INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

2. SATZUNG

3. ÜBERSICHTSPLAN

4. BEBAUUNGSPLAN incl.TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5. BEGRÜNDUNG

Dz.: lu426.t45

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan "Jungerhalde - Bettengasse"

S A T Z U N G

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch und § 73 Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. V. m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat am 29.09.1988 über den o. g. Bebauungsplan folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Lageplan M 1 : 500.

§ 2

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Übersichtsplan M 1 : 10 000

2. Lageplan M 1 : 500 mit textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 29.09.1988.

Beigefügt sind:

a) die Begründung in der Fassung vom Oktober 1987,

b) der Gestaltungsplan M 1 : 500 (April 1988).

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

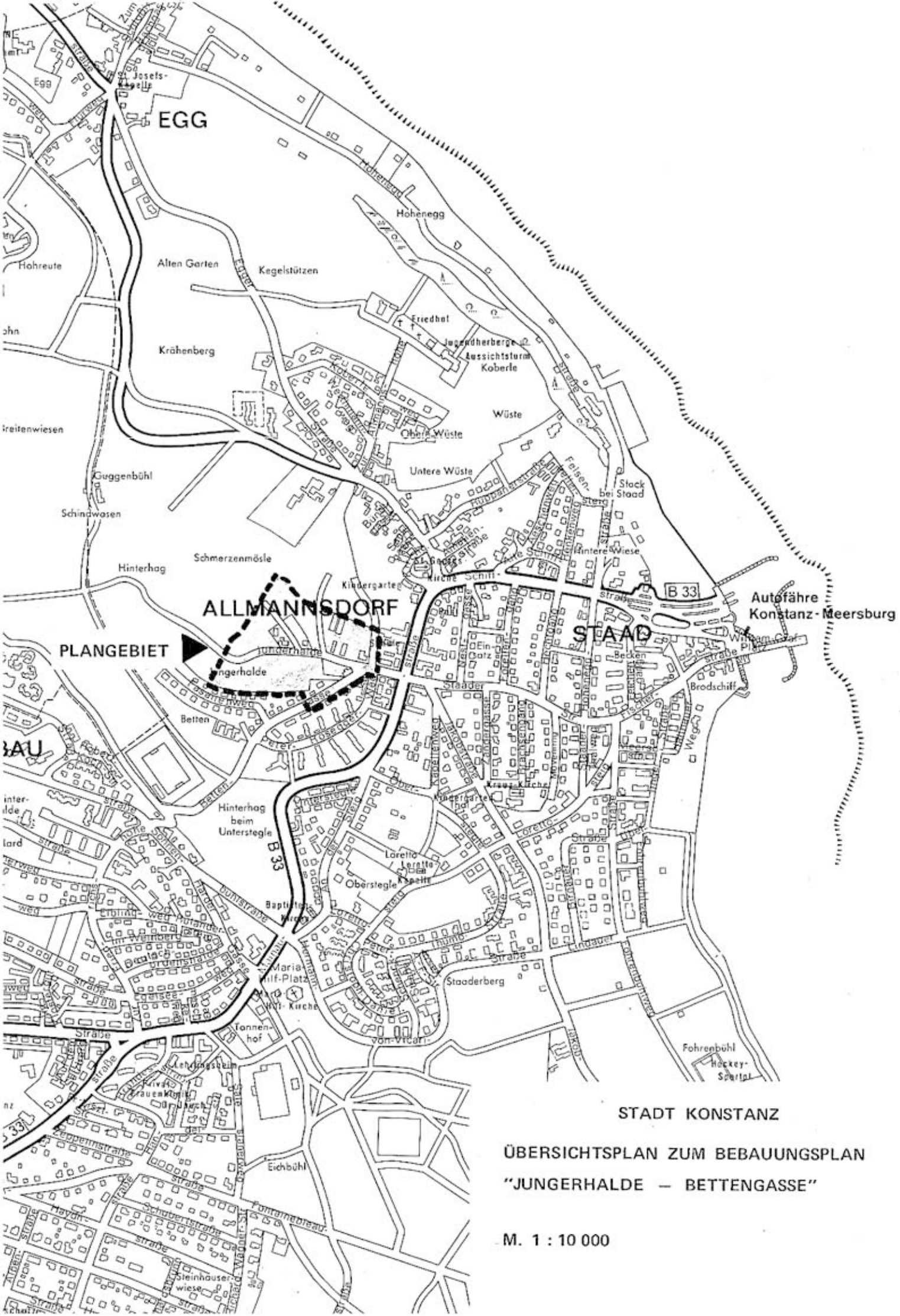
Tag der "Amtlichen Bekanntmachung", Konstanz, den.....

Konstanz, den 09.11.1988

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Fischer
Bürgermeister

STADT KONSTANZ



STADT KONSTANZ

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN

"JUNGERHALDE – BETTENGASSE"

M. 1 : 10 000

N
W
O
S

GF : 35 = 50 Stud.

WR STUD II
FREISTEHENDE EINFAMILIENHÄUSER
875 (1750)
g DN 30°±2°
TH 5,50 M
MAX 2 WE

WA 1 II
REIHENHÄUSER
150 (300)
g DN 30°±2°
TH 5,50 M TH 4,00 M
TH 5,50 M TH 4,00 M
MAX 2 WE

WR II
150 (300)
o DN 30°±2°
TH 6,50 M TH 4,00 M
MAX 2 WE

WR II
FREISTEHENDE EINFAMILIENHÄUSER
160 (275)
g DN 30°±2°
TH 4,50 M
MAX 2 WE

WR II
FREISTEHENDE EINFAMILIENHÄUSER
160 (275)
g DN 30°±2°
TH 4,50 M
MAX 2 WE

WR II
150 (300)
o DN 30°±2°
TH 5,75 M

S T A D T K O N S T A N Z

BEBAUUNGSPLAN " J U N G E R H A L D E - B E T T E N G A S S E "

BEGRÜNDUNG

1. Planungsabsichten

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet wird begrenzt im Osten und Südosten vom Weg Nr. 3015/13 und von der Bettengasse, im Süden von der Bebauung am Fasanenweg, im Westen von der Westgrenze des Grundstücks Nr. 3726 und enthält im Westen Teile der Grundstücke Nr. 3762 bis 3771.
Im Norden wird das Gebiet begrenzt von der Nordgrenze der Grundstücke Nr. 3773, 3780 und 3778/1.

1.2 Anlaß der Planaufstellung

Der Bebauungsplan dient der Deckung des Bedarfs für Eigenheime und Mietwohnungen, sowie für studentisches Wohnen.

1.3 Ausweisung im Flächennutzungsplan

Der seit dem 1. Juli 1983 gültige Flächennutzplan weist das Gelände als Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. Reines Wohngebiet (WR) aus, mit Ausnahme des Grundstücks Nr. 3778/1 (Versorgungsanlage), das jetzt schon von der Bundespost für fernmeldetechnische Zwecke genutzt wird.

1.4 Bisherige Planung

Der Aufstellungsbeschluß vom 5.4.1978 bezog sich auf den Bereich südlich des Feldweges " Jungerhalde". Die Beteiligung der technischen Ämter ergab, daß die Einbeziehung des anschließenden Geländes nördlich davon aus Gründen der Erschließung von der vermehrten Beschaffung von Bauland sinnvoll ist. Ein solches Konzept wurde bei der Bürgerbeteiligung im Herbst 1978 vorgestellt und dementsprechend wurde am 20.12.1978 vom Gemeinderat ein erneuter Aufstellungsbeschluß mit wesentlich erweitertem Geltungsbereich gefaßt.Die Weiterbearbeitung verzögerte sich, weil die Rahmenbedingungen, vor allem bezüglich des Verkehrs, nicht hinreichend klar waren. Diese Bedingungen wurden inzwischen genauer dargestellt und das weiterentwickelte Rahmenkonzept dem Gemeinderat vorgelegt.
Die schon für den kleineren Geltungsbereich mit der Planung beauftragte Architektengemeinschaft Blomeier & Müller, Biehler, Sauer, vertreten durch Architekt Biehler, bearbeitet den Plan weiter.

2. PLANUNG

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch BGB
2. Baunutzungsverordnung Bau NVO
3. Landesbauordnung für Baden - Württemberg LBO
4. Naturschutzgesetz für Baden - Württemberg
5. Denkmalschutzgesetz für Baden - Württemberg

jeweils in der zu Beginn der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

2.1 Neuplanung im Bereich eines außer Kraft getretenen Bebauungsplanes

In den vorliegenden Bebauungsplan wird ein Teilbereich des Planungsgebietes " Hinterhag" mit den Grundstücken Nr. 3715/1, 3716, 3716/1, 3717, 3718 und 3810 (Teil der Bettengasse) einbezogen. Ein Teil der Bettengasse wird verlegt und im bisherigen Verlauf zum Weg abgestuft. Das seinerzeit zum Abbruch vorgesehene Haus Bettengasse 6 wird erhalten. Die Bebauung wird der neuen Situation angepaßt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes " Hinterhag" sind durch die Neufassung der LBO vom 4.Juli 1983 ausser Kraft getreten.

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Gebiet bildet zusammen mit dem später nördlich anschließenden, im Flächennutzungsplan ebenfalls zur Bebauung vorgesehenen Gelände eine städtebauliche Arrondierung des Stadtteils Allmannsdorf. Die im Westen anschließende Landschaft wird geprägt durch eine Hügelkuppe mit kleinem Gehölz und das Feuchtgebiet Schmerzenmösle mit Obergang in das landwirtschaftlich genutzte Gebiet Hinterhag.

2.3 Bauliche Nutzung

2.3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Flächennutzungsplan werden in diesem Plangebiet reine und allgemeine Wohngebiete ausgewiesen und das Grundstück der Bundespost für fernmeldetechnische Zwecke festgeschrieben.
Diesem benachbart, als Obergang zu der Randbebauung Mainaustraße im Osten, ist ein Mischgebiet vorgesehen.

2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich ebenfalls am Flächennutzungsplan und variiert entsprechend der Geländesituation. Statt GRZ und GFZ wurden Grundflächen und Geschoßflächen festgesetzt um die unterschiedlichen Grundstücksgrößen bei gleichem Bautyp zu berücksichtigen,
Um den angestrebten Charakter der Reinen Wohngebiete zu gewährleisten wird hier eine Beschränkung auf 2 Wohnungen pro Gebäude und Grundstück vorgeschrieben. Der Ausschluß von Ausnahmen in den Allgemeinen Wohngebieten ist auf die Eigenart des Gebietes mit seiner guten Wohnlage abgestimmt.

		Z	GR in m²	GF in m²
WR 1	STUD	II	875	1750
WR 2		II	150	300
WR 3		II = I + IS	135	315
WR 4		II = I + IS	4 x 135	315
WR 5		II = I + IS	3 x 135	315
WR 6		II	2 x 160	320
WR 7		II	6 x 100	180
WR 8		II	6 x 160	275
WR 9		II	2 x 160	275
WA 1		II	2 x 600	1200
WA 2		II m.H.B.	1200	3000
WA 3		III m.H.B.	1250	3300
WA 4		III m.H.B.	625	1600
WA 5		II	4 x 100	180
WA 6		II	2 x 160	320
WA 7		II	4 x 200	360
WA 8		III = II + ID	450	1250
MI		III = II + ID	1150	2600

Bei den bereits bebauten Grundstücken ist die Geschossflächenzahl mit 0,6 festgelegt.

2.4 Bauweise

Das Gebiet ist differenziert in offene, geschlossene und besondere Bauweise. Die offene Bauweise läßt freistehende Wohnhäuser zu, mit der geschlossenen wird ein mehr flächensparendes Bauen erreicht.
Bei der besonderen Bauweise sind eine entsprechend dem Gelände gestaffelte Bebauung mit Dachterrassen, desweiteren hofartig angeordnete Gebäudegruppen, sowie Kettenhäuser mit Innenhof und Terrassen vorgesehen. Dies sind Bautypen, die einen hohen Wohnwert erwarten lassen.

2.5 Grünordnung

Im Plangebiet ist für die Altersgruppe bis 6 Jahre ein öffentlicher Kinderspielplatz vorgesehen (s.auch Ziff. 2.10).
Bei der Hügelkuppe im Westen besteht ein kleines Gehölz in naturnahem Zustand. Dies wird erhalten und in etwas verändertem Zuschnitt als öffentliche Grünfläche für die Erhaltung der Landschaft, festgesetzt. Eine weitere Grünanlage entsteht in Verbindung mit dem Regenwasser- Rückhaltebecken, das als Teich gestaltet wird.
Einige vorhandene, ausgewählte Bäume werden erhalten. Desweiteren sind flächenhafte Anpflanzung und Anpflanzen von Bäumen im öffentlichen und privaten Bereich vorgesehen.

2.6 Städtebauliche Gestaltung

Als Zielvorstellung gilt, eine der topographischen Situation gemäße, den Maßstab der bestehenden Nachbarschaft aufnehmende und weitgehend flächensparende neue Bebauung zu verwirklichen.

2.7 Verkehr

2.7.1 Äußere Erschließung

Das Gebiet wird über eine ampelgesteuerte Kreuzung an die Maunaustraße (B 33) angeschlossen.

2.7.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung geschieht im wesentlichen durch eine Ringstraße, die an zwei Stellen an die im nördlichen Teil verlegte Bettengasse angeschlossen wird. Sie erhält einen Querschnitt von 5,50 m Fahrbahn und 2 x 2,00 m Gehweg. Der bestehende 4 m breite Weg "Jungerhalde" wird für die Anlieger beibehalten und im Anschluß an eine Wendeplatte als Fuß - und Radweg fortgesetzt. Für den Anliegerverkehr und die Erschließung landwirtschaftlicher Grundstücke sind weitere befahrbare Wohnwege mit Querschnitten von 3 - 5 m geplant. Desweiteren ist von der neuen Ringstraße aus ein Anschluß im Nordosten für die Erschließung eines späteren Baugebietes vorgesehen. Ein Fußweg verbindet die Bettengasse mit dem Kinderspielplatz, der Grünanlage mit Teich, sowie mit der Schule, dem Kindergarten, den Einkaufsmöglichkeiten und zentralen Einrichtungen im Ortskern von Allmannsdorf. Für die Grenze der Verkehrsfläche ist die Gehweghinterkante massgebend, Stellsteine, Stützmauern und Böschungen gehören zu den anschließenden Grund-- stücken.

2.7.3 Radverkehr

Die Verbindung Bettengasse, Weg " Jungerhalde" und seine Fortsetzung als Feldweg über die Kuppe in Richtung Hinterhag und Hockgraben wird Teil des Radwegenetzes.