INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

2. SATZUNG

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5. BEGRÜNDUNG

6. LAGEPLAN

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan 1. Änderung „Fürstengut, 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 1. Änderung des Bebauungsplanes **„Fürstengut, 2. Änderung“** als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand/Inhalt der Änderung

Der Bebauungsplan „Fürstengut, 2. Änderung“, rechtskräftig seit dem 23.11.1968, wird durch diese Satzung wie folgt geändert:

1 Planteil vom 23. Juli 1968 zum Bebauungsplan „Fürstengut, 2. Änderung“

1.1 Die im Planteil des Bebauungsplanes festgesetzten Stellplätze und Garagen entfallen.

1.2 Bebauungsvorschriften vom 23. Juli 1968 zum Bebauungsplan „Fürstengut, 2. Änderung“

1.3 Der Nr.2 der Bebauungsvorschriften wird die Nr. 1 der textlichen Festsetzungen vom 14.1.1998 (vgl. § 3 dieser Satzung) hinzugefügt.

1.4 Bei Nr. 6 der Bebauungsvorschriften wird der Überschrift das Wort Grundstückszufahrten hinzugefügt, das Wort Nebengebäude wird durch Nebenanlagen ersetzt, die Sätze 1-4 entfallen. Der Nr. 6 der Bebauungsvorschriften werden die Nr. 1 und 2 der textlichen Festsetzungen sowie die Nr. 2-4 der örtlichen Bauvorschriften , jeweils vom 14.01.1998 (vgl. § 3 dieser Satzung) hinzugefügt.

1.5 Bei Nr. 8 der Bebauungsvorschriften wird der Überschrift das Wort Vorgärten hinzugefügt, die Sätze 4 und 8 entfallen. Nr. 8 der Bebauungsvorschriften wird um die Nr. 1 und 5 der örtlichen Bauvorschriften vom 14.1.1998 (vgl. § 3 dieser Satzung) ergänzt.

1.6 Darüberhinaus werden die Bebauungsvorschriften durch die Nr. 6 der örtlichen Bauvorschriften vom 14.01.1998 (vgl. § 3 dieser Satzung) ergänzt.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Die Änderung erstreckt sich über den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Fürstengut, 2. Änderung“.

§ 3

Bestandteile der Satzung

1. Textliche Festsetzungen vom 14.01.1998
2. Örtliche Bauvorschriften vom 14.01.1998
3. Der Lageplan vom 24.08.1998

Beigefügt ist:
1. Begründung zum Bebauungsplan vom 10. August 1998

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5

Inkrafttreten

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

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 6.10.1998

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Fouquet
Bürgermeister



Bebauungspläne 1. Änderung „Fürstengut, 2.Änderung“

Textliche Festsetzungen

im Sinne des § 9 BauGB und in Verbindung mit der BauNVO und LBO

1 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen[1], § 12 (6) BauNVO i.V.m. § 74 (2) Nr. 3 LBO, § 14 (1) BauNVO,
Maß der baulichen Nutzung., § 16 (2) Nr. 1 u. (5) sowie § 19 (4) Satz 3 BauNVO

In den Baugebieten darf die festgesetzte GRZ durch bauliche Anlagen gem. § 19 (4) Nr.1 u.2 BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 0,4 überschritten werden . Bei zusätzlichen Unterbauungen gem. § 19 (1) Nr.3 BauNVO ist eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig.

Ausnahmsweise darf der Grenzwert von 0,4 auf 0,5 erhöht werden, wenn eine Fläche gleicher Größe begrünt wird (Dach-und Fassadenbegrünung). Ausnahmweise darf der Grenzwert von 0,7 auf 0,8 erhöht werden, wenn auf den verbleibenden unbebauten Flächen pro 100 qm ein Großbaum gepflanzt wird.

Ausnahmsweise können bei gewerblichen Nutzungen Abweichungen von den Festsetzungen zu den Nebenanlagen zugelassen werden. In diesem Fall ist eine Dach- und Fassadenbegrünung der Nebenanlagen vorzusehen.

Bei bestehenden Gebäuden kann zur Anlage von Terrassen ausnahmsweise von den vorgegebenen GRZ- Grenzwerten abgewichen werden, wenn eine Fläche gleicher Größe auf dem Grundstück entsiegelt oder begrünt (z.B. Fassaden- oder Dachbegrünung) wird.

2 Hinweise

Stellplätze und Garagen sollen flächensparend eingerichtet werden, z.B. als kraftbetriebene Hebebühnen oder als automatische Garagen.

Die Ablösebeträge sollen zweckgebunden zur Herstellung zentraler privater Anwohnerstellplätze im Stadtteil Paradies verwendet werden.

[1] Nebenanlagen ⇒ Die Festsetzungen gelten für folgende Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO: untergeordnete Gebäude, Überdachungen, Schuppen, Gewächshäuser und Ausstellungs-, Abstell-, sowie Lagerplätze

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
3. **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg
4. **Garagenverordnung (GaVO)** für Baden-Württemberg

— in der zum Satzungsbeschluß jeweils gültigen Fassung

Diese Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 06.10.1998

Konstanz, 14.01.1998

Stadt Konstanz- Dezernat III

Zeller

Fouquet
Bürgermeister

Bebauungsplan **1. Änderung „Fürstengut, 2.Änderung“**

Örtliche Bauvorschriften
im Sinne der LBO

Vorgärten gem. § 74 (1) Nr. 3 u. § 74 (2) Nr. 3 LBO

Vorgärten[1] sind zu begrünen. Die Einrichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen ist in den Vorgärten nicht zulässig. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden. Sie können zum Abstellen von Fahrrädern genutzt werden, wenn 80% der Vorgartenfläche begrünt werden.

2 Stellplätze und Garagen gem. § 74 (2) Nr. 3 LBO

Im Innenhof (schraffierte Darstellung im Lageplan) sind zusätzliche Stellplätze und Garagen oberhalb der Geländeoberfläche nicht zulässig.

3 Grundstückszufahrten gem. § 74 (1) Nr. 3 LBO

Je Grundstück ist nur eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 3.00 m zulässig.

Bei Tiefgaragen ist eine Zufahrtsbreite von maximal 5.50 m zulässig.

Bei Nichtwohnnutzungen sind Einzelzufahrten bis zu 6.00 m zulässig.

Ausnahmsweise können aus verkehrlichen Gründen (beengte Straßenverhältnisse) breitere Zufahrten zugelassen werden. Bei gewerblichen Nutzungen können ausnahmsweise, wenn die Betriebsorganisation es erfordert, zwei Zufahrten zugelassen werden.

4 Oberflächengestaltung der Stellplätze gem. § 74 (1) Nr. 3 LBO

Garagenvorplätze und Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Dieses gilt nicht für Tiefgaragenzufahrten.

Die Tiefgaragen sind zu begrünen.

5 Einfriedungen gem. § 74 (1) Nr. 3 LBO

Entlang der Straßen sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1.30 m zulässig. Ausnahmsweise ist bei historischen Einfriedungen ein höheres Maß zulässig.

Im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen sind Einfriedungen zu begrünen.

---

[1] Definition zu Vorgärten siehe Lageplan vom 24.08.1998

6 Kenntnisgabe verfahrensfreier Vorhaben

Abweichend von § 50 LBO sind gem. § 74 (1) 7 LBO folgende Vorhaben nicht verfahrensfrei und sind 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 m³,
§ 50 (1) Nr. 3	Gewächshäuser bis zu 4 m Höhe
§ 50 (1) Nr.45	Einfriedungen
§ 50 (1) Nr.64	Zufahrten zu verfahrensfreien Anlagen im Innenbereich
§ 50 (1) Nr.65	Stellplätze bis 50 m² Nutzfläche je Grundstück im Innenbereich
§ 50 (1) Nr.71	Ausstellungs-, Abstell-, und Lagerplätze im Innenbereich bis 100 m² Nutzfläche, ausgenommen Abstell- und Lagerplätze für außer Betrieb gesetzte Fahrzeuge und deren Teile

Diese Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 06.10.1998

Konstanz, 14.01.1998

Stadt Konstanz- Dezernat III

Zeller

Fouquet
Bürgermeister

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan
„Paradies I“
(einfacher Bebauungsplan zu Stellplätzen, Garagen und zur Gestaltung)

Bebauungsplanänderungen
1. Änderung „Altes Gaswerkgelände“
1. Änderung „Fürstengut, 1. Änderung“
1. Änderung „Fürstengut, 2. Änderung
1. Änderung „Fürstengut, 1. Änderung“
2. Änderung „Untere Laube“

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

1 Rahmenplan Paradies

Für den Stadtteil „Paradies“ wurde ein Rahmenplan erstellt. Dieser Rahmenplan trifft Festlegungen zur Art der Nutzung, zur räumlichen Struktur und baulichen Dichte und zur Freiflächengestaltung. Im Sommer 1995 fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.04.1996 die Bedenken und Anregungen geprüft und abgewogen und den Rahmenplan als Grundlage für die bauliche Entwicklung im Paradies beschlossen. Gleichzeitig wurde zur Sicherung der Planungsziele ein Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan „Paradies“ gefaßt.

Die Fortführung eines Bebauungsplanverfahrens in Teilbereichen erfolgt dann, wenn Veränderungen beabsichtigt oder zu erwarten sind, die mit dem Rahmenplan im Widerspruch stehen.

2 Anlaß und Ziel der Planung

Der überwiegend hoch verdichtete Stadtteil Paradies ist wie viele ältere Stadtviertel dieser Art vom allgemeinen Zuwachs des ruhenden Verkehrs betroffen. Durch Stellplätze und auch Nebenanlagen werden strukturprägende Grünflächen sukzessive verdrängt und die Freiraumqualität beeinträchtigt. Es besteht die Gefahr, daß dieser Stadtteil hierdurch an Wohn- und Gestaltwert verliert. Zielsetzung des Rahmenplanes ist es diesen qualitätsmindernden Entwicklungen entgegenzuwirken, so daß die Lebensqualität im Stadtteil insgesamt aufgewertet wird.

Nachdem Stellplätze bis zu 50 m² pro Grundstück, Nebenanlagen und Einfriedungen gemäß der geänderten LBO vom 08.08.1996 verfahrensfrei sind, können sich im Paradies Entwicklungen einstellen, die mit dem Rahmenplan im Widerspruch stehen, ohne daß die Baurechtsbehörde hiervon rechtzeitig Kenntnis erhält und eingreifen kann. Mit diesem Bebauungsplan soll daher eine verbindliche Rechtsgrundlage zur Durchsetzung der genannten rahmenplanerischen Ziele zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen geschaffen und die Kenntnisgabepflicht dieser Anlagen geregelt werden.

Im räumlichen Struktur- und Dichtekonzept des Rahmenplanes sind Grenzwerte zur Bodenversiegelung (Unter- und Überbaubarkeit der Grundstücke) festgelegt, die in Teibereichen des Planungsgebietes durch diese Planung eine verbindliche Rechtsgrundlage erhalten sollen. Planungziel ist die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß gem. § 1a (1) BauGB.

3 Geltungsbereich

Zur Sicherung der Planungsziele erstreckt sich der Geltungsbereich der Bebauungspläne über das gesamte Planungsgebiet des Rahmenplanes mit Ausnahme der Flächen des Döbeles und der Stadtgärtnerei sowie einem Bereich zwischen B33neu und St. Martins- Weg (vgl. Anlage 1). Da das Döbele in städtischem Eigentum ist, die Grünflächen an der Gärtnerei über den Planfeststellungsbeschluß zur Grenzbachstraße gesichert sind und der Rahmenplan keine Festlegungen zur Freiflächennutzung auf dem Döbele festlegt, wurden diese Flächen aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Für den Bereich zwischen B33 neu, Fischenzstraße und St. Martins- Weg wird zur Erschließung des Gebietes ein qualifizierter Bebauungsplan erstellt. Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Planungsgebiet werden gemäß der Inhalte dieser Planung geändert.

Angesichts der Größe des Planungsgebietes und den hiermit verbundenen zahlreichen Einzelfällen wird von der Erstellung qualifizierter Bebauungspläne abgesehen. Die Planung wird inform einfacher Bebauungspläne erstellt.

Über diese Bebauungspläne wird nur die Zulässigkeit der unter 4. angeführten Anlagen geregelt, ansonsten regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der zur Änderung anstehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne nach § 30 BauGB und in den übrigen Bereichen nach § 34 BauGB und der sonstigen rahmenplanerischen Vorgaben. Sollten Vorhaben mit diesen sonstigen rahmenplanerischen Vorgaben im Widerspruch stehen, bedarf es zur Durchsetzung dieser Vorgaben eines weiteren Bebauungsplanverfahrens in Teilbereichen.

Die Abschnitte der Planfeststellung zur Grenzbachstraße und B33neu, welche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Paradies I liegen, werden nachrichtlich übernommen.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

Mit Bezug auf den Rahmenplan „Paradies" regelt dieser Bebauungsplan die Gestaltung der Vorgärten, die Einschränkungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen, den Aussschluß von Nebenanlagen, die Gestaltung von Einfriedungen sowie die Kenntnisgabepflicht von Vorhaben dieser Art.

Die Einschränkungen zur Zulässigkeit der Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen werden in denTeilen,wo es aufgrund der prägenden Raumstruktur (z. B. der dörflich geprägte Raum) weniger auf den Standort als auf den prozentualen Anteil der Freiraumflächen ankommt über die GRZ festgesetzt. Gleichzeitig wird in diesen Abschnitten ein Versiegelungsgrenzwert über die GRZ festgelegt. Die städtebauliche Begründung zur Einschränkung der Stellplätze ist Punkt 4.2 zu entnehmen.

4.1 Vorgärten

Vorgärten sind ein wichtiges Element der stadtteilbezogenen Grünvernetzung. Sie gliedern den städtischen Raum, steigern das optische Erscheinungsbild des Straßenraumes sowie der Gebäude und tragen wesentlich zur Aufwertung des Wohnumfeldes bei. Wegen ihrer stadtbildprägenden Bedeutung wurde bereits in der Konstanzer Bauordnung von 1929 großer Wert auf die Gestaltung von Vorgärten gelegt. Hier heißt es:

Ist im Ortsbauplan die Bauflucht hinter die Straßenlinie gesetzt, so ist regelmäßig, auch bei Anlage von Läden, das zwischen Straßengrenze und Vorgebäude liegende, und bei offener, halboffener sowie Landhaus und Villenbauweise das zwischen diesen und seitlichen Nachbargrenzen liegende Gelände, soweit dieses nicht als Eingang und Einfahrt dient, als Ziergarten anzulegen und zu unterhalten. Die Verwendung des Vorgartengeländes als Lagerplatz oder zu gewerblichen Zwecken ist untersagt.

In der jüngsten Vergangenheit wurden viele Vorgärten durch die Anlage von Stellplätzen zerstört (z.B. Schützenstraße und Schottenstraße). Durch das Anlegen breiter Zufahrten wurde weiteres Grün aus dem Straßenraum verdrängt. Anknüpfend an die Tradition der alten Bauordnung und um zu verhindern, daß der Straßenraum durch diese Entwicklungen an Gestaltqualität verliert, werden analog zum Rahmenplan Festsetzungen zur Begrünung der Vorgärten, zur Minimierung der Zufahrten und zum Ausschluß störender Nutzungen wie Stellplätze, Garagen oder Nebenanlagen getroffen.

4.2 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

-Freiflächensicherung und Begrenzung der Bodenversiegelung-

Wie der Bestandsanalyse zum Rahmenplan zu entnehmen ist, verfügt das Paradies auf Grund seiner historischen Entwicklung und der vorhandenen Grenzen über ein eingeschränktes Grünflächenangebot. Die Grundflächenzahl liegt in vielen Bauquartieren über 0,4 (vgl. Lageplan zur Grundflächenzahl). Dieser Wert entspricht in Wohngebieten einer hohen Überbauungsdichte und liegt über dem zulässigen Grenzwert für allgemeine Wohngebiete nach BauNVO. Die rückwärtigen Freiflächen sowie die Innenhöfe werden punktuell ausschließlich für Stellplätze genutzt (vgl. Lageplan zur Freiflächennutzung). Bei den verbleibenden Freiflächen besteht die Gefahr, daß sie dem ruhenden Verkehr zum Opfer fallen und auch durch Nebenanlagen schleichend verdrängt werden. Durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen wird die Aufenthaltsqualität der wohnungsnahen Freiflächen stark eingeschränkt, Spielräume für Kinder werden aufgegeben und der strukturprägende Grünflächenanteil der einzelnen Gebiete wird zerstört. Zum Schutz der Freiflächen werden deshalb Regelungen zur Stellplatzanordnung, zur Gestaltung von Stellplätzen und zum Ausschluß von Nebenanlagen festgelegt.

Neben den bebauten Flächen der Hauptanlagen haben die sonstigen Anlagen oberhalb und unterhalb des Baugrundstückes einen maßgeblichen Anteil am Bodenversiegelungsgrad in den Baugebieten. Großflächige Versiegelungen dieser Art wirken sich ungünstig auf das Kleinklima aus. Sie belasten die Kanalisation[1]. Im Zuge städtebaulicher Erneuerungen im Paradies werden die Grundstücke zum Teil bis zu 100 % unterbaut. Das Nachpflanzen von Großbäumen, welche so entscheidend die Freiraumqualität mitbestimmen, schließt sich durch derartige Maßnahmen fast vollkommen aus. Im Rahmen der Bestandsanalyse zum Rahmenplan wurden die Werte von Über- und Unterbauungen quartiersbezogen ermittelt (vgl. Lageplan zum Bodenversiegelungsrad). Sie erreichen im städtisch geprägten Bereich vereinzelt GRZ- Werte von über 0.8 und liegen damit über den nach BauNVO maximal zulässigen Werten.

Mit Ausnahme der Bauquartiere mit Blockrandbebauung wird daher die Bodenversiegelung über die GRZ gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO begrenzt.

In den drei Stadtteilabschnitten (vgl. Lageplan) gelten folgende Regelungen:

<u>Teil A (Dörflich geprägter Teil)</u>

Dieser westliche Abschnitt verfügt insgesamt über ein großzügiges Frei- und Grünflächenangebot, das die dörfliche Struktur prägt (vgl. Lageplan zur Freiflächennutzung).

Das Dorf wird im Westen und Osten von Grünflächen eingegrenzt, die über einen raumwirksamen Grünbestand verfügen und den Ortsrand prägen. Die westlichen Freiflächen sind Teil des stadtteilumgrenzenden Grüngürtels und treten durch den entlang des Grenzbaches verlaufenden Galeriewald optisch stark in Erscheinung. Prägende Bedeutung hat auch die dreiecksförmige grüne Dorfmitte mit der St.- Martinskapelle im Zentrum, sowie einzelne größere Gärten im Innenbereich. Stellenweise hat sich der Bau von Garagenhöfen durchgesetzt, die in zunehmenden Maße das Ortsbild beeinträchtigen. Diese genannten und städtebaulich bedeutsamen Grünflächen sind im Lageplan mit A1 und A2 gekennzeichnet. Zur Sicherung ihrer städtebaulichen Funktion sind sie gänzlich freizuhalten von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen.

[1] Im Paradies sind zahlreiche Straßenkanäle heute bereits überlastet.

Da die mit A2 gekennzeichneten Flächen umgrenzt von Wohngebäuden innerhalb der Bauquartiere liegen, dürfen sie mit Tiefgaragen unterbaut werden, soweit die im folgenden Abschnitt festgelegten GRZ- Grenzwerte eingehalten werden.

In den übrigen Bereichen wird zur Erhaltung des für ein dörfliches Gebiet typischen Grün- und Freiflächenanteils oberhalb der Geländeroberfläche eine maximale GRZ von 0,4 (unter Einrechnung der Anlagen gem. § 19 (4) Nr. 1 u. 2 BauNVO) festgelegt. Bei zusätzlichen Unterbauungen gem. § 19 (4) Nr.3 BauNVO darf dieser Grenzwert maximal 0,5 betragen. Diese Versiegelungsbegrenzung entspricht der typischen dörflichen Struktur mit einer weniger dichten Bebauung.

Um den Nutzungsspielraum für bestende Gebäude und kleinere Grundstücke zu erweitern, ist ausnahmsweise eine Erhöhung der GRZ um jeweils 0,1 zulässig, wenn durch eine begrünte Fläche (Dach- und Fassadenbegrünung) gleicher Größe ein Ausgleich geschaffen wird.

Teil B (Städtisch geprägter Teil)

Blockrandbebauung ⇒ In den Bauquartieren mit Blockrandbebauung soll die Freiraumqualität der Innenhöfe erhalten werden. Standorttbezogen werden Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen oberhalb der Geländeoberfläche in den Innenhöfen ausgeschlossen (schraffierte Flächen im Lageplan). Diese Anlagen können in Tiefgaragen oder im Blockrand (z.B. im Gebäude) errichtet werden.

B1 ⇒ Die mit B1 gekennzeichneten Bauquartiere weichen von dieser Blockrandstruktur ab. Sie sind geprägt durch eine heterogene Baustruktur, Zeilen, Solitäre oder auch dörfliche Bebauung (vgl. Lageplan zur räumlichen Struktur). Bauliche Dichten werden über hohe mehrgeschossige Bauten erreicht, während der blockbezogene Überbauungsgrad mit GRZ Werten unter 0,3 relativ niedrig liegt (vgl. Lageplan zur Höhenentwicklung und GRZ).

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne weisen eine GRZ von 0,3 z.T. 0,4 aus. Gemäß der geltenden Überleitungsvorschriften sind die Anlagen gem. § 19 (4) Nr. 1-3 BauNVO auf diese GRZ nicht anzurechnen, d.h. die Einrichtung dieser Anlagen ist planungsrechtlich nicht begrenzt und widerspricht dem Rahmenplan. Rahmenplanerisches Ziel ist es, zugunsten größerer Freiflächen diese Bauquartiere möglichst mehrgeschossig mit entsprechend niedrigeren Überbauungsdichten fortzuentwickeln und den Anteil der oberirdischen Stellplätze, Garagen und Zufahrten zu minimieren. Dementsprechend wird festgesetzt, daß die Grundflächenzahl der Hauptanlage einschließlich der Anlagen gem. § 19 (4) Nr. 1 u.2 BauNVO eine GRZ von 0,4 nicht überschreiten darf. Um den Nutzungsspielraum für bestehende Gebäude zu erweitern ist ausnahmsweise eine Erhöhung auf 0,5 zulässig, wenn durch eine begrünte Fläche (Dach- oder Fassade) gleicher Größe ein Ausgleich geschaffen wird.

Bei Unterbauungen gem. § 19 (4) Nr. 3 BauNVO darf die GRZ von 0,4 auf maximal 0,7 erhöht werden. Ausnahmsweise ist eine GRZ von 0,8 zulässig, wenn auf den Restflächen pro 100 qm ein Großbaum gepflanzt wird.

B2 ⇒ Die mit B2 gekennzeichneten Bauquartiere oder Bauquartiersabschnitte sind durch gewerbliche und zentrale Nutzungen geprägt. Wegen ihrer verkehrsgünstigen Lage und zur Erhaltung der Mischung von Arbeiten und Wohnen, legt das Nutzungskonzept zum Rahmenplan hier ein Kerngebiet, ein eingeschränktes Gewerbegebiet oder ein Mischgebiet mit ausschließlich gewerblicher Nutzung fest. Zugunsten einer größeren Flexibilität und zur Stärkung der gewerblichen Nutzung wird hier ein GRZ- Grenzwert von 0,8 festgesetzt, der nicht weiter überschritten werden darf.

Eine Ausnahme bilden die mit B2 gennzeichneten Bauquartiere an der Laube, hier darf der Grenzwert von 0,8 bei Unterbauungen gem. § 19 (4) Nr. 1 BauNVO bis auf 1,0 erhöht werden. Hiermit soll den vorhandenen und geplanten kerngebeitstypischen Nutzungen, die sich durch einen sehr intensiven Nutzungsgrad auszeichnen, gestärkt werden.

B3 ⇒ Die Bauquartiere mit der Kennzeichnung B3 werden für Gemeinbedarfszwecke genutzt. Hierzu zählen Einrichtungen wie die Schulen, die Kindergärten, die Handwerkskammer, das Krankenhaus u.s.w.. Diese Gebäude stehen überwiegend unter Denkmalschutz und verfügen über zahlreiche oberirdische Stellplatzanlagen. Zugunsten der Spiel- und Bolzflächen sowie des Erscheinungsbildes der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sind zusätzliche Nebenanlagen, Stellplätze oder Garagen oberhalb der Geländeoberfläche nicht zulässig. Bei Unterbauungen gem. § 19 (4) Nr. 3 BauNVO wird wie auch in den mit B1 gekennzeichneten Bauquartieren ein GRZ- Grenzwert von 0,7 festgesetzt.

Teil C (Siedlung am alten Graben)

Der Grünflächenanteil dieser Siedlung soll aufgrund ihrer zukünftig wichtigen Grünvernetzenden Funktion zwischen Gottlieberstraße und der Grünverbindung entlang des Grenzbaches im wesentlichen erhalten bleiben. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen oberhalb der Geländeoberfläche sind auf den im Lageplan gekennzeichneten schraffierten Flächen ausgeschlossen, so daß diese rückwärtigen Grundstücksflächen unbeeinträchtigt bleiben.

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung darf die Hauptanlage einschließlich der unter § 19 (4) Nr. 1-3 BauNVO aufgeführten Anlagen eine GRZ von 0,3 nicht überschreiten.

Oberflächengestaltung der Stellplätze

Aus stadtgestalterischen Gründen, zugunsten der Regenwasserversickerung und zur Entlastung der Kanalisation sind Garagenvorplätze und offene Stellplätze mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten in wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Empfohlen werden wassergebundene Decken oder Rasengitterpflaster.

Zugunsten der Freiraumqualität sind Tiefgaragen zu begrünen.

Ausnahmen

Zugunsten der Mischung von Arbeiten und Wohnen, sollen in den gesamten Planungsgebieten bei gewerblichen Nutzungen (größerer Nutzungsspielraum) Abweichungen zu den Festsetzungen von Nebenanlagen möglich sein, die durch Fassaden- und Dachbegrünungen auszugleichen sind.

Da Terrassen zur Verbesserung der Lebensqualität beitragen kann bei bestehenden Gebäuden für diese Anlagen eine Überschreitung der festgelegten Grenzwerte zugelassen werden. Als Ausgleich ist eine Fläche gleicher Größe auf dem Grundstück zu entsiegeln oder zu begrünen (z.B. Fassaden- oder Dachbegrünung).

Hinweise

Ablösebeträge sollen zweckgebunden zur Einrichtung zentraler Anwohnerparkstandorte verwendet werden, um das rahmenplanerische Parkierungskonzept finanziell zu stärken.

Zugunsten der Freiflächen und ihrer Aufenthaltsqualität sollen Stellplatzanlagen so sparsam wie möglich eingerichtet werden, z.B. als kraftbetriebene Hebebühnen oder als automatische Garagen.

4.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind gestalterisch mitbestimmend für den Straßenraum und die Innenhöfe. In einigen Straßen im Paradies sind Einfriedungen untypisch. Dort wo die Vorgärten durch Einfriedungen vom öffentlichen Straßenraum getrennt sind, gestalten sie sich offen und in der Regel bis zu einer Höhe von ca.1.30 m, z.T. sind sie höher. In den Innen-

höfen sind die Einfriedungen oftmals höher, z.T. grenzen hohe Mauern die Grundstücke gegeneinander ab.

Aus gestalterischen Gründen werden Einfriedungen entlang der Straßen in ihrer Höhe begrenzt. Der festgesetzte Wert von 1.30 m orientiert sich am Bestand. Zur Aufwertung des Wohnumfeldes sind Einfriedungen in den Innenhöfen und auf den rückwärtigen Freiflächen zu begrünen.

4.4 Kenntnisgabepflicht

Um bei nicht Einhaltung dieser Vorgaben rechtzeitig eingreifen zu können, soll von der durch die LBO gegebene Kontrollfunktion Gebrauch gemacht werden. Vorhaben wie Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Einfriedungen sind der Baurechtsbehörde zur Kenntnis vorzulegen.

5 Auswirkungen der Planung

Dieser Bebauungsplan schafft in einem Stadtgebiet mit überwiegend hohen Einwohner- und Baudichten die planungsrechtliche Grundlage vorhandene Freiraumqualitäten zu erhalten. Durch die einschränkenden Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen werden der Zuwachs des ruhenden Verkehrs und schleichende Nachverdichtungen so organisiert, daß wertvolle wohnungsnahe Aufenthalts- und Spielräume nicht verdrängt werden. Im Anbetracht der vielfach hohen Versiegelung in den Bauquartieren und der wenigen öffentlichen Grünflächen müssen die Maßnahmen zur Freiraumgestaltung im Rahmen der Abwägung höher gewichtet werden als eine mögliche punktuelle „Parkplatznot", die jedoch bezogen auf den ganzen Stadtteil nicht existiert. Zur Entlastung der Freiflächen und des Straßenraumes sieht der Rahmenplan ein Anwohnerparkhaus am Luherplatz vor. Grundsätzlich wird die Einrichtung weiterer Quartiersgaragen angestrebt.

Die planerischen Festetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen tragen zur Aufwertung der Straßenräume und Innenhöfe bei. Mit diesem Bebauungsplan wird aufwendigen und kostspieligen Sanierungsmaßnahmen vorgebeugt.

Die Erfahrungen aus der Baugenehmigungspraxis haben bei verschiedenen Bauvorhaben gezeigt, daß die Regelung nach § 34 BauGB nicht ausreichen, um die zur Erhaltung der Wohnqualität gewünschte Freiflächengestaltung durchzusetzen. Im Modellvorhaben „Kinderfreundliche Stadt- und Verkehrsplanung" sind die negativen Auswirkungen des PKW- Verkehrs auf die innerstädtische Spielraumsituation aufgeführt. In den Voruntersuchungen zur B 33 neu wird auf das planerische Erfordernis zur Sicherung von Grünflächen hingewiesen. Diese Erfahrungswerte und Planungsergebnisse verdeutlichen die Notwendigkeit der festgelegten planerischen Maßnahmen.

Planungsbüro Stadt Konstanz

Konstanz 10. August 1998

Zeller

Anhang

1. Rahmenplan Paradies „Nutzungskonzept"
2. Rahmenplan Paradies „Räumliches Struktur- und Dichtekonzept"
3. Rahmenplan Paradies „Freiflächengestaltungskonzept"
4. Rahmenplan Paradies Bestandsanalyse „Räumliche Struktur", „Höhenentwicklung", „Grundflächenzahl", „Bodenversiegelung" „Freiflächennutzung"

Erläuterungen

Geltungsbereiche

Teil A

Teil B

Teil C

Grenze der Plangebietsteile
Planungsrechtliche Festsetzungen und bauordungsrechtliche Bestimmungen siehe Textteil

z.B. B1

Bauquartiere und Bauquartiersabschnitte mit abweichenden Bestimmungen innerhalb der Plangebietsteile (siehe Textteil)

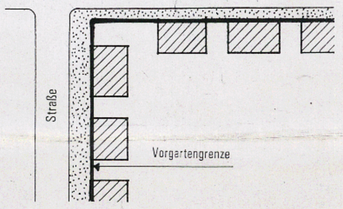
Rückwärtige Freiflächen, die freizuhalten sind von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen oberhalb der Geländeoberfläche

Rückwärtige und sonstige Freiflächen, die freizuhalten sind von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche

Nachrichtliche Übernahme Planfeststellung B33 neu und Grenzbachstraße

Vorgarten

Der Vorgarten ist der Grundstücksabschnitt zwischen Straßenverkehrsfläche und Gebäude. Im Bereich einer Straßenecke bestimmt sich die Vorgartengrenze durch die Verlängerung der jeweiligen Bauflucht.



Teil A
Dörflich geprägter Teil

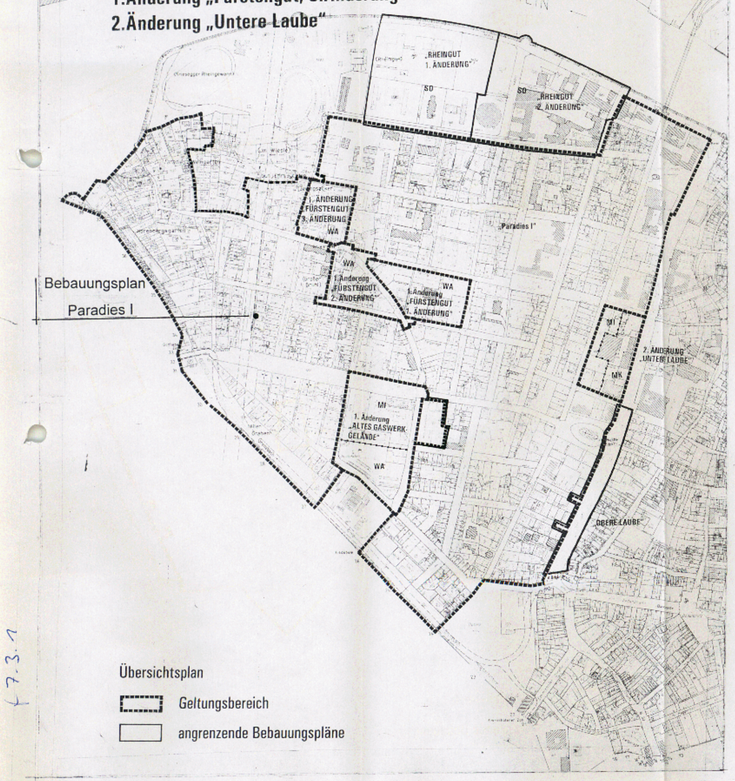
Teil B
Städtisch geprägter Teil

Teil C
Siedlung am Alten Graben

RHEIN

Bebauungsplan „Paradies I"
(einfacher Bebauungsplan zu Stellplätzen, Nebenanlagen und zur Gestaltung)

Bebauungsplanänderungen
1. Änderung „Altes Gaswerkgelände"
1.Änderung „Fürstengut, 1.Änderung"
1.Änderung „Fürstengut, 2.Änderung"
1.Änderung „Fürstengut, 3.Änderung"
2.Änderung „Untere Laube"



Bebauungsplan Paradies I

Übersichtsplan
Geltungsbereich
angrenzende Bebauungspläne

STADTKONSTANZ PLANUNGSBÜRO		
Bebauungspläne „Paradies I" (einfacher B- Plan zu Stellplätzen,Nebenanlagen und zur Gestaltung 1.Änderung „Altes Gaswerkgelände" 1.Änderung „Fürstengut, 1.Änderung" 1.Änderung „Fürstengut, 2.Änderung" 1.Änderung „ Fürstengut, 3.Änderung" 2.Änderung „Untere Laube"	Maßstab 1: 2500	Aktenplanzeichen p2 / a 5.1 f 7.1.1 / 7.2.1 f 7.3.1 / u 5.2

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

Stand des Liegenschaftskatasters
vom Dez. 1991
Unterschrift (Siegel)

Entwurf vom 24.08.1998
geändert
Planer/in Kreis
Graphik Mrochen

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluß	am 25.04.96	öffentliche Bekanntmachung	am 09.05.96
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluß am	öffentliche Bekanntmachung	am 20.06.95
	durchgeführt vom 21.06.95	bis 28.07.95	
		Veranstaltung	am 21.05.95
Öffentl. Auslegung	Beschluß am 17.10.96	öffentliche Bekanntmachung	am 31.10.96
	durchgeführt vom 11.11.96	bis 13.12.96	
Evtl. 2. öffentl. Auslegung (bzw. eingeschränktes Verfahren)	Beschluß am 19.03.98	öffentliche Bekanntmachung	am 08.04.98
	durchgeführt vom 20.04.98	bis 22.05.98	
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	am 03.07.95	Benachrichtg. über öff. Ausl.	am 12.11.96
Beschluß über Bedenken und Anregungen	am 24. SEP. 1998	Benachrichtg. üb. evtl. 2. Ausl.	am 17.04.1998
		Satzungsbeschluß	am 24. SEP. 1998

Ausfertigung der Satzung
Konstanz, den 06. OKT. 1998
(~~Fischer~~, Bürgermeister)
Fouquet
(Siegel)

Anzeige/Genehmigungsantrag am — **Erlaß des Regierungspräsidiums** am —
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 19. OKT. 1998

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

PLA:-BebauLeg.pm5= 8/93

f 7.3.1