BEBAUUNGSPLAN „HARD-BUCHENBERG“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

2. ÜBERSICHTSPLAN

3. AUSZUG aus dem FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

4. SATZUNG

5. PLANUNGS- und BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

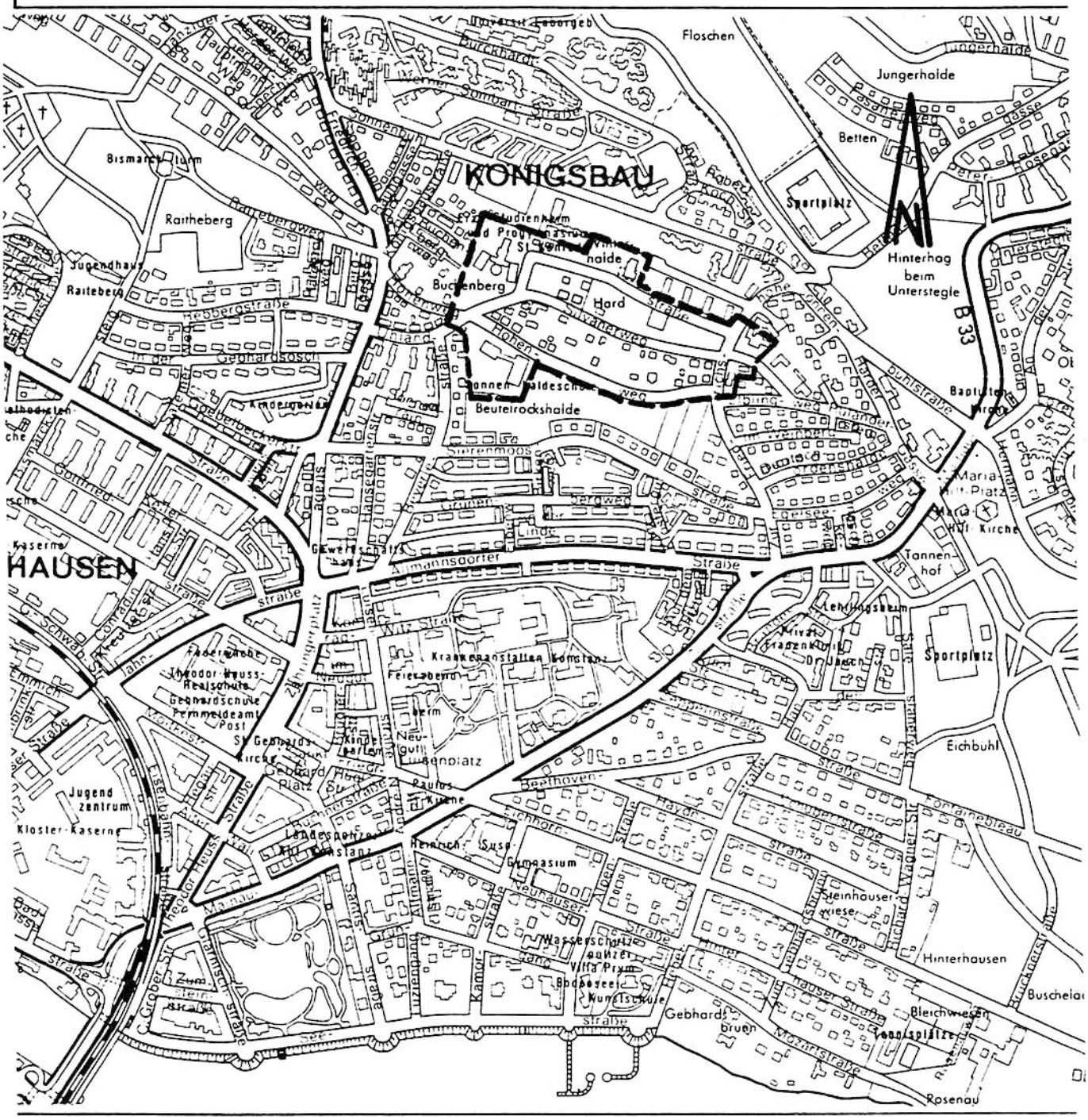
6. BEGRÜNDUNG

7. LAGEPLAN

8. STRASSENAUSBAUPLAN

BEBAUUNGSPLAN "Hard-Buchenberg"

1. ÜBERSICHTSPLAN M = 1 : 10 000



STADT KONSTANZ, PLANUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN "Hard – Buchenberg"

3. SATZUNG

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes sowie des § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg und des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 28. [illegible] die folgende Satzung über den Bebauungsplan "Hard - Buchenberg" beschlossen.

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im Lageplan (§ 2 Nr. 2).

§ 2

Der Bebauungsplan besteht aus:

Lageplan (M 1 : 500) vom 16. April 1984
Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen vom 28. März 1985

Beigefügt sind:

Übersichtsplan (M 1 : 10 000) vom 16. April 1984 und
Begründung vom 28. März 1985

§ 3

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Tag der ortsüblichen Bekanntmachung, Konstanz den 2. Nov. 1985
Beitrittsbeschluß vom 24. Okt. 1985.

Stadt Konstanz - Dezernat III

Fischer
Bürgermeister

Dienstsiegel

Genehmigt
Genehmigung erfolgt unter Auflagen
Nr. 13/24/0217/121 22. JULI 1985
Regierungspräsidium Freiburg

Freiburg i. Br., den [illegible] 1985

Dienstsiegel

STADT KONSTANZ, PLANUNGSAMT

4. PLANUNGS- U. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (§ 9 BBauG i. V. m. BauNVO und LBO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG i. V. m. BauNVO)

   1.1 Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)

   1.2 Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

   1.3 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

   1.4 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 - 6 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

   1.5 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG i. V. m. BauNVO) gemäß Planeintrag

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG i. V. m. § 22 BauNVO)

   2.1 Offene Bauweise (O) (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

   Aufgrund Erlaß des Regierungspräsidiums Freiburg entfällt Ziff. 2.2

3. Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze oder Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BBauG)

   Aufgrund Erlaß des Regierungspräsidiums Freiburg entfällt Ziff. 3.1

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG) gemäß Planeintrag

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

5.1 Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Planeinzeichnungen in:

- Fahrbahn
- öffentliche Stellplätze im Straßenraum
- Gehwege
- Wohnwege (nur von Anliegern zu befahren)
- Verkehrsgrünflächen

6. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG)

Wasserbehälter und Umspannstation gemäß Planeintrag.

Aufgrund Erlaß des Regierungspräsidiums Freiburg entfällt Ziff. 6.1

STADT KONSTANZ 35

7. Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

7.1 Die ständige Zugänglichkeit der Grundstücke 3623, 3623/1, 3623/2, 3623/3, 3623/4 und 3623/8 wird durch Schaffung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Anlieger gesichert.

8. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BBauG)

8.1. Vor- und frühgeschichtliche Funde sind nicht auszuschließen. Zur sachgerechten Bergung von Siedlungsresten ist der zuständige Kreisarchäologe rechtzeitig vor Inangriffnahme der Erschließungsarbeiten und dem Baubeginn zu benachrichtigen. Zu Tage kommende Funde sind umgehend zu melden. Die Sicherung von Bodenfunden erfolgt nach § 10 und 20 Denkmalschutzgesetz.

9. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO i. V. m. LBO)

9.1. Die im Bebauungsplan auf dem Flurstück Nr. 3616/1 eingetragenen Festsetzungen der Höhen baulicher Anlagen gelten für die maximale Firsthöhe (Normal-Null NN im neuen System).

10. Einfriedigungen (§ 14 LBO)

Zulässig sind Hecken, einfache Holzzäune und Drahtzäune bei gleichzeitiger Heckenpflanzung.

11. Sonstige Hinweise

11.1 Die Grundstücke Flst. Nr. 3622 und 3622/1 sind an die Stadtwerke verpachtet. Des weiteren sollten die Grundstücke Flst. Nr. 3629 und Nr. 3642/1 für weitere ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten für den bestehenden Wasserhochbehälter erhalten bleiben. Das Grundstück Flst. Nr. 3629 kann zeitlich begrenzt bis zur Erweiterung des Wasserhochbehälters mit Kleingärten (Grabeland) genutzt werden.

11.2 Die Festsetzungen der maximalen Firsthöhe auf dem Grundstück Flst. Nr. 3676/1 erfolgte unter der Berücksichtigung der Höhenlage der Uhlandstraße sowie an der vorhandenen benachbarten Bebauung.

11.3 Der Stauraum vor den Garagen sowie die Stellplätze dürfen nicht durch Abschrankung irgendwelcher Art gegen die Verkehrsfläche abgetrennt werden. Die freie Zufahrt zu den Stellplätzen muß jederzeit gewährleistet sein.

11.4 Die Abgrenzung der Verkehrsflächen untereinander kann im Rahmen des Straßenbaues in Anpassung an die Anschlußbedürfnisse der Grundstücke geringfügig abgeändert werden.

Die vorgeschlagene Verkehrsfläche ist nicht verbindlich.

Stadt Konstanz
28. März 1985

Fischer
Bürgermeister

Dezernat III

STADT KONSTANZ
Dienstsiegel

Planungsamt

Zeller

Genehmigt

Regierungspräsidium Freiburg

Freiburg i. Br., den 22. JULI 1985

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
Dienstsiegel

Lemmitz

5. BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz (BBauG) in der durch die Beschleunigungsnovelle vom 06.06.1979 geänderten Fassung (BGBl. I S. 949)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der geänderten Fassung vom 28.11.1983 (BGBl. I S. 770)

2. Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BBauG)

Bereits 1970 wurde unter der Bezeichnung "Silvanerweg" ein Bebauungsplan zur Aufstellung beschlossen. Nach Versagung der Genehmigung durch das Regierungspräsidium Freiburg wurde die Bearbeitung des Bebauungsplanes nicht weiter verfolgt. Die inzwischen geänderten gesetzlichen Grundlagen (Novellierungen BBauG und BauNVO) sowie die Vergrößerung des Geltungsbereiches erforderten einen neuen Aufstellungsbeschluß über das erweiterte Gebiet mit der Bezeichnung "Hard-Buchenberg". Ein neuer Bebauungsplan ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für dieses Gebiet zu gewährleisten. Es wurde ein neues Konzept unter der Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung entwickelt. Das Plangebiet "Hard-Buchenberg" ist fast vollständig bebaut. Der Bebauungsplan entspricht den praktischen Erfordernissen für eine geordnete städtebauliche Entwickung der vorhandenen Restflächen.

3. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Die Planung steht in Übereinstimmung mit den Darstellungen im genehmigten Flächennutzungsplan vom 20.05.1983.
(wirksam seit 01.07.1983)

4. Freiflächen

Die Grundstücke Flurstück Nr. 3622, 3622/1, 3629, 3638/2 und 3642/1 dienen der Sicherung von ausreichenden Erweiterungsmöglichkeiten auch in der Zukunft für die bestehenden Wasserhochbehälter.

5. Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt im Westen von der Uhlandstraße und im Osten von der Straße Zur Friedrichshöhe.

Die Fußwegentfernung zu den Haltstellen der öffentlichen Omnibuslinie betragen vom Rande des Plangebietes ca. 400 m. Das innere Verkehrssystem gliedert sich in zwei Anliegerstraßen und in ein Fahrwegsystem, durch welches sämtliche Gebäude unmittelbar angefahren werden können. Die befahrbaren Wohnwege dienen nur dem Anschluß einer begrenzten Zahl von Wohneinheiten und können nicht als Durchgangsstraße genutzt werden. Sie sind so dimensioniert, daß sich zwei Fahrzeuge begegnen können, jedoch ruhender Verkehr innerhalb dieser Fahrstraßen nicht möglich ist.

6. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits komplett an die Wasser- und Stromversorgung angeschlossen sowie entwässerungstechnisch erschlossen. Die vorhandenen Kanäle sind ausreichend dimensioniert.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8. Städtebauliche Daten

Flächengliederung

Plangebiet (Bruttobauland)	9,32 ha	= 100 %
Straßenflächen, Gehwege, befahrbare Wohnwege, öffentliche Parkplätze	ca. 1,15 ha	= 12,3 %
öffentliche Grünflächen	ca. 0,89 ha	= 9,4 %
Gemeinbedarfsgrundstücke	ca. 2,25 ha	= 24,0 %
Flächen für WA- und WR-Gebiete	ca. 5,05 ha	= 54,3 %

9. Kosten und Finanzierung

Für die Stadt entstehen aus der Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes nur anteilige Kosten, da die notwendigen Ver- und Entsorgungen bzw. die Verkehrserschließung bereits vorhanden ist. Der Endausbau der vorhandenen Straßen und Wohnwege ist mit 889 000,-- DM ermittelt worden.

Für die Gestaltung der Grünanlagen wurden ca. 112 000,-- DM angesetzt.

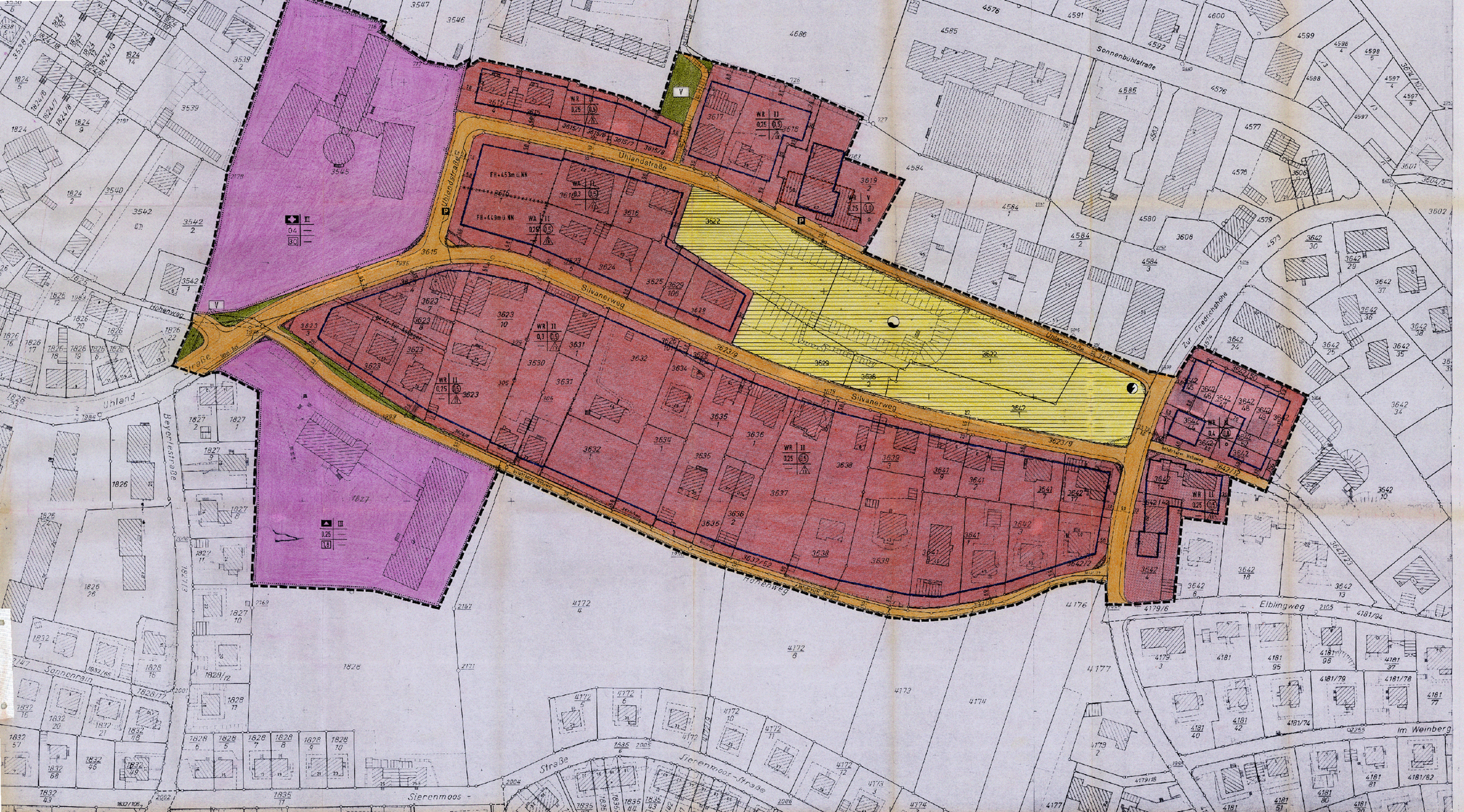
Die Beträge werden in der mittelfristigen Finanzplanung der Stadt eingestellt.

10. **Infrastruktur**

Die durch die neugeschaffenen Wohnungen zu erwartenden Schüler- und Kindergartenkinder können von den vorhandenen Schulen und Kindergärten aufgenommen werden.

Konstanz, den 29. März 1985





NORD

ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- WR — Reines Wohngebiet
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- z.B. 0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. (0,5) — Geschossflächenzahl (GFZ)
- z.B. [1,8] — Baumassenzahl (BMZ)
- o — Offene Bauweise
- ED — nur Einzel- u. Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig
- Art der Nutzung / Zahl d. Vollgeschosse / Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl / Baumassenzahl / Bauweise — Nutzungsschablone
- Baugrenze
- Kirchliche Einrichtung u. Schule (Gemeinbedarfsgrundstück)
- Fläche für Versorgungsanlagen
- V — Verkehrsgrün
- P — Öffentliche Parkplätze
- Gehweg
- Fahrbahn
- befahrbarer Wohnweg
- Fläche für Tiefgarage
- Geh- u. Fahrrecht für Anlieger
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedl. Festsetzungen, hier: Firsthöhe
- FH +53m üNN-max. Firsthöhe über Normal-Null im neuen System
- Sichtfeld freie Sicht 0,80m über Fahrbahn-OK
- Böschung
- Stützmauer
- Trafostation
- Wasserreservoir

Genehmigt
Regierungspräsidium Freiburg
Freiburg i. Br., den 22. JULI 1985

Die im Plangebiet vorgesehenen Bebauungsmöglichkeiten sind in dem Bebauungsplan-Entwurf vom 28.02.83 mit der Begründung vom 28.02.83 vom Gemeinderat gebilligt worden.
Stadt Konstanz
Vermessungs- und Liegenschaftsamt

Auf Beschluss des Gemeinderats hat der Bebauungsplan-Entwurf mit der Begründung vom 31. Januar 1984 bis 02. Februar 1984 bis 13. Februar 1984 öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind im Rahmen des Auslegungsverfahrens ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Gemeinderat hat die Bebauungsplan-Satzung am 28.03.85 als Satzung beschlossen.
Mit Erlass vom 22.07.1985, Az.: 12/24/021/121 hat das Regierungspräsidium Freiburg den Bebauungsplan unter Auflagen genehmigt. Mit amtlicher Bekanntmachung der Genehmigung am 02. November 1985 ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

PLANUNGSAMT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN

Hard - Buchenberg

Sachbearbeiter/in	gezeichnet	geändert	geprüft	ersetzt	ersetzt
nickel	16.05.80	11.a361	10.01.83	nic./ri. 16.04.84	

Maßstab 1:500 Datum 20.01.83

Bürgermeister — Amtsleiter

h 10