STADT KONSTANZ

Stadtverwaltung · 78459 Konstanz

Bauverwaltungsamt
Unter Laube 24
neue Telefonnummer ab 2.5.94
900-0 (284-0 entfällt)

Für Sie zuständig:	✆ (07531) 284-	Fax (07531) 284-	Unser Zeichen	Datum
Herr Krautter	516	378	kr692t18	05.05.94

Bebauungsplan „Fürstenbergstraße - Banater Straße der Stadt Konstanz"

Zur Entscheidung über die Gültigkeit des vom Gemeinderat der Stadt Konstanz am 15.11.1990/16.05.1991 als Satzung beschlossenen und am 02.07.1991 in Kraft getretenen Bebauungsplans für das Gebiet zwischen Fürstenberg-, Herosé-, Banater Straße und Buhlenweg ist das Normenkontrollverfahren gem. § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO). Mit Urteil vom 18.08.1992 hat der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg für Recht erkannt, daß der Bebauungsplan „Fürstenbergstraße/Banater Straße" der Stadt Konstanz vom 15.11.1990/16.05.1991 insoweit für nichtig erklärt wird, als er auf der Nord-West-Seite des Buhlenwegs eine mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastete Fläche festsetzt.

~~Diese Bekanntmachung erfolgt nach § 47 Abs. 6 VwGO.~~

Vermerk:

1. Das VGH-Urteil befindet sich bei den Verfahrensakten
2. ~~[illegible]~~ – 2x Original – 2x Arbeitsexemplaren
3. zdA (Verfahrensakten + Verfahrensmeldeakten)

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

2. SATZUNG

3. BEBAUUNGSPLAN

4. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5. BEGRÜNDUNG

6. GESTALTUNGSPLAN

7. BESTANDSPLAN

6. BEIPLAN TIEFGARAGE

S A T Z U N G

zum Bebauungsplan "FÜRSTENBERGSTRASSE-BANATERSTRASSE"

für das Gebiet innerhalb der Straßen:
Fürstenbergstraße, Buhlenweg,
Banaterstraße, Herosestraße.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und des § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat am 15.11.1990 über den Bebauungsplan folgende Satzung beschlossen:

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil (Bl. 2).

* siehe unten



§ 2 BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Lageplan (Bl. 3) M. 1:500	vom 21.06.90
2. Lageplan Tiefgarage (Zufahrten, Geh- und Fahrrechte)	vom 21.06.90 m. Erg. v. 15.11.90
3. Textliche Festsetzungen	vom 21.06.90 m. Erg. v. 15.11.90

§ 3 BEIFÜGUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Beigefügt sind:

3. Begründung	vom 21.06.1990 m.Erg.v.15.11.90
4. Gestaltungsplan (Bl. 3) M. 1: 500	vom 21.06.1990
* ~~5. Tiefgarage~~	~~vom 21.06.1990 m.Erg.v.15.11.90~~
6. Strukturplan	vom 21.06.1990
7. Bestandsplan	vom 12.04.1989 m.Erg.v.15.11.90

§ 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

* § 2 geändert aufgrund Erlaß des RP Freiburg vom 05.04.1991 und Gemeinderatsbeschluß vom 16.05.1991

§ 5 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 21. Jan. 1991

STADT KONSTANZ - Dezernat III

i.V. Fischer
Bürgermeister

Erlaß des Regierungspräsidiums Freiburg: 03. Juni 1991

Bekanntmachung/Inkrafttreten: 12. Juli 1991

Die Satzung wird hiermit in der durch den Beitrittsbeschluß des Gemeinderates vom 16.05.1991 modifizierten Form ausgefertigt.

Konstanz, den 25.06.1991

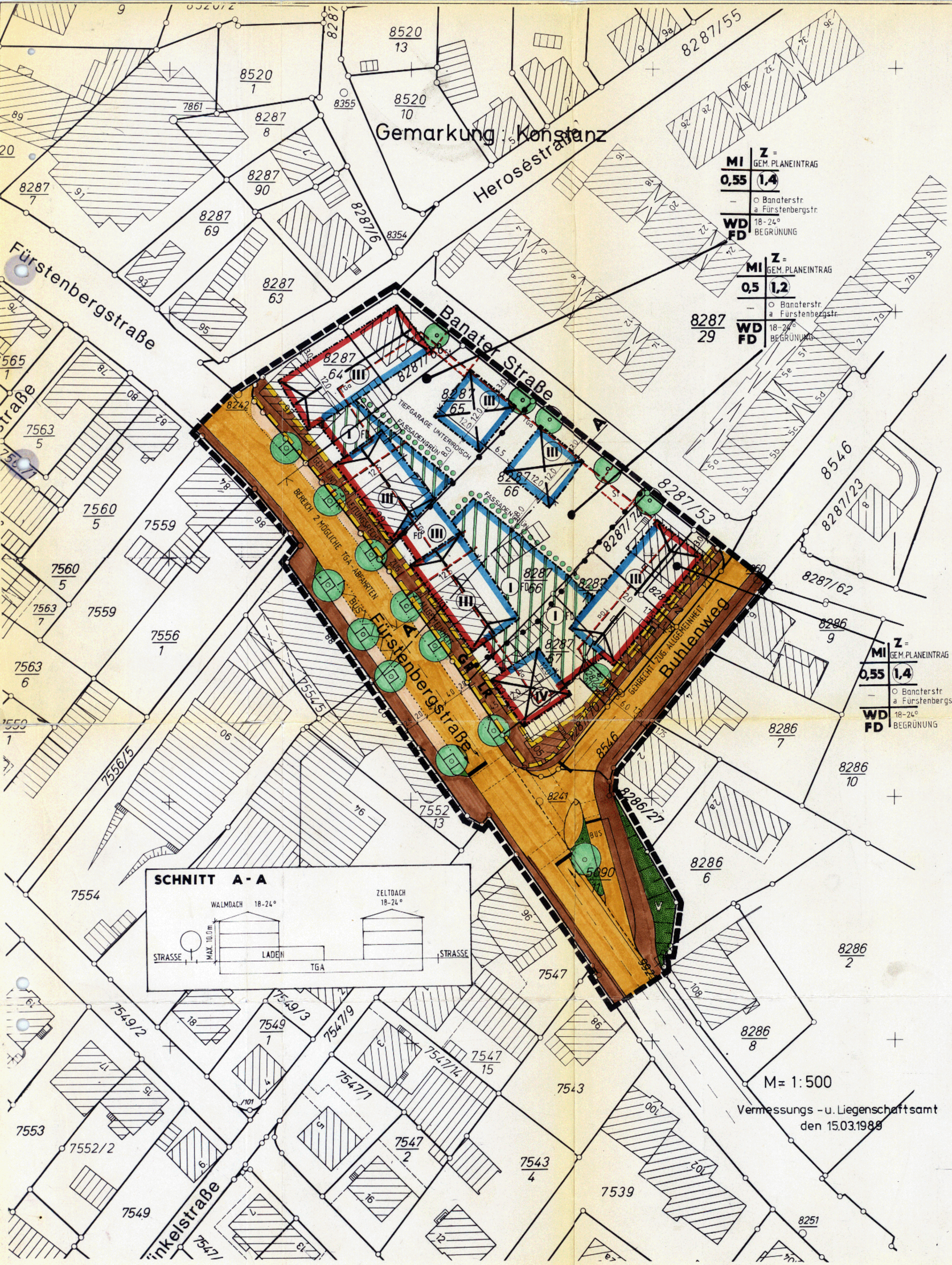
i.V.
Fischer
Bürgermeister

BLATT 2

STADT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN "FÜRSTENBERGSTRASSE-BANATER STRASSE"

M. 1 : 500



ZEICHENERKLÄRUNG :

ALLGEMEIN

- BESTEHENDE GEBÄUDE
- BESTEHENDE GEBÄUDE VOM PLANER NACHGETRAGEN
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- WEGFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- HÖHENSCHICHTLINIEN 1 m HÖHENABSTAND

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO

- WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
- MI MISCHGEBIETE
- GE GEWERBEGEBIETE
- SO SONDERGEBIETE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- 0,6 / 0,3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) / GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
- Z ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- III ALS HÖCHSTGRENZE
- (III) ZWINGEND

ART DER GESCHOSSE
- DG DACHGESCHOSS
- SG SOCKELGESCHOSS

BAUWEISE
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO

- E NUR EINZEL- u. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- D NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- o OFFENE BAUWEISE
- g GESCHLOSSENE BAUWEISE
- a ABWEICHENDE BAUWEISE
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
- FIRST- bzw. GEBÄUDERICHTUNG ZWINGEND
- FIRST- bzw. GEBÄUDERICHTUNG WAHLWEISE

DACHFORM
- WD WALMDACH ZELTDACH
- FD FLACHDACH

NUTZUNGSSCHABLONE

NUTZUNGSART	GESCHOSSZAHL
GRUNDFLÄCHEN-ZAHL	GESCHOSSFLÄCHEN-ZAHL
BAUMASSENZAHL	BAUWEISE
DACHFORM	DACHNEIGUNG

- FLÄCHEN GLEICHER NUTZUNG

GEMEINBEDARF
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 u. Abs. 6 BauGB

- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
- SOZIALE ZWECKE

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB

- FLÄCHE FÜR ÜBERÖRTL. VERKEHRSANLAGEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- GEHWEG, FAHRBAHN, SCHRAMMBORD – STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN
- P RUHENDER VERKEHR
- VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

ANSCHLUSS AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
- EINFAHRT/AUSFAHRT ZWINGEND
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

VERSORGUNGSANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 u. Abs. 6 BauGB

- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
- ELEKTRIZITÄT (TRAFOSTATION)
- SCHUTZSTREIFEN

LEITUNGEN: § 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB
- OBERIRDISCH
- UNTERIRDISCH

GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- V VERKEHRSGRÜN
- U UFERBEGLEITGRÜN
- PARKANLAGE
- ÖFFENTLICHER SPIELPLATZ
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- KISP PRIVATER KINDERSPIELPLATZ

WASSERFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB

- WASSERFLÄCHEN
- WASSERSCHUTZGEBIET
- OFFENER BACHLAUF

AUFSCHÜTTUNG UND ABGRABUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 17 u. Abs. 6 BauGB

- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
- FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN

LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 u. Abs. 6 BauGB

- LANDWIRTSCHAFT
- FORSTWIRTSCHAFT

LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 u. Abs. 6 BauGB

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON
- BÄUMEN
- STRÄUCHERN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUR ERHALTUNG VON
- BÄUMEN
- STRÄUCHERN
- WALDGRENZE
- DACHBEGRÜNUNG
- FASSADENBEGRÜNUNG

- SCHUTZGEBIETE

STADTERHALTUNG
§ 9 Abs. 6 BauGB

- D KULTURDENKMAL
- ABBRUCH

SONSTIGE PLANZEICHEN

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Nr. 22 BauGB)
- St STELLPLÄTZE
- TGa TIEFGARAGE
- MIT RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)
- GR GEHRECHT
- FR FAHRRECHT
- LR LEITUNGSRECHT
- MIT GEGENSEITIGEN NUTZUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE - FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB) - SCHUTZFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 6 BauGB)

FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 u. Abs. 6 BauGB)
- AUFSCHÜTTUNG
- ABGRABUNG
- BÖSCHUNG AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN
- STÜTZMAUER
- SICHTDREIECK, VON SICHTHINDERNISSEN JEDER ART HÖHER ALS 0,8 m ÜBER FAHRBAHN - FREIZUHALTEN

- GRENZE RÄUML. GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- ABGRENZUNG VON UNTERSCHIEDLICHER ART UND MASS DER BAUL. NUTZUNG (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- SONSTIGE ABGRENZUNGEN

FÜR DIE ERARBEITUNG DES PLANENTWURFS
LÖRRACH, DEN 15. 5. 90 / 21. 6. 90
PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
REGIONAL-STADTPLANUNG UND SIEDLUNGSERSCHLIESSUNG
7850 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 23 00
GEZ JÜ

VERFAHRENSÜBERSICHT

BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 Abs. 1 BauGB	
GEMEINDERATSBESCHLUSS	AM 8.6.89
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG	AM 9.9.89
DARLEGUNG VOM 13.9.89	BIS 29.9.89
ANHÖRUNG	AM (18.10.90)

DIE GEMEINDE HAT AM 8.6.89 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN

DER ENTWURF DIESES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG HAT ÜBER DIE DAUER EINES MONATS VOM 27.7. BIS 27.8.90. EINSCHLIESSLICH ÖFFENTLICH AUSGELEGEN (§ 3 Abs. 2 BauGB). ORT UND ZEIT DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SIND AM 18.7.90 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT

DIE GEMEINDE HAT NACH § 10 BauGB DIESEN BEBAUUNGSPLAN AM 15. 11. 90 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN SIE WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT.

KONSTANZ, DEN 21. 1. 1991
I.V. FISCHER, BÜRGERMEISTER

ABGRENZUNG DER TIEFGARAGE GEM. HINWEIS DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS VOM 03. 06. 1991 ERGÄNZT.
Anzeige am 24.1.1991
Erlaß d. Reg. Präs. Freiburg am 5.4.1991
Beitrittsbeschluß des Rat am 16.5.1991
Anzeige am 23.5.1991
Erlaß d. Reg. Präs. Freiburg am 3.6.1991
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt
Konstanz, den 25.6.1991
M. Fischer, Bürgermeister

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS AM 2.7.1991
(INKRAFTTRETUNG)

ÄNDERUNGEN IM PLANFESTSTELLUNGSVERFAHREN

NR.	DATUM	GEZ	IM BEREICH DER STRASSENPUNKTE
1			
2			
3			
4			
5			
6			

ÄNDERUNGEN NACH INKRAFTTRETUNG

NR.	DATUM	GEZ	IM BEREICH DER STRASSENPUNKTE	NACH § 11 BauGB	NACH § 13 BauGB	GEMEINDE
1						
2						
3						
4						
5						
6						

BEI ÄNDERUNGEN NACH § 11 SIEHE VERFAHRENSÜBERSICHT DER ÄNDERUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan
"FÜRSTENBERGSTRASSE - BANATERSTRASSE"
der Stadt Konstanz

für das Gebiet innerhalb der Straßen:

Fürstenbergstraße, Buhlenweg,
Banaterstraße, Herosestraße

RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1 - 4 und 8 - 12 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) -- BauGB.

2. §§ 1 - 24 der vierten Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.01.1990 (BGBl. I Nr. 3 S. 127) -- BauNVO.

3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833) -- PlanzV 81.

4. § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28. November 1983 (GBl. S. 770) -- LBO.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist festgesetzt als:

1.1 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

1.1.1 Ausgeschlossen werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. §§ 16 - 20 BauNVO

2.1 Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung (Bl.2) der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstwerte und der zwingend festgesetzten Zahl der Vollgeschosse.

3. BAUWEISE gem. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist im Plan (Bl. 2) durch Planzeichen festgesetzt als:

3.1 offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO entlang der Banaterstraße

3.2 geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO entlang der Fürstenbergstraße, der Herosestraße und des Buhlenweges.

STADT KONSTANZ

Nr. 3.2 geändert aufgrund Erlaß des RP Freiburg vom 05.04.1991 und Gemeinderatsbeschluß vom 16.05.1991

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 (3) BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

5.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB durch die Eintragung der First- bzw. Gebäuderichtung im Plan (Bl. 2) festgesetzt.

6. GARAGEN UND STELLPLÄTZE gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

6.1 Private Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen an der Banaterstraße zulässig.

6.2 Garagen sind nur in Tiefgaragen zulässig.

7. FLÄCHEN FÜR PFLANZGEBOTE
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

7.1 Im Plan (Bl.2) sind Flächen für das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt.
Zulässig sind einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm.

7.2 Im Plan (Bl. 2) sind für die I-geschossigen Gebäude im rückwärtigen Bereich Pflanzgebote für die Eingrünung von Fassaden festgesetzt. Mindestens im Abstand von 2,0 m sind Spaliere geschoßhoch anzubringen und Kletterpflanzen zu pflanzen.

7.3 Zum Ausgleich der (für die geplante Bebauung an der Fürstenbergstraße) zulässigen hohen Ausnutzung in den EG-Zonen sind die Dächer der rückwärtigen I-geschossigen Bereiche als Flachdach mit flächenhafter extensiver Dachbegrünung auszubilden.

8. MIT GEB- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(GR+FR) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

8.1 Im Bereich der privaten Gehwegflächen ist ein Gehrecht und ein Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit bzw. der öffentlichen Versorgungsträger festgesetzt.
Die Gehwegflächen sind mit einem einheitlichen Plattenbelag zu belegen.

8.2 Auf den Fahrbahnen der Tiefgaragen sind gegenseitige Überfahrtsrechte auf den Abfahrten und Fahrspuren für die jeweils angrenzenden Nachbar-Garagen festgesetzt. (Sh. Typenplan Tiefgarage)
Beim Bau der Garagen sind die später evtl. erforderlichen Durchbrüche für die Garagenerweiterung zu berücksichtigen.
Hinweis: Alle Überfahrts- und sonstigen Rechte sind durch Grundbucheintrag oder Baulast zu sichern.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 73 LBO (nur qualifizierter Planteil)

1. DACHFORM - DACHNEIGUNG

1.1 Zulässig sind seitlich abgewalmte Satteldächer und Zeltdächer gem. Planeintrag (Bl. 2) mit einer Dachneigung von 18 - 24 Grad.

1.2 Darüberhinaus sind zulässig im Bereich der entsprechend gekennzeichneten (rückwärtigen) eingeschossigen Bauweise:

Flachdächer mit flächenhafter extensiver Dachbegrünung.

1.3 Für alle geneigten Dächer ist Bedachungsmaterial in den Farben Rot bis Rotbraun zu verwenden.

1.4 Solaranlagen sind zulässig. Sie sollen sich in die Gesamtgestaltung der Dachflächen einfügen.

1.5 Dachgaupen, Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind unzulässig.

2. OBERFLÄCHENGESTALTUNG DER GEBÄUDE

2.1 Die Fassaden sind zu verputzen. Die Wandpfeiler zwischen Schaufenstern sind in gleichem Material und Farbe wie die Fassade zu verputzen.

2.2 Aus gestalterischen Gründen sind Fassaden und Fassadenteile mit einer Fläche über 50 m2 ohne Fenster unzulässig.
Dies gilt auch für rückwärtige Gebäudeteile.



Nr. 2 geändert aufgrund Erlaß des RP Freiburg vom 05.04.1991 und Gemeinderatsbeschluß vom 16.05.1991

3. GEBÄUDEHÖHEN

3.1 Die Höhe der Gebäude darf von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zur Traufe bzw. OK Dachkante bei Flachdach (Schnittpunkt Außenwand - Dachhaut) höchstens betragen:

beim	I-geschossigen Gebäude(teil)	4,00 m
bei	III-geschossiger Bauweise	10,00 m
bei	IV-geschossiger Bauweise (Ecke Fürstenbergstraße-Buhlenweg)	13,00 m

4. EINFRIEDIGUNGEN UND SICHTSCHUTZMAUERN

4.1 Sichtschutzmauern bis 1,20 m Höhe sind nur entlang der Banaterstraße zurückgesetzt zwischen den Gebäuden zulässig.
Einfriedigungen mit Drahtgeflecht und Heckenhinterpflanzung sind bis 1,20 m Höhe auf den Grundstücksgrenzen zulässig.

5. WERBEANLAGEN UND AUTOMATEN

5.1 Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig.

5.2 Werbeanlagen als Eigenreklame an de Stätte der Leistung sind zulässig:

- in Form Beschriftung und Bemalung der Hauswand im Bereich des Erdgeschosses mit einem Abstand zur Unterkante Fensterbank des 1. OG von 1/3 der Schrifthöhe.

- In Form sonstiger Werbeanlagen bis 0,3 qm im Bereich des Erdgeschosses.

5.2 Warenautomaten und Schaukästen sind in und an zurücktretenden Bauteilen (Durchgänge, Ladeneingänge u. ä.) zulässig.

6. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN UND VORGÄRTEN

6.1 Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen, natürlichen Geländeverhältnisse wenig beeinträchtigt werden.

Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
Für die Außenanlagen ist ein detaillierter Außenanlagenplan mit Materialfestlegung mit der Stadt abzustimmen.
Die Stellplatzflächen an der Banaterstraße sind in Rasenpflaster auszuführen.

7. NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN

Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

8. GRENZABSTÄNDE

8.1 Soweit durch die Festsetzungen der Baugrenzen keine größeren Abstände festgelegt sind, gelten die Abstände der Landesbauordnung.

9. PLANVORLAGE (Hinweis)

9.1 Beim Bauantrag sind folgende Unterlagen zusätzlich vorzulegen:

9.1.1 Querschnitt des Gebäudes mit natürlicher (vorhandener) und geplanter Geländelinie und den geplanten bzw. vorhandenen Straßenhöhen, jeweils entlang der mit der Geländeneigung gleichlaufenden Umfassungswänden.

9.1.2 In den Fassaden ist ebenfalls die geplante bzw. vorhandene Straßenlinie und die natürliche und geplante Geländelinie einzutragen.

9.1.3 Die Genehmigungsbehörde kann weitere, zur Beurteilung der Bauvorhaben notwendige Unterlagen verlangen Lichtbilder, Modelle, Stangengerüste im Gelände usw.)

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Stellungnahme Landesdenkmalamt v. 01.07.90

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10 a, 7800 Freiburg, Tel. 0761/205-2581 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dies gilt auch, wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Stellungnahme Oberpostdirektion Freiburg v. 11.12.89

6 Monate vor Baubeginn ist das Fernmeldeamt Konstanz, Dienststelle PIL, Tel. 07531/82-709 zu benachrichtigen, damit alle erforderlichen Maßnahmen eingeleitet werden können.
Dies gilt auch, wenn die Fernmeldeanlagen von Baumaßnahmen von anderen Leistungsträgern berührt werden.

Hinweise zur Gestaltung (siehe S. 7)

Stadt Konstanz, den 21.06.1990

ergänzt nach Offenlegung
gem. Gemeinderat v. 15.11.1990

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan "Fürstenbergstraße - Banater Straße" am 15.11.1990 als Satzung beschlossen. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Konstanz 21. Jan. 1991
Dezernat III

Fischer

i. V. Fischer
Bürgermeister

Hinweise zur Gestaltung

1. Auffällige oder mehrfarbige Farbgebungen der Fassade sind zu vermeiden.

2. Fenster von Läden sollen als solche erhalten werden und dürfen nicht zugeklebt werden.

3. Die I- bzw. III-geschossigen Zwischengebäudeteile zur Gliederung der Gesamtfassade sind filigran in Stahl oder Holz auszubilden (sh. Typenfassade).

Nr. III ergänzt aufgrund Erlaß des RP Freiburg vom 05.04.1991 und Gemeinderatsbeschluß vom 16.05.1991

Die Satzung wird hiermit in der durch den Beitrittsbeschluß des Gemeinderates vom 16.05.1991 modifizierten Form ausgefertigt.

Konstanz, den 25.06.1991

i.V.

Fischer
Bürgermeister

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan
"FÜRSTENBERGSTRASSE - BANATERSTRASSE"
der Stadt Konstanz

Für das Gebiet innerhalb der Straßen:

Fürstenbergstraße, Buhlenweg,
Banaterstraße, Herosestraße.

1. BEGRÜNDUNG FÜR DIE AUFSTELLUNG (PLANUNGSABSICHT)

Der Gemeinderat der Stadt Konstanz hat am 08.06.89 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Bebauungsplan ist erforderlich zur Neuordnung des Gebietes und zur Bildung eines Einzelhandels-Schwerpunktes an der Fürstenbergstraße zur Versorgung des umliegenden Gebietes.

Der Bebauungsplan soll abschnittsweise in Stufen realisiert werden. Für einen Teilbereich des Gebietes liegen konkrete Bauabsichten vor.

2. PLANUNGSGEBIET

Das Gebiet ist heute mit einer kleinteiligen, lockeren Baustruktur bebaut, die teilweise starke Überalterungserscheinungen aufweist.

Die Größe der Bauflächen im Planungsgebiet beträgt ca. 4500 qm.

Zur Neugestaltung der Verkehrsflächen wurden die angrenzenden Straßenzüge der Fürstenbergstraße und Buhlenweg mit einbezogen.

Mit der Bebauung des nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden Erneuerungsbereiches wurde eine neue städtebauliche Struktur geschaffen, die eine neue hohe Nutzungsdichte erlaubt.

3. GEPLANTE BEBAUUNG

Südlich der Fürstenbergstraße besteht bereits ein ausgeprägter Geschäftsbereich.

Mit der Neubebauung nördlich der Straße kann ein kleines Quartierszentrum geschaffen werden.

Geplant ist eine geschlossene III-geschossige Bebauung mit festgesetzten Gliederungszäsuren entlang der Fürstenbergstraße, die U-förmig entlang dem Buhlenweg und der Herosestraße fortgesetzt wird.
Zur Betonung der Straßenecke Fürstenbergstraße-Buhlenweg ist ein IV-geschossiges Eckgebäude auf quadratischem Grundriß 12 x 12 m festgesetzt.
Im Hinterbereich der Fürstenbergstraße ist eine I-geschossige vertiefte Ladenüberbauung möglich.
Entlang der Banaterstraße ist eine aufgelockerte, offene Bauweise zur Überleitung in das nördlich angrenzende Wohngebiet geplant.

Mit den festgesetzten max. Grundflächenzahlen von 0,5 - 0,55 ist eine überbaute Grundfläche von rd. 2380 qm und bei der max. Geschoßflächenzahl von 1,2 - 1,4 eine Geschoßfläche von rd. 6000 qm möglich.
Dies entspricht ca. 30 - 40 Wohnungen in den Obergeschossen.

Die Obergrenzen der Nutzung gem. § 17 BauNVO sind teilweise überschritten. Durch die gemeinschaftliche Tiefgarage und Bepflanzungsgebote (Dach- und Fassadenbegrünung) wird die Nutzungserhöhung ausgeglichen.

Bei der vorgesehenen hohen Dichte ist ein Dachausbau nicht vorgesehen.

4. STRASSENRAUMGESTALTUNG UND ERSCHLIESSUNG

In der Fürstenbergstraße ist eine 2-seitige Baumreihe vorgesehen. Zwischen den Bäumen sind Parallelstellplätze geplant.

Auf der Südseite der Fürstenbergstraße wird auf die Bushaltebucht zugunsten der Baumreihe verzichtet. Der Bus wird zukünftig in der Fahrbahn, auch zur Verkehrsberuhigung, anhalten.

Auf der Westseite des Buhlenweges ist heute zwischen Fahrbahnkante und Gebäude kein Gehweg, sondern nur ein schmales Schrammbord vorhanden, auf welchem die Fußgänger stark gefährdet sind.

Aufgrund der starken Fußgängerströme aus den angrenzenden dicht bebauten Wohngebieten zum Zentrum und zur Bushaltestelle und vor allem auch für den Schülerverkehr wurde ein beidseitiger Geh- und Radweg mit jeweils 1,75 m Breite in der Planung festgesetzt. Dies wurde auch von der Geschwister-Scholl-Schule im Anhörungsverfahren gefordert. Die Schüleranbindung ist im Schulwegeplan vorgesehen.

Deshalb muß hier die Bauflucht (Baulinie) um ca. 3,50 m zurückgesetzt werden. Der Eingriff in die bestehende Substanz wird durch die Festsetzung von neuen tiefen Baukörpern, die an der Grenze zusammengebaut werden können, ausgeglichen.

Gemäß Gemeinderatsbeschluß soll die Verbreiterung des Buhlenweges im Zusammenhang mit Neubaumaßnahmen auf die zurückgesetzte Baulinie erfolgen.

Der öffentliche Gehweg entlang der Fürstenbergstraße und dem Buhlenweg ist als Gehrecht auf den privaten Flächen gesichert. Dies hat den Vorteil, daß die Flächen in privatem Eigentum verbleiben können und eine Anrechnung auf das Maß der zulässigen Nutzung möglich ist. An der Fürstenbergstraße werden dadurch Grunderwerbsverfahren und Neuvermessung gespart.
Der festgesetzte Plattenbelag soll zur einheitlichen Gestaltung der Ladenvorzonen beitragen.

Aufgrund der vorgesehenen Dichte müssen die Stellplätze weitgehend in Tiefgaragen angeordnet werden. Entlang der Fürstenbergstraße ist im Plan ein Bereich festgesetzt, in welchem Tiefgaragen-Einfahrten möglich sind.

Die Tiefgaragen sollen zusammenhängend über wenige Abfahrten erschlossen werden; deshalb ist ein gegenseitiges Fahrrecht zugunsten der Anlieger in der Tiefgarage festgesetzt.
Einige oberirdische Stellplätze sind lediglich an der Banaterstraße möglich.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung mit Trinkwasser und Gas zu Heizzwecken, sowie die Abwasserbeseitigung kann über die bestehenden Leitungsnetze erfolgen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus den vorhandenen Netzkabeln in den Straßen. Bei Geschäftshäusern, die eine Leistungsanforderung von mehr als 60 KW haben, erfolgt die Versorgung über einen Niederspannungs-Sonderanschluß an die vorhandene Trafostation "Herose-Straße".

Die vorhandenen Netz- und Straßenbeleuchtungskabel im nördlichen Gehweg der Fürstenbergstraße müssen wegen der geplanten Baumreihe verlegt werden.

Auf jedem Grundstück bzw. bei jedem neuen Bauvorhaben sind Regenrückhaltebecken erforderlich. Die Größe wird vom Tiefbauamt beim Entwässerungsantrag festgelegt.

6. GRÜNGLIEDERUNG

Durch die geplante 2-reihige Baumallee an der Fürstenbergstraße wird das Gebiet spürbar aufgewertet. Die stark befahrene Fürstenbergstraße bekommt dadurch eine einprägsame Zäsur, die das kleine Quartierszentrum betont.

Zum Ausgleich der hohen Dichte ist auf den I-geschossigen Flachdächern zwingend eine Dachbegrünung und eine Fassadenbegrünung festgesetzt.

7. KOSTEN

Die vorgesehenen Umgestaltungsmaßnahmen im Bereich der Fürstenbergstraße und im Buhlenweg werden ca. Kosten von DM 370 000,00 verursachen.

8. REALISIERUNG

Die geplante Umstruktuierung soll in Abschnitten in Baustufen erfolgen. Es muß davon ausgegangen werden, daß die neuen Gebäude neben den sehr kleinmaßstäblichen bestehenden Gebäuden auch langfristig stehen werden. Deshalb ist die festgesetzte Gliederung der Baukörper durch Gebäudezäsuren wichtig.

Im Gebiet ist eine Bodenordnung erforderlich, die je nach Erfordernis als gesetzliche Umlegung oder auf freiwilliger Basis erfolgen kann.

Eine Enteignung ist nicht vorgesehen. Die Verbreiterung des Buhlenweges soll im Zusammenhang mit Neubaumaßnahmen auf der zurückgesetzten Baulinie erfolgen.

9. BEABSICHTIGTE MASSNAHMEN

Der vorliegende Bebauungsplan "FÜRSTENBERGSTRASSE - BANATERSTRASSE" soll Grundlage für die Grenzregelung, ferner für die Enteignung, Erschließung und Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes für die Stadt bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

21. Jan. 1991

Lörrach, den 21.06.90

ergänzt nach Offenlegung
gem. Gemeinderat 15.11.90

Konstanz, den ~~15.11.90~~

Der Bürgermeister

Entwurf + Planfertigung

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL.-ING. ING. H. R. GÜDEMANN FREIER ARCHITEKT
7850 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 07621/23 00

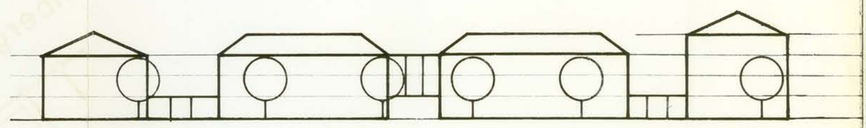
BLATT 3

STADT KONSTANZ

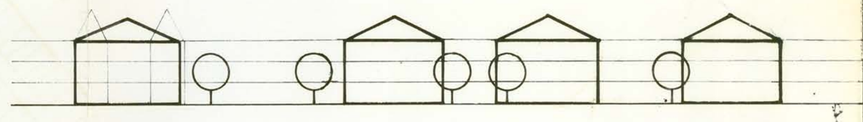
BEBAUUNGSPLAN "FÜRSTENBERGSTRASSE-BANATER STRASSE"

GESTALTUNGSPLAN

M. 1 : 500



FÜRSTENBERGSTRASSE



BANATER STRASSE

- GEPLANTE GEBÄUDE MIT WALM- BZW. ZELTDACH
- GEPLANTE I-GESCHOSSIGE GEBÄUDETEILE MIT FLACHDACH UND DACHBEGRÜNUNG
- GEPLANTE BÄUME (PFLANZGEBOT)
- STELLPLÄTZE RASENPFLASTER
- V VERKEHRSGRÜN
- GRENZE DES BEBAUUNGSPLANES

Gemarkung : Konstanz

Herosestraße

Fürstenbergstraße

Banater Straße

Fürstenbergstraße

Buhlenweg

Winkelstraße

FASSADENBEGRÜNUNG

FASSADENBEGRÜNUNG

M= 1:500

Vermessungs - u. Liegenschaftsamt
den 15.03.1989

FÜR DIE ERARBEITUNG DES PLANENTWURFES
LÖRRACH DEN 15. 5.90 / 21. 6.90
PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
REGIONAL-STADTPLANUNG
UND SIEDLUNGSERSCHLIESSUNG
7850 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 23 00

VERFAHRENSÜBERSICHT

BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 Abs. 1 BauGB
GEMEINDERATSBESCHLUSS AM 8.6.89
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG AM 9.9.89
DARLEGUNG VOM 13.9.89 BIS 29.9.89
ANHÖRUNG AM (18.10.90)

~~KONSTANZ DEN 15. 11. 90~~

DIE GEMEINDE HAT AM 8. 6.89 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN

~~KONSTANZ DEN 15. 11. 90~~

DER ENTWURF DIESES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG HAT ÜBER DIE DAUER EINES MONATS VOM 27.7. BIS 27.8.90 (EINSCHLIESSLICH) ÖFFENTLICH AUSGELEGEN (§ 3 Abs. 2 BauGB). ORT UND ZEIT DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SIND AM 18.7.90 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT

~~KONSTANZ DEN 15. 11. 90~~

DIE GEMEINDE HAT NACH § 10 BauGB DIESEN BEBAUUNGSPLAN AM 15. 11. 90 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

KONSTANZ DEN ~~15. 11. 90~~ 21.1.1991

i.V. Fischer
BÜRGERMEISTER

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS AM 2.7.1991

(INKRAFTTRETUNG)

ÄNDERUNGEN IM PLANFESTSTELLUNGSVERFAHREN

NR	DATUM	GEZ.	IM BEREICH DER STRASSENPUNKTE
1			
2			
3			
4			
5			
6			

ÄNDERUNGEN NACH INKRAFTTRETUNG

NR	DATUM	GEZ.	IM BEREICH DER STRASSENPUNKTE	NACH § 11 BauGB	NACH § 13 BauGB	GEMEINDE
1						
2						
3						
4						
5						
6						

BEI ÄNDERUNGEN NACH § 11 SIEHE VERFAHRENSÜBERSICHT DER ÄNDERUNG