BEBAUUNGSPLAN „HINTERHAG, 1. Änderung“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG v. 16.04.1999

2. SATZUNG v. 12.04.1999

3. BEGRÜNDUNG v. 15.01.1998

4. VERKEHRSGUTACHTEN ZUM RUHENDEN VERKEHR v. 09.12.1997

5. FREIRAUMKONZEPT v. 14.01.1998

6. AUSZUG AUS DEM FNP, STAND JANUAR 1997

7. ÜBERLAGERUNGSPLAN v. 26.05.1997

8. ÜBERSICHTSPLAN M1:10000

9. BEBAUUNGSPLAN M1:500 mit PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN und ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

STADT KONSTANZ
Bebauungsplan „Hinterhag, 1. Änderung"
Satzung

Nach § 10 des Baugesetzbuches und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz am 18. März 1999 den o. g. Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem Lageplan.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus der Anlage 1 mit folgenden Bestandteilen

1. Lageplan vom 15. Januar 1998 / 24. Juni 1998
2. Planungsrechtlichen Festsetzungen vom 24. Juni 1998
3. Örtlichen Bauvorschriften vom 24. Juni 1998.

Beigefügt sind:
1. Begründung zum Bebauungsplan vom 15.01.1998
2. Verkehrsgutachten vom 09.12.1997
3. Freiraumkonzept vom 14.01.1998
4. Auszug aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf (Stand Januar 1997)

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4
Teilungsgenehmigung

Gemäß § 19 Abs. 1 Baugesetzbuch bedarf die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach § 1 zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung.

§ 5
Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Gleichzeitig tritt der Bebauungsplan im Gewann Hinterhag mit Straßen- und Baufluchtenplan vom 20.02.1961 im Überlagerungsbereich außer Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 12. April 1999
STADT KONSTANZ - Dezernat III

i. V. Fouquet
Bürgermeister

STADT KONSTANZ
86

Stadt Konstanz
Bebauungsplan „Hinterhag 1. Änderung" (H 5.1)
Bereich Peter-Rosegger-Weg/Mainaustraße

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Anlaß und Ziel der Bebauungsplanänderung

Der Gemeinderat der Stadt Konstanz hat am 12.06.1997 die 1. Änderung des Straßen- und Baufluchtenplanes „Hinterhag" aus dem Jahre 1961 beschlossen mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt von wichtigen Grün- und Freiräumen in Verbindung mit baulicher Nutzung und den notwendigen Flächen für den ruhenden Verkehr zu schaffen.

Der "Straßen- und Baufluchtenplan Hinterhag" war lediglich in seinen Baufluchten verbindlich und stellte somit keine ausreichende Rechtsgrundlage dar.

Die Bebauungsplanänderung soll die bebauungsplanrechtliche Grundlage für die weitere Entwicklung des Plangebietes - überwiegend als Wohngebiet - darstellen.

Der Gebietscharakter ist dabei zu erhalten.

Dem wird durch die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes Rechnung getragen, das im geringen Umfang andere Nutzungen als das des Wohnens zuläßt.

Das Gebiet ist bereits mit Mehrfamilienhäusern sowie einem mehrgeschossigen Einzelhaus und den dazugehörigen Stellplätzen überbaut. Die großzügig angelegten Freiflächen lassen ein qualitätvolles Wohnen zu.

Dieser Bestand bildet den Schwerpunkt des Baugebietes.

Deshalb soll das Maß der baulichen Nutzung aus den jeweiligen räumlichen Bedingungen auf den Grundstücken abgeleitet werden und in absoluter Größe (Grund- und Geschoßfläche in m²) festgesetzt werden.

Gleichzeitig wird die maximale Zahl der Wohnungen pro Baufenster festgesetzt, um der Entwicklung von Kleinstwohnungen entgegenzuwirken, die erfahrungsgemäß als unerwünschte Zweitwohnung genutzt werden. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen, die auch den geschützten Baumbestand berücksichtigen, gekennzeichnet.

Versiegelte Flächen, wie z.B. Zufahrten und Stellplatzflächen, sind nur in untergeordnetem Maße vorhanden.

Der Übergang zwischen Wohnbebauung und der freien Landschaft des Hockgrabens wird durch eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz, die mit einheimischen Bäumen überstellt ist, gebildet. Diese öffentliche Grünfläche bildet einen Ortsrand zur freien Landschaft. Großzügige Rasenflächen, die mit Einzelbäumen oder Baumgruppen locker überstellt sind, prägen diese Freiräume.
Ziel ist es diese Freiräume zu erhalten.

2. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

2.1 Freiraum

Die Gestaltung des Freiraumes wird durch die parallel angeordnete Zeilenbauweise der Wohngäube bestimmt. Durch die senkrechte Anordnung zur Mainaustraße treten die Gebäude in ihrem Erscheinungsbild zurück und das gesamte Gebiet wird im wesentlichen durch großzügige, städtebaulich hochwertige, private Grünflächen bestimmt. Diese stehen in enger Verbindung zu dem im Westen des Gebietes angrenzenden geschützten Grünbestandes „Jungerhalde - Hockgraben".

Der an das Plangebiet im Westen angrenzende Grünzug Hockgraben hat für die Allgemeinheit als öffentliche Fläche (Erholungswert) eine besondere Bedeutung.

Es wird deshalb eine Landschaftssituation entsprechende Gestaltung auf den angrenzenden Grundstücken angestrebt, beginnend mit einer parkähnlichen Situation am östlichen Rand der Bettengasse.

Als typische Bäume für Anlagen, die in den 60er und 70er Jahren gestaltet wurden, wurden Birken, rotlaubige Ahornsorten, Silberahornbäume, Fichten und entlang der Mainaustraße auch kanadische Pappeln verwendet. Vereinzelt stehen zwischen den Gebäuden hochstämmige Birnbäume. Im Laufe der Jahre wurden zwischen den Gebäuden Nadelgehölze hinzugepflanzt.

Fast der gesamte Baumbestand ist durch die Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz geschützt.

Der Baumbestandsfestlegung liegt eine Kartierung und Bewertung aus dem Jahre 1997 zugrunde. Durch eine flächenhafte Sicherung des Baum- und Grünbestandes soll die Gebietscharakteristik des Gesamtgebietes erhalten werden.

Auf der Basis dieser Untersuchung sind vorhandene erhaltenswerte Grünbestände auf ihrem Standort zur Erhaltung festgesetzt. Bei natürlichem Abgang oder ggf. genehmigter Beseitigung von Grünbeständen sind Ersatzpflanzungen (gem. Artenliste textlicher Festsetzung Bebauungsplan) auf demselben Grundstück vorzunehmen. Dabei ist, soweit nicht ökologische oder andere Belange dies erforderlich machen, der bisherige Standort für die Neupflanzung nicht bindend.

2.2 Verkehr

Die darüber hinaus notwendigen Flächen für den ruhenden Verkehr für neu hinzukommende Wohneinheiten (siehe auch Verkehrsgutachten) würden im krassen Widerspruch zu dem städtebaulichen Anspruch einer qualitätvollen Einheitlichkeit der Gesamtanlage stehen.

Es werden somit planerisch keine weiteren Flächen für den ruhenden Verkehr ausgewiesen.

Die Erschließung des gesamten Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandenen Straßen (Peter-Rosegger-Weg bzw. Bettengasse). Die Breite des Peter-Rosegger-Weges beträgt incl. Gehweg 7,50 m.

Zufahrten von der Mainaustraße (B 33) könnten aus verschiedenen Gründen, wie Kurveninnenbereiche, hohes Verkehrsaufkommen, Böschung und erhaltenswertem Grünraum nicht zugelassen werden.

Die Zufahrten am Peter-Rosegger-Weg müßten außerhalb der Bereiche ausgewiesen werden, in denen heute Pkw im Straßenraum abgestellt werden können, um das Stellplatzangebot im öffentlichen Raum insgesamt nicht zu verschlechtern. Die ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen decken den jetzigen Bestand für die vorhandenen Wohnungen.

Im Bebauungsplanentwurf sind die Flächen für die bereits bestehenden Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten enthalten.

2.3 Städtebau

Durch die Verbindung von bestehenden Wohneinheiten und dem darüberliegenden Dachgeschoß besteht die Möglichkeit einer baulichen Nutzung des Dachgeschosses. Separate Wohneinheiten dürfen dadurch nicht entstehen.

Stellt man den Zusammenhang von einem ausgereizten Parkplatzangebot und dem städtebaulich wirkungsvollen Freiraumbereich mit seiner ruhigen Dachlandschaft und den homogen Gebäuden her, so ergibt sich, daß im Bereich der Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Wohneinheiten und Stellplätze entstehen können, die nachhaltig die Gesamtanlage empfindlich beeinträchtigen würden.

Es wurden daher die überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellung der bestehenden baulichen Anlagen und die Anordnung der Garagen und Stellplätze so festgelegt, daß die vorhandenen Baumbestände geschont werden und die Stadteingangssituation in Verbindung mit den Grünräumen zwischen den Gebäuden sowie dem Landschaftsverbund „Hockgraben - Lorettowald“ erhalten bleiben.

Es sind insbesondere deshalb im Plan zusammenhängende Flächen hierfür nach § 9 (1) 25 b BauGB - mit Ausnahme der überbaubaren Flächen - festgesetzt.

Die städtebaulichen Auswirkungen des Freiraumkonzeptes werden maßgebend durch die zuvor geschilderte Bestandssituation beeinflußt.
Um die weitläufigen Grünflächen langfristig zu sichern, wurde ein Einschränkung der Nutzungen durch die Festsetzung einer Grünfläche mit dem Ausschluß von Nebenanlagen verbunden.

Auf dieser Fläche sind deshalb auch Nebenanlagen, die nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen.

Mit den heutigen gültigen Nutzungswerten wird die vorhandene Nutzung im Grundsatz beibehalten. Dabei wird die **Grundfläche** als Höchstgrenze auf dem jeweiligen Grundstück in **m²** festgelegt; sowie ferner die jeweilige **Geschoßfläche in m²** und die **Anzahl der Wohneinheiten** in den einzelnen Baufenstern.

Insbesondere wurde bei diesen Festsetzungen der bewohnenden Bevölkerung Rechnung getragen und auf den Erhalt des Grün- und Freiflächenraumes Rücksicht genommen (siehe hierzu auch Freiraumkonzept).

3. Änderungsgebiet

Das Änderungsgebiet umfaßt den Bereich nördlich und südlich des Peter-Rossegger-Weges jeweils von den Flurstücken 3806/1 bis 3803/2 und von 3796/2 bis 3808/5. Das gesamte Gebiet ist bereits bebaut.

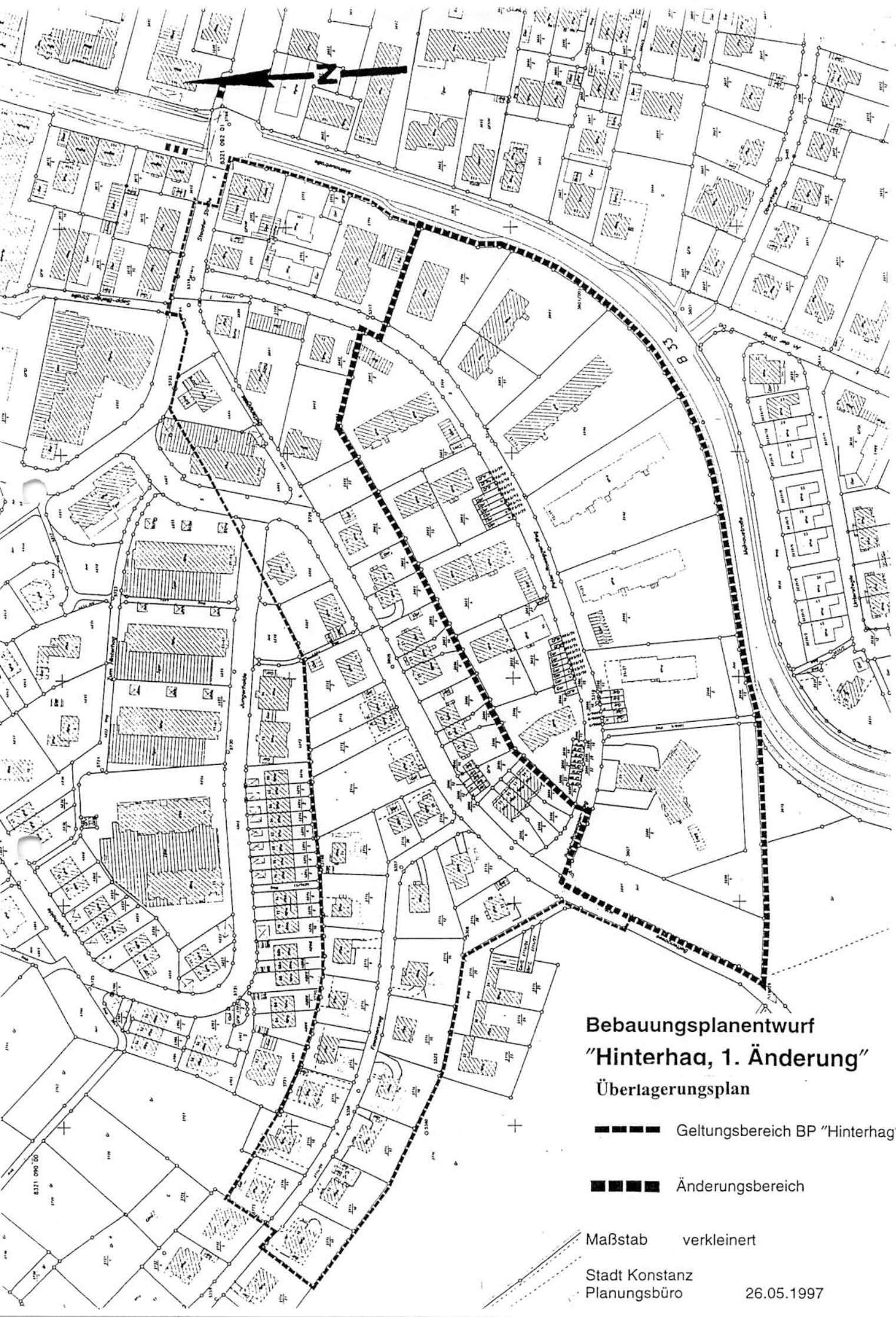
Das Änderungsgebiet umfaßt eine Fläche von insgesamt ca. **16,914 ha**

davon sind:	- Allgemeines Wohngebiet	13,949 ha
	- Straßen	1,609 ha
	Weg	0,237 ha
	- Öffentliche Grünfläche	2,965 ha

Der alte Straßen- und Baufluchtenplan „Hinterhag" tritt mit Rechtskraft der Änderung im Überlagerungsbereich außer Kraft (siehe Überlagerungsplan).

Stadt Konstanz, den 15. Januar 1998
Fachbereich Stadtplanung
Bearbeitung: Herr Nickel

Zeller



Bebauungsplanentwurf
"Hinterhag, 1. Änderung"

Überlagerungsplan

Geltungsbereich BP "Hinterhag"

Änderungsbereich

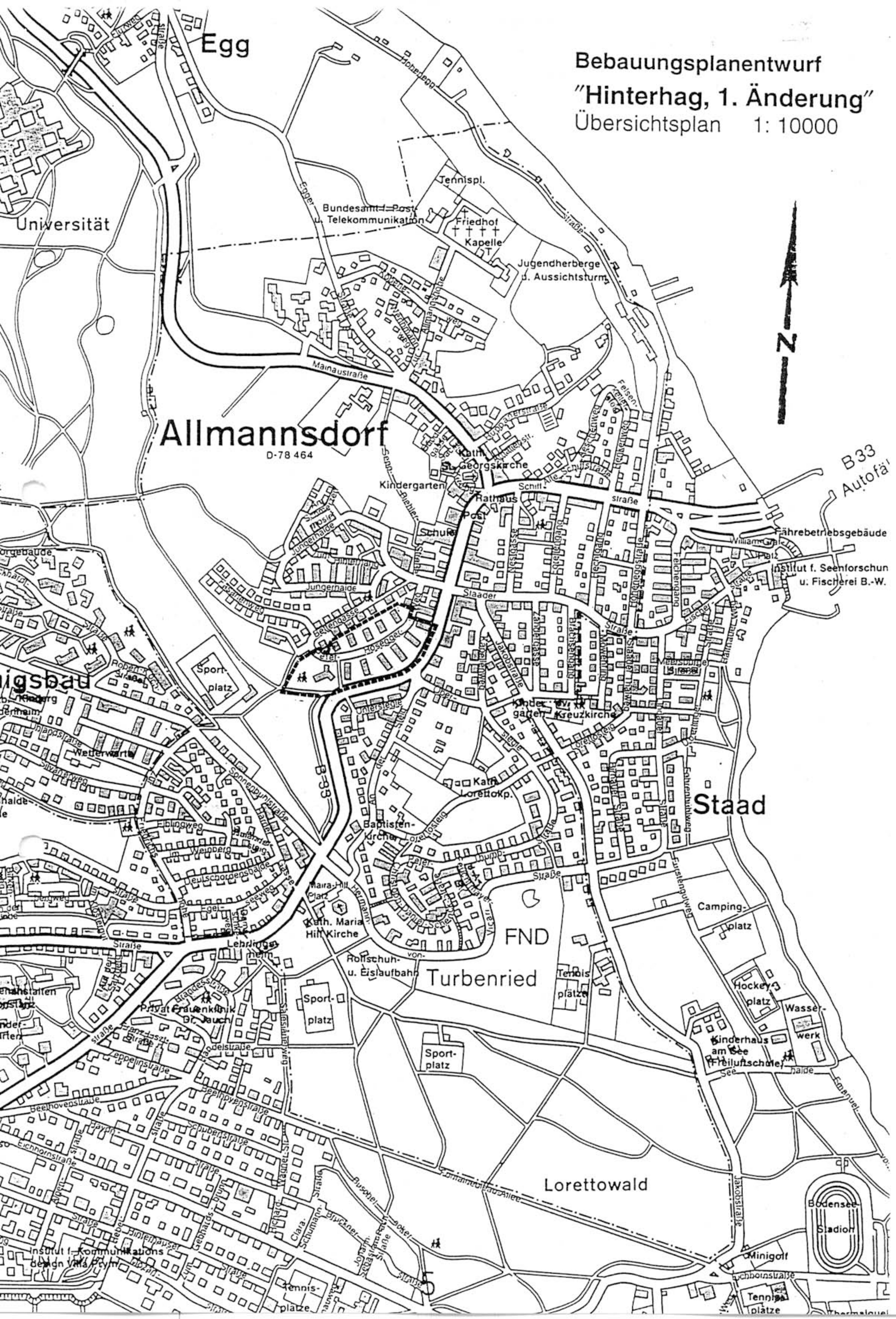
Maßstab verkleinert

Stadt Konstanz
Planungsbüro 26.05.1997

Bebauungsplanentwurf

"Hinterhag, 1. Änderung"

Übersichtsplan 1: 10000





Planeintrag	Planungsrechtliche Festsetzungen	gemäß
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 Baugesetzbuch
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 Baugesetzbuch
zB. Z = III	Zahl der Vollgeschosse	§ 18 BauNVO i.V.m. § 2 (6) LBO
	Grundfläche	§ 19 BauNVO
GR	als Höchstgrenze festgesetzt in Quadratmeter auf dem jeweiligen Baufenster	§ 16 BauNVO
	Geschoßfläche	§ 20 BauNVO u.
GF	Höchstgrenze festgesetzt in Quadratmeter auf dem jeweiligen Baufenster	§ 16 BauNVO
WE	max. zulässige Zahl der Wohneinheiten in den einzelnen Baufenster	§ 9 (1) 6 Baugesetzbuch
	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 (1) 2 Baugesetzbuch
o	Offene Bauweise	§ 22 (1) 2 BauNVO
a	Abweichende Bauweise i. S. der offenen Bauweise, jedoch Gebäudelänge über 50 m zulässig	§ 22 (4) BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (1) 2 BauNVO
	Firstrichtung	
	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	§ 9 (1) 10 BauGB
	Sind als Grünflächen festgesetzt - Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO - bauliche Anlagen - die gem. LBO im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind) sowie Werbeanlagen sind auf diesen Flächen nicht zugelassen. - zu befestigende Flächen für Rettungszufahrten u. Aufstellflächen für Rettungsfahrzeuge sind zulässig.	
	Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
	Fahrbahn	
	Gehweg	
	Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB
LR	Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Konstanz	
	Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
	Öffentliche Grünfläche	
	Kinderspielplatz	
	Parkanlage	
	Planungs- u. Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	§ 9 (1) 20 u. 25 Baugesetzbuch
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen u. von Gewässern ausgenommen sind: – Flächen, die überbaut sind sowie die erforderlichen Erschließungsflächen – zu erhaltende Bäume bzw. Baumgruppen gem. Bestandsliste vom 28.7.1997	§ 9 (1) 25 b Baugesetzbuch

Bestandsliste:

Ace gin	Acer ginnala (*Mongolischer Steppenahorn*)
Ace pla	Acer platanoides (*Spitzahorn*)
Ace pla R	Acer platanoides (*Rotlaubiger Spitzahorn*)
Ace pse	Acer pseudoplatanus (*Bergahorn*)
Ace sac	Acer saccharum (*Silber-Ahorn*)
Apfel	*Apfelbaum*
Bet pen	Betula pendula (*Sand-Birke*)
Birne	*Birnbaum*
Cor ave	Corylus avellana (*Hasel*)
Cor max	Corylus maxima 'Purpurea' (*Rot-Hasel*)
Fag Lac	Fagus sylvatica ' Laciniata' (*Fieder-Buche*)
Jug reg	Juglans regia (*Nußbaum*)
Lar dec	Larix decidua (*Lärche*)
Pic abi	Picea abies (*Rot-Fichte*)
Pin aus	Pinus austriaca (*Österreich. Schwarzkiefer*)
Pla hyb	Platanus x hybrida (*Gewöhnliche Platane*)
Pop 'Italica'	Populus nigra 'Italica' (*Italien. Säulenpappel*)
Pop can	Populus x canadensis (*Hybrid-Pappel*)
Sal 'Tristis'	Salix alba 'Tristis' (*Trauerweide*)
Seq gig	Sequoiadendron giganteum (*Mammutbaum*)
Til cor	Tilia cordata (*Winterlinde*)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	*Spitz-Ahorn*
Acer pseudoplatanus	*Berg-Ahorn*
Carpinus betulus	*Hainbuche*
Fraxinus excelsior	*Esche*
Populus nigra italica	*Pyramiden-Pappel*
Quercus robur	*Stiel-Eiche*
Tilia cordata	*Winter-Linde*

Kleinbäume:

Acer campestre	*Feld-Ahorn*
Sorbus aucuparia	*Eberesche*

Sträucher:

Acer campestre	*Feld-Ahorn*
Cornus sanguinea	*Hartriegel*
Corylus avellana	*Hasel*
Euonymus europaeus	*Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare	*Liguster*
Lonicera xylosteum	*Rote Heckenkirsche*
Prunus spinosa	*Schlehe*
Rosa canina	*Hundsrose*
Sambucus nigra	*Schwarzer Holunder*
Viburnum lantana	*Wolliger Schneeball*
Viburnum opulus	*Gemeiner Schneeball*

Planeintrag	Festsetzung	gemäß
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB
St	Stellplätze	
Ga	Garagen	
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
	Bereich ohne Ein - u. Ausfahrt (zulässig sind Ein - u. Ausfahrten für Rettungsfahrzeuge)	
	Einfahrt- u. Ausfahrtsbereich	
	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 (1) 12, 14 u. (6) BauGB
	Trafostation	
	Wertstoffcontainer	
	Grenze des Geltungsbereiches	
	Legende der Grundkarte	
	Bestehende Gebäude	
	Derzeitige Grundstücksgrenzen	

Konstanz, den 24. Juni 1998

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt
Stadt Konstanz
Konstanz, den 12. April 1999
i. V. [signature]
Fouquet, Bürgermeister

STADT KONSTANZ

Örtliche Bauvorschriften

§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 73 LBO

Planeintrag	Festsetzung
FD	Nur Flachdach zulässig
Dg	Nur geneigtes Dach zulässig (nur Satteldach mit einer Dachneigung von 20° bis 25° zulässig)
FH	Firsthöhe in Meter (max. zulässig ü.NN) Bei Flachdach bis Oberkante Dachfläche
zB. OK Dachfläche bzw. FH 436,745	Bei geneigtem Dach bis Oberkante First (nach Planeintrag)
	Dachaufbauten und eingeschnittene Dächer (Negativgaupen) sind ausgeschlossen.

Konstanz, den 24. Juni 1998

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt
Stadt Konstanz
Konstanz, den 12. April 1999
i. V. [signature]
Fouquet, Bürgermeister

STADT KONSTANZ

STADT KONSTANZ PLANUNGSBÜRO

Bebauungsplan	Maßstab	Aktenplanzeichen
Hinterhag (1. Änderung) **Anlage 1**	1 : 500	H 5.1

Planfertigung
STADT KONSTANZ
PLANUNGSBÜRO, Fachbereich Stadtplanung
Telefon 0 75 31 / 900-536
Telefax 0 75 31 / 900-526
Untere Laube 24
78459 KONSTANZ
Stempel/Unterschrift

Stand des Liegenschaftskatasters vom 07.11.97
[signature] Bertram
Unterschrift (Siegel)

Entwurf vom 15.Jan. 98, geändert 24. Jun. 98
Planer/in Nickel
Graphik Asbeth/Voss

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluß	am 26.Juni 97	öffentliche Bekanntmachung	am 5.Juli 97
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluß am 23.Okt. 97	öffentliche Bekanntmachung	am 6. Nov. 97
	durchgeführt vom 10 Nov. 97	bis 24.Nov. 97	
		Veranstaltung	am 12. Nov.97
Öffentl. Auslegung	Beschluß am 12.Febr. 98	öffentliche Bekanntmachung	am 13. März 98
	durchgeführt vom 23. März 98	bis 24. April 98	
Evtl. 2. öffentl. Auslegung (bzw. eingeschränktes Verfahren)	Beschluß am 30. Juli 98	öffentliche Bekanntmachung	am 12. Sep. 98
	durchgeführt vom 21. Sep. 98	bis 07. Okt. 98	
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	am 13. März 98 18. Sep. 98	Benachrichtig. über öff. Ausl. Benachrichtig. üb. evtl. 2. Ausl.	am 13. März 98 am 18. Sep. 98
Beschluß über Bedenken und Anregungen	am 30. Juli 98	Satzungsbeschluß	am 18. März 99

Ausfertigung der Satzung
Konstanz, den 12. April 1999
[signature]
(Fouquet, Bürgermeister)
[Stamp: STADT KONSTANZ (Siegel)]

Anzeige/Genehmigungsantrag am — Erlaß des Regierungspräsidiums am —

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 16. APR. 1999

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