Bitte folgende Bebauungsplanänderungen beachten:

1. **Grasweiher Dettingen (g 7)**
   rechtsverbindlich seit 30.06.1980

2. **Grasweiher Dettingen, 1. vereinfachte Änderung (g 7.1)**
   rechtsverbindlich seit 10.04.1982
   betrifft: Verlegung der Wohnstraße A - B nach Süden

3. **Grasweiher Dettingen, 2. vereinfachte Änderung (g 7.2)**
   rechtsverbindlich seit 18.08.1988
   betrifft: neue BauNVO

4. **Grasweiher Dettingen, 3. Änderung u. Ergänzung (g 7.3)**
   rechtsverbindlich seit 02.07.1991
   betrifft: Erweiterung des Geltungsbereiches auf Flst.-Nr. 79

5. **Grasweiher Dettingen, 4. Änderung (g 7.4)**
   rechtsverbindlich seit 25.08.1999
   betrifft: Reklementierung von Einzelhandel

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. BEBAUUNGSPLAN GRASWEIHER

7. BEBAUUNGSPLAN GRASWEIHER, 3. ÄNDERUNG und ERGÄNZUNG
   (Schwarz-Weiß-Fassung)

Stadt Konstanz

Bebauungsplan " **Grasweiher**" in Dettingen
3. Änderung und Ergänzung

S A T Z U N G

Nach § 2 Abs. 1 und 10 Baugesetzbuches und § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden- Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz am 15.11.1990 den oben genannten Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1
Gegenstand der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan wird entsprechend dem 3. Änderungs- und Ergänzungsplan geändert und unter Einbeziehung des Grundstücks Flurstück Nr. 79 ergänzt.

§ 2
Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung bezieht sich auf die Grundstücke Flurstück Nr. 1810 und 1811 sowie auf die Bebauungsplanergänzung des Grundstücks Flurstück Nr. 79.

§ 3
Bestandteil der Satzung

1. Bebauungsplan " Grasweiher" in Dettingen, 3. Änderung und Ergänzung
2. Textliche Festsetzungen

zur Erläuterung sind beigefügt:

3. Begründung
4. Übersichtsplan

§ 4
Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft.

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, als Satzung und die Begründung zu dem Plan am 15.11.1990 beschlossen

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Konstanz - Dezernat III

Die Übereinstimmung dieser Fotokopie mit dem Original wird hiermit bestätigt.
Konstanz, den 30. Jan. 1991

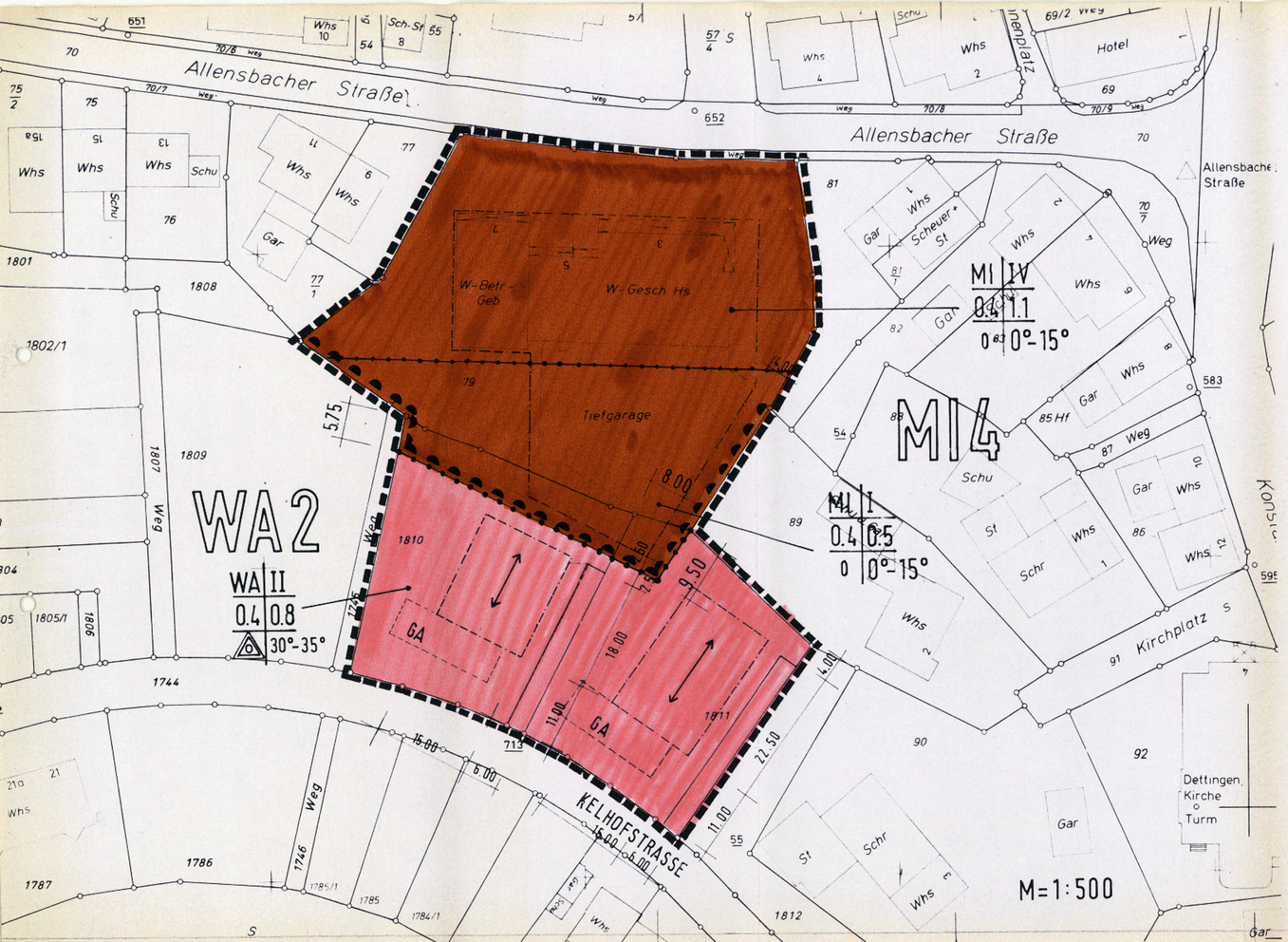
Konstanz, den 19 Dez 1990

STADT KONSTANZ

i.V. Fischer Bürgermeister

Erlaß des Regierungspräsidiums Freiburg: 05. April 1991

Bekanntmachung/Inkrafttreten: 12. Juli 1991



ZEICHENERKLÄRUNG

- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- BAUGRENZE
- MIT LEITUNGSRECHT BEL. FLÄCHEN
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- FUSSWEG (NICHT BEFAHRBAR)
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- a — ABWEICHENDE BAUWEISE
- NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZUL.
- NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- o — OFFENE BAUWEISE
- VERSORGUNGSANLAGE UMFORMSTATION
- Ga — GARAGEN
- SICHTFLÄCHEN VON BEBAUUNG FREIHALTEN
- GRÜNFLÄCHEN
- WA — ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
- MD — DORFGEBIETE
- MI — MISCHGEBIETE
- GE — GEWERBEGEBIETE
- V — VERKEHRSGRÜN

BAUGEBIET	ZAHL D. VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ
BAUWEISE	DACHNEIGUNG

- PFLANZGEBOT
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

ANLAGE 1

STADT KONSTANZ ·

VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB)

§ 2 (1)	AUFSTELLUNG		
	Beschluß	am	16.11.1989
	Öffentliche Bekanntmachung	am	27.11.1989
§ 3 (1)	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BÜRGER		
	Beschluß	am	16.11.1989
	Öffentliche Bekanntmachung	am	27.11.1989
	Planauslage	vom	4.12.1989 bis 15.12.1989
	Öffentliche Darlegung und Erörterung	am	
§ 3 (2)	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG		
	Beschluß	am	21.6.1990
	Öffentliche Bekanntmachung	am	30.6.1990
	Planauslage	vom	10.7.1990 bis 9.8.1990
	Behandlung der Bedenken und Anregungen	am	15.11.90
§ 4	BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE		
§ 4 (1)	Frühzeitige Beteiligung	am	28.11.1989 - 15.12.1989
§ 4 (2)	Benachrichtigung	am	9.7.1990
§ 10	BESCHLUSS ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN		
	Satzungsbeschluß	am	15.11.1990

STADT KONSTANZ - DEZERNAT III
DIE SATZUNG WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT
KONSTANZ, DEN 19. Dez. 1990
Oberbürgermeister i.V. FISCHER (Bürgermeister)

PROF. H.P.HAILER FREIER ARCHITEKT
ZUM WITTMOOS 11 TEL. 07533/6886
7750 KONSTANZ-WALLHAUSEN
(PLANER)

§ 11	GENEHMIGUNG/ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANES		
	Anzeige	am	29. Jan. 1991
	Genehmigungsantrag	am	
	Erlaß des Regierungspräsidiums Freiburg	am	5. April 1991
§ 12	INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES		
	Ortsübliche Bekanntmachung	am	12. Juli 1991

FISCHER
Bürgermeister

VERMERKE

BEBAUUNGSPLAN M. 1:500

"GRASWEIHER" in Dettingen
3. Änderung und Ergänzung

Entwurf vom : 30.11.1989		Änderung vom: 20.12.1989	g 7.3
Sachbearbeiter: PROF. HAILER		Änderung vom:	
gezeichnet : hai		Änderung vom:	

2

1. Textliche Festsetzungen

1.01 Art der baulichen Nutzung

1.01.1 Mischgebiet (MI) entsprechend § 6 BauNVO
das MI-Gebiet gliedert sich in 2 Nutzungszonen.

1.1 Einrichtungen im Sinne des § 6 (2) 7 sind nicht zugelassen.

1.01.2 Allgemeine Wohngebiete (WA) entsprechend § 4 BauNVO
Das WA-Gebiet gliedert sich in WA2

2.1 Einrichtungen im Sinne des § 4 (3) BauNVO sind nicht zugelassen.

2.2 Gemäß § 4 (4) werden für das Reihenhausgebiet WA 2 je Reihenhauseinheit nur max. zwei Wohnungen zugelassen.

1.01.3 Nebenanlagen § 14 (1) BauNVO

3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind für die mit Pflanzgebot belegten Flächen nicht zulässig.

1.02 Maß der baulichen Nutzung
entsprechend den Eintragungen im Lageplan.

1.03 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BBauG.

1.03.1 Die im Lageplan eingezeichneten Sichtdreiecke müssen von jeder sichtbehindernden Bepflanzung freigehalten werden.

Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Umzäunungen, Bepflanzungen, Einfriedungen und dergleichen nicht mehr als 0.80 m über die Fahrbahnoberkante hinausragen.

1.04 Flächen für das Parken von Fahrzeugen - § 9 (1), 11., BBauG.

1.04.1 Im MI-Gebiet ist der Bau von Garagen an den Grenzen nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften zulässig .

1.04.2 Die für das Kaufhaus Okle erforderlichen Stellplätze sind ausschließlich auf dem Grundstück des Kaufhauses Okle unterzubringen.

1.05 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, § 9 (1), 25., a) und b), - BBauG.

Die zeichnerischen und textlichen Aussagen des Grünordnungsplanes des Bebauungsplans "Grasweiher" gelten als Festsetzungen im Sinne § 9 (1) Ziffer 25 a BBauG.

Es dürfen nur bodenständige Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

1.06 Öffentliche und private Grünflächen

Gem. § 10, Abs. LBO sind die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze in Wohngebieten als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt auch für nichtüberbaute Flächen der bebauten Grundstücke in Mischgebieten

Gem. § 73, Abs. 1(5) LBO wird abweichend von § 10, Abs. 1 (2) LBO festgesetzt, daß Vorgärten nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden dürfen.

1.07 Einfriedungen

1.07.1 Einfriedungen sind entlang der Straßen bis ca. 80 cm Höhe, von Oberkante Straße gerechnet, zugelassen.

1.08 Dachformen

1.08.1 Dachform im MI-Gebiet: Dachneigung 0° - 15°

1.08.2 Dachform im WA-Gebiet: Satteldächer 30° - 35°

1.08.3 Die Firstrichtung ist durch Pfeil im Plan gekennzeichnet. Wenn keine Angabe im Plan enthalten ist, ist die Firstrichtung nicht festgelegt.

2. Gestaltungsvorschriften

2.01 Für das WA-Gebiet gilt:

a.) Zweigeschossige Bauweise

b.) Dachneigung 30° bis 35°

c.) Ausbau des Dachgeschosses ist möglich

d.) Kniestock von max. 30 cm ist möglich

3. Sonstige Hinweise

3.01 Bauen in Erdbebenzone III

3.01.1 Das Plangebiet befindet sich in der seismischen Zone III. Je nach Gebäudekonstruktion ist der statische Nachweis der Erdbebensicherheit zu fordern.

3.01.2 Für Entwurf und Konstruktion gelten die Regeln für Bauen in Erdbebenzonen.

3.01.3 Geltende Richtlinien:

- vorläufige Richtlinien für das Bauen in Erdbebengebieten des Landes Baden-Württemberg (Fassung Nov. 1972 Nr. V 7115/107)

- Bekanntmachung des Innenministeriums über die Einführung bautechnischer Bestimmungen vom 30. Nov. 1972.

3.02 Bauliche Anlage von Garagen

3.02.1 Die erforderlichen Garagen sind so anzulegen, daß zwischen Garage und öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von 5.50 m eingehalten wird.

Sperrende Einrichtungen wie Ketten, Tore und dergleichen längs der Straßenbegrenzungslinie sind nicht zulässig.

3.03 Hinweis für die Baurechtsbehörde

3.03.1 WA-Gebiete müssen pro WE auf dem jeweiligen Grundstück mindestens 2 PKW Einstellplätze errichtet werden.

Die Stellplatzanzahl auf den Grundstücken im Mi-Gebiet regelt die Garagenverordnung.

3.03.2 Für die im Plan besonders gekennzeichneten Grenzen besteht ein Zufahrts- und Ausfahrtsverbot zum Grundstück Nr.79.

3.04 Hinweis laut § 20 Denkmalschutzgesetz

3.04.1 Laut § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 7800 Freiburg Tel. 0761/205-2781, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten.
Das Denkmalamt ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von der Baumaßnahme betroffen sein sollten.

3.05 **Fassaden und Dachbegrünung**

3.05.1 Die Fassaden der Gebäude des Mi 4- Gebiets, im Bereich der eingeschossigen Bauweise, sind zur gemeinsamen Grundstücksgrenze mit den Grundstücken 1810 und 1811 mit Fassadengrün zu bepflanzen.

3.05.2 Die Flachdachflächen des Mi 4- Gebiets, im Bereich der eingeschossigen Bauweise, sind zu begrünen.

Der Gemeinderat der Stadt Konstanz hat den Bebauungsplan

" G R A S W E I H E R " in Dettingen
3. Änderung und Ergänzung

am **15.11.1990** als Satzung beschlossen.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Konstanz - Dezernat III -

Konstanz, den 19. Dez 1990

i.V. Fischer Bürgermeister

STADT KONSTANZ

Die Übereinstimmung dieser ~~Abschrift~~/Fotokopie mit dem Original wird beglaubigt.

Konstanz, den 30. Jan. 1991

STADT KONSTANZ

3

Begründung zum Bebauungsplan "Grasweiher" in Dettingen
3. Änderung und Ergänzung

1. Das Kaufhaus Okle in Dettingen ist ein zentrales Einkaufszentrum für die Ortsteile Dettingen und Wallhausen sowie für die benachbarten Bodanrückgemeinden.
Eine Erweiterung der Verkaufsfläche um ca. 180 m² erscheint sinnvoll und notwendig, um die Versorgung der Bevölkerung in den genannten Ortsteilen zu verbessern. Einen Antrag der Firma Okle auf Erweiterung der Verkaufsfläche soll durch die vorliegende Bebauungsplanänderung ermöglicht werden.

2. Der Geltungsbereich des Baubauungsplanes soll im Bereich der Grundstücke 1810 und 1811, wie in den Plänen dargestellt, dergestalt geändert werden, daß die Grenze der WA 2- Nutzung nach Süden um 5,75 m bis 9,50 m verschoben wird. Die dadurch aus dem WA 2- Nutzungsteil herausfallenden Grundstücksteile der Grundstücke 1810 und 1811 sollen in der Nutzung dem Grundstück 79 zugeschlagen werden und als Mi 4- Gebiet in den Bebauungsplan Grasweiher aufgenommen werden.

3. Die neue Bebauungsplangrenze im Bereich der Grundstücke 1810 und 1811 mit der jeweiligen gemeinsamen Grenze zum Grundstück 79 soll einen Abstand von der Kehlhofstraße von 31,50 m haben (bisher ca.38,00 m), um gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan folgende Bebauung noch zu ermöglichen.

- Abstand der Reihenhausbebauung von der Kehlhofstraße, wie im Bebauungsplan 11.00 m

- Baufenster mit einer Tiefe von 18.00 m (3 Reihenhauseinheiten à 6.00 m) (bisher ca. 22,00 m) und einer Breite von 15.00 m (bestehender Bebauungsplan)

- Grenzabstand zur neuen Nutzungsgrenze nach LBO mindestens 2.50 m (bisher 4,00 m)

4. Die beabsichtigte Bebauungplanänderung greift in das städtebauliche Konzept des bestehenden Bebauungsplanes nur geringfügig ein, so daß unter Abwägung aller hier zu Gebote stehenden Interessen eine solche Planänderung empfohlen werden kann.

5. Es wurde bei der Bearbeitung der Bebauungsplanänderung auch untersucht, ob eine andere Erweiterungsmöglichkeit für das Kaufhaus Okle auf dem Grundstück 79 besteht. Die Untersuchung ergab, daß eine andere Erweiterungsmöglichkeit, ohne negative Einflüsse auf die bestehende Nutzung der Apotheke sowie auf die von der Post angemieteten Räume, nicht möglich ist.

6. Die Bebauungsmöglichkeit des Grundstücks 79 soll als Mi 4- Gebiet ausgewiesen werden und folgende Nutzung erhalten:
   - Zahl der Vollgeschosse (Z) = IV/I;
   - Grundflächenzahl (GRZ) = 0.4;
   - Geschoßflächenzahl (GFZ) = 1.1/0.5;
   - Offene Bauweise ;

Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit dem Original wird hiermit bestätigt.
Konstanz, den 30. Jan. 1991
STADT KONSTANZ

7. Das MI 4- Gebiet soll in 2 Nutzungszonen unterteilt werden.
   - Zone 1 Bebauung IV- geschossige Bauweise (bestehendes Gebäude)
   - Zone 2 Bebauung I-geschossige Bauweise.

8. Ein Zu-und Ausfahrtsverbot zum Grundstück Nr.79 für die im Plan angegebenen Grenzen verhindert eine Beinträchtigung des WA -Gebiets.