BEBAUUNGSPLAN „KUHMOOSWEG/ MOORWEG, 1. ÄNDERUNG“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt,
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
2. SATZUNG
3. ZEICHNERISCHER TEIL
4. BEGRÜNDUNG
5. AUSZUG AUS DEM ZEICHNERISCHEN TEIL
6. DIE WEITERHIN GÜLTIGEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Dz.: 61-kra/k 1.1

STADT KONSTANZ

Satzung

über den Bebauungsplan „Kuhmoosweg/Moorweg, 1. Änderung“

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 30.1.2003 die o. g. Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

§ 1
Gegenstand und Inhalt der Änderung

Der Bebauungsplan „Kuhmoosweg/Moorweg“, rechtskräftig seit dem 19.1.2000, wird im zeichnerischen Teil durch diese Satzung wie folgt geändert:

1. die Art der Nutzung wird für das Grundstück Flst.Nr. 3531/49; Moorweg 6/8 wie folgt neu festgesetzt:

   Allgemeine Wohngebiet (WA 2) (bisher: Fläche für Gemeinbedarf Sozialzentrum - SOZE 2)

2. die festgesetzte Tiefgarage für die Grundstücke Flst.Nr. 3531/48, 3531/49, 3531/50 wird durch die Ausweisung einer Fläche für Stellplätze ersetzt

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (§ 3 Nr. 1).

§ 3
Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Änderung des Bebauungsplanes:

1.	zeichnerischen Teil	vom 22.10.2002

Beigefügt sind:

2.	Begründung	vom 22.10.2002
3.	Auszug aus dem zeichnerischen Teil	vom 28.09.1998
4.	die weiterhin gültigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften	vom 28.09.1998

§ 4
Inkrafttreten

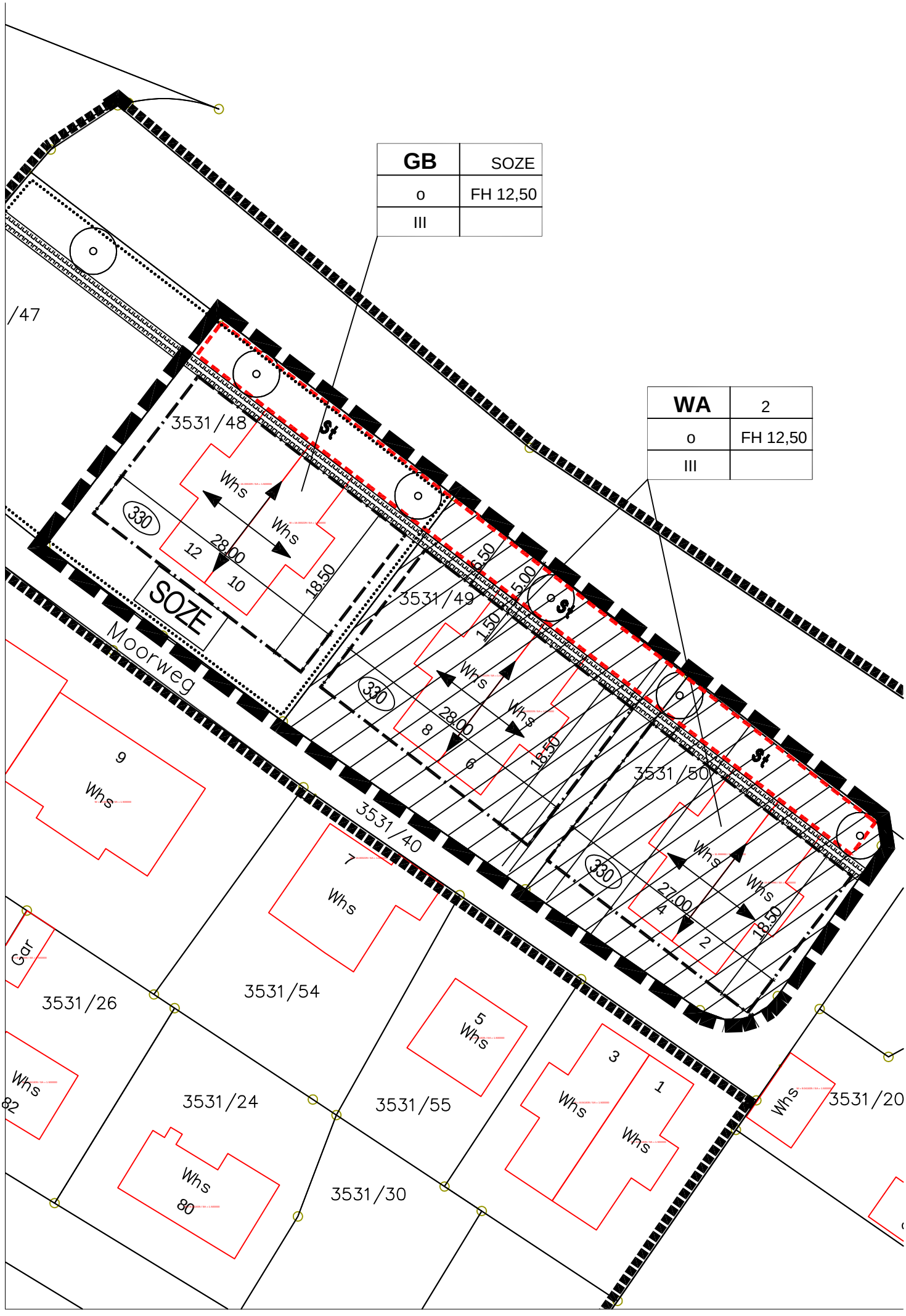
Diese Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den
STADT KONSTANZ - Dezernat III

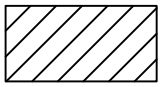
Fouquet
Bürgermeister

Bekanntmachung/Inkrafttreten:


GB
SOZE
o
FH 12,50
III
WA
2
o
FH 12,50
III
/47
3531/48
3531/49
3531/50
3531/40
3531/54
3531/26
3531/24
3531/55
3531/30
3531/20
SOZE
Moorweg
St
o
330
Whs
Gar
28,00
18,50
27,00
6,50
5,00
1,50
12
10
8
6
4
2
9
7
5
3
1
82
80

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

WA	2
o	FH 12,50
III	

Art der baul. Nutzung	Baugebietsbezeichnung
Bauweise	Firsthöhe (FH)
Zahl der Vollgeschosse	Dachneigung/ Dachform



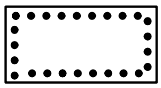
Zulässige Grundfläche

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



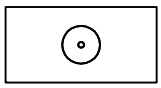
Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen



Flächen für den Gemeinbedarf

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Anpflanzen: Bäume

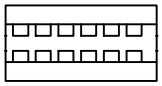
Sonstige Planzeichen



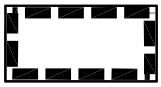
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen



Stellplätze



Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Kuhmoos/ Moorweg

STADT KONSTANZ

Städtebau- und Vermessungsamt

Bebauungsplan

Kuhmoos/ Moorweg
1. Änderung

Maßstab

1:500

Aktenplanzeichen

k 1.1

Planfertigung

Städtebau- und Vermessungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Telefon 07531 / 900 701
Telefax 07531 / 900 526

Untere Laube 24
78459 Konstanz

Stempel / Unterschrift

Stand des Liegenschaftskatasters

vom _____

Unterschrift (Siegel)

Entwurf vom 22.10.2002
geändert _____

Planer/in Krautter
Graphik Mrochen

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss am 28.11.2002 — öffentliche Bekanntmachung am 30.11.2002

Frühz. Bürgerbeteiligung Beschluss am – — öffentliche Bekanntmachung am –
durchgeführt vom – bis –
Veranstaltung am –

Öffentl. Auslegung Beschluss am 28.11.2002 — öffentliche Bekanntmachung am 30.11.2002
durchgeführt vom 09.12.2002 bis 08.01.2003

Evtl. 2. öffentl. Auslegung (bzw. eingeschränktes Verfahren) Beschluss am – — öffentliche Bekanntmachung am –
durchgeführt vom – bis –

Beteiligung Träger öffentlicher Belange am 29.11.2002 — Benachrichtg. über öff. Ausl. am 29.11.2002
Benachrichtg. üb. evtl.2. Ausl. am –

Beschluss über Anregungen am – — Satzungsbeschluss am 30.01.2003

Ausfertigung der Satzung

Konstanz, den 31.01.2003

gez. Fouquet
Fouquet, Bürgermeister (Siegel)

Genehmigungsantrag am _____ **Erlass des Regierungspräsidiums** am _____

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 08.02.2003

Vermerke

Dieser Bebauungsplan wurde nach Inkrafttreten geändert:

rechtsverbindlich am _____ Aktenplanzeichen _____

rechtsverbindlich am _____ Aktenplanzeichen _____

(Sonstige Vermerke)

BEGRÜNDUNG
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kuhmoosweg/Moorweg“

Der Bebauungsplan „Kuhmoosweg/Moorweg“ ist am 19.1.2000 in Kraft getreten. Er hatte das Ziel, die Neubebauung der 3 geschossigen Mehrfamilienhäuser am Kuhmoosweg planungsrechtlich zu ermöglichen. Dabei wurde das Planungsgebiet auch auf den Moorweg ausgedehnt, um für das bestehende Sozialzentrum Stockacker eine Erweiterungsmöglichkeit auf dem Grundstück Moorweg 6/8 planungsrechtlich vorzusehen.

Diese Fläche, die mittelfristig zur Nutzung durch das Kinderhaus am See gedacht war, wird vom Dezernates II / Sozial- und Jugendamtes wieder für die Wohnbebauung zur Verfügung gestellt, da an der bisherigen Unterbringung des Kinderhauses am See auch langfristig festgehalten werden soll.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Kuhmoosweg/Moorweg“ für das Grundstück Flst.Nr. 3531/49 - Moorweg 6/8 enthaltene Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche für Sozialzentrum (Erweiterungsfläche) wird somit nicht mehr benötigt und soll in ein Allgemeines Wohngebiet geändert werden. Gleichzeitig sollen anstelle der festgesetzten Tiefgarage Stellplätze ermöglicht werden.

Die bisher für die Gemeinbedarfsfläche und das WA 2 zwingend vorgesehen Tiefgarage soll zugunsten von Stellplätzen zwischen öffentlichem Gehweg (Gehrecht) und dem Kuhmoosweg aufgegeben werden. Damit kann eine Situation wie im Baugebiet WA 5 und 6 entstehen, die sich bewährt hat.

Weitere Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht vorgesehen.

Die jetzt vorgeschlagene Bebauungsplanänderung wirkt sich auf die das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht bzw. nur unwesentlich aus. Das vorhandene Gebäude wird heute schon als Wohngebäude genutzt.

Städtebau- und Vermessungsamt
Krautter 22.10.2002

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN DER STADT KONSTANZ

zum Bebauungsplan Kuhmoosweg/Moorweg (§9 Bau GB)

Ergänzend zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplans Kuhmoosweg/Moorweg gelten die nachfolgenden Textlichen Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung § 1 - 15 Bau NVO

WA - allgemeines Wohngebiet § 4 Bau NVO
unzulässig sind nach § 4 (3) Bau NVO
Tankstellen und Gartenbaubetriebe

GB - Flächen für Gemeinbedarf § 9 (1) Bau GB

KIGA - Kindergarten

SOZE - Sozialzentrum

WK - Wohnhaus Kindergarten

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 Bau GB

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Baugebietsbezeichnung
Bauweise	Firsthöhe (FH)
Zahl der Vollgeschosse	Dachneigung und Dachform

- Definition Firsthöhe (FH):
höchster Punkt Dachhaut, unterer Bezugspunkt ist die im Genehmigungsverfahren festgelegte Geländeoberfläche (Straßenniveau Kuhmoosweg)

- Dachform:
ZD - Zeltdach

I - III : - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 20 Bau NVO

200 - Zulässige Grundfläche (ohne Nebengebäude) als Höchstgrenze

Bei Grundstücksteilungen entspricht die zulässige Grundfläche für jeden Grundstücksteil dem Anteil der Länge des Baufensters des Grundstücksteils zur Gesamtlänge des Baufensters.

3. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1)2 Bau GB

○ - offene Bauweise

E - offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

←→ - Firstrichtung

- Baugrenze § 23 (3) Bau NVO

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

4. Flächen für Garagen und Stellplätze § 9 (1)4 Bau GB und § 12 Bau NVO

ST - Im Baugebiet WA 5 - 6 und Gemeinbedarfsfläche GB KIGA sind Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten ST-Fläche zulässig, ansonsten sind sie unzulässig.

Im Baugebiet GB SOZE, WA 2 - 3 sowie WA 7 - 10 sind Garagen unzulässig.

Oberflächengestaltung siehe Ziff. 2.3.2
Zufahrt zulässig gemäß Bebauungsvorschriften.

GA - In der Gemeinbedarfsfläche GB KIGA sind Garagen und überdeckte Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten GA-Fläche zulässig

TG - Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt

- Fläche für Gemeinschaftstiefgarage § 9 (1) 22 Bau GB

5. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 Bau GB

Einteilung unverbindlich

- öffentliche Verkehrsfläche

P - öffentliche Stellplätze

GW - Gehweg

V - Verkehrsgrün

6. Grünflächen § 9 (1) 15 Bau GB und § § 9(1) 20 Bau GB

- öffentliche Grünfläche, Nutzung als

- Spielplatz

BOLZ - Bolzplatz (keine Altersbeschränkung)
Zulässig sind Tore und Ballfangzäune, unzulässig weitere bauliche Anlagen wie z. B. Beleuchtungseinrichtungen, Umkleideräume

7. Mit besonderen Rechten zu belastende Fläche § 9 (1) 21 Bau GB

LR 1	Leitungsrecht zu Gunsten der Entsorgungsbetriebe Stadt Konstanz
LR 2	Leitungsrecht zu Gunsten der Entsorgungsbetriebe Stadt Konstanz (Kanalhauptsammler)
LR 3	Leitungsrecht zu Gunsten der Entsorgungsbetriebe Stadt Konstanz
LR 4	Leitungsrecht zu Gunsten der Entsorgungsbetriebe Stadt Konstanz
GR 1	Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit
GR 2	Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit
FR 1	Fahrrecht zu Gunsten der Feuerwehr, Hinweis: Ausführung in Rasengittersteinen

8. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Hecken § 9 (1) 25 a Bau GB

- Anpflanzung von Laub- und Obstbäumen
- geschnittene Hecke Anpflanzung

9. Pflanzbindungen § 9 (1) 25 b Bau GB

- zu erhaltende und zu pflegende Laub- und Obstbäume

10. Sicherung des Bolzplatzes

- der Bolzplatz ist gegenüber dem Kuhmoosweg durch einen Zaun (Ballfangzaun, H = max. 4,00 m) zu sichern.

11. Höhenlage § 9 (2) Bau GB

• 417 - best. Geländehöhenpunkt über NN

12. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung § 9 (1) 14 Bau GB + § 9 (1) 12 Bau GB

- Fläche für Wertstoffsammelstelle
- Fläche für Hausmüllsammelstelle
- voraussichtliche Fläche für Trafostation, falls erforderlich

13. Von Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 (1) 10 Bau GB

- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind sowie von sichtbehindernder Bepflanzung und Aufschüttungen

14. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

ausgefertigt am 27.12.1999

Fouquet, Bürgermeister

STADT KONSTANZ
38

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN DER STADT KONSTANZ

zum Bebauungsplan Kuhmoosweg/Moorweg (§9 (4) Bau GB)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlage

1.1 Dächer

Haupt- und Nebengebäude:
geneigte Dächer, Dachneigung laut Planeintrag,
Dachdeckung Ziegel, rot, oder Blech, Alu-farben

Flachdächer mit Kiesschüttung oder begrünt.

Dächer von Nebengebäuden sind in ihrer Dachneigung nicht größer als das Dach des Hauptgebäudes auszubilden.

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind ausgeschlossen bei WA 3 und KIGA

Dachaufbauten sind bei GB SOZE I + II, WA 2, 4 - 10 zulässig als Einzelgauben oder als durchlaufendes Dachfensterband in einheitlicher Gestaltung.

- bei Einzelgauben sind je Gebäude nur liegende oder nur stehende Einzelgauben zulässig,die Summe der Einzelgaube darf max. 40 % der Gebäudelänge betragen, Breite der Gaube max. 2,00 m, Abstand zum First mind. 1,00 m und zum Giebel 1,50 m.

- bei durchlaufenden Fensterbändern sind diese in der Dachfläche zurückzusetzen, Abstand zum First mindestens 1,00 m und zum Giebel 1,50 m sowie max. Gaubenhöhe 1,40 m.

Dacheinschnitte (sog. Negativgauben) sind nicht zulässig im gesamten Plangebiet.

2. Gestaltungsvorschriften

2.1 Abfallbehälter sind in geschlossenen Boxen oder überdachten Umwehrungen unterzubringen.

2.2 Stellplätze und Zufahrten:
Parkplätze, freie Stellplätze und Garagenzufahrten (außer Tiefgaragenzufahrt) sind aus Belägen mit Rasenfuge oder Schotterrasen auszuführen.

2.3 Einfriedungen:
Im Bereich der Strasseneinmündungen und strassenseitigen Zugängen der zurückgesetzten Gehwege im GB SOZE I+II, WA 2, 5 + 6 beträgt die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen 0,80m über Fahrbahnniveau.
Zäune aus Maschendraht oder geschnittene Hecken sind zulässig:
Maschendraht max. Höhe 1,25 m, beim Bolzplatz 4,00 m.
Hecken nur einheimische Gehölze.

2.4 Flächen über Tiefgaragen und Freiflächen sind zu begrünen.

3. Hinweise zum Bebauungsplan

3.1 Regenwasserbehandlung:
Versickerung des Dachwassers grundsätzlich, wenn es die Untergrundverhältnisse zulassen, auf den Grundstücken, lediglich mit Notüberlauf an die örtliche Kanalisation; ansonsten Einleiten in die örtliche Kanalisation.

3.2 Großkronige Nadelbäude und Koniferenhecken sollten im gesamten Plangebiet nicht angepflanzt werden.

3.3 Bei Bodenfunden während Erdarbeiten im Plangebiet ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 79098 Freiburg, Tel. 0761205-2781, zu benachrichtigen, ferner wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches betroffen sein sollten.

3.4 Es ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen, wenn beim Bau von Tiefgaragen eine Wasserhaltung erforderlich sein sollte.

3.5 Sofern im Plangebiet Belange der Telekom berührt werden, wie bei Erschliessungsmassnahmen für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes, ist mindestens sechs Monate vor Baubeginn dieser schriftlich anzuzeigen bei Deutsche Telekom AG, Niederlassung Konstanz, Moltkestr. 4, 78467 Konstanz, Tel. 07531/820.

3.6 Bei der derzeitigen geplanten Bebauungsdichte ist eine Trafostation im Plangebiet nicht erforderlich. Sollte sich die Anzahl der Wohnungen erhöhen und eine Trafostation notwendig machen, ist der voraussichtliche Standort mit den Stadtwerken zu überprüfen.

3.7 Auf die Untersuchung bezüglich Lärmemmissionen und Immissionen des Bolzplatzes gegenüber dem WA-Gebiet und der aggregierten Institute der Universität Konstanz in der Begründung wird hingewiesen.

ausgefertigt
am 27.12.1999

Fouquet
Bürgermeister

STADT KONSTANZ
35