BEBAUUNGSPLAN „FOHRENBÜHL-WEST – SÜDLICH DER LINDAUER STRASSE“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. SATZUNG
2. ÜBERSICHTSPLAN
3. BEBAUUNGSPLAN
4. PLANUNGS- und BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN
5. BEGRÜNDUNG

S A T Z U N G

Über die Änderung des Bebauungsplanes "FOHRENBÜHL-WEST - südlich der Lindauer Straße"

Gebiet zwischen Jakobstraße, Fohrenbühlweg, Lindauer Straße und den Grundstücken Lgb.Nr. 4029, 4028

Aufgrund von § 10 des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) und
§ 111 der Landesbauordnung - LBO - vom 20.6.1972 (Ges.Bl. vom 21.7.1972 S. 352) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg - GO - vom 25.7.1955 (Ges.Bl. S.129)

hat der Gemeinderat am 21.3.1974

über den oben genannten Bebauungsplan folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Lageplan vom 29.11.1973.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes:

1. Übersichtsplan 1 : 10 000
2. Ausschnitt aus dem Generalverkehrsplan M 1 : 15000
   Bearbeitungsstand 1972
3. Lageplan 1 : 500 vom 29.11.1973
4. Lageplan 1 : 500 - Straßen - vom Dezember 1967
5. Längenprofil 1 : 1000/100 - Straße - "
6. Lageplan 1 : 500 - Leitungen - "

7. Längenprofil 1 : 1000/100 - Kanal - vom März 1968
8. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen vom 29.11.1973
9. Nachweis der Abwasserbeseitigung vom Tiefbauamt
10. Nachweis des zu erwartenden energie-äquivalenten Dauerschallpegels.

Die Begründung ist beigefügt.

§ 3

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Konstanz, den 21. März 1974

Stadt Konstanz
Der Oberbürgermeister

Baudezernat

~~Bürgermeister~~

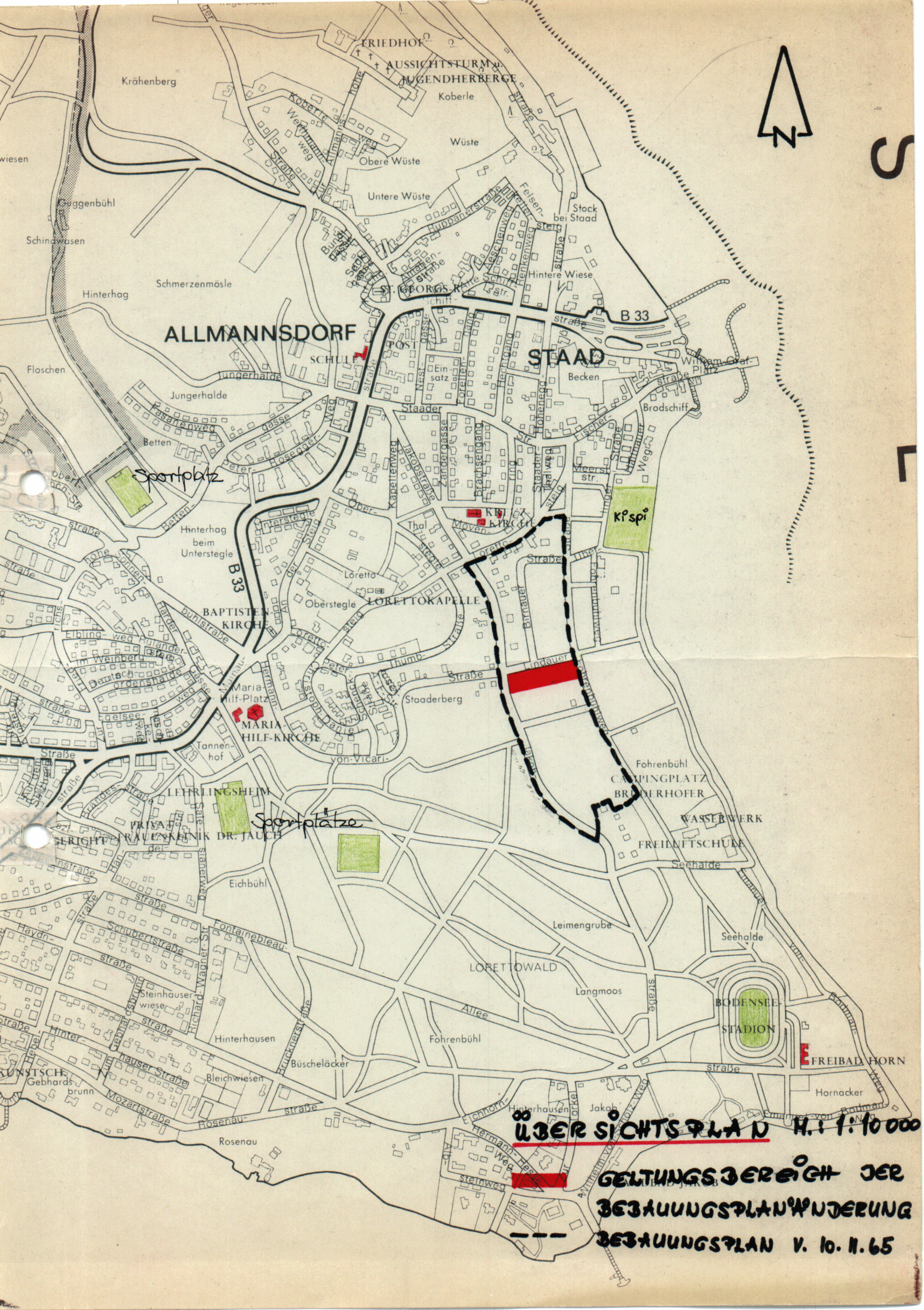
Genehmigung erfolgt unter Auflagen
siehe Erlaß Nr. 13/24/0211/15 vom 27.5.74

Genehmigt gemäß § 11 des
Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960
(BGBl. I S. 341)
Regierungspräsidium Freiburg

Freiburg i. Br., den 31.5.74

REGIERUNGSPRÄSIDIUM Dienstsiegel FREIBURG

Im Auftrag
Krauß



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10000
GELTUNGSBEREICH DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN V. 10.11.65
N
ALLMANNSDORF
STAAD
FRIEDHOF
AUSSICHTSTURM u. JUGENDHERBERGE
Krähenberg
Koberle
Wüste
Obere Wüste
Untere Wüste
Guggenbühl
Schindwasen
Hinterhag
Schmerzenmösle
Stock bei Staad
Hintere Wiese
B 33
Floschen
Jungerhalde
Betten
Sportplatz
Kispi
Hinterhag beim Unterstegle
Loretto
Oberstegle
LORETTOKAPELLE
BAPTISTEN KIRCHE
Maria-Hilf-Platz
MARIA-HILF-KIRCHE
Tannenhof
Staaderberg
Fohrenbühl
CAMPINGPLATZ BRUDERHOFER
WASSERWERK
FREILUFTSCHULE
Seehalde
LEHRLINGSHEIM
Sportplätze
Eichbühl
Leimengrube
LORETTOWALD
Langmoos
BODENSEE-STADION
FREIBAD HORN
Hornacker
Fohrenbühl
Hinterhausen
Büscheläcker
Bleichwiesen
Rosenau
Fontainebleau-
Schubertstraße
Steinhauser wiesen
Becken
Brodschiff

ZEICHENERKLÄRUNG:

- BESTEHENDE GEBÄUDE
- WA — ALLGEM. WOHNGEBIET
- FIRSTRICHTUNG SATTELDACH 25° DACHNEIGUNG
- Ga — GARAGEN 0–5° DACHNEIGUNG
- GEHWEG / FAHRBAHN > ÖFFENTLICH

BAUGEBIET	ZAHL D. VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
GRUNDFLÄCHEN-ZAHL	GESCHOSSFLÄCHEN-ZAHL
	BAUWEISE

- BAULINIE
- BAUGRENZE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- GRENZE D. RÄUML. GELTUNGSBEREICHES D. BEBAUUNGSPLANES
- OFFENE BAUWEISE
- UMFORMERSTATION
- +410,17 HÖHE Ü. NN

XXXXXXXX SCHALL- SCHUTZ XXXXXXXX — FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG IM HINBLICK AUF DIE EINHALTUNG DER RICHTPEGELWERTE DER VORNORM DIN 18005 — SCHALLSCHUTZ IM STÄDTEBAU — BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN ERFORDERLICH SIND (AUFLAGE gem. ERLASS des REG. PRÄSIDIUMS vom 29.8.1974)

DER ENTWURF DIESES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG HAT ÜBER DIE DAUER EINES MONATS VOM 02.01.74 BIS 01.02.74 EINSCHLIESSLICH ÖFFTL. AUSLEGEN, ORT UND ZEIT DER ÖFFENTL. AUSLEGUNG SIND AM 19.12.73 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN

DER GEMEINDERAT HAT DEN BEB. PLAN AM 21.03.74 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

GEMÄSS ERLASS VOM 29.08.74 HAT DAS REGIERUNGSPRÄSIDIUM SÜDBADEN DEN BEBAUUNGSPLAN GENEHMIGT.

MIT AMTLICHER BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG AM 06.11.74 IST DER BEBAUUNGSPLAN RECHTSVERBINDLICH

STELLV. AMTSLEITER

Genehmigung erfolgt unter Auflagen
Aktz: 13/24/02/17/19 vom 29.8.74

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341)
Regierungspräsidium Freiburg
Freiburg i. Br., den 29.8.74
ppa. Kraft

PLANUNGSAMT KONSTANZ

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "FOHRENBÜHL-WEST — SÜDLICH DER LINDAUER STRASSE"

MASSTAB 1:500 DATUM 29.11.1973

DER OBERBÜRGERMEISTER

I.A. BÜRGERMEISTER STELLV. AMTSLEITER

f 3.1

Planungs- und baurechtliche Festsetzungen

für die Bebauungsplanänderung "Fohrenbühl-West" - südlich der Lindauer Straße

Gebiet zwischen Jakobstraße, Fohrenbühlweg, Lindauer Straße und den Grundstücken Flst. Nr. 4o29, 4o28

Die nachfolgenden "Textlichen Festsetzungen" sind Bestandteil der Bebauungsplanänderung, die dem Gemeinderat während der Sitzung im Maßstab 1 : 500 vorliegt.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

1.1 Bauland (§ 9 (1) Ziff. 1 BBauG)

1.11 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

1.12 Ausnahmen sind nicht zulässig (§ 4 BauNVO)

1.13 Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind in den Baugebieten als Ausnahmen zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

1.14 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)
Das Wohngebiet (WA) hat die Richtwerte gem. § 17 Abs. 1 BauNVO entsprechend den Eintragungen im Lageplan.
Die höchstmögliche Ausnutzung in diesem Plangebiet beträgt aber gem. § 16 Abs. 2 BauNVO

GRZ o,3a, GFZ o,6, die festgesetzten Vollgeschosse sind zwingend (siehe auch Begründung 3.42).

1.15 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§§ 22 - 23 BauNVO)
entsprechend den Eintragungen im Lageplan.

1.16 Die Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken (§ 9 (Abs. 1) Nr. 1 e BBauG)
entsprechend den Eintragungen im Lageplan.

1.2 Verkehrsflächen (§ 9 (Abs. 1) Nr. 3 BBauG)

entsprechend den Eintragungen im Lageplan.

1.21 Höhenlagen der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie den Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen

entsprechend den Eintragungen im Lageplan.

1.3 Versorgungsflächen (§ 9 (Abs. 1) Nr. 5 BBauG)

Eine freistehende, bauliche Anordnung ist nicht zulässig.

1.4 Nutzungsrechte (§ 9 (Abs. 1) Nr. 11 BBauG)

Die dazu erforderlichen Flächen sind zugunsten der Stadt Konstanz zu belasten.

1.5 Gemeinschaftsstellplätze und -garagen (§ 9 (Abs. 1) Ziffer 12 BBauG)
entsprechend den Eintragungen im Lageplan.
Richtmaß: 1 Stellplatz/WE

1.6 Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (Abs. 1) Nr. 13 BBauG)

1.61 Kinderspielplätze sind auf dem jeweiligen Privatgrundstück auszuweisen.

1.62 Flächen für Müllbehälter

Bei den einzelstehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bleibt es dem jeweiligen Grundeigentümer selbst überlassen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (Abs. 2) BBauG i.V. m. § 111 LBO)

2.1 Gestaltung der Bauten

Die Dachneigung der Wohngebäude beträgt bei den 2-geschossigen Gebäuden 25 Grad. Das Dach ist als Satteldach auszubilden. Die zulässige Kniestockhöhe beträgt 15 cm.
Für Garagen und dem ggf. vorgezogenen 1-geschossigen Erdgeschoß sind Flachdächer von 0 - 5 Grad vorzusehen.

2.2 Grenz- und Gebäudeabstand

Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude zu den Nachbargebäuden muß bei eingeschossigen Bauten 4,00 m, bei zweigeschossigen Gebäuden 6,00 m betragen.
Hauptgebäude und Garagen erhalten von der Straßengrenze her einen Abstand von 6,0 m.

2.3 Grundstücksgestaltung und Vorgärten

Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Vorplätze sind zu planieren und zu befestigen.

2.4 Schallschutzmaßnahmen

Der vom Städt. Tiefbauamt errechnete energie-äquivalente Dauerschallpegel beträgt wie folgt:

tagsüber	60 dB (A)
nachts	50 dB (A)

Der Planungsrichtpegel von 55 dB (tagsüber) bzw. 4o dB (A) nachts wird max.um 5 bzw. 1o dB (A) überschritten.

Im Baugenehmigungsverfahren ist sicherzustellen, daß durch eine entsprechende Ausstattung der Gebäude die errechneten Überschreitungen der Planungsrichtpegel ausgeglichen werden (siehe Ziff.4.4 - Besondere baul. Vorkehrungen der Richtlinien des Innenministeriums für die Vorausberechnung der Geräuscheinwirkung von überörtl. Straßenverkehrsanlagen für Wohnbauflächen und zum Wohnen bestimmte Baugebiete vom 11. Mai 197o Nr. V 5178/64).

Konstanz, den 29.11.1973

STADT KONSTANZ
- Baudezernat -

(Bürgermeister)

Genehmigung erfolgt unter Auflagen
siehe Textteil Nr. 3/24/0217/18 vom 29.8.74

Genehmigt gemäß § 11 des
Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960
(BGBl. I S. 341)
Regierungspräsidium Freiburg

Freiburg i. Br., den 29.8.74

Regierungspräsidium Freiburg

Im Auftrag

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplanes "Fohrenbühl-West" - südlich der Lindauer Straße

---

1. Planabsichten

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Für das Plangebiet besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan "Fphrenbühl-West" vom 10.11.1965, der auf den Grundstücken unmittelbar südlich der Lindauer Straße einen Parkplatz vorsieht.

Durch die Planung des Bodenseeschnellweges werden bebaute Grundstücke im Bereich der Trasse (Ortsteil Paradies) direkt betroffen (Abbruch)

Da der Bau des Bodenseeschnellweges für die Stadt Konstanz eine der vordringlichsten Aufgaben darstellt, ist eine Umsiedlung der Betroffenen vorrangig.
Ein Teil der Geschädigten ist ohne besondere Schwierigkeiten an der Lindauer Straße anzusiedeln, da die Straße und der Kanal vorhanden sind und die Stadt den größten Teil der Grundstücke besitzt.

Der Gemeinderat beschloß am 5. Juli 1973 gem. § 2 (Abs. 7) BBauG die Änderung des Bebauungsplanes "Fohrenbühl-West" südl. der Lindauer Straße und beauftragte das Planungsamt, seinen Entwurf auszuarbeiten und das Verfahren durchzuführen.

1.2 Lage des Plangebietes

Gebiet zwischen Jakobstraße und Fohrenbühlweg, südlich der Lindauer Straße, bestehend aus den Grundstücken Lgb. Nr. 4028/2, 4539, 4027 und 4539/101.

1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Konstanz ist in Arbeit. Der Stand 1972 weist im Bereich der Lindauer Straße einen Parkplatz für den nahegelegenen Badeplatz sowie für die weiter westlich gelegenen Sportplätze aus. Südlich des Parkplatzes ist ein Erholungsgebiet angeordnet.

Weiterführende Überlegungen am Flächennutzungsplan im Jahre 1973 führten jedoch zu der Erkenntnis, daß der Landschaftsteil zwischen Lindauer Straße und Lorettowald, Eichhornstraße und See für Flächen zu Spiel - Sport - Erholung reserviert werden soll.

Die vorliegende Planung rundet lediglich die vorhandene Bebauung "Fohrenbühl-Ost-West" ab.

1.4 **Zwingende Gründe gem. § 8 (Abs. 2) BBauG**

Anlaß zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung ist die Verpflichtung der Stadt, die betroffenen Bürger, deren Ansiedlung in der geplanten Trassenführung des Bodenseeschnellweges liegen, umzusiedeln.

2. Merkmale der bisherigen Entwicklung der Stadt

2.1 Öffentliche Einrichtungen

Für die Bebauungsplanänderung sind dafür keine gesonderten Flächen auszuweisen, da der Anteil zu gering ist.

2.11 Schulen

Eine Grundschule ist im Kern von Allmannsdorf vorhanden (siehe Übersicht).

2.12 Kindergarten

Ein ev. Kindergarten ist in der Jakobstraße (Kreuzkirche) vorhanden.
Ein kath. Kindergarten befindet sich in Vorplanung (Pfarrgemeinde Maria-Hilf) in der Hermann-von-Vicari-Straße (siehe Übersicht).

2.13 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 8 BBauG)

2.131 Kinderspielplätze

Kleinspielplätze sind auf dem jeweiligen Privatgrundstück auszuweisen (gem. Änderung zur LBO vom 28.9.1972, § 13 (Abs. 2).

2.132 Sportplätze

Sportanlagen befinden sich an der Eichhornstraße (südlich des Plangebietes) im Lorettowald und am Tannenhof.

2.14 Kirchen

Eine kath. und eine evang. Kirche befinden sich in unmittelbarer Nähe des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

3. Planung

3.1 Rechtsgrundlagen

3.11 **Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341)**

3.12 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237) ber. 20.12.1968 (BGBl.I S. 11)

3.13 Landesbauordnung für BW vom 20.6.1972
(Ges. Bl. BW S. 352), insbesondere § 111,112

3.14 Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21)

3.2 Änderung bestehender Bebauungsvorschriften

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Fohrenbühl-West" vom 10.11.1965 innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung aufgehoben und ersetzt.

3.3 Einordnung des Gebietes

Das Plangebiet rundet das Gebiet "Fohrenbühl" ab.

3.4 Bauliche Nutzung

3.41 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 (Abs. 2) BauNVO. Im WA sind gem. § 4 (Abs. 4) BauNVO nicht mehr als 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Damit soll der Charakter dieses Gebietes gesichert sein.

3.42 Maß der baulichen Nutzung

gem. § 17 (Abs. 1) BauNVO

Gebiet	GRZ	GFZ	Vollgeschosse
WA	**0,4**	**0,8**	**bei 2 Vollgeschossen**

In dieser Bebauungsplanänderung kann aber nur eine höchstmögliche Ausnutzung erzielt werden; bestimmt im wesentlichen durch die Stellung der baulichen Anlagen, die Bauweise und die Abstandsvorschriften gem. § 16 (Abs. 2) BauNVO, die wie folgt festgelegt wird:

Gebiet	GRZ	GFZ	Vollgeschosse
WA	0,32	0,6	2 Vollgeschosse zwingend

3.43 Bauweise

Für das Plangebiet wird eine offene Bebauung festgelegt (gem. § 9 (Abs. 1) BBauG).

3.5 Städtebauliche Gestaltung

Für das Planungsgebiet sind 7 durch Garagen verbundene 2-geschossige Ein- oder Zweifamilienhäuser mit Satteldach und vorgezogenem Erdgeschoß, das für das zweite Geschoß als Terrasse auszubilden ist, festgelegt.

Die Bebauung ist so angelegt, daß eine optimale Besonnung der einzelnen Gebäude gegeben und günstige Ausblicke zum See erhalten bleiben.

Das angrenzende Gebiet besteht durchweg aus 2-geschossigen Einzel- und Doppelhäusern. Es bietet sich an, das zu planende Neubaugebiet der bestehenden Bebauung anzupassen, zumal die Trassengeschädigten im Rosenlächerweg - die in das zu planende Neubaugebiet umgesiedelt werden - freistehende Häuser haben und Anspruch auf eine Neubaumöglichkeit gleicher Art erheben.

3.6 Verkehr

3.61 Verkehrserschließung

Der Verkehr wird abgeleitet direkt über die Lindauer Straße, Hermann-von-Vicari-Straße, Mainaustraße, Richtung Stadtkern Konstanz (siehe Ausschnitt Verkehrsplan).

3.62 Fußwege

Die Gehwege erhalten beiderseits der Fahrbahn eine Breite von 2,0 m.

3.63 Ruhender Verkehr

Private Stellplätze sind im Rahmen der Richtzahlen des Erlasses des Innenministeriums über die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen nachzuweisen. Der Planungsbereich weist 14 ebenerdige Garagen aus.

3.7 Versorgung/Entsorgung

Die Versorgung mit Gas und Wasser ist möglich. Die Abführung des zu erwartenden Schmutzwassers ist möglich, ebenso die Reinigung in der Kläranlage.
Für die Stromversorgung der geplanten Bauvorhaben ist eine Trafo-Station erforderlich. Der Standort, mit einer Zufahrt versehen, ist in den Garagen eingebunden (westlich der ersten Parzelle Ecke Lindauer Straße - Fohrenbühlweg).

4. Kosten

4.1 Verkehrswege

Die Kosten für den Straßenbau belaufen sich auf etwa DM 220.000.--.

5. Städtebauliche Daten

5.1 Flächengliederung

5.11 Fläche des Plangebietes 55,65 a

5.12 Verkehrsflächen
Gehweg 150 qm

5.13 Flächen für Versorgungsanlagen
Trafostation 48 qm

5.2 Städtebauliche Vergleichswerte

5.21	Wohnungsbelegungsziffer	3,2 E/WE
5.22	Einwohner	ca. 45 E
5.23	Nettobesiedlungsdichte	81 E/ha
5.24	Bruttogeschoßfläche	2827 qm
5.25	" je E	63 qm
5.26	Wohnungen je ha	25
5.27	Wohneinheiten	14

Konstanz, den 29. November 1973
sp - br

STADT KONSTANZ
- Baudezernat -

Dr. Dierks
(Bürgermeister)