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. ÜBERSICHTSPLAN und FNP-AUSSCHNITT

2. SATZUNG
2.1 LAGEPLAN
2.2 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
2.3 GRÜNORDNUNGSPLAN

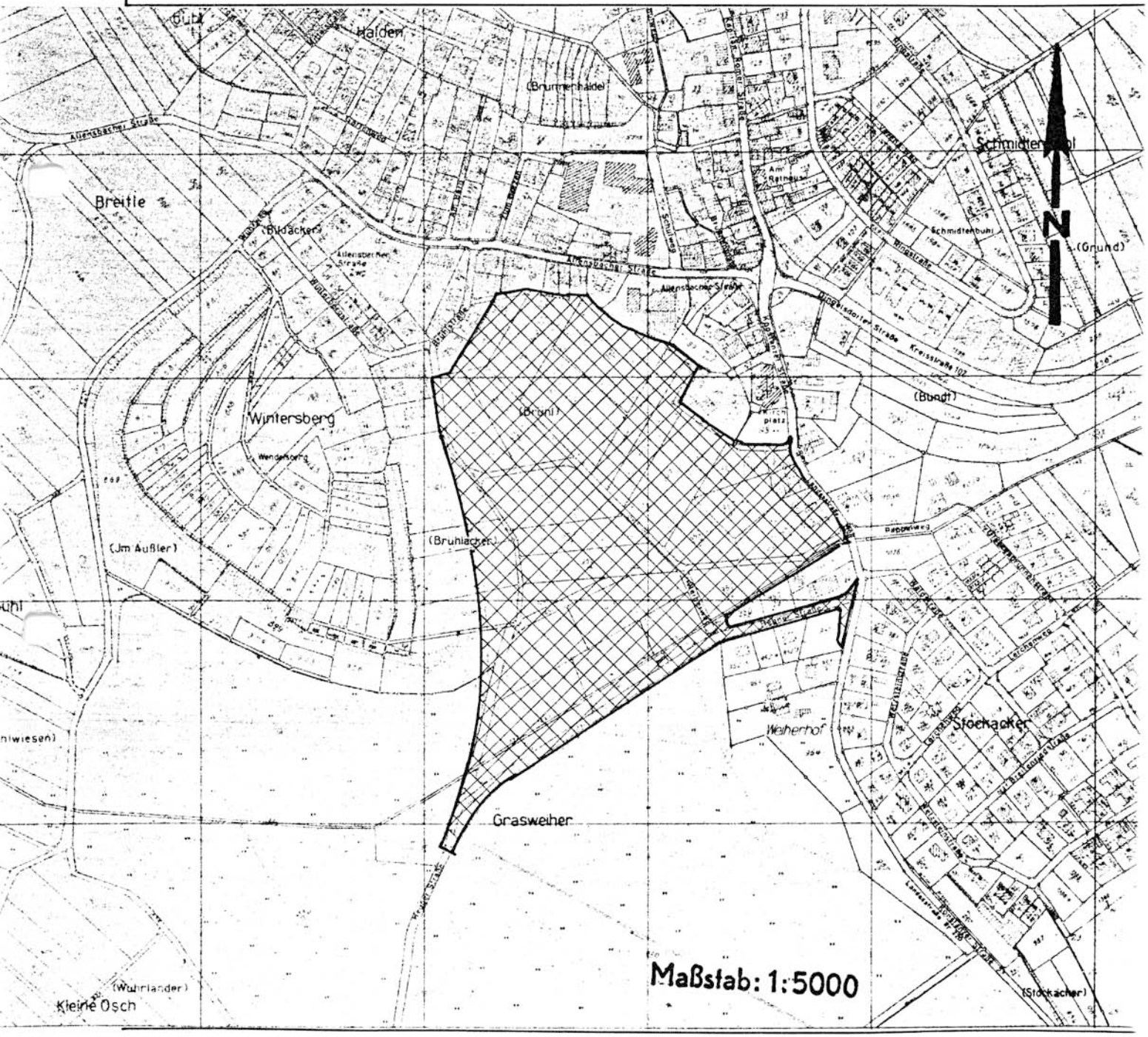
3. BEGRÜNDUNG

4. GÜTERVERZEICHNIS

5. ENTWÄSSERUNGSPLAN

BEBAUUNGSPLAN GRASWEIHER

1. ÜBERSICHTSPLAN



STADT KONSTANZ, PLANUNGSAMT

2. SATZUNG

Aufgrund von § 10 des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) und § 111 der Landesbauordnung vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl. vom 21. Juli 1972 S. 352) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung vom 22. Dezember 1975 (Ges.Bl. Baden-Württemberg 1976 Nr. 1 S. 1) hat der Gemeinderat am
über den obengenannten Bebauungsplan folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Lageplan.

§ 2

Der Bebauungsplan besteht aus:

1.	Übersichtsplan	M 1 : 5 000
2.1	Lageplan	M 1 : 1 000
2.2	Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
2.3	Grünordnungsplan	M 1 : 1 000

Beigefügt sind:

3.	Begründung	
4.	Güterverzeichnis	
5.	Entwässerungsplan	M 1 : 1 000

§ 3

Die Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Konstanz, den
15.03.1979

STADT KONSTANZ
-Baudezernat-

Bürgermeister

Genehmigt

Regierungspräsidium Freiburg

Freiburg i. Br., den 12. Juni 1980



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

PLANUNG: ARBEITSGEMEINSCHAFT
PROF. DIPL. ING. H.P. HAILER + ING. R. HEISRATH
FREIE ARCHITEKTEN

KONSTANZ, DEN 7.1.79

PROFESSOR HANS PETER HAILER
DIPL. ING. REG.-BAUMEISTER · ARCHITEKT
7750 KONSTANZ 19 · WALLHAUSSTR.

Die im Plangebiet dargestellten Flurstücksgrenzen und – Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.

Datum: 29.2.80 (Dienstsiegel) Stadt Konstanz Vermessungs- und Liegenschaftsamt

Aufstellungsbeschluß amtliche Bekanntmachung am 25.03.1978

Bürgerbeteiligung durchgeführt vom 11.09.1978 bis 27.09.1978

entfällt laut Gemeinderatsbeschluß vom

Erörterungstermin am 27.09.1978

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 23.11.1978 bis 22.12.1978 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 15.11.1978 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan am 15.03.1979 als Satzung beschlossen.

Mit Erlaß vom hat das Regierungspräsidium Südbaden den Bebauungsplan genehmigt. - Mit amtlicher Bekanntmachung der Genehmigung am 30. Juni 1980 ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

PLANUNGSAMT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN

GRASWEIHER

Genehmigt
Regierungspräsidium Freiburg
Freiburg i. Br. den 12. Juni 1980
(Regierungspräsidium Freiburg)

Maßstab: 1:1000 Datum: 7.1.1979

Der Oberbürgermeister
i. A.
Bürgermeister (Dienstsiegel) (Stadt Konstanz)

Amtsleiter

97

2.2 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

1. Planung

1.01 Einordnung des Gebiets

Das Gebiet ist schon seit Jahren als GE-Verhalte-Fläche ausgewiesen und in 3 Grundstücken bebaut und als Gewerbegebiet genutzt.
Die angrenzenden Gebiete in Osten und Norden bestehen aus Altbestand des Ortsteils und sind als MI-Nutzung vorwiegend zweigeschossig zu bezeichnen.
Im Süden und Westen besteht landwirtschaftliche und kleingärtnerische Nutzung die erhalten bleiben soll.

1.02 Gliederung des Baugebiets

Das BBP-Gebiet gliedert sich:

a.) in GE-Zonen gewerblicher Nutzung wobei gegen das MI-Gebiet hin nichtstörende Betriebe bevorzugt anzusiedeln sind,

b.) im einzelnen entstehen die Gebiete GE1, GE2, G3, G4, GE5. Es wird festgelegt, daß in den Gebieten GE3, GE4 und GE5 nur nichtstörende Betriebe angesiedelt werden dürfen (nähere Angaben unter Punkt "Umweltschutz")

in Öffentliches Grün als Pufferzonen und Trennung zwischen GE- und MI-Gebiet,

c.) in MI-Gebiet mit zweigeschossigen Gebäuden und überwiegender Wohnnutzung.
Das MI-Gebiet gliedert sich in MI1, MI2 und MI3

d.) in MD-Gebiet mit bestehender landwirtschaftlicher Nutzung.
Das Gebiet wird als MD1 ausgewiesen,

e.) in WA-Gebiet mit Einfamilien-Reihenhaus und Einfamilienhausbebauung.
Es entstehen ein WA1 Gebiet und ein WA2 Gebiet.

1.03 Städtebauliche Gestaltung

Die Zielvorstellung für WA- und MI-Gebiet, eine der angrenzenden vorhandenen Bebauung im Maßstab, Art und Maß der Nutzung und Geschossigkeit entsprechende bzw. angepaßte neue Bebauung zu realisieren, ist erreicht worden.

Durch die Dachneigungen und die Stellung der Gebäude wird eine dem Ortsbild entsprechende Gestaltung erzielt.

Das GE-Gebiet wird durch das Pflanzgebot entlang der Hegner Straße und der Brühlstrasse eingegrünt, so daß die dort entstehenden Hallen der gewerblichen Nutzung das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

1.04 Verkehr

1.04.1 Überörtlicher Verkehr - äußere Verkehrserschließung

Über die Allensbacher Straße und die Konstanzer Straße ist das Gebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Über die vorgenannten Straßen ist eine Anbindung über die K 6172 von Allensbach und der dort verlaufenden B 33 geschaffen, sowie eine Anbindung an die L 220 von Langenrain.

1.04.2 Innere Verkehrserschließung

Das Gewerbegebiet wird von der Konstanzer Straße her über die Hegner Straße und den Weiherweg erschlossen. Von der Allensbacher Straße aus über die Brühlstraße.

Die Verkehrsführung des GE-Gebiets ist so geplant, daß eine innere Verkehrserschließung möglich ist, ohne Wohnquartiere zu durchfahren.

Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt über eine neu zu bauende Verbindungsstraße, zwischen der Konstanzer Straße und der Brühlstraße. Die Straße versorgt ausschließlich die WA- und MI-Gebiete und hat keine Verbindung zu den Verbindungsstraßen GE-Gebiet.
Das Grundstück 950/8 erhält über den Fußweg D-T eine Zufahrt für landwirtschaftliche Fahrzeuge.

1.04.3 Straßenquerschnitte:

Hegner Straße:	Gehweg	1,50 m
	Fahrbahn	6,50 m
	Bankett	1,50 m
Brühlstraße:	Gehweg	1,50 m
	Fahrbahn	6,50 m
	Bankett	1,50 m
Weiherweg und interne Verbindungsstraßen: im GE-Gebiet	Fahrbahn	6,50 m
	Randstein 2 x	0,50 m
Straßen durch Wohngebiet A - K	Fahrbahn	5,50 m
	Randstein	0,50 m
	Gehweg	1,50 m
Straßenanschluß an L 220 K - B	Fahrbahn	5,50 m
2 x	Gehweg	1,50 m

Aus Verkehrssicherheitsgründen sind in den Kreuzungsbereichen Sichtflächen freizuhalten.

1.04.4 Öffentlicher Straßenverkehr

Der öffentliche Nahverkehr (Bushaltestellen) werden an der Konstanzer Straße Ecke Hegner Straße eingerichtet.

1.04.5 Ruhender Verkehr

Die Berechnung der Abstellplätze erfolgt nach Maßgabe des Garagenerlasses vom 20. Juli 1973 Ziffer 9.1 :

a.) im GE-Gebiet Einstellplatz je 50 bis 70 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte,

b.) im MI- und WA-Gebiet 2 Stellplätze pro Wohnung.

1.04.6 Fußwegnetz

Auf der Brühlstraße und auf der Hegner Straße und auf die Straße A - B sind einseitig Fußwege angeordnet.
Ein Fußweg führt durch die öffentliche Grünzone von der Brühlstraße zur Konstanzer Straße. Von diesem Fußweg aus sind Stichwege in Richtung Norden zum Kaufhaus Okle und Hauptschule Oettingen sowie in Richtung Nord-Osten zur Konstanzer Straße geplant.

Bei der Einmündung dieses Fußweges in die Straße A - B wird der Fußweg über einen Gehweg bis zur Konstanzer Straße geführt.

1.05 Grünordnung

1.05.1 Das Plangebiet soll durch Begrünung aufgelockert werden. Dies wird sowohl durch den öffentlichen Grünraum zwischen GE-Gebiet und MI-Gebiet als auch durch das festgelegte Pflanzgebot erreicht. Die Bepflanzung im Bereich "Pflanzgebot" soll im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Bauwilligen dargestellt und von der Baurechtsbehörde genehmigt werden.

1.05.2 Über den öffentlichen Grünraum soll ein Pflanzplan erstellt werden, unter folgender Berücksichtigung.

1.05.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen gemäß § 9 (1), (25) BBauG sind als flächenhafte Anpflanzungen zu bepflanzen und zu unterhalten. Landschaftsgebundene Gehölze sowohl als Bodenbedecker als auch höher wachsende Sträucher und Heister sind zwingend vorgeschrieben.

Als Bodenbedecker sind anzupflanzen:

Ligustrum atrovirens	(immergrüner Liguster)
Symphoricarpus chenaultii	(Schneebeere)

Als Sträucher und Heister sind anzupflanzen:

Acer campestre	(Feldahorn)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguineum	(Hartriegel)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Viburnum opulus	(gem. Schneeball)
Alnus glutinosa	(Schwarzerle)

Die Pflanzung der Privatflächen erfolgt im Einvernehmen mit Grundstücksbesitzern und der Stadtgärtnerei der Stadt Konstanz.

1.06 Umweltschutz

1.06.1 Die Stadt Konstanz geht davon aus, daß nur Gewerbebetriebe angesiedelt werden, die keine oder nur geringe Umweltbelastungen durch Immissionen und Emissionen bringen.

1.06.2 Bei der Verteilung der Grundstücke wird darauf zu achten sein, daß der Belästigungsgrad jeglicher Art in Richtung Nord-Nordost, also zum MI-Gebiet hin abnimmt.

Um zusätzlich eine entsprechende Abminderung von Immissionen und Emissionen zu erzielen ist ein 15 m breiter Grünstreifen eingeplant um zum MI-Gebiet hin eine Trennung auch flächenmäßig zu erzielen. Genaue Werte über zulässige Immissionen und Emissionen können durch die zuständigen Stellen im Einzelfall bei der Baugenehmigung festgestellt werden. (Weitere Eingrenzungen sind in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ausgewiesen).

1.06.3 Beeinträchtigungen durch Immissionen und Emissionen

Die gültigen Gesetze, Richtlinien und Erlasse sind zu beachten (Bundesimmissionsschutzgesetz, vor allem Norm DIN 18005, TA-Lärm, TA-Luft usw.)

1.07 Ver- und Entsorgung

1.07.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Bebauungsgebiet ist durch das städtische Versorgungsnetz gesichert. Die quer durch das Plangebiet verlaufende "alte Wollmatinger" Wasserleitung wird ab dem Schieberbauwerk Hegner Straße - Weiherweg über die Hegner Straße in die Brühlstraße umgelegt.
Über diese Ringleitung werden die Baugrundstücke durch Wasserleitungen in den Einschließungsstraßen versorgt.

1.07.2 Elektroversorgung

Seitens des Badenwerks besteht die Zusage, daß das Baugebiet vollelektrisch versorgt werden kann. Die Standorte der geplanten Netzstationen sind im Bebauungsplan eingetragen.

Die elektrische Versorgung bezieht sich nicht auf die Beheizung von Wohngebäuden. Bei Beheizung von Wohngebäuden ist hierzu eine Einzelgenehmigung beim Badenwerk einzuholen.
Es ist vorgesehen, ein Niederspannungs-Kabelnetz zu errichten.
Die für den Betrieb des Ortsnetzes erforderlichen Kabelverteilerkästen können auch auf den im Bebauungsplan als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

1.08 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird durch die ortsübliche Müllentsorgung vorgenommen.

1.09 Abwasserbeseitigung

1.09.1 Wie aus dem Entwässerungsplan des Tiefbauamtes der Stadt Konstanz zu entnehmen ist, sind sämtliche Kanaltrassen auf öffentlichen Straßen, Wegen oder sonstigen öffentlichen Flächen;in 2 Fällen ist ein Leitungsrecht ausgewiesen.
Die Entwässerung des Gebiets richtet sich nach den Gegebenheiten des bestehenden Kanalnetzes.
In der Brühlstrasse soll eine neue Entlastungsleitung mit Regenüberlaufbauwerk entstehen, um die Entwässerung des Ortsteils zu sanieren. Die gesamte Entwässerung des Ortsteils wird ab Ecke Brühlstraße - Hegner Straße in den neu zu bauenden Hauptsammler Richtung Wollmatingen geleitet. Damit ist das Kanalnetz an die Kläranlagen Konstanz voll angeschlossen.

1.09.2 Bis zum endgültigen Anschluß der Entwässerungsleitungen über den Hauptsammler zum Klärwerk Konstanz ist die Ansiedlung von wasserintensiven Betrieben nicht möglich.

1.10 Fernmeldeeinrichtungen

Die Versorgung des Gebiets mit Fernmeldeeinrichtungen ist möglich.

1.11 Folgeeinrichtungen

Durch die Bebauung des Plangebiets werden im Ortsteil Dettingen-Wallhausen keine zusätzlichen Folgeeinrichtungen notwendig. Es ist darüberhinaus festzustellen, daß die vorhandenen Einrichtungen wie Kindergarten und Grund- und Hauptschule für die Zukunft eher besser ausgelastet werden können.

1.11.1 Versorgung durch Geschäfte für den täglichen Bedarf

In der Nähe des Untersuchungsgebietes befinden sich ausreichend Geschäfte mit Artikeln für den täglichen Bedarf.

2. Städtebauliche Daten:

2.1 Bruttoflächen (einschl. Erschließung) 92.300 qm

Grundstück Lgb.-Nr. Fläche (qm)

Siehe Güterverzeichnis

2.2 Flächengliederung

Plangebiet (Bruttobauland)	ca. ha	9,2300	100 %
Straßenfläche, Gehwege	ca. ha	1,5000	16 %
Grünflächen	ca. ha	0.5000	6 %
Flächen GE-Gebiet	ca. ha	4,1300	45 %
Flächen MI-Gebiet	ca. ha	1.2000	13 %
Flächen MD-Gebiet	ca. ha	0,5000	5 %
Flächen WA-Gebiet	ca. ha	1.4400	15 %

2,3 Wohnen

	Wohneinheiten neu	Bestand	
WA 1	2	1	
WA 2	24	-	
MI 1	10	-	
MI 2	8	-	
MI 3	-	4	
MD 1	-	4	
GE 1	4	4	
GE 2	6	-	
GE3	4	-	(je 1 Wohnung pro Grundstück u. Bestand)
GE4	-	1	
GE5	1	-	
Summe	59 WE	14 WE	

59 WE x 2.8 = 165 Einwohner

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

3. Textliche Festsetzungen

3.01 Art der baulichen Nutzung

3.01.1 Gewerbegebiet (GE) entsprechend § 8 BauNVO.

Das Gewerbegebiet gliedert sich in GE1, GE2, GE3, GE4 und GE5.

1.1 Einrichtungen im Sinne des § 8 (2) 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

1.2 Für die Gebiete GE3, GE4, GE5 ist nur die Ansiedlung von Betrieben zulässig, die gemäß § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.
Die Zulässigkeit ist im Einzelfall im Baurechtsverfahren zu prüfen.

3.01.2 Mischgebiete (MI) entsprechend § 6 BauNVO.

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

3.01.3 Dorfgebiete (MD) entsprechend § 5 BauNVO.

3.1 Einrichtungen im Sinne des § 5 (2) 10 sind nicht zugelassen.

3.2 Intensivtierhaltung ist nicht zugelassen.

3.01.4 Allgemeine Wohngebiete (WA) entsprechend § 4 BauNVO.

Das WA-Gebiet gliedert sich in WA1 und WA 2

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

4.2 Gemäß § 4 (4) werden für das Reihenhausgebiet WA2 je Reihenhauseinheit nur max. zwei Wohnungen zugelassen.

4.3 Im WA1 Gebiet sind nur Einfamilienhäuser zugelassen.

3.01.5 Nebenanlagen § 14 (1) BauNVO

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

3.02 Maß der baulichen Nutzung

entsprechend den Eintragungen im Lageplan.

2.1 Gemäß § 16 (3) BauNVO werden die Gebäudehöhen für die GE-Gebiete auf eine Höchstgrenze von 10,00 m festgelegt.

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

3.03.1 Die im Lageplan eingezeichneten Sichtdreiecke müssen von jeder sichtbehinderndn Bepflanzung freigehalten werden.

Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Umzäunungen, Bepflanzungen, Einfriedungen und dergleichen nicht mehr als 0,80 m über die Fahrbahnoberkante hinausragen.

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

3.04.1 Im MI-Gebiet ist der Bau von Garagen grundsätzlich nur an der nordöstlichen bzw. südöstlichen Grundstücksgrenze zulässig.

3.04.2 Stellplätze können ausnahmsweise im Bereich der Flächen mit Pflanzgebot zugelassen werden. Dabei darf nicht mehr als 10 % der Fläche des Pflanzgebotes je Grundstück durch Stellplätze beansprucht werden.
Bei der Anlage von Stellplätzen im Pflanzgebot ist zu beachten, daß die Bepflanzung den von der Planung beabsichtigten landschaftsprägenden Charakter behält.

Im einzelnen wird dies im Baurechtsverfahren geregelt.

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

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

Es dürfen nur bodenständige Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

3.06 Öffentliche und private Grünflächen

Gem. § 13 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 und Gewerbegebieten.

Gem. § 111, Abs. 6 LBO wird abweichend von § 13, Abs. 1 Satz 2 LBO festgesetzt, dass Vorgärten nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden dürfen.

3.07 Schutzflächen, § 9 (1), 24., - BBauG.

3.07.1 Der Grünstreifen zwischen GE- und MI-Gebiet gilt als Schutzstreifen im Sinne des § 9 (1) 24

3.08 Geh- und Leitungsrechte, § 9 (1), 21., - BBauG.

3.08.1 Die im Lageplan dargestellten Leitungsrechte sind folgendermaßen gewidmet:

Lr	1	Entwässerungskanal	(Stadt KN)
Lr	2	Entwässerungskanal	(Stadt KN)
Lr	3	Elektrokabel	(Badenwerk AG)

3.09 Einfriedungen

3.09.1 Entlang der Straßen sind bis ca. 80 cm Höhe von Oberkante Straße gerechnet zugelassen.

3.10 Bauweise

Es wird eine von der offenen Bauweise in folgenden Punkten abweichende Bauweise festgesetzt:

1. Gewerbliche Bauten dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.

2. Grenzbebauung ist zulässig, wenn durch Baulast gesichert ist, dass der Nachbar entweder den fehlenden Grenzabstand mitübernimmt oder selber an die Grenze baut.

3.11 Gemäß § 1, (6) sind im GE-Gebiet

1. Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs.3, Ziff. 1 BauNVO),

   sowie kirchliche und kulturelle Anlagen (§ 8 Abs 3, Ziff. 2 BauNVO)

   nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 3, Ziff. 2 BauNVO) allgemein zulässig.

3.12 Dachform im GE-Gebiet

3.12.1 Es sind Flachdächer, Sheddächer, Pult- und Satteldächer zugelassen. Ausnahmsweise kann eine andere Dachform zugelassen werden.

3.12.2 Dachform im MI-Gebiet: Satteldächer 30^{o} bis 35^{o}

3.12.3 Dachform im WA-Gebiet: Satteldächer 30^{o} bis 35^{o}

3.12.4 Dachformen im GE-Gebiet: Flachdächer und Satteldächer von 0^{o} bis 15^{o}

3.12.5 Dachformen im MD-Gebiet: Satteldächer 30^{o} bis 45^{o}

4. Gestaltungsvorschriften

4.1 Für das MI-, MD- und WA-Gebiet gilt:

a.) Zweigeschossige Bauweise

b.) Dachneigung 30^{o} bis 35^{o}

c.) Ausbau des Dachgeschosses ist möglich

d.) Kniestock von max. 30 cm ist möglich

Genehmigt

Regierungspräsidium Freiburg

Freiburg i. Br., den 12. Juni 1980

REGIERUNGSPRÄSIDIUM Dienstsiegel FREIBURG

Braiß

5. Sonstige Hinweise

5.1 Bauen in Erdbebenzone III

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

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

5.1.3 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.

5.2 Bauliche Anlage von Garagen

5.2.1 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.

5.3 Hinweis für die Baurechtsbehörde

5.3.1 Im MI-, MD- und WA-Gebiet müssen pro WE auf dem jeweiligen Grundstück mindestens 2 PKW Einstellplätze errichtet werden.
Die Stellplatzanzahl auf den Grundstücken in den GE-Gebieten regelt die Garagenverordnung.

Aufgestellt: Konstanz-19, den 10. Dez. 1979

Arbeitsgemeinschaft:

Prof. Dipl.-Ing. H. P. Hailer
Freier Architekt
7750 Konstanz-19 (Wallhausen)

PROFESSOR HANS PETER HAILER
DIPL.-ING. REG.-BAUMEISTER · ARCHITEKT
7750 KONSTANZ 19 - WALLHAUSEN
ZUM WITTMOOS 11 · TELEFON 07533/6886

Ing. R. Heisrath,
Architekt BDB
7750 Konstanz-19

RUDOLF HEISRATH
ARCHITEKT BDB
Birnaublick 4, T. 07533/782
7750 KONSTANZ 19

Stadt Konstanz
-Planungsamt-

Stadt Konstanz
-Baudezernat-

STADT KONSTANZ
35

Dr. Dierks, Bürgermeister

3. BEGRÜNDUNG

1. B E G R Ü N D U N G

1.1 Planungsabsichten

1.1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe des Ortskerns. Der Geltungsbereich ist begrenzt durch

die Brühlstraße (neu) im Westen

die Hegner Straße im Süden

die Konstanzer Straße im Osten

sowie durch die Bebauung an der Allensbacher Straße im Norden des Planungsgebietes und beinhaltet folgende Parzellen - Nummern:

1.2 Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans
(Siehe auch amtl. Güterverzeichnis)

1.2.1 Voll im Geltungsbereich:

950/16,	950/21,	1660,	1659,	1658,
1657,	950/27,	1653,	1654,	1655,
1652,	1651,	1650,	1649,	1656,
950/32,	950/15,	950/13,	950/14,	950/10,
950/5,	950/6,	950/9,	950/28,	950/8,
96,	95,	950/7,	949,	947,
946,	94,	945/1,	945,	950/11,
950/12,	944,	944/1,	943,	907/1,

1.2.2 Teilweise im Geltungsbereich:

950,	950/20,	1393,	950/18,	907,
952/5,	941,	908,	909,	910,
911,	71,	93,	951,	950/24,
950/29,	950/30,	952/3,	952/4	

1.3 Anlaß der Planfeststellung

1.3.1 Der Ortsteil Konstanz-Dettingen benötigt zur Sicherung der gewerblichen Arbeitsplätze die seit langem vorgesehene Erweiterung und Konsolidierung des Gewerbegebiets "Grasweiher".

Es liegen in der Ortsverwaltung und beim Planungsamt Geländebedarfsanmeldungen von ca. 41.100 qm für gewerbliche Nutzung vor.

Dieser Flächenbedarf gliedert sich in:

1. Flächen bestehender Gewerbebetriebe	ca. 11.000 qm
2. Flächenerweiterung bestehender Gewerbebetriebe	ca. 5.000 qm
3. Flächenersatzgelände bestehender Betriebe an anderer Stelle im Ortsteil	ca. 5.600 qm
4. Flächen für neu anzusiedelnde Gewerbebetriebe	ca. 19.600 qm

1.3.2 Durch die Planung des Gewerbegebiets entsteht eine Restfläche zwischen dem Gewerbegebiet und dem bebauten Ortskern. Dieses Gebiet muß zur Sicherung bodenordnungsrechtlicher Maßnahmen sowie für eine vernünftige Ver- und Entsorgung einbezogen werden.
Dieses Teilgebiet wird über eine MI-Nutzung zu einer MD- und WA-Nutzung abgezont.

1.4 Grundkonzept Flächennutzungsplan

1.4.1 Planungsstand

Das Planungsgebiet ist im FNP-Entwurf 1976/1990 als GE-Gebiet sowie als MI-Gebiet bzw. Grünfläche ausgewiesen.

1.4.2 Nachweis der zwingenden Gründen im Sinne des § 8 Abs. 2, Satz 3 - BBauG zur Aufstellung des Bebauungsplanes vor dem FNP

Die anhaltende wirtschaftliche Notlage in der Stadt Konstanz zwingt heute zu schnellen und gezielten planerischen Maßnahmen, um der seit geraumer Zeit anhaltenden rezessiven Tendenz im Arbeitsplatzangebot entgegen zu wirken.

In Anbetracht der oben beschriebenen Entwicklung in der Konstanzer Wirtschaft erscheint eine vorzeitige Überplanung dieses Gebiets im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 3 - BBauG. gerechtfertigt.

Eine schnelle und reibungslose Abwicklung des Planungsverfahrens wäre ein erster Beitrag zur Stützung und Gesundung des Konstanzer Gewerbes, im Ortsteil Dettingen.

1.5 Zeitliche Abwicklung der Bebauung

1.5.1 Wie unter 4.3 begründet ist eine große Zahl von Bauwilligen vorhanden, die seit Jahren auf eine Ansiedlung im GE-Gebiet warten, so daß sofort nach Genehmigung des Bebauungsplans mit den Erschließungsarbeiten und der Umlegung begonnen werden muß.
Für das WA- und MI-Gebiet liegen ebenfalls Bedarfsmeldungen vor.

1.6 Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes

1.6.1 Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. Nr. 105 S. 2256)

1.6.2 Baunutzungsverordnung BauNVO (Neufassung) vom 15. September 1977 (BGBl. Nr. 63 S. 1763)

1.6.3 Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 20. Juni 1972 (Ges. Bl. S. 352).

1.6.4 Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz - Nat.SchG) vom 21.10.1975 (Ges.Bl. S. 654).

1.6.5 Planzeichenverordnung vom 19.01.1965.

1.7 Bodenordnungsmaßnahme

1.7.1 Eine Neuordnung der Grundstücksgrenzen ist notwendig. Hierfür sollen Verfahren nach §§ 45 ff bzw. §§ 80 ff BBauG. durchgeführt werden.

1.8 **Kosten § 9 (8) - BBauG -**

1.8.1 Erschließungskosten

1.1	Verkehrswege	DM	940.000,--
1.2	Kanalisation	DM	900.000,--
1.3	Beleuchtung	DM	75.000,--
1.4	Wasserleitung	DM	220.000,--
1.5	E.-Leitungen	lt. Auskunft des Badenwerke Stockach fallen keine Kosten an.	
1.6	Trafostationen		
	Summe der Erschliessungskosten:	DM	2.135.000,--

1.8.2 Kosten der öffentlichen Maßnahmen

2.1	Grünordnungsmaßnahmen		
	(5.240 qm x 26,--/qm)=	DM	136.240,--

Aufgestellt: Konstanz-19, den 7. Januar 1979

Arbeitsgemeinschaft:

Prof. Dipl.-Ing. H. P. Hailer, Fr. Architekt
7750 Konstanz-19 (Wallhausen)

Ing. R. Heisrath, Architekt
7750 Konstanz-19

PROFESSOR HANS PETER HAILER
DIPL. ING. [illegible] ARCHITEKT
7750 KONSTANZ-[illegible]GEN
ZUM WITTI[illegible] TELEFON 07533/2078

ARCHITEKTURBÜRO UND
ING.-BÜRO FÜR BAUSTATIK
RUDOLF HEISRATH
FREIER ARCHITEKT BDB
Allensbacherstr. 3 Tel. 07533/781
7750 KONSTANZ 19

Stadt Konstanz
-Planungsamt-

Stadt Konstanz
-Baudezernat-

Dr. Dierks, Bürgermeister