einen Kompromiß aus den o. a. Belangen darstellt. Dieser Kompromiß ist aber aufgrund der obigen genannten öffentlichen und privaten Belange gerechtfertigt.

7. Sonstiges

Lärmschutz

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind im Mischgebiet (MI) an der zur Konzilstraße zugewandten Seite überschritten. Der Beurteilungspegel beträgt am Tag 65,7 dB(A) und in der Nacht 55,9 dB(A). Bei Neu- und Umbaumaßnahmen sind deshalb passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Die Bauteile müssen den Schalldämmwerten der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich IV entsprechen.

Bodenordnende Maßnahmen:

Eine Umlegung nach den Vorschriften des BauGB ist im Planungsgebiet nicht erforderlich.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet liegt im Zusammenhang eines bebauten Ortsteiles. Die Überplanung stellt deshalb keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, so daß Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8a BNatSchG nicht erforderlich sind.

Entschädigung

Durch die einschränkenden Festsetzungen auf Grundstück Flst. Nr. 170, Inselgasse 3, steht dem Eigentümer gem. § 40 (1) 8 u. 2 BauGB ein Rechtsanspruch auf Übernahme des als Grünfläche festgesetzten Grundstücksteiles zu, wenn es für ihn wirtschaftlich unzumutbar ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen Art zu nutzen. Da die Siebenjahresfrist gem. § 42 (2) und (3) BauGB mit dem 31.12.1983 abgelaufen ist, kann er als Eigentümer für den Verlust des Eigentums lediglich den Verkehrswert für unbebaubares Land verlangen (vgl. § 43 (3) BauGB).

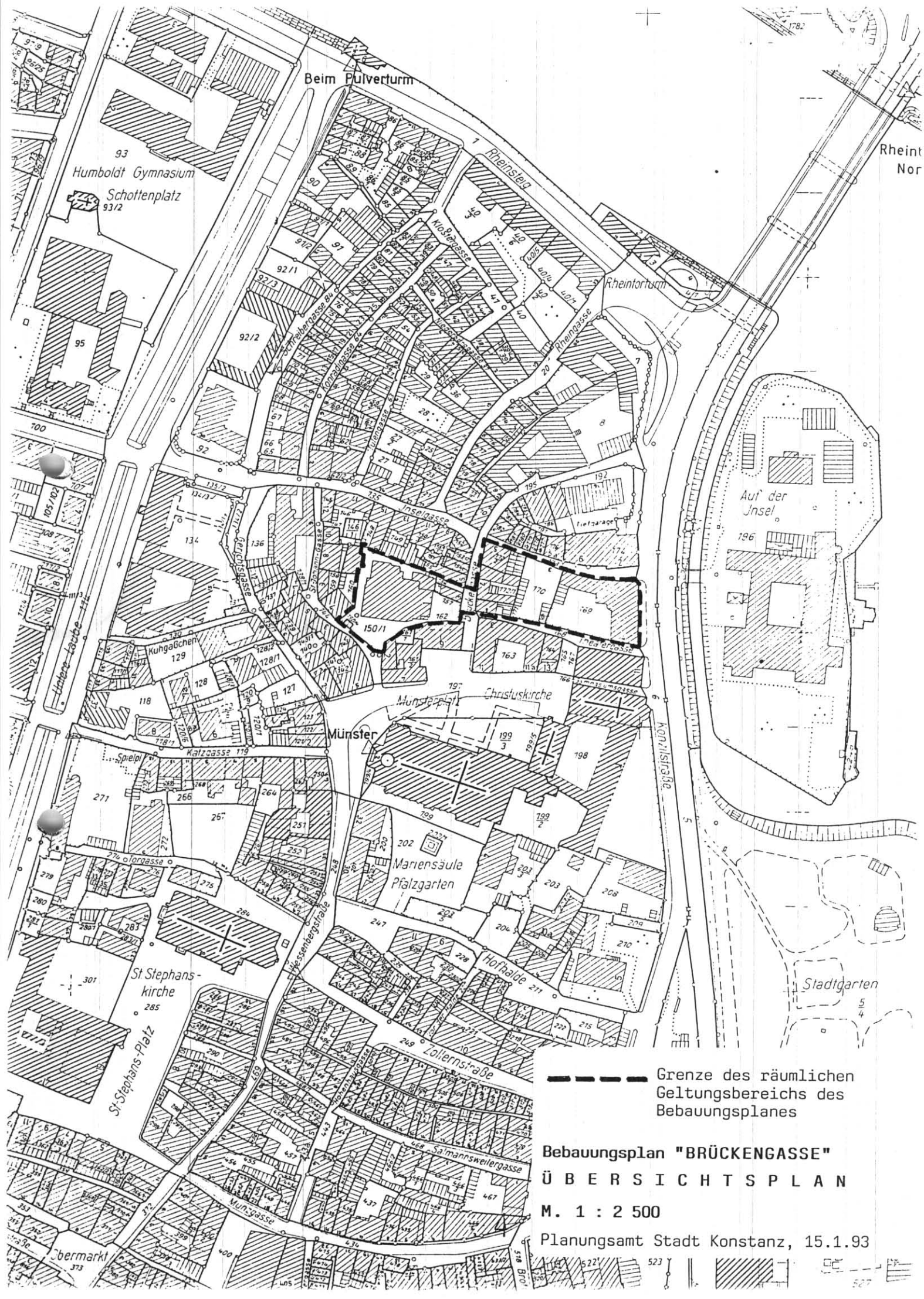
Kosten

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen nur dann Kosten, wenn der Eigentümer von Flst. Nr. 170 seinen möglichen Rechtsanspruch auf Übernahme der Grünfläche geltend macht.

Planungsbüro
Fachbereich Stadtplanung

Konstanz 16.April 1997

Zeller

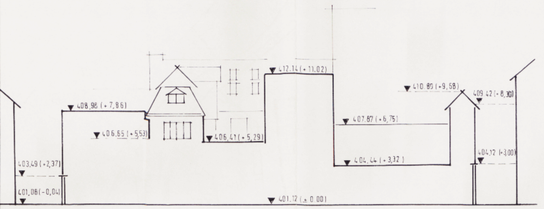


Bebauungsplan "BRÜCKENGASSE"

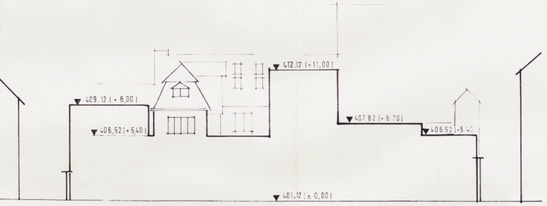
Ü B E R S I C H T S P L A N

M. 1 : 2 500

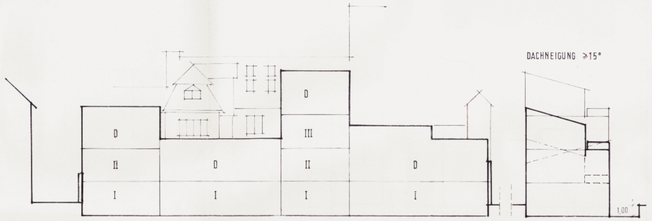
Planungsamt Stadt Konstanz, 15.1.93



SCHNITT M. 1:200 BESTAND



SCHNITT M. 1:200 PLANUNG



SCHNITT M. 1:200 SCHEMA



Textliche Festsetzungen

Dz.: kr30065

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Planzeichen	Text	
	1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
WB	• **Besonderes Wohngebiet**	§ 4 a BauNVO
	Im WB 1, 2 und 3 sind die nach § 4 a (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht zulässig. Hierzu zählen Anlagen für zentrale Einrichtungen,Vergnügungsstätten, Tankstellen.	§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO
	Im WB 2 und 3 sind Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmweise zulässig. (Regelung unter Hinweise zum Bebauungsplan).	§ 1 (5) BauNVO § 15 BauNVO
MI	• **Mischgebiet**	§ 6 BauNVO
	• **Straßenverkehrsfläche**	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten	
	2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
GR z.B. 240 qm	• **Grundfläche** Im WB 3 ist eine Überschreitung der Grundfläche durch Treppenanlagen zulässig, wenn die östliche Baugrenze um nicht mehr als 1.50 m überschritten wird und die Gesamtlänge dieser Anlagen nicht mehr als ¼ der Bauraumlänge beträgt. Im Erdgeschoß sind zur Erschließung des 1. OG Überschreitungen von mehr als 1.50 m zulässig, soweit eine maximale Grundfläche von 12 qm eingehalten wird.Die Treppenanlagen müssen einen Abstand von 3.00 m zu den Mauern der Insel- und Theatergasse einhalten.	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO
FH z.B. 406.52 m über NN	• **Höhe baulicher Anlagen** Firsthöhe in m über.NN als Höchstmaß.	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
TH z.B. 404.52 m über NN	Traufhöhe in m über NN als Höchstmaß	
	• Grenze unterschiedlicher Höhenfestsetzungen	§16 (5) BauNVO
OK EG z.B. 400.12 m über NN	• **Höhenlage baulicher Anlagen** Die Höhenlage des Erdgeschosses ist 1.00 m unterhalb der vorhandenen Geländeoberfläche zulässig. Zur Erschließung des Gebäudes ist ein schmaler Abgrabungsstreifen außerhalb des Bauraumes bis zu einer Tiefe von 1.00 m zulässig.	§ 9 (2) BauGB

Nutzungsschema

Art der baulichen Nutzung	
Grundfläche	zulässige Höhenlage des Erdgeschosses
Traufhöhe / Firsthöhe ①-⑤ Baugebietsabschnitte	Dachform / Mindestdachneigung

	3. Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
	• **Baulinie**	§ 23 (2) BauNVO
	• **Baugrenze**	§ 23 (3) BauNVO
	• Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Einrichtung von Nebenanlagen nicht zulässig.	§ 14 (1) BauNVO
	4. Grünordnung	
	• **Private Grünfläche** In der privaten Grünfläche ist die Einrichtung von Gartenwirtschaften, Arbeits- und Lagerflächen, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nicht zulässig.	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
	• **Anpflanzen von Bäumen** In der privaten Grünfläche im WB 3 sind alternativ zu pflanzen: ° 4 Obstbäude oder ° 1 bis 2 hochstämmige Laubbäume. Geeignet und empfohlen werden Linde,Nußbaum oder Hainbuche	§ 9 (1) Nr. 25 BauGB
	• **Zu erhaltende Bäume**	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
	5. Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 (1) Nr. 12 BauGB
	• Trafostation	
	6. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB

II. Örtliche Bauvorschriften

Planzeichen	Text	
	1. Dachgestaltung	§ 9 (4) BauGB
SD / PD > 15°	Zulässig sind Sattel- und Pultdächer mit einer Mindestdachneigung von 15°	§ 74 (1) Nr.1 LBO
	• Im WB 3 ist im 1. u. 2. Baugebietsabschnitt die Dachgestaltung so auszubilden, daß die Traufe auf der westlichen Baugebietsgrenze liegt.	§ 74 (1) Nr.1 LBO
	• Firstrichtung	§ 74 (1) Nr. 1 LBO
	2. Stellplätze und Garagen Die Herstellung von Stellplätzen und Garagen im Planungsgebiet ist untersagt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens soll entschieden werden, ob die erforderlichen Stellplätze in einem Parkhaus nachzuweisen sind oder durch Ablösungsbetrag angeglichen werden. Die Satzung der Stadt Konstanz über die allgemeinen Bestimmungen über die Stellplatzablösung bleibt davon unberührt.	§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB § 12 (6) BauNVO § 74 (2) Nr. 3 LBO
	3. Einfriedung	§ 9 (4) BauGB
	• Zu erhaltende Mauer	§ 74 (1) Nr. 3 LBO
	4. Kenntnisgabe verfahrensfreier Vorhaben Abweichend von § 50 LBO sind gem. § 74 (1) Nr. 7 LBO folgende Vorhaben nicht verfahrensfrei und 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 m², – § 50 (1) Nr. 10 Vorbauten ohne Aufenthaltsräume bis 40 m² Rauminhalt. – § 50 (1) Nr. 45 Einfriedungen	§ 74 (1) Nr. 7 LBO

Nachrichtliche Übernahmen

D	• Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz gem. § 2 DSchG unterliegen	§ 9 (6) BauGB i.V. mit dem DSchG
	• Sicherung von Bodenfunden Bei Bodeneingriffen von über 0,50 m bis 0,80 m ist das Landesdenkmalamt Baden- Württemberg, Stadtkernarchäologie Konstanz, Luhrerplatz 6, 78462 Konstanz, Te. 29691, zwei Wochen vor Beginn der Baumaßnahme zu benachrichtigen. Sollten tiefergehende Bodeneingriffe vorgesehen werden, ist eine archäologische und längerfristige Untersuchung unumgänglich. Zutage kommende Mauerreste, Träger u.ä. müssen umgehend angemeldet werden und dürfen ohne Einwilligung des Denkmalamtes nicht beseitigt werden. Sofern archäologische Teiluntersuchungen erforderlich sind, ist ggf. mit einer Arbeitsunterbrechung zu rechnen.	

Das Plangebiet liegt im Bereich der unter Denkmalschutz gestellten Gesamtanlage „Altstadt Konstanz" gem. § 19 DschG. Gem. § 1 (2) der Rechtsverordnung dient sie zur Erhaltung des Erscheinungsbildes der durch ihre mittelalterliche Bausubstabz geprägten Altstadt von Konstanz.

Hinweise

1. WB 2 und 3 Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften
Grundlage ist das Rahmenplankonzept „Altstadt", beschlossen am 31.01.1991.
Regelung:
Zur Vermeidung der Konzentration dieser Anlagen müssen die Zugänge zu Schank- und Speisewirtschaften (gemessen im Bereich des Straßenraumes) mind. 30 m voneinander entfernt liegen.
Ein Übersichtsplan über die Sperrbereiche aufgrund vorhandener Betriebe kann im Planungsamt der Stadt Konstanz eingesehen werden.

2. Das Planungsgebiet liegt im Einwirkungsbereich einer klassifizierten Straße, der Konzilstraße. Den Bauherren ist dieses bekannt. Sie haben daher alle Maßnahmen gegen die von der klassifizierten Straße ausgehenden , auf das Bauwerk einwirkenden Lärm-, Abgas-, Staub- und Schmutzimmissionen sowie Erschütterungen auf eigene Kosten vorzunehmen.

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
3. **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)**
4. **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg
5. **Naturschutzgesetz (NatSchG)** für Baden-Württemberg
6. **Denkmalschutzgesetz (DSchG)** für Baden-Württemberg
7. **Garagenverordnung (GaVO)** für Baden-Württemberg

in der zum Satzungsbeschluß jeweils gültigen Fassung

Konstanz , den 16.04.1997

STADT KONSTANZ | PLANUNGSBÜRO
FACHBEREICH STADTPLANUNG

Bebauungsplan	Maßstab	Aktenplan-zeichen
Brückengasse	**1:500**	**b19**

Planfertigung
STADT KONSTANZ
Planungsbüro / Fachbereich Stadtplanung
Telefon 07531 / 900-536
Telefax 07531 / 900-526
Untere Laube
78462 Konstanz
Stempel/Unterschrift

Stand des Liegenschaftskatasters
vom 27. Aug. 1997
Unterschrift Seeger

Entwurf vom 16.04.1997
geändert

Planer/in Kreis
Graphik Schultheiss

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluß	am 01.04.93		öffentliche Bekanntmachung	am 13.04.93	
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluß am 01.04.93		öffentliche Bekanntmachung	am 13.04.93	
	durchgeführt vom 22.04.93		bis 07.05.93		
			Verarstaltung	am 26.04.93	
Öffentl. Auslegung	Beschluß am 20.07.95		öffentliche Bekanntmachung	am 15.09.95	
	durchgeführt vom 25.09.95		bis 27.10.95		
Evtl. 2. öffentl. Auslegung (bzw. eingeschränktes Verfahren)	Beschluß am		öffentliche Bekanntmachung	am	
	durchgeführt vom 12.08.96		bis 13.09.96	und 2.12.96	bis 13.12.96
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	am 26.04.93		Benachrichtg. über öff. Ausl.	am 19.09.95	
			Benachrichtg. üb. evtl. 2. Ausl.	am	
Beschluß über Bedenken und Anregungen	am 15.05.1997		**Satzungsbeschluß**	am 15.05.1997	

Ausfertigung der Satzung
Konstanz, den 14. OKT. 1997
(FRANK, OBERBÜRGERMEISTER)
(Siegel)

Anzeige/Genehmigungsantrag am 20. OKT. 1997 **Erlaß des Regierungspräsidiums** am 14. NOV. 1997
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 04. DEZ. 1997

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

P:\A-Vorlagen\pmt-603