INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

2. SATZUNG

3. BEBAUUNGSPLAN

4. BEGRÜNDUNG

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan „Bündt",Wallhausen, 2. Änderung

Satzung

Nach § 10 des Baugesetzbuches und § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz am 24 09.1998 die o. g. Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung

Der Bebauungsplan „Bündt", Wallhausen der ehemals selbständigen Gemeinde Dettingen, rechtsverbindlich seit 10.07.1970, wird durch diese Satzung geändert.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Die Änderung umfaßt die Anwesen Untere Bündt 1 - 15 entsprechend dem Lageplan vom 20.07.1998.

§ 3

Bestandteile der Satzung

Der Lageplan vom 20.07.1998 mit der Darstellung des Geltungsbereiches der Änderung ist Bestandsteil dieser Satzung.

Die Begründung zur Bebauungsplanänderung vom Juli 1998 ist beigefügt

§ 4

Inhalt der Änderung

Die Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan für das Gewann „Bündt" im Ortsteil Wallhausen, rechtsverbindlich seit 10.07.1970, werden für den in § 2 dieser Satzung genannten Geltungsbereich wie folgt geändert:

1. § 2 der Bebauungsvorschriften (Maß der baulichen Nutzung) wird um folgende Absätze 4) und 5) erweitert:

   4) Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (als den Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich der Umfassungswände sind bei der Berechnung der Geschossfläche nicht mitzurechnen.

   5) Pro Gebäude ist maximal eine Wohnung zulässig.

2. In § 6 der Bebauungsvorschriften (Gestaltung der Bauten) werden die Absätze

   2) gestrichen und
   7) gestrichen und

   und die Absätze 8) und 9) wie folgt neu gefaßt

   8) Dachgaupen (d.h. allseits von Dachfläche umgebene Aufbauten des Daches) sind nur als untergeordnete Bauteile des Gesamtdaches zulässig. Die Ausführung von Schleppgaupen ist nicht gestattet.

   9) Die Ausführung eines Kniestocks ist zulässig. Die Höhe des Kniestocks der talseitigen Hausfront darf maximal 1,00 m, die Höhe des Kniestocks der bergseitigen Hausfront darf maximal 1,80 m betragen, jeweils gemessen ab Oberkante Decke bis Unterkante Dachsparren.

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 6

Inkrafttreten

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

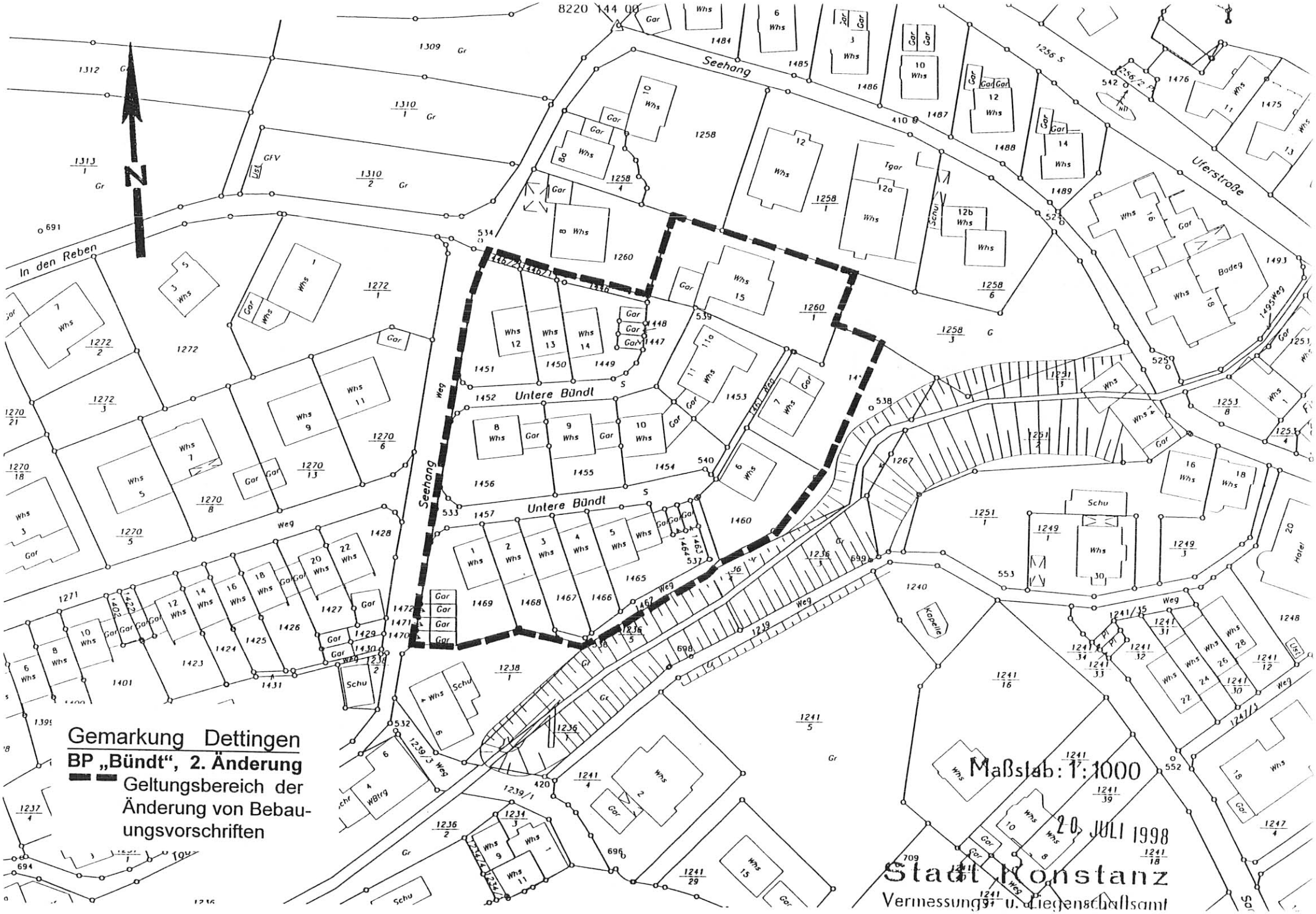
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 13. Okt. 1998

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Fouquet
Bürgermeister



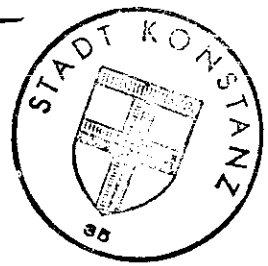

8220 144 00
Seehang
Untere Bündl
Untere Bündl
Seehang Weg
In den Reben
Uferstraße
1495 Weg
Weg
N
Gemarkung Dettingen
BP „Bündt", 2. Änderung
Geltungsbereich der Änderung von Bebauungsvorschriften
Maßstab: 1:1000
20. JULI 1998
Stadt Konstanz
Vermessungs- u. Liegenschaftsamt

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 13. Okt. 1998

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Fouquet
Bürgermeister



Bebauungsplan „Bündt", Wallhausen, 2. Änderung
(Änderung von Bebauungsvorschriften für den Bereich der Anwesen Untere Bündt 1-15)

Begründung:
Gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

1. Anlaß der Planänderung

1.1 Bisheriger Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Bündt", Wallhausen der ehemals selbständigen Gemeinde Dettingen-Wallhausen ist seit 10.07.1970 rechtsverbindlich. Er wurde am 15.05.1982 im nordwestlichen Bereich aufgehoben bzw. durch eine 1. Änderung ersetzt. Der übrige Teil des Bebauungsplans, der im wesentlichen die Bebauung in den Straßen Untere Bündt, Obere Bündt und In den Reben regelte, wurde seit 1970 unverändert angewendet, wobei in zahlreichen Fällen Ausnahmen und Befreiungen gemäß § 31 BauGB (bzw. früher BBauG) erteilt wurden.

Neun der 15 Eigentümer der Straße Untere Bündt in Wallhausen haben die Stadt Konstanz nun um Änderung des Bebauungsplans ersucht, insbesondere der Vorschriften über den Ausbau des Daches. Zunehmend waren weitere Anträge auf Befreiungen von den Vorschriften des Bebauungsplans auf Schwierigkeiten seitens der Nachbarn und der Gremien gestoßen.

1.2 Änderungsbedarf

Die Anregungen der Eigentümer des Gebiets, die Bauvorschriften zum Ausbau der Dächer zu lockern, entsprechen der allgemeinen Entwicklung der Änderung der Bauvorschriften von Baugesetzbuch und Landesbauordnung. Bundes- und Landesgesetzgeber haben ebenfalls den Ausbau von Dächern erleichtert und gefördert, um den wachsenden Wohnansprüchen der Bevölkerung einerseits entgegen zu kommen, ohne andererseits gleichzeitig die Anspruchnahme neuer, bisher unbebauter Gebiete in Gang zu setzen.

Inhalt der Planänderung

Die Änderung von Teilen der Bauvorschriften des Bebauungsplans „Bündt" betreffen im wesentlichen die Dachgestaltung sowie die Ausnutzung des Dachraumes der Gebäude Untere Bündt 1-15 für zusätzlichen Wohnraum.

Die talseitige Traufhöhe soll bei talseits 2geschossigen Gebäuden um einen Meter erhöht werden können, d. h. es wird ein Kniestock von 1 m erlaubt, gemessen von Oberkante Decke bis Unterkante Dachsparren, um die erhöhten Anforderungen an Wärmedämmhöhen nicht mit berechnen zu müssen.Bergseits wird eine Kniestockhöhe bis 1,80 m zugelassen, um für Treppenhäuser die Kopfhöhe zu ermöglichen .Es darf jedoch keine Zweigeschoßigkeit erreicht werden.

Wesentlich beim nun erlaubten Ausbau des Daches bei den Gebäuden Untere Bündt 1-15 ist aber, daß dadurch keine zweite Wohnung pro Gebäude entstehen darf (bestehende zweite oder dritte Wohnungen haben Bestandsschutz), um die bereits angespannte Situation des ruhenden Verkehrs nicht weiter zu verschlechtern.

Gestalterisch wichtig ist bei der Anwendung von Dachgaupen, daß diese als untergeordnete Bauteile des Daches erscheinen und keine Schleppgaupen errichtet werden. Schleppgaupen müßten bei den sehr flach geneigten Dächern bis zum First „geschleppt" werden und würden dadurch die Optik der Dachlandschaft nachteilig beeinflussen.

3. Wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Durch die vorgesehene Änderung von Teilen der Bauvorschriften **wird der Bebauungsplan nicht aufgehoben** oder in seinen wesentlichen Merkmalen verändert. Auch Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgungslage sowie den ruhenden Verkehr sind nicht zu erwarten. Lediglich einzelne Sichtverhältnisse zur Landschaft und zum See können sich verändern, ohne jedoch die Gesamtoptik des Wohngebiets nachteilig zu gestalten.

Konstanz, im Juli 1998

Zeller