INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

2. SATZUNG

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

4. BEGRÜNDUNG

5. RÄUMLICHE ÜBERSICHT

6. VORHABEN- und ERSCHLIESSUNGSPLAN

7. GRÜNKONZEPT

Anzeige-Exemplar

SATZUNG
der Stadt Konstanz

über den Vorhaben- und Erschließungsplan "Flurweg" in Konstanz-Egg für eine Nachverdichtung, bestehend aus einer Wohnhausgruppe mit 3 Doppelhäusern

Der Gemeinderat der Stadt Konstanz hat am 24.07.1997 aufgrund von §7 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl.I S.622) i.V.m. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.96 (BGBl.I S. 2049), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466) und § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GVBl. S617), sowie i.V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 08.11.1993, folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Gegenstand

Zur baulichen Nachverdichtung sowie zur Erschließung der spitälischen Erbpachtgrundstücke im Bereich "Flurweg" in Konstanz-Egg wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt.

§ 2
Bestandteil der Satzung

Die **Satzung** besteht aus:

- dem Vorhaben- und Erschließungsplan (V+EP) bestehend aus

  - dem Lageplan M 1:500 vom 30.04.1997
  - den Textlichen Festsetzungen vom 19.06.1997, geänd. im GR am 24.07.1997

zur **Erläuterung** sind beigefügt:

1.- die Begründung in der Fassung vom 19.06.1997

2.- die Bauvorentwurfspläne des Architekturbüros Romero vom Februar 1997

mit
- Grundrissen, Schnitt, Ansichten und räumlicher Gesamtansicht

3.- das Grünordnungskonzept des Landschaftsplanungsbüros Prof. Eberhard vom Januar 1997

mit
- naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung
- Lageplan zu Grünordnungsmaßnahmen

§ 3
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem Lageplan

§ 4
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer dem aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5 (Hinweis)

Die Durchführung der Maßnahmen wird durch einen Vertrag zwischen der Stadt Konstanz und der Spitalstiftung Konstanz als Vorhabenträgerin geregelt.

§ 6
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft.

Die Satzung wurde am 24.07.1997 vom Gemeinderat beschlossen.

Ausgefertigt:

Konstanz, den 11.8.1997

STADT KONSTANZ - DEZERNAT III

Fischer
Bürgermeister

Anzeige-Exemplar

Erlaß des Regierungspräsidiums Freiburg:. 1.9.1997

Beitrittsbeschluß Gemeinderat: 23.10.1997

Inkrafttreten/Bekanntmachung:

Die Satzung wird hiermit in der durch den Beitrittsbeschluß des Gemeinderates vom 23.10.1997 modifizierten Form ausgefertigt.

Konstanz, den 19.11.97

Horst Frank
Oberbürgermeister

STADT KONSTANZ
Vorhaben- und Erschließungsplan Flurweg in Konstanz-Egg

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Für die Ausführung des Vorhaben- und Erschließungsplans gelten nachfolgende Vorschriften:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen — § 9 BauGB

1.1. Art der baulichen Nutzung — § 1 - 15 BauNVO

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) — § 4 (1), (2)1,2 BauNVO

Für den Bau einer Wohnhausgruppe, bestehend aus drei Doppelhäusern mit insgesamt sechs Wohneinheiten.

Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO i. V. mit § 1 (6) BauNVO sind nicht zugelassen.

NEBENANLAGEN — § 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO

Untergeodnete Nebenanlagen als Gebäude sind bis zu einer Grundfläche von maximal 8 qm auf der jeweiligen Parzelle zulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind festgesetzt:

- zulässige überbaubare Grundfläche : max.160 qm pro Baufenster
- Zahl der Vollgeschosse: eins
- maximale Firsthöhe (FH): siehe Planeintrag im Vorhabenplan

Definition Firsthöhe (FH): höchster Punkt der Dachhaut, bezogen auf Meereshöhe

1.3. Bauweise - Stellung der baulichen Anlagen — § 9 (1) 2 Bau GB

- offene Bauweise mit Doppelhäusern und festgesetzter Firstrichtung

1.4. überbaubare Grundstücksflächen — § 9 (1) 2 BauGB

- Baugrenzen bestimmen die überbaubare Grundstücksfläche — § 23 (3) BauNVO

Anzeige-Exemplar

1.5. Flächen für Carports und Stellplätze — § 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO

Die Stellplatzzahl ist gem. § 12 (6) BauNVO i.V.m. § 74 (2) Nr.3 LBO festgesetzt auf maximal 1 Stellplatz pro Doppelhaushälfte.

- überdeckte Carports sind nur innerhalb der festgesetzten CP-Fläche zulässig

- Zusätzl. Garagen und Carports sind nicht erlaubt.

- überdachte Fahrradabstellplätze sind innerhalb der festgesetzten RAD-Fläche festgesetzt — § 9 (1) 4,11,22 BauGB und § 74 (2) 6,7 LBO

- es sind maximal zwei private Besucher-Stellplätze auf der mit ST gekennzeichneten Fläche zulässig.

1.6. Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche (Ausgleichsfläche § 8a Nat.SchG) § 9 (1) 15;20 BauGB

Der 5m-Streifen entlang des renaturierten Hockgabenbaches ist als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.
Die Fläche ist als extensive Wiesenfläche mit naturnaher Bepflanzung zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
1-2malige Mahd pro Jahr, keine mineralische Düngung.

1.7. Pflanzbindungen: — § 9 (1) 25b BauGB

die lt. Planeintrag gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen.

1.9. Anpflanzungen: — § 9 (1) 25a BauGB

Baum - und Buschpflanzungen sind lt. Planeintrag vorzunehmen.

Hinweise:

1. Regenwasserbewirtschaftung:
Oberflächenwässer sind in Rinnen zu sammeln und über Rasenmulden in den Hockgrabenbach abzuleiten bzw. zu versickern.

2. Maßnahmen der Grünordnung und Freiflächengestaltung:
Die im Grünordnungskonzept festgesetzten Maßnahmen sind einzuhalten und durchzuführen. Die Durchführung der Maßnamen wird im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.

3. Übernahme Geologisches Landesamt:
Den Baugrund im Planungsgebiet bilden setzungsempfindliche Auelehme über Moränensedimenten. Auf einen hinsichtlich des Setzungsverhaltens einheitlichen Gründungshorizont ist zu achten.

Anzeige-Exemplar

Fassung in Form des Beitrittsbeschlusses vom 23.10.1997

Ausgefertigt:

Konstanz, den 19.11.97

STADT KONSTANZ 40

Horst Frank
Oberbürgermeister

Anzeige-Exemplar

STADT KONSTANZ

Vorhaben- und Erschließungsplan Flurweg in Egg

BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planaufstellung

Mit dem Neuabschluß der am 22.12.1996 ausgelaufenen spitälischen Erbbauverträge mußte aus wirtschaftlichen Erwägungen für die Anwesen Flurweg 9, 11, 13 und 15 eine Verkleinerung der überdimensionierten Grundstücke erreicht werden. Von der bereits im "Rahmenplan Egg" für diesen Bereich vorgesehenen baulichen Verdichtung durch Bildung zusätzlicher Bauplätze und deren Erschließung kann demzufolge Gebrauch gemacht werden.
Ziel der planerischen Überlegungen ist eine maßvolle Nachverdichtung in Form von einer Wohnhausgruppe, bestehend aus drei Doppelhäusern.
Eine planungsrechtliche Grundlage und eine rasche Realisierung der Bauvorhaben wird durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan erreicht.
Laut Beschluß des Gemeinderats v.14.11.96 wird dem Vorhaben- und Erschließungsplan für die geplante Wohnbebauung die Bebauungsvariante C "Wohnhof-autofrei" zugrunde gelegt.
Der bisherige Wirtschaftsweg Flurst.Nr.3396/1 aus städtischem Besitz ist für die Erschließung heranzuziehen und zu erwerben. Desweitern ist zur Begradigung der südlichen Grenze eine Teilfläche von ca.110 qm vom angrenzenden städtischen Flurstück Nr. 3390 zu erwerben.

Damit wird die Vorhabenträgerin Eigentümerin der betroffenen Grundstücke im Geltungsbereich.

2. Räumlicher Geltungsbereich und bestehende Nutzung

Der Geltungsbereich umfaßt die südlichen Teil-Flächen der Grundstücke Flurst.-Nr. 3396/2; 3396/3; 3396/4; 3396/5; 3396/8 und eine Teilfläche von Flurst.Nr.3038 und Nr.3390 sowie die Flur Nr. 3396/1 mit einer Gesamtfläche von ca. 0,3 ha.
Die Grundstücke entlang des Flurweges sind bebaut mit eingeschossigen Doppelhäusern der 30er Jahre und Ergänzungen in den 60er Jahren (Anwesen 13a und 15a). Die rückwärtigen Hausgärten liegen teilweise brach.
An der südlichen Grundstücksgrenze sind einzelne schützenswerte Bäume vorhanden.

3. Flächennutzungsplan und "Rahmenplan Egg"

Im Flächennutzungsplan sind die Grundstücke als Wohnbauflächen ausgewiesen.
Im "Rahmenplan Egg" wird eine Bebauung vorgeschlagen, die sich an der umgebenden Bebauung orientiert und eine zusätzliche Wohnbebauung als Arrondierung des Ortsrandes in diesem Bereich vorsieht.
Auf dieser Basis wird eine Wohnhausgruppe geplant. Die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zu Art und Maß der Bebauung lassen ein Vollgeschoß zu bei festgelegten Firsthöhen und Dachneigungen sowie überbaubaren Grundflächen als Höchstgrenzen.
Damit ist der Vorhaben- und Erschließungsplan als aus dem FNP und dem Rahmenplan entwickelt zu betrachten.

4. Auswirkungen des Vorhabens

Die geplanten Wohnhäuser gruppieren sich locker um einen autofreien Wohnhof. Die Häuser haben flexible familienfreundliche Grundrisse auf 2 Ebenen. Je Doppelhaus ergibt sich bei einer überbaubaren Grundfäche von 80 qm eine Gesamtwohnfläche von ca. 130 qm und bei Vollunterkellerung eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 63 qm. Die Kubatur beträgt pro Doppelhaushälfte ca. 660 cbm.
Jeder Wohnung ist ein privater Garten zugeordnet.
Die Bauplätze sollen in Erbpacht vergeben werden und haben Größen zwischen 250 und 320 qm. Die Geschoßflächenzahl beträgt maximal 0,32 bei einem Vollgeschoss mit Kniestock und ausgebautem Dach.
Die Zielvorgabe ist, preisgünstigen Wohnraum: "das junge Haus für den Normalverdiener" bereitzustellen: ausbaufähig, kinderfreundlich, vernünftige ökologische Standards (Holzrahmenbauweise, Niedrigenergiestandard, Brennwertheizung und Verwendung wohngesunder Baumaterialien).

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, daß von dem geplanten Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

5. Grünordnung und Freiflächengestaltung

Das Grünordnungskonzept des Landschaftsplanungsbüros Prof. Eberhard stellt eine umfassende landschaftsökologische und -gestalterische Untersuchung dar für den über den Geltungsbereich des V+EP hinausreichenden Gesamtbereich zwischen Flurweg und dem angrenzenden Hockgraben- und den Streuobstwiesen.
Die Untersuchung umfaßt eine Bestandsanalyse mit Baumbewertung, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit Maßnahmen, welche in das Grünordnungskonzept münden.

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn dar. Deshalb muß bei der Neubebauung unnötige Flächenversiegelung vermieden werden, indem kompakte Bauformen und eine sparsame Erschließung gewählt wird. Um unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen wird eine Grünzone entlang des Hockgrabenbaches ausgewiesen. Der Bachlauf wird im verdolten Bereich geöffnet und auf die ganze Länge im Planungsgebiet naturnah gestaltet und ökologisch aufgewertet.
Alle durch Baumschutzordnung geschützten und zu entfallende Bäume werden durch Ersatzpflanzungen ersetzt.

Die im Grünodnungskonzept dargelegten Maßnahmen der Grünordnung und Freiflächengestaltung sind in den Durchführungsvertrag zu übernehmen.

6. Erschließung

- Äußere und Innere Erschließung:

Vom Flurweg abzweigend wird unter Einbeziehung des Wirtschaftsweges ein Stichweg mit Wendebereich ausgebaut. Die Wohnhäuser werden über einen autofreien Wohnweg bzw. Wohnhof fußläufig erschlossen.

Der Flurweg soll wie die umliegenden Straßen (Siedlerweg und Egger Wiese) als verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen werden.
Die fußläufigen Anbindungen an die Bushaltestelle und den Universitätsbereich erfolgen direkt über den Flurweg. Daher ist bei der Erschließung des Baugebietes der nichtmotorisierte Verkehr besonders zu berücksichtigen.
Die Belastung des Flurweges mit zusätzlichem KFZ-Verkehr ist zu minimieren. Deshalb ist autoarmes Wohnen für die Neubebauung unabdinglich.

- Parkierung:

Im Planbereich ist pro Doppelhaushälfte maximal je ein Stellplatz zulässig. Dies wird begründet mit der Forderung, diesen von Hausgärten geprägten und ökologisch wertvollen Siedlungsbereich nicht mit Stellflächen für Autos zusätzlich zu belasten und zu entwerten.
Die sehr gute Anbindung an den ÖPNV ist durch die unmittelbare Nähe zur Bushaltestelle gewährleistet.
Geparkt wird unter einer überdachten Sammel-Carportanlage am südlichen Ende der Erschließungsstraße. Außerdem sind zwei private Besucher-stellplätze vorgesehen.
Ein Wendebereich für Müllfahrzeuge ist eingeplant.

- Ver- und Entsorgung:

Versorgungsleitungen für Abwasser, Wasser, Strom und Gas sind vom Flurweg aus neu zu verlegen.
Der Schmutzwasserkanal wird in Höhe Trafostation am Flurweg angeschlossen mit Leitungsführung in der Grünzone entlang des Hockgrabenbaches.

Die Trassen für die Ableitung von Oberflächenwässer in Rasenmulden sind privatrechtlich zu sichern.

7. Die Kosten der Erschließung werden über den Durchführungsvertrag zu 100% von der Vorhabensträgerin übernommen.

Fassung vom: 19.06.1997

2. Örtliche Bauvorschriften

§ 9 (4) BauGB
i.V.m. § 74 LBO

2.1. Dachformen, Dachneigungen

Für die Wohnhäuser sind Satteldächer mit 30° Dachneigung vorgeschrieben. Carport-und Fahrrad-Überdachungen sind als Flachdächer zu begrünen oder mit Rankbepflanzung zu versehen.

2.2. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind ausgeschlossen. Sie sind ausnahmsweise zulässig, wenn je Baufenster eine einheitliche Gestaltung der Dachaufbauten erfolgt. Sie sind dann entweder als Einzelgaupen oder als Wiederkehr nach folgender Maßgabe zulässig:
a) die Fenster sind als Rechtecke auszubilden
b) die Summe der Einzelgaupen darf nur 50% der Gebäudelänge je Doppelhauslänge betragen.

Dacheinschnitte (sog. "Negativgaupen") sind nicht zulässig.

2.3. Einfriedungen:
Als Einfriedungen der privaten Gärten sind Zäune aus Maschendraht bis zu einer max. Höhe von 1,25 m oder Hecken bis zu einer max. Schnitthöhe von 1,50 m zulässig. Für Hecken sind einheimische Gehölze zu verwenden.

2.4. Überfahrbare Flächen:
Bei den an die öffentliche Wohnhoffläche angrenzenden Privatgrundstücken sind die Ecken in der Diagonale von 1,0 m bzw. 3,0 m zu brechen. Diese Flächen müssen für schwere Wartungsfahrzeuge jederzeit überfahrbar sein. Sie sind mit tragfähigem Unterbau, ohne Umzäunung und ohne Bepflanzung anzulegen.

Hinweise:

Da das Plangebiet unmittelbar an die freie Landschaft angrenzt, soll aus landschaftsökologischen und - gestalterischen Gründen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans vom Anpflanzen großkroniger Nadelbäume abgesehen werden.

Abfall- und Wertstoffentsorgung:

Abfall- und Wertstoffbehälter sind in geschlossenen Boxen oder hinter Schutzvorrichtungen auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

Der Hinweis stellt keine Festsetzung i.S.v § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO dar.

Fassung vom 19.06.1997, geänd. GR am 24.07.1997

Ausgefertigt:
Konstanz, den 11.8.97
Stadt Konstanz - Dezernat III

Fischer

Fischer, Bürgermeister

STADT KONSTANZ

Anzeige-Exemplar

bitte wenden

ZEICHENERKLÄRUNG
zum Lageplan
des Vorhaben- und Erschließungsplans Flurweg/Egg

Art der baulichen Nutzung:

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung:

FH max — maximale Firsthöhe, bezogen auf Meereshöhe
I — Zahl der Vollgeschosse
160 — zulässige Grundfläche als Höchstgrenze

Bauweise, Baugrenze:

o — offene Bauweise
Baugrenze
FD — Flachdach
SD — Satteldach 30°
Firstrichtung

Verkehrsflächen zur inneren Erschließung:

Fahrbahnfläche als Mischfläche
Wohnweg, Wohnhof (Kfz-frei)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich

Flächen für den ruhenden Verkehr:

CP — überdachte Carports
ST — Private Besucherstellplätze
RAD — Stellplätze für Fahrräder

Grünflächen:

Öffentliche Grünfläche (Ausgleichsfläche § 8a Nat.SchG)
renaturierter Bachlauf Hockgraben

Pflanzfestsetzungen:

zu erhaltende Bäume
zu pflanzende Bäume
entfallende Bäume

Sonstige Planzeichen:

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans



Planung	STADT KONSTANZ
ROMERO, DIPL.ING. ARCHITEKTEN Fließhornstraße 46, 78465 Konstanz Tel. 07533-7224 - Fax 07533-7440	Vorhaben- und Erschließungsplan "Flurweg" in KN-Egg - Lageplan - M 1:500 Datum: 20.2.1997 Änd.: 30.4.97 Fahrgasse CP = 6,0m

STADT KONSTANZ — PLANUNGSBÜRO

Vorhaben- und Erschließungsplan	Maßstab	Aktenplanzeichen
"FLURWEG" in Konstanz-Egg	1:500	F 5

Planfertigung: ROMERO DIPL.ING. ARCHITEKTEN
Fließhornstraße 46, 78465 Konstanz
Tel. 07533-7224 - Fax 07533-7440
vom 30.4.1997

J. Romero

Verfahrensübersicht und Ausfertigung:

Einleitung des Verfahrens	14.11.1996
Antrag des Vorhabensträgers	11.10.1996
Öffentliche Auslegung	
Beschluß	14.11.1996
Öffentliche Bekanntmachung	22.2.1997
Durchgeführt vom	3.3. - 4.4.1997
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	27.2.1997
Beschluß über Bedenken und Anregungen	24.7.1997
Satzungsbeschluß	24.7.1997
Beitrittsbeschluß Gemeinderat:	23.10.1997

Ausfertigung der Satzung
Konstanz, den
11.8.1997

Fischer, Bürgermeister

STADT KONSTANZ

Anzeige-Exemplar

Erlaß des Regierungspräsidiums 1.9.1997

Inkrafttreten des Vorhaben- und Erschließungsplanes durch öffentl. Bekanntmachung 04. DEZ. 1997

Ausfertigung der Satzung in der durch den Beitrittsbeschluß vom 23.10.1997 modifizierten Form.

Konstanz, den 15.11.97

Horst Frank, Oberbürgermeister

STADT KONSTANZ