BEBAUUNGSPLAN „LITZELSTETTEN OST, 2. ÄNDERUNG IM BEREICH TIERGARTEN, SEEBLICK, SCHWANENSTIEG“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. SATZUNG
2. ÜBERSICHTSPLAN
3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
4. ÜBERSICHTSPLAN BEBAUUNGSPLÄNE
5. BEGRÜNDUNG
6. BEBAUUNGSPLAN
7. GESTALTUNGSPLAN

S A T Z U N G

über die 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"LITZELSTETTEN-OST"

der Stadt KONSTANZ
im Stadtteil LITZELSTETTEN

im Bereich der Straßen: Tiergarten,
Seeblick,
Schwanenstieg

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und des § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat am 28.10.1993 über den Bebauungsplan folgende Satzung beschlossen:

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil (Bl. 2)

§ 2 BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Lageplan	(Bl.2) M. 1:500	v.18.04.1991 m.Änd.v.03.09.1992 und	v.28.10.1993
2. Textliche Festsetzungen		v.18.04.1991 m.Änd.v.03.09.1992 und	v.28.10.1993
3. Straßenplanung mit Längs- und Querschnitten		v.18.04.1991 m.Änd.v.03.09.1992 und	v.28.10.1993

§ 3 BEIFÜGUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Beigefügt sind:

4. Begründung		v.18.04.1991 m.Änd.v.03.09.1992 und	v.28.10.1993
5. Gestaltungsplan	(Bl.3) M. 1:500	v.18.04.1991 m.Änd.v.03.09.1992 und	v.28.10.1993
6. Übersichtsplan		v.18.04.1991 m.Änd.v.03.09.1992	

§ 4 AUSSERKRAFTSETZUNG

Der Bebauungsplan "LITZELSTETTEN-OST", festgestellt am 11.06.1969, wird mit Inkrafttreten dieser Satzung im Überlagerungsbereich außer Kraft gesetzt.

(Deckblatt Überlagerung - Anlage)

§ 5 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 6 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 02. März 1994

STADT KONSTANZ - Dezernat III

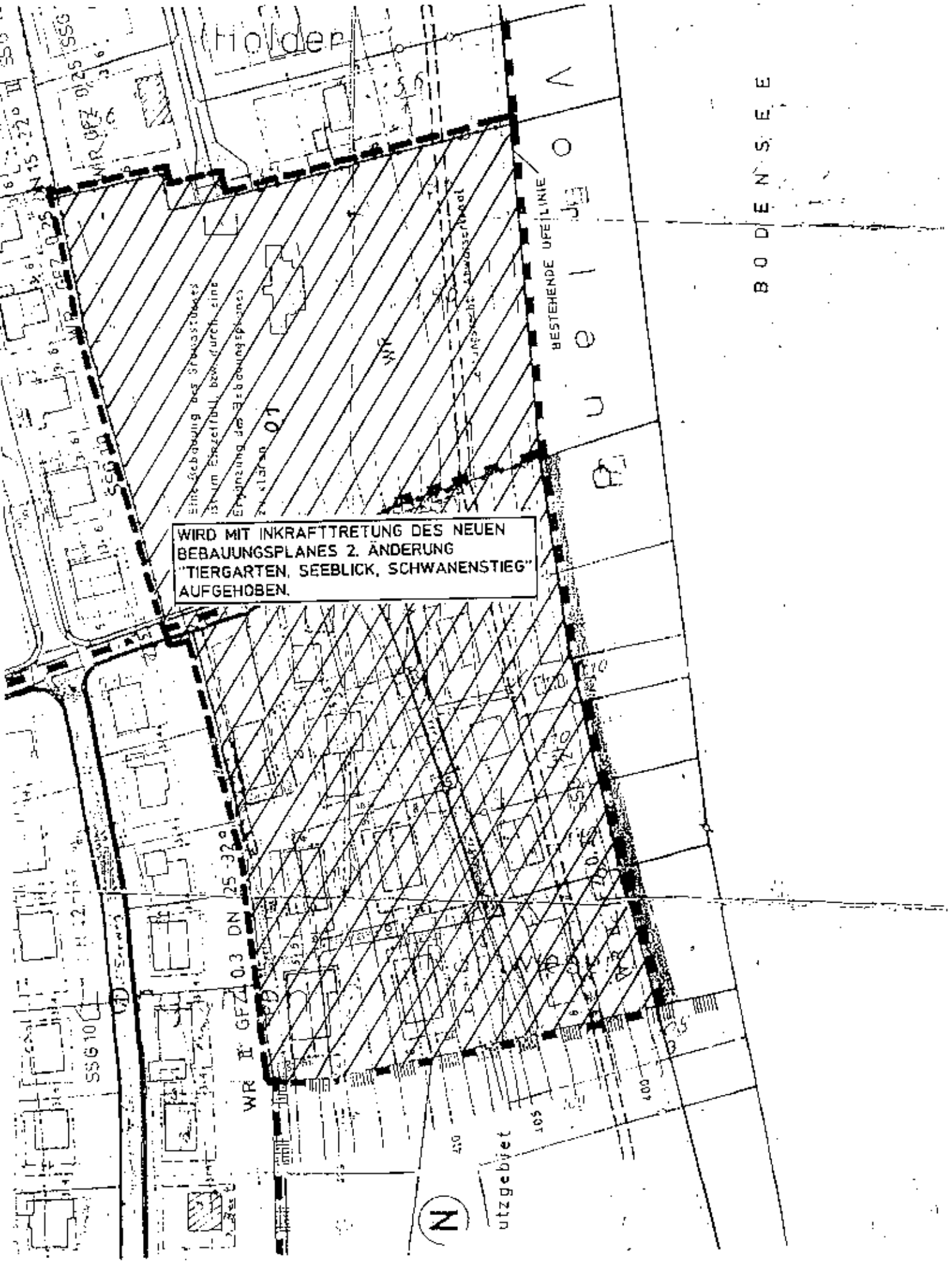
Fischer
Bürgermeister

STADT KONSTANZ

Anlage zur Satzung

BEBAUUNGSPLAN " LITZELSTETTEN - OST/RINZLER - TIERGARTEN "

IN KRAFT GETRETEN AM 11.06.69



STADT KONSTANZ - STADTTEIL LITZELSTETTEN

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "LITZELSTETTEN-OST"

im Bereich der Straßen:
Im Tiergarten, Seeblick, Schwanenstieg

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) -- BauGB.

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) -- BauNVO.

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) -- PlanzV 90.

4. § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28. November 1983 (GBl. S. 770) -- LBO.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, § 9 BauGB

1.1 REINES WOHNGEBIET (WR)
gem. § 3 BauNVO

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan ist in Teilen des Gebietes die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind Ausnahmen im Sinne von § 3 (3) Nr. 2 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 NEBENANLAGEN, § 14 BauNVO

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen sind nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn sie nicht störend in Erscheinung treten.

Einfriedigungen und Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser, Badehäuser, Pergolen, befestigte Terrassen usw.) sind im gesamten Seebereich westlich des vorhandenen bzw. geplanten Abwasserkanales unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, §§ 16 - 20 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Eintragungen im Plan bestimmt durch die Festsetzungen:

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z), § 18 BauNVO
- max. Geschoßfläche je Baufenster (gem. Planeintrag) § 20 BauNVO

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich der Umfassungswände sind mitzurechnen.

3. BAUWEISE, § 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO

Festgesetzt wird die offene Bauweise.

Im Plan sind Flächen festgesetzt, in denen nur Einzelhäuser (E), nur Doppelhäuser (D) bzw. alternativ Einzelhäuser (E) oder Doppelhäuser (D) zulässig sind.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Eintragung der First- bzw. Gebäuderichtung im Plan festgesetzt. Abweichungen in der Richtung um +/-10 Grad sind ausnahmsweise zulässig.

6. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE, § 9 (2) BauGB

Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe darf bergseits der Gebäude max. 0,5 m über Straßenhöhe bzw. bei bergseits der Straßen liegenden Gebäuden max. 0,50 m über gewachsenem Gelände liegen (sh. Typenschnitt).

7. GARAGEN UND STELLPLÄTZE, § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. innerhalb der im Plan dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Mehrere Garagen auf einem Grundstück sind zu Garagengruppen zusammenzufassen und einheitlich zu gestalten.

Der Mindestabstand der Garage von der Gehweg- bzw. Fahrbahnkante soll 5,0 m betragen, soweit im Plan nicht ein geringerer Abstand eingetragen ist.

8. VERKEHRSFLÄCHEN, § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Verkehrsflächen für die öffentlichen Straßen und Fußwege
- Verkehrsgrün

Die Straßenrandsteine sowie deren Fundamente und die erforderlichen Straßenböschungen (gem. Darstellung im Plan Bl. 2 und in der Straßenplanung) sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

9. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN (GR, FR, LR) ZU BELASTENDE FLÄCHEN, § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Im Bereich des Privatweges - Seeblick - wird ein Geh-Fahr- und Leitungsrecht (GR,FR,LR) zugunsten der Anlieger festgesetzt.

Für den vorhandenen (bis Flst.Nr. 110/1) und geplanten Ufersammler sowie für die Zuleitungen und für den vorhandenen Kanal im Grundstück Flst.Nr. 156 (oberhalb des best. Gebäudes) wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Konstanz für den Bau und Unterhaltung festgesetzt.

10. FESTSETZUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

- im Bereich der öffentlichen Straßen und Wege
- in privaten Gartenflächen.

Zulässig sind einheimische Laubbäume.
Koniferen und exotische Pflanzarten sind im Baugebiet nicht zulässig.

Je ca. 350 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

Laubbäume müssen bei Pflanzung im öffentlichen Straßenraum einen Stammumfang von mind. 18 - 20 cm, auf privaten Grundstücken von mind. 16 - 18 cm haben. Obstbäume sind als Hochstämme zu pflanzen.

11. FESTSETZUNGEN FÜR PFLANZBINDUNGEN ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN
§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Im Bereich der bisher unbebauten Grundstücke befinden sich größere Bäume, die zu erhalten sind, soweit sie

außerhalb der Baufenster stehen und Baumaßnahmen nicht unzumutbar erschwert werden (sh. Kennzeichnung Pflanzbindung im Plan Bl. 2).

Die zu erhaltenden Bäume sind während der Bauzeit dauerhaft durch einen Zaun zu schützen.
Abgehende Bäume sind zu ersetzen (nach Ziff. 10).

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, § 9 (4) BauGB + § 73 LBO

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 73 (1) Nr. 1 LBO

1.1 DÄCHER

Dachform: Satteldächer

Dachneigung: Entsprechend den Eintragungen im Plan (25 - 32 Grad)
westliche Gebäude Flst.Nr. 156 (20 - 25 Grad)

in Abstimmung auf die westlich angrenzende Bebauung

Dachdeckung: Dachziegel in dunklen Farbtönen - dunkelbraun bis grau

Dachgaupen: Dachgaupen sind nur bei Dachneigungen über 25 Grad zulässig. Sie müssen als untergeordnete Bauteile des Gesamtdaches erscheinen und daher mindestens 1,0 m vom First und mindestens 1,50 m vom Giebel (ohne Dachvorsprung) entfernt sein. Ihre Gesamtlänge darf max. die halbe Länge des Hauptdachfirstes erreichen. Die stehende Höhe von Dachgaupen (d.h. die senkrechte Vorderkante, gemessen ab Austritt aus der Ebene der Dachhaut) darf max. 1,40 m betragen.

Aus brandschutztechnischen Gründen dürfen die Fenster der Dachgaupen nicht mehr als 1,0 m über der anleiterbaren Dachtraufe entfernt sein.
Bei größeren Abständen sind gesicherte Überstiege auf der Dachfläche zu installieren.

Dacheinschnitte: (sog. Negativgaupen) müssen ebenfalls mindestens 1,0 m vom First und mindestens 1,50 m vom Giebel (ohne Dachvorsprung) entfernt sein. Ihre Länge darf in beiden Richtungen (waagerecht und parallel zur Dachneigung gemessen) max. 3,0 m betragen.

Gaupen und Einschnitte dürfen nicht gemeinsam auf der gleichen Dachseite angeordnet werden.

Dachgaupen unterschiedlicher Ausformung dürfen nicht auf einer Dachfläche angeordnet werden.
Dies gilt entsprechend auch für Doppelhäuser und Reihenhäuser, die jeweils als eine Einheit zu betrachten sind.

Die Dachdeckung (Material und Farbe) ist bei Doppelhäusern und Reihenhäusern aufeinander abzustimmen.

1.2 GARAGEN

Garagen sind mit Flachdächern oder Satteldächern (gem. Planeintrag) mit annähernd der gleichen Dachneigung und in gleicher Deckung wie das Wohngebäude auszuführen.

Von zwei Seiten direkt an die Grundstücksgrenze gebaute Garagen sind in einer Flucht aneinander zu bauen und einheitlich zu gestalten. Insbesondere sollen Dachdeckung (Material und Farbe) sowie First- und Traufhöhe und die Detailausbildung der Traufe aufeinander abgestimmt werden.

Garagen, die in Gebäudehöhe in das Gelände einschneiden, sind mit Flachdach auszuführen, mit Humus zu überdecken und zu bepflanzen.
Dies gilt auch als Ausnahme für die mit Satteldach festgesetzten Garagen oberhalb der neuen Stichstraße auf Flst.Nr. 156 (sh. Alternative Schnitt A-A auf Bl. 2).

2. FESTSETZUNG DER HÖCHSTGRENZE VON GEBÄUDEHÖHEN § 73 (1) Nr. 7 LBO

Die Firsthöhe, gemessen von Oberkante Dachkonstruktion bis zum Fußboden Sockelgeschoß darf

höchstens 9,50 m (bei Dachneigung - 32 Grad)
höchstens 8,60 m (bei Dachneigung - 25 Grad)

betragen (sh. Typenschnitt).

3. EINFRIEDIGUNGEN, § 73 (1) Nr. 5 LBO

3.1 Einfriedigungen an öffentlichen Straßen und Wegen sollen einheitlich gestaltet werden. Zulässig sind: Hecken, einfache Holzzäune und Drahtzäune mit Heckenhinterpflanzung.
Hecken aus Koniferen sind unzulässig.

3.2 Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf höchstens 1,0 m betragen. Sockel sind zu vermeiden und nur dort zulässig, wo sie zur Abstützung des Geländes dienen.

3.3 Einfriedigungen entlang der Seeseite der Grundstücke und im Bereich östlich des vorhandenen bzw. geplanten Abwasserkanales sind unzulässig, um die Übergänge Festland - Vorland - See nicht zu stören.

3.4 Bei öffentlichen Verkehrsflächen ohne Gehweg ist die Einfriedigung 50 cm hinter die Straßengrenze zu setzen. Die Zwischenfläche ist zu begrünen und zu unterhalten.

4. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 73 (1) Nr. 5 LBO

4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen den naturgegebenen Geländeverlauf nicht beeinträchtigen.
Dies gilt nicht für die für den Straßenbau erforderlichen Böschungen (sh. Planeintrag Bl. 2 und Querschnitte zur Straßenplanung).

4.2 Stützmauern sollen vermieden werden. Ausnahmsweise sind sie bis zu 60 cm Höhe zulässig. Bei Einfahrten zu Tiefgaragen kann ausnahmsweise eine Höhe von 1,5 m zugelassen werden. Der restliche Höhenunterschied ist abzuböschen und gärtnerisch anzulegen. Stützmauern sind generell genehmigungspflichtig.

4.3 Grundstücksflächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und den zugeordneten Gebäuden sind als Gärten oder Grünflächen anzulegen und unterhalten.

4.4 Die Garagenvorplätze und Stellplätze sind in wasserdurchlässigem Material anzulegen. Empfohlen werden wassergebundene Decken oder Rasenpflaster. Dies gilt nicht für Tiefgaragenzufahrten.

4.5 Die Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen ist insgesamt auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

5. BAUVORLAGE

5.1 Die Bestimmungen der Bauvorlagenverordnung sind einzuhalten. Grenz- und Gebäudeabstände sind genau zu vermaßen. Vorhandene Bäume und Gehölzpflanzungen sind im Lageplan einzutragen.

5.2 Den Bauanträgen sind Geländeprofile beizufügen, denen die genaue Höhenlage des Bauvorhabens im Bezug auf die vorhandene oder geplante Straßenhöhe zu entnehmen ist. Gegebenenfalls ist außerdem eine maßstabsgerechte Straßenabwicklung anzufertigen, die die Anpassungen des Bauvorhabens an bestehende Nachbargebäude nachweist.

5.3 Die Gemeinde und die Baurechtsbehörde können zur Beurteilung verlangen, daß das Bauvorhaben in Umrissen durch Stangen und Latten auf dem Baugrundstück dargestellt wird.

6. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB und des § 57 LBO.

III. NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Stellungnahme Landesdenkmalamt v. 21.06.1988

"Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten, ist das Landesdenkmalamt gem. 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) unverzüglich zu benachrichtigen. Auch ist das Landesdenkmalamt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten".

Stellungnahme Landratsamt Konstanz - Untere Naturschutzbehörde v. 18.01.1993

"Der gesamte Uferabschnitt mit uferbegleitenden Gehölzen ist ein BIOTOP gem. § 24 a Landesbiotopschutzgesetz. Veränderungen sind mit der Naturschutzbehörde abzustimmen."

Konstanz, den 18.04.1991

geändert nach Beschluß des
Gemeinderats am 18.04.1991

geändert nach 1. Offenlegung
gem. Beschluß des
Gemeinderates v. 03.09.1992

geändert nach 2. Offenlegung
gem. Beschluß des
Gemeinderates v. 28.,10.1993

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

i.V.

02. März 1994
Fischer
Bürgermeister

STADT KONSTANZ
40

STADT KONSTANZ - STADTTEIL LITZELSTETTEN

ÜBERSICHTSPLAN BEBAUUNGSPLÄNE M. 1 : 5000
UND BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNGEN

I WEST — Bebauungsplan "LITZELSTETTEN-WEST" verbindl. seit 15.12.71

I.1 3. Änderung + Erweiterung "TORKELBERGSTRASSE, ALTE TORKELBERGSTRASSE, KORNBLUMENWEG"

II OST — BEBAUUNGSPLAN "LITZELSTETTEN-OST" verbindl. seit 11.06.65

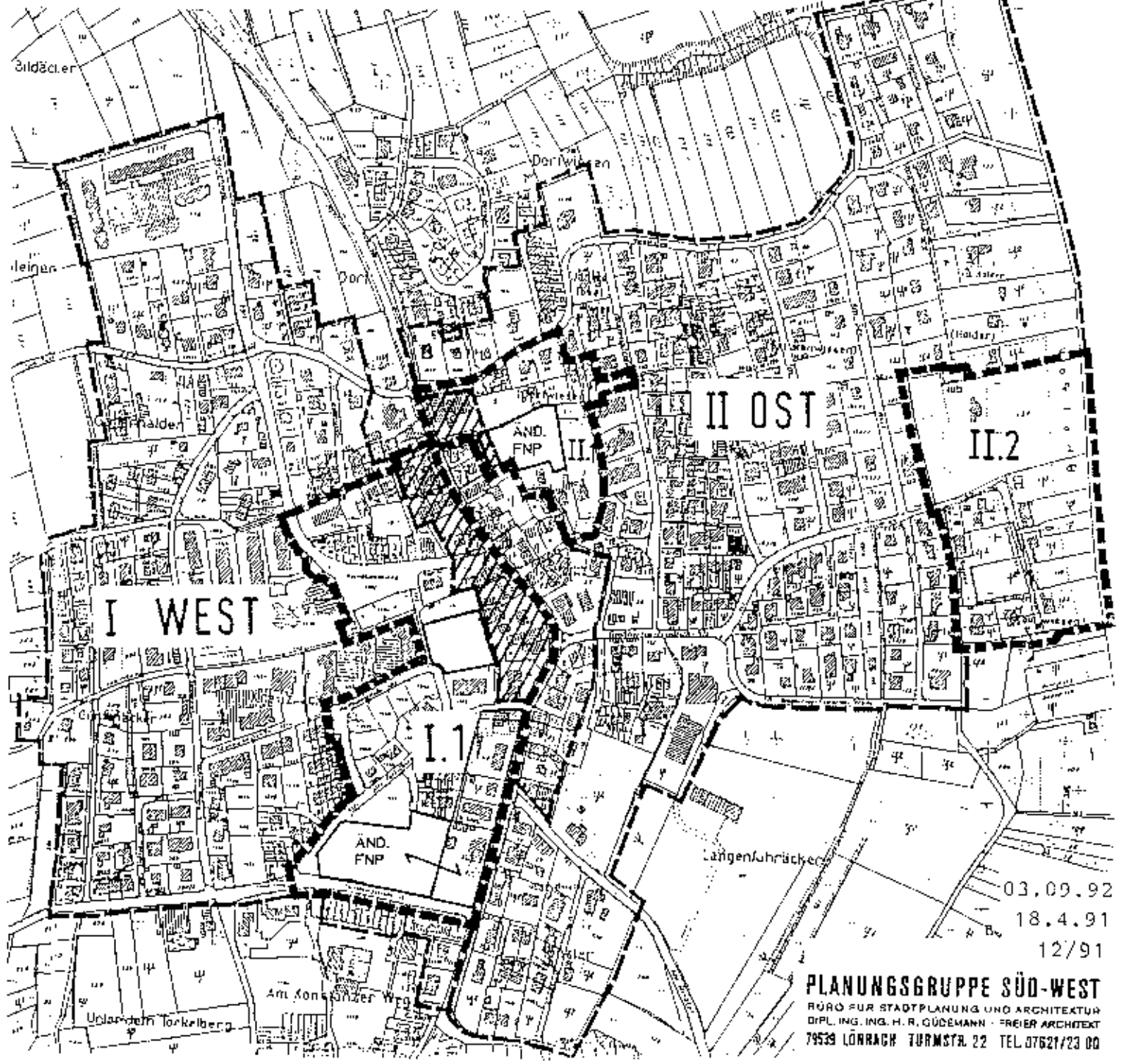
II.1 2. Änderung + Erweiterung "DORFWIESEN"

II.2 2. Änderung "TIERGARTEN, SEEBLICK, SCHWANENSTIEG"

ERWEITERUNGSFLÄCHEN

ÄND. FNP — ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN IM PARALLELVERFAHREN

Die alten Bebauungspläne werden in den Änderungsbereichen mit Rechtskraft der neuen Bebauungspläne außer Kraft gesetzt.



03.09.92
18.4.91
12/91

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL. ING. ING. H. R. GÜDEMANN - FREIER ARCHITEKT
79539 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 07621/23 00

STADT KONSTANZ - STADTTEIL LITZELSTETTEN

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "LITZELSTETTEN-OST"

im Bereich der Straßen:
Im Tiergarten, Seeblick, Schwanenstieg

BEGRÜNDUNG

---

1. PLANUNGSABSICHT

Durch die Änderung des Bebauungsplanes 1969 sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete Erschließung und Bebauung für den dringenden Wohnbedarf geschaffen werden.

Anlaß der Änderung sind Regelungen und Festsetzungen in dem seit 11.06.1969 rechtsverbindlichen Bebauungsplan "LITZELSTETTEN-OST", die sich heute nicht mehr realisieren lassen oder zu wenig bestimmt sind bzw. Entwicklungsabsichten aus heutiger Sicht entgegenstehen.

Da diese "Unstimmigkeiten" der endgültigen Erschließung und einer geregelten Bebauung entgegenstehen, hat der Gemeinderat am 03.12.1987 die Änderung des Bebauungsplanes in verschiedenen Bereichen beschlossen.

Die Änderungsgebiete haben sich im Verlaufe des Verfahrens geändert aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen, die teilweise einen neuen Regelungsbedarf aufdekkten oder ursprünglich beabsichtigte Änderungen als unbegründet erscheinen ließen.

2. ÄNDERUNGSVERFAHREN

Für den Bereich Flst.Nr. 156 - "Im Tiergarten" und "Milanweg" - wurden 1988 eine Bürgerbeteiligung und Behördenvoranhörung durchgeführt.

Die beabsichtigte Änderung im Milanweg wurde wieder aufgegeben. Neu aufgenommen in die Änderung wurde der Bereich "Seeblick - Schwanenstieg" südlich "Im Tiergarten" - für welchen eine Bürgerbeteiligung im März 1991 durchgeführt wurde.

Aufgrund dieser Änderungen in den Abgrenzungen wurde im Gemeinderat am 18.04.1991 ein neuer Aufstellungsbeschluß für die Änderung in der Abgrenzung zur öffentlichen Auslegung gefaßt. Aufgrund der Änderungen aus der 1. Offenlegung (17.02.92-18.03.92) erfolgt gemäß Gemeinderatsbeschluß v. 03.09.92 eine 2. Offenlegung (v. 07.12.1992 bis 23.12.1992). Nach der 2. Offenlegung wurde die Fußwegverbindung von der neuen Straße auf Flst.Nr. 156 zum Rainwiesenweg nach § 13 BauGB mit Zustimmung der Angrenzer geändert.
Der ursprünglich geplante Fußweg in Verländerung des Schwanenstieges entlang dem Naturschutzgebiet wurde aufgrund der Bedenken der Naturschutzbehörde herausgenommen.

3. PLANUNGSGEBIET

Das Planungsgebiet der Änderung umfaßt das Grundstück Flst.Nr. 156 nördlich - Im Tiergarten - und den südlich anschließenden Bereich zwischen dem Weg - Seeblick und Bodenseeufer -.

Die genaue Gebietsgrenze der Änderung ist durch die Grenze des Planungsgebietes im Bebauungsplan festgelegt.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 2,8 ha

Die östliche Gebietsgrenze entspricht der Abgrenzung des Bebauungsplanes 1969 (bestehende Uferlinie).

TOPOGRAFIE

Das Gelände fällt zum Bodensee relativ stark ab. Die Höhenlinien sind in 1-m Abstand im Plan dargestellt. Die neu aufgenommenen Höhenlinien weichen erheblich von denen im alten Bebauungsplan ab.

Entlang der südlichen Planungsgebietsgrenze verläuft die Grenze des Naturschutzgebietes (N).

4. BEBAUUNGSPLAN 1969

Nach der Begründung zum Bebauungsplan 1969 hat auch davor schon ein rechtskräftiger Bebauungsplan bestanden, der durch den Plan 1969 erheblich geändert wurde.

Bei Inkrafttretung des Bebauungsplanes am 11.06.1969 war bereits eine Bebauung vorhanden. Seither wurden nur 1 Einzelhaus am Schwanenstieg und 2 Doppelhäuser an der südlichen Planungsgrenze gebaut.

Der alte Bebauungsplan 1969 wird im Überlagerungsbereich mit Inkrafttretung des neuen Planes aufgehoben.
(Sh. Anlage zur Satzung - Auszug Bebauungsplan 1969)

Die 1. Änderung betrifft eine Neuregelung für die Anordnung von Dachgaupen und Dacheinschnitten (1989 - 1990). Diese Änderung ist noch nicht rechtskräftig. Die Regelung für die Dachgaupen wurde aus dem 1. Änderungsverfahren in die vorliegende Planung weitgehend übernommen.

5. NEUER BEBAUUNGSPLAN
Änderungen gegenüber Bebauungsplan 1969

5.1 ERSCHLIESSUNG

Der öffentliche Weg - Schwanenstieg ist im alten Bebauungsplan ca. um Straßenbreite oberhalb des bestehenden

Weges in der vorhandenen Böschungsfläche ohne Wendehammer mit einer Breite von 5,0 m festgesetzt.
Da der Ausbau nach diesem Plan erhebliche Eingriffe in die Topografie erfordern würde, wird der neue Weg in einer Breite von 4,00 m ca. auf der Trasse des heute vorhandenen Weges mit einem neu geplanten Wendehammer festgesetzt.
Die Böschung, eine kleine Mulde bergseits mit einer Breite von 50 cm und ein 25 cm breites Schrammbord talseits werden auf den Privatgrundstücken angelegt. (Sh. Straßenquerschnitt auf Bl. 2).

Der Privatweg - Seeblick - war im Bebauungsplan 1969 als Zufahrts- bzw. Leitungsrecht festgesetzt.

Im neuen Bebauungsplan bleibt der Weg Privatweg. Es wird ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht (GR, FR, LR) zugunsten der Anlieger festgesetzt. Dies betrifft auch das Grundstück Flst.Nr. 117/6.

Innerhalb des Grundstücks Flst.Nr. 156 war im Bebauungsplan 1969 keine öffentliche Erschließung geplant. Nach einem Vermerk im Bebauungsplan ist "eine Bebauung des Grundstücks im Einzelfall bzw. durch eine Ergänzung des Bebauungsplanes zu klären".

Diese "Klärung" ist auch deshalb erforderlich, weil von seiten der Eigentümer Teilungsanträge für das Grundstück eingereicht wurden. Da mehrere Gebäude auf dem Grundstück geplant sind, ist ein öffentlicher Weg zur Erschließung erforderlich.

Neu geplant ist ein öffentlicher Erschließungsweg mit einer Breite von 4,00 m.

Die neuen Böschungen, eine kleine Mulde bergseits mit einer Breite von 50 cm und ein 50 cm breites Schrammbord talseits werden auf den Privatgrundstücken angelegt.
Parallel zu dem Weg sind 2 öffentliche Parkplätze in Längsaufstellung geplant. Zur Sicherstellung einer Wendemöglichkeit sind die gegenseitigen Fahrrechte (FR) zugunsten der Anlieger auf den Garagenvorplätzen festgesetzt.
Der Erschließungsweg wird mit einem 2 m breiten Fußweg mit dem Rainwiesenweg verbunden. Über die im Plan festgesetzte Führung liegt eine private Zustimmungsvereinbarung der Angrenzer vor.

PARKIERUNG

Die ursprünglich an der Stichstraße auf Flst.Nr. 156 geplanten 5 öffentlichen Parkplätze wurden aufgrund der Bedenken und Anregungen auf 2 Parkplätze reduziert.

Aus der Erfahrung im übrigen Baugebiet, in welchem erhebliche Stellplatzdefizite bestehen, wird empfohlen, bei Bauanträgen 2 Stellplätze je Wohneinheit auf den jeweiligen Grundstücken zu fordern.

5.2 VER- UND ENTSORGUNG

In der Uferzone ist der Abwasser-Ufersammler im südlichen Bereich bis Flst.Nr. 110/1 verlegt und die Weiterführung nach Norden geplant.

Durch das Grundstück Flst.Nr. 156 verläuft ein öffentlicher Kanal, der nach dem Bau des Ufersammlers nur noch der Abwasserbeseitigung des Grundstückes dient.

Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz hat darauf hingewiesen, daß eine Regenüberlaufberechnung vorzulegen ist.

LEITUNGSRECHTE

Soweit öffentliche Leitungen über Privatgrundstücke führen, sind Leitungsrechte (LR) zugunsten der Stadt Konstanz im Plan festgesetzt.

Die Trinkwasserversorgung ist aus dem vorhandenen Netz mit den notwendigen Erweiterungen möglich.

Für die Stromversorgung ist das Badenwerk Stockach zuständig.

Die Fernsprechversorgung wird mit dem Fernmeldeamt abgestimmt.

ERSCHLIESSUNGSPLANUNG

Die erforderliche tiefbautechnische Detailplanung wird vom Tiefbauamt der Stadt Konstanz bearbeitet und in den Bebauungsplan integriert.

6. GEPLANTE BEBAUUNG UND NUTZUNG

6.1 Im Bereich südlich des Weges - Im Tiergarten - können noch 3 Doppelhäuser und 1 Einzelhaus gebaut werden.

Im Bereich des Flst.Nr. 156 sind 8 neue Einzelhäuser geplant.

Der bestehende parkartige Charakter soll weitgehend erhalten bleiben.

6.2 NUTZUNG
Art der Nutzung

Die Festsetzung eines "Reinen Wohngebietes (WR)" im Bebauungsplan 1969 wird in den neuen Bebauungsplan übernommen.

Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan 1969 waren
östlich des Schwanenstieges WR II GFZ 0,2 - SSG 10
westlich des Schwanenstieges WR II GFZ 0,2 - SSG 12
(Erläuterung SSG: Summe der seitl. Grenzabstände)

Für das Grundstück Flst.Nr. 156 trägt der Bebauungsplan 1969 den Vermerk:
"Eine Bebauung des Grundstückes ist im Einzelfall bzw. durch eine Ergänzung des Bebauungsplanes zu klären - 0,1 -".

Im neuen Bebauungsplan wird das Maß der Nutzung nicht mehr durch die Geschoßflächenzahl mit dem Bezug auf die unterschiedlichen Grundstücksgrößen, sondern durch die absolute max. zulässige Geschoßfläche je Baufenster durch Eintragung in die Nutzungsschablone im Plan festgesetzt.

Gem. § 20 Abs. 3 BauNVO ist festgesetzt, daß Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind. Diese Festsetzung ist erforderlich, da für zusätzliche Wohnungen in Nichtvollgeschossen kein Platz für die Stellplätze vorhanden ist.

Außerdem wird die Zulässigkeit von Einzelhäusern und Doppelhäusern und die zulässige Anzahl der Wohnungen je Baufenster im Plan festgesetzt.

Die neu zulässigen max. Geschoßflächen liegen über den zulässigen Nutzungen nach dem Bebauungsplan 1969; dies trägt dem allgemein hohen Bedarf an Wohnraum und dem Gebot, durch Verdichtung vorhandener Gebiete Inanspruchnahme von weiterer Landschaft einzudämmen, Rechnung.

Die Festsetzung der max. Anzahl der Wohnungen ist erforderlich, um den Gebietscharakter zu erhalten und den Bau von Mehrfamilienhäusern - mit der Tendenz zu zweiten Wohnsitzen - zu verhindern. Die relativ schmalen Wege können auch eine erhöhte Verkehrsbelastung nicht aufnehmen.

7. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

Die in den Bebauungsvorschriften Ziff. II getroffenen Festsetzungen dienen den erhöhten Anforderungen zur Wah-

rung des offenen und grünen Charakters des Gebietes in unmittelbarer Nähe des Bodensees.

Die Festsetzung der max. Höhenlage in Ziff. I.6 und die Festsetzung der Firsthöhe in Ziff. II.2 der Bebauungsvorschriften soll verhindern, daß die Gebäude zu hoch in Erscheinung treten und sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Eine gute gestalterische Anbindung ist vor allem zu erreichen durch eine abgestimmte Farbgestaltung. Deshalb wurde die Dachfarbe - in den Farben dunkelbraun bis grau - festgesetzt.
In den Bebauungsvorschriften ist außerdem die zulässige Anordnung und Gestaltung von Dachgaupen und Dacheinschnitten (in Abstimmung zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1969) geregelt.

Für das Ortsbild ist die Zuordnung und Gestaltung der Garagen wichtig. Im Bebauungsplan sind deshalb die Garagenstandorte und die Dachgestaltung der Garagen festgelegt. Grundsätzlich fügen sich Garagen mit Satteldächern besser in die Bebauung ein als Flachdächer. Bei der Festsetzung von Flachdächern wurde auf die gewünschten "Ausblicke" Rücksicht genommen. Soweit die Garagen in das Erdreich eingegraben sind, sind die Dächer zu bepflanzen. Für an der Grenze zusammengebaute Garagen sind Regelungen in den Bebauungsvorschriften enthalten.

Die Vorschriften über Einfriedigungen wurden in Anlehnung an die Regelung im Bebauungsplan 1969 festgesetzt.

8. GRÜNEINBINDUNG FESTSETZUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN - UND BINDUNG ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN

Im Bebauungsplan und in den Bebauungsvorschriften sind in Ziff. I.10 und I.11 Festsetzungen für das Anpflanzen und Pflanzbindungen zur Erhaltung von bestehenden Bäumen enthalten, um die Erhaltung der vorhandenen "Grünqualität" sicherzustellen.

9. NATURSCHUTZGEBIET "BODENSEEUFER"

Der ursprünglich geplante öffentliche Fußweg in Verlängerung des Schwanenstieges wurde aufgrund der Bedenken der Naturschutzbehörde aus der Planung herausgenommen.
Der ganze Uferabschnitt mit uferbegleitenden Gehölzen ist ein BIOTOP gem. § 24 a des Landesbiotopschutzgesetzes. Veränderungen sind mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

10. KOSTEN

Nach der Kostenschätzung zur Erschließungsplanung des Tiefbauamtes werden die Erschließungskosten ca. betragen:

BBB

	Im Tiergarten - Im Schwanenstieg	Neuer Weg Flst.Nr. 156
Straßenbau einschl. Beleuchtung	DM 300 000,00	DM 300 000,00
Wasserversorgung	DM	DM 60 000,00
Kanalisation	DM	DM 80 000,00
ca.	DM 300 000,00	DM 440 000,00

evt. erforderliche Erneuerung vorhandener Leitungen ist nicht enthalten.

Für die Finanzierung der Kosten werden je nach Erfordernis rechtzeitig Mittel im Haushalt eingestellt.

Nach der Erschließungssatzung werden die Kosten auf die Eigentümer umgelegt.

11. BODENORDNUNG UND REALISIERUNG

Der Bebauungsplan soll Grundlage für die Grenzregelung, Enteignung und Erschließung sowie die Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Lörrach, den 18.04.1991

geändert nach Beschluß des
Gemeinderates am 18.04.1991

geändert nach 1. Offenlegung
gemäß Beschluß des
Gemeinderates v. 03.09.1992

geändert nach 2. Offenlegung
gemäß Beschluß des
Gemeinderates v. 28.10.1993

Konstanz, den 28.10.1993

Der Bürgermeister

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL. ING. ING. H. R. GÜDEMANN · FREIER ARCHITEKT
7850 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 07621/23 00

BLATT 2

STADT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN „LITZELSTETTEN-OST"

M = 1 : 500

2. ÄNDERUNG „TIERGARTEN, SEEBLICK, SCHWANENSTIEG"



ZEICHENERKLÄRUNG:

ALLGEMEIN

- BESTEHENDE GEBÄUDE
- BESTEHENDE GEBÄUDE VOM PLANER NACHGETRAGEN
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- WEGFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- HÖHENSCHICHTLINIEN 1 m HÖHENABSTAND

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs 1 Nr 1 BauGB, § 1-11 BauNVO

- WR REINES WOHNGEBIET
- MD DORFGEBIETE
- GE GEWERBEGEBIETE
- SO SONDERGEBIETE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs 1 Nr 1 BauGB, § 16 BauNVO

- (0,6) GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
- 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
- Z ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- III ALS HÖCHSTGRENZE
- (III) ZWINGEND

ART DER GESCHOSSE

- DG DACHGESCHOSS
- SG SOCKELGESCHOSS

BAUWEISE

§ 9 Abs 1 Nr 2 BauGB, § 22 u 23 BauNVO

- ED NUR EINZEL- u DOPPELHAUSER ZULASSIG
- E NUR EINZELHAUSER ZULASSIG
- D NUR DOPPELHAUSER ZULASSIG
- o OFFENE BAUWEISE
- g GESCHLOSSENE BAUWEISE
- a ABWEICHENDE BAUWEISE
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
- FIRST- bzw. GEBÄUDERICHTUNG ZWINGEND
- FIRST- bzw. GEBÄUDERICHTUNG WAHLWEISE
- GEBÄUDEVERSATZ ZWINGEND

DACHFORM

- SD SATTELDACH
- FD FLACHDACH

NUTZUNGSSCHABLONE

NUTZUNGSART	GESCHOSSZAHL
GRUNDFLÄCHEN-ZAHL	GESCHOSSFLÄCHEN-ZAHL
BAUMASSENZAHL	BAUWEISE
DACHFORM	DACHNEIGUNG

- FLÄCHEN GLEICHER NUTZUNG

GEMEINBEDARF

§ 9 Abs 1 Nr 5 u Abs 6 BauGB

- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
- SOZIALE ZWECKE

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs 1 Nr 11 u Abs 6 BauGB

- FLÄCHE FÜR ÜBERORTL VERKEHRSANLAGEN
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- GEHWEG FAHRBAHN SCHRAMMBORD — STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN
- P RUHENDER VERKEHR
- VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

ANSCHLUSS AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

- EINFAHRT/AUSFAHRT ZWINGEND
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

VERSORGUNGSANLAGEN

§ 9 Abs 1 Nr 12 u 14 u Abs 6 BauGB

- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
- ELEKTRIZITÄT (TRAFOSTATION)
- SCHUTZSTREIFEN

LEITUNGEN § 9 Abs 1 Nr 13 u Abs 6 BauGB

- OBERIRDISCH
- UNTERIRDISCH

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs 1 Nr 15 u Abs 6 BauGB

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- V VERKEHRSGRÜN
- UB ÜFERBEGLEITGRÜN
- PARKANLAGE
- ÖFFENTLICHER SPIELPLATZ
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- KISP PRIVATER KINDERSPIELPLATZ

WASSERFLÄCHEN

§ 9 Abs 1 Nr 16 u Abs 6 BauGB

- WASSERFLÄCHEN
- WASSERSCHUTZGEBIET
- OFFENER BACHLAUF

AUFSCHÜTTUNG UND ABGRABUNG

§ 9 Abs 1 Nr 17 u Abs 6 BauGB

- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
- FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN

LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

§ 9 Abs 1 Nr 18 u Abs 6 BauGB

- LANDWIRTSCHAFT
- FORSTWIRTSCHAFT

LANDSCHAFT

§ 9 Abs 1 Nr 20 u 25 u Abs 6 BauGB

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON
- BÄUMEN
- STRÄUCHERN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUR ERHALTUNG VON
- BÄUMEN
- STRÄUCHERN
- WALDGRENZE
- N NATURSCHUTZGEBIET

SCHUTZGEBIETE

STADTERHALTUNG

§ 9 Abs 6 BauGB

- D KULTURDENKMAL
- ABBRUCH

SONSTIGE PLANZEICHEN

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR (§ 9 Abs 1 Nr 4 u. Nr. 22 BauGB)
- St STELLPLÄTZE
- Ga GARAGEN

MIT RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs 1 Nr 21 u Abs 6 BauGB)

- GR GEHRECHT
- FR FAHRRECHT
- LR LEITUNGSRECHT

MIT GEGENSEITIGEN NUTZUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs 1 Nr 21 u Abs 6 BauGB)

GR LR FR

VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE

- FLÄCHEN (§ 9 Abs 1 Nr 10 u Abs 6 BauGB)
- SCHUTZFLÄCHEN (§ 9 Abs 1 Nr 24 u Abs 6 BauGB)

FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 Abs 1 Nr 26 u Abs 6 BauGB)

- AUFSCHÜTTUNG
- ABGRABUNG } BÖSCHUNG AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN
- STÜTZMAUER
- SICHTDREIECK, VON SICHTHINDERNISSEN JEDER ART - HÖHER ALS 0,8 m ÜBER FAHRBAHN - FREIZUHALTEN
- VERKEHRSFLÄCHE PLATZARTIG GESTALTET

- GRENZE RÄUML GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs 7 BauGB)
- ABGRENZUNG VON UNTERSCHIEDLICHER ART UND MASS DER BAUL NUTZUNG (§ 16 Abs 5 BauNVO)
- SONSTIGE ABGRENZUNGEN
- GEPLANTE GEBÄUDE MIT SATTELDACH (GESTALTUNGSPLAN)

FÜR DIE ERARBEITUNG DES PLANENTWURFS

LÖRRACH, DEN 13.02.91/18.04.91/03.09.92/28.10.93

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
REGIONAL-STADTPLANUNG
UND SIEDLUNGSERSCHLIESSUNG
7850 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 23 00

GEZ

VERFAHRENSÜBERSICHT

BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 Abs 1 BauGB
GEMEINDERATSBESCHLUSS AM
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG AM 01.03.91
DARLEGUNG VOM 04.03.91 BIS 22.03.91
ANHÖRUNG AM 04.03.91

KONSTANZ, DEN 28.10.93

BÜRGERMEISTER

DIE GEMEINDE HAT AM 18.04.91 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN.

KONSTANZ, DEN 28.10.93

BÜRGERMEISTER

DER ENTWURF DIESES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG HAT ÜBER DIE DAUER EINES MONATS VOM 07.12.92 BIS 23.12.92 EINSCHLIESSLICH ÖFFENTLICH AUSGELEGEN (§ 3 Abs 2 BauGB). ORT UND ZEIT DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SIND AM 26.11.92 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN. 2. OFFENLEGUNG

KONSTANZ, DEN 28.10.93

BÜRGERMEISTER

DIE GEMEINDE HAT NACH § 10 BauGB DIESEN BEBAUUNGSPLAN AM 28.10.93 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

KONSTANZ, DEN ~~28.10.93~~ 02. März 1994

BÜRGERMEISTER

STADT KONSTANZ

DER ENTWURF DIESES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG HAT ÜBER DIE DAUER EINES MONATS VOM 17.02.92 BIS 18.03.92 EINSCHLIESSLICH ÖFFENTLICH AUSGELEGEN (§ 3 Abs 2 BauGB). ORT UND ZEIT DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SIND AM 07.02.92 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN. 1. OFFENLEGUNG

KONSTANZ, DEN 28.10.93

BÜRGERMEISTER

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG ~~DES~~ DER GENEHMIGUNG AM 11. März 1994

(INKRAFTTRETUNG)

ÄNDERUNGEN IM PLANFESTSTELLUNGSVERFAHREN

NR	DATUM	GEZ	IM BEREICH DER STRASSENPUNKTE
1	11/91	RU	ERG. gem. GR 18.04.91 Erschließungsplanung
2	11/92	RU	ÄND. a. L DL. gem. GR 03.06.92
3	08/93	RU	ÄND. FUSSWEG Z. RANWIESENWEG gem. TUA 20.09.93 / GR 28.10.93
4	10/93	RU	HERAUSNAHME FUSSWEG SCHWANENSTIEG gem. GR 28.10.93
5			
6			

ÄNDERUNGEN NACH INKRAFTTRETUNG

NR	DATUM	GEZ	IM BEREICH DER STRASSENPUNKTE	NACH § 11 BauGB	NACH § 13 BauGB	GEMEINDE
1						
2						
3						
4						
5						
6						

BEI ÄNDERUNGEN NACH § 11 SIEHE VERFAHRENSÜBERSICHT DER ÄNDERUNG

BLAT

STADT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN „LITZELSTETTEN-OST"

GESTALTUNGSPLAN

M = 1:50

2. ÄNDERUNG „TIERGARTEN, SEEBLICK, SCHWANENSTIEG"

ZEICHENERKLÄRUNG:

ALLGEMEIN

- BESTEHENDE GEBÄUDE
- BESTEHENDE GEBÄUDE VOM PLANER NACHGETRAGEN
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- WEGFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- HÖHENSCHICHTLINIEN 1 m HÖHENABSTAND

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs 1 Nr 1 BauGB, § 1-11 BauNVO

- WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
- MD DORFGEBIETE
- GE GEWERBEGEBIETE
- SO SONDERGEBIETE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs 1 Nr 1 BauGB, § 16 BauNVO

- 0,6 / 0,3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) / GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
- Z ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- II ALS HÖCHSTGRENZE
- (II) ZWINGEND

ART DER GESCHOSSE

- DG DACHGESCHOSS
- SG SOCKELGESCHOSS

BAUWEISE

§ 9 Abs 1 Nr 2 BauGB, § 22 u 23 BauNVO

- E/D NUR EINZEL- u DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- D NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- o OFFENE BAUWEISE
- g GESCHLOSSENE BAUWEISE
- a ABWEICHENDE BAUWEISE
- BAULINIE
- BAUGRENZE

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- FIRST- bzw GEBÄUDERICHTUNG ZWINGEND
- FIRST- bzw GEBÄUDERICHTUNG WAHLWEISE
- GEBÄUDEVERSATZ ZWINGEND

DACHFORM

- SD SATTELDACH
- FD FLACHDACH

NUTZUNGSSCHABLONE

NUTZUNGSART	GESCHOSSZAHL
GRUNDFLÄCHEN-ZAHL	GESCHOSSFLÄCHEN-ZAHL
BAUMASSENZAHL	BAUWEISE
DACHFORM	DACHNEIGUNG

- FLÄCHEN GLEICHER NUTZUNG

GEMEINBEDARF

§ 9 Abs 1 Nr 5 u Abs 6 BauGB

- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
- SOZIALE ZWECKE

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs 1 Nr 11 u Abs 6 BauGB

- FLÄCHE FÜR ÜBERÖRTL VERKEHRSANLAGEN
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- GEHWEG / FAHRBAHN / SCHRAMMBORD – STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN
- P RUHENDER VERKEHR
- VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

ANSCHLUSS AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

- EINFAHRT/AUSFAHRT ZWINGEND
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

VERSORGUNGSANLAGEN

§ 9 Abs 1 Nr 12 u 14 u Abs 6 BauGB

- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
- ELEKTRIZITÄT (TRAFOSTATION)
- SCHUTZSTREIFEN

LEITUNGEN

§ 9 Abs 1 Nr 13 u Abs 6 BauGB

- OBERIRDISCH
- UNTERIRDISCH

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs 1 Nr 15 u Abs 6 BauGB

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- V VERKEHRSGRÜN
- U ÜFERBEGLEITGRÜN
- PARKANLAGE
- ÖFFENTLICHER SPIELPLATZ
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- KISP PRIVATER KINDERSPIELPLATZ

WASSERFLÄCHEN

§ 9 Abs 1 Nr 16 u Abs 6 BauGB

- WASSERFLÄCHEN
- WASSERSCHUTZGEBIET
- OFFENER BACHLAUF

AUFSCHÜTTUNG UND ABGRABUNG

§ 9 Abs 1 Nr 17 u Abs 6 BauGB

- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
- FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN

LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

§ 9 Abs 1 Nr 18 u Abs 6 BauGB

- LANDWIRTSCHAFT
- FORSTWIRTSCHAFT

LANDSCHAFT

§ 9 Abs 1 Nr 20 u 25 u Abs 6 BauGB

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON
- BÄUMEN
- STRÄUCHERN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUR ERHALTUNG VON
- BÄUMEN
- STRÄUCHERN
- WALDGRENZE
- N NATURSCHUTZGEBIET
- SCHUTZGEBIETE

STADTERHALTUNG

§ 9 Abs 6 BauGB

- D KULTURDENKMAL
- ABBRUCH

SONSTIGE PLANZEICHEN

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR (§ 9 Abs 1 Nr 4 u. Nr. 22 BauGB)
- St STELLPLÄTZE
- Ga GARAGEN
- MIT RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE (§ 9 Abs 1 Nr 21 u Abs 6 BauGB)
- GR GEHRECHT
- FR FAHRRECHT
- LR LEITUNGSRECHT
- MIT GEGENSEITIGEN NUTZUNGSRECHTE ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs 1 Nr 21 u Abs 6 BauGB)
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN - FLÄCHEN (§ 9 Abs 1 Nr 10 u Abs 6 BauGB) - SCHUTZFLÄCHEN (§ 9 Abs 1 Nr 24 u Abs 6 BauGB)

FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 Abs 1 Nr 26 u Abs 6 BauGB)

- AUFSCHÜTTUNG / ABGRABUNG } BÖSCHUNG AUF PRIVATGRUND
- STÜTZMAUER
- SICHTDREIECK - VON SICHTHINDERNISSEN JEDER ART - HÖHER ALS 0,8 m ÜBER FAHRBAHN - FREIZUHALTEN
- VERKEHRSFLÄCHE PLATZARTIG GESTALTET
- GRENZE RÄUML GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs 7 BauGB)
- ABGRENZUNG VON UNTERSCHIEDLICHER ART UND MASS DER BAUL NUTZUNG (§ 16 Abs 5 BauNVO)
- SONSTIGE ABGRENZUNGEN
- GEPLANTE GEBÄUDE MIT SATTELDACH (GESTALTUNGSPLAN)

FÜR DIE ERARBEITUNG DES PLANENTWURFS

LÖRRACH, DEN 13.02.91/18.04.91/03.09.92/28.10.93

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
REGIONAL-STADTPLANUNG
UND SIEDLUNGSERSCHLIESSUNG
7850 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 23 00

VERFAHRENSÜBERSICHT

BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 Abs 1 BauGB
GEMEINDERATSBESCHLUSS AM .....
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG AM 01.03.91
DARLEGUNG VOM 04.03.91 BIS 22.03.91
ANHÖRUNG AM 04.03.91

KONSTANZ DEN 28.10.93

BÜRGERMEISTER

DIE GEMEINDE HAT AM 18.04.91 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN.

KONSTANZ DEN 28.10.93

BÜRGERMEISTER

DER ENTWURF DIESES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG HAT ÜBER DIE DAUER EINES MONATS VOM 07.12.92 BIS 23.12.92 EINSCHLIESSLICH ÖFFENTLICH AUSGELEGEN (§ 3 Abs. 2 BauGB). ORT UND ZEIT DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SIND AM 26.11.92 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN. 2. OFFENLEGUNG

KONSTANZ DEN 28.10.93

BÜRGERMEISTER

DIE GEMEINDE HAT NACH § 10 BauGB DIESEN BEBAUUNGSPLAN AM 28.10.93 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

KONSTANZ DEN 28.10.93

BÜRGERMEISTER

DER ENTWURF DIESES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG HAT ÜBER DIE DAUER EINES MONATS VOM 17.02.92 BIS 18.03.92 EINSCHLIESSLICH ÖFFENTLICH AUSGELEGEN (§ 3 Abs. 2 BauGB). ORT UND ZEIT DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SIND AM 07.02.92 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN. 1. OFFENLEGUNG

KONSTANZ DEN 28.10.93

BÜRGERMEISTER

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG ~~AM .....~~ AM 11. März 1994

(INKRAFTTRETUNG)

ÄNDERUNGEN IM PLANFESTSTELLUNGSVERFAHREN

NR	DATUM	GEZ	IM BEREICH DER STRASSENPUNKTE
1	11/91	RU	ERG. gem. GR 18.04.91 Erschließungsplanung
2	11/92	RU	ÄND. n. TÖL. gem. GR 03.09.92
3	08/93	RU	ÄND. FUSSWEG Z. RAINWIESENWEG gem. TUA 20.09.93 / GR 28.10.93
4	10/93	RU	HERAUSNAHME FUSSWEG SWANNENSTIEG gem. GR 28.10.93
5			
6			

ÄNDERUNGEN NACH INKRAFTTRETUNG

NR	DATUM	GEZ	IM BEREICH DER STRASSENPUNKTE	NACH § 11 BauGB	NACH § 13 BauGB	GEMEINDE
1						
2						
3						
4						
5						
6						

BEI ÄNDERUNGEN NACH § 11 SIEHE VERFAHRENSÜBERSICHT DER ÄNDERUNG