BEBAUUNGSPLAN „LITZELSTETTEN OST 3. ÄNDERUNG“ (AUGUSTAWEG)

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG v. 13. MAI 1998
2. SATZUNG v. 30. APRIL 1998
3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN v. 12. JUNI 1997/10. MÄRZ 1998
4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN v. 12. JUNI 1997
5. BEGRÜNDUNG v. 12. JUNI 1997/10. MÄRZ 1998
6. ÜBERSICHTSPLAN M1:5.000
7. BEBAUUNGSPLAN v. 12. JUNI 1997/10. MÄRZ 1998
8. GESTALTUNGSPLAN v. 07. MAI 1997/12. JUNI 1997

SATZUNG
der Stadt KONSTANZ

über die 3. Änderung des Bebauungsplanes „LITZELSTETTEN-OST" im Bereich „Augustaweg, Waldemar-Besson-Straße, Martin-Schleyer-Straße"

Der Gemeinderat der Stadt Konstanz hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes „LITZELSTETTEN-OST" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 19. MRZ. 1998 als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1996 (BGBl. I, S. 2049) – BauGB, i.V.m. § 233 BauGB (neu) vom 18.08.1997 (BGBl. I, S. 2081).

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) – BauNVO.

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) – PlanzV 90.

4. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) – LBO.

5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) – BNatSchG.

6. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.1991 (GBl. S. 860) – GO BW.

§ 1
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Festsetzung im Lageplan (Bl. 2).

§ 2
BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Lageplan	(Bl. 2)	vom 12.06.1997/10.03.1998
2. Textliche Festsetzungen		vom 12.06.1997/10.03.1998

Beigefügt sind:

3. Übersichtsplan	(Bl. 1)	vom 12.06.1997
4. Gestaltungsplan	(Bl. 3)	vom 12.06.1997
5. Begründung zum Bebauungsplan		vom 12.06.1997/10.03.1998

§ 3
TEILAUFHEBUNG

Der Bebauungsplan „LITZELSTETTEN-OST", in Kraft getreten am 11.06.1994, wird in dem vom neuen Bebauungsplan überlagerten Bereich aufgehoben (Überlagerungsbereich sh. Lageplan, Anlage zur Satzung).

§ 4
ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 handelt, wer den aufgrund von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Vorschriften zuwiderhandelt.

§ 5
TEILUNGSGENEHMIGUNG

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

§ 6
INKRAFTTRETEN

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
Konstanz, den 30. APR. 1998

STADT KONSTANZ

Fouquet
Bürgermeister

Erlaß des Regierungspräsidiums Freiburg: entfällt
(Hinweis: Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom 19.3.1998 das Verfahren auf das ab 1.1.1998 geltende BauGB umgestellt, damit wird vom Anzeigeverfahren beim Regierungspräsidium abgesehen)

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 13. MAI 1998

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
der Stadt KONSTANZ - STADTTEIL LITZELSTETTEN

3. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES
„LITZELSTETTEN-OST"

im Bereich Augustaweg, Waldemar-Besson-Straße, Martin-Schleyer-Straße

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, § 9 BauGB

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG, §§ 1 - 15 BauNVO

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA), § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 NEBENANLAGEN, § 14 BauNVO

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist je Grundstück nur ein Nebengebäude (Geschirrhütten o.ä.) bis zu max. 20 cbm zulässig.
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen sind nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn sie nicht störend in Erscheinung treten.

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) § 20 BauNVO
- Geschoßflächenzahl (GFZ) bzw. Größe der Geschoßfläche (GF) als Höchstgrenze § 20 BauNVO

  Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO ist festgesetzt, daß Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen , die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich der Umfassungswände mitzurechnen sind.
- Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO

  Die Höhe der Gebäude darf von der im Mittel an der talseitigen Außenwand gemessenen, vorhandenen Geländeoberfläche bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand - Dachhaut) höchstens betragen:
  - bei Gebäuden westlich des Augustaweges max. 6,50 m
  - bei Gebäuden östlich des Augustaweges max. 6,10 m.

  Der First darf max. 4,0 m über der Traufe liegen. Die im Plan festgesetzte Gebäudehöhe ü NN darf nicht überschritten werden.

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

Festgesetzt wird die offene Bauweise. Gemäß Planeintrag sind nur Einzelhäuser oder alternativ Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) zulässig.

4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan ist die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) in Wohngebäuden festgesetzt:

- für Einzelhäuser (E) max. 2 bzw. 3 WE/Gebäude
- für Doppelhäuser (D) max. 2 WE/Doppelhaushälfte

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

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

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Eintragung der First- bzw. Gebäuderichtung im Plan festgesetzt.
Eine Änderung der Gebäuderichtung aus Gründen der Solarenergie ist ausnahmsweise zulässig.

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

Garagen und Carports 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.

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

- Verkehrsflächen für die öffentlichen Straßen und Fußwege
- Verkehrsgrün

Die Straßenrandsteine sowie deren Fundamente sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

9. MIT LEITUNGSRECHTEN (LR) ZU BELASTENDE FLÄCHEN, § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Für Leitungen auf Privatgrundstücken ist im Plan ein Leitungsrecht (LR) zugunsten der Stadt festgesetzt.

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

- im Bereich der öffentlichen Straßen
- in privaten Gartenflächen.

Zulässig sind einheimische Laubbäume.
Koniferen und exotische Pflanzarten sind im Baugebiet nur als Einzelgehölze zulässig.

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

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

11. 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.
Die zu erhaltenden Bäume sind während der Bauzeit dauerhaft durch einen Zaun zu schützen.
Abgehende Bäume sind zu ersetzen (nach Ziff. 10).

Konstanz, den 12.06.1997 / 10.03.1998

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
Konstanz, den 30. APR. 1998
STADT KONSTANZ

Fouquet
Bürgermeister



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
der Stadt KONSTANZ - STADTTEIL LITZELSTETTEN

3. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES
„LITZELSTETTEN-OST"

im Bereich Augustaweg, Waldemar-Besson-Straße, Martin-Schleyer-Straße

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, § 74 (1) Nr. 1 LBO

1.1 DÄCHER

Dachform: Satteldächer

Dachneigung: Entsprechend den Eintragungen im Plan: 25 - 32 Grad

Dachdeckung: Dachziegel in den Farben rot bis rotbraun.

Dachgaupen: Dachgaupen müssen als untergeordnete Bauteile des Gesamtdaches erscheinen und daher mindestens 0,6 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.
Unterhalb der Dachgaupen müssen mind. 3 Reihen Ziegel durchlaufen.

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 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.

Dachaufbauten: (Querhäuser o.ä.) dürfen eine Gesamtbreite von 5,0 m nicht überschreiten.

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, die jeweils als eine Einheit zu betrachten sind.

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

1.2 GARAGEN

Garagen sind mit Satteldächern zu versehen, die annähernd in gleicher Dachneigung und in gleicher Deckung wie das Wohngebäude auszuführen sind.

2. EINFRIEDIGUNGEN, § 74 (1) Nr. 3 LBO

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

2.2 Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf höchstens 1,0 m betragen. Sockelmauern sind nicht zulässig.

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

3. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, § 74 (1) Nr. 3 LBO

3.1 Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen den naturgegebenen Geländeverlauf nicht beeinträchtigen. Sie sind bis zu max. 1,0 m zulässig.

3.2 Stützmauern sollen vermieden werden. Ausnahmsweise sind sie bis zu 60 cm Höhe zulässig.

3.3 Grundstücksflächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und den zugeordneten Gebäuden sind als Gärten oder Rasenflächen anzulegen und unterhalten.

3.4 Die Garagenvorplätze und Stellplätze sind in wasserdurchlässigem Material anzulegen. Empfohlen werden wassergebundene Decken oder Rasenpflaster.

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

4. STELLPLATZVERPFLICHTUNG

Je Wohnung sind zwei Abstellplätze für Pkw auf dem Grundstück anzulegen (Garagen, Carports oder Stellplätze).

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.

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 § 56 LBO.

Konstanz, den 12.06.1997

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
Konstanz, den 30. APR. 1998

Fouquet
Bürgermeister



BEGRÜNDUNG
der Stadt KONSTANZ

über die 3. Änderung des Bebauungsplanes
„LITZELSTETTEN-OST"
im Bereich „Augustaweg, Waldemar-Besson-Straße,
Martin-Schleyer-Straße"

I. ANLASS UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Der Gemeinderat der Stadt Konstanz hat am 01.04.1993 die 3. Änderung des Bebauungsplanes „LITZELSTETTEN-OST", in Kraft getreten am 11.06.1969, beschlossen mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Bebauung und Erschließung zu schaffen.

Aufgrund des Rückbaus der Waldemar-Besson-Straße (ehemalige Landesstraße L 219) sind verringerte Abstände zur Straße möglich. Außerdem kann der im Bebauungsplan 1969 festgesetzte Wendehammer für den Augustaweg und das Sichtdreieck auf Grundstück Flst. Nr. 142/2 entfallen.
Ausgelöst wurde die Bebauungsplanänderung durch eine Bauvoranfrage für das Grundstück Flst. Nr. 139/3.

II. ÄNDERUNGSGEBIET

Das Änderungsgebiet umfaßt den Bereich nördlich der Waldemar-Besson-Straße, zwischen Martin-Schleyer-Straße und Augustaweg. Dieser Bereich ist noch weitgehend unbebaut. Es steht bisher nur ein Doppelhaus auf den Grundstücken Flst. Nrn. 140 und 140/9 sowie ein Einzelhaus auf dem großen Grundstück Flst. Nr. 142/2 an der Martin-Schleyer-Straße.
Die geplante Bebauung wird zusammen mit den vorhandenen Gebäuden den neuen Ortsrand bilden.

Das Änderungsgebiet umfaßt eine Fläche von insgesamt ca.	0,81 ha,
davon sind	
• Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 0,54 ha
• Straßen	ca. 0,09 ha
• Verkehrsgrün	ca. 0,09 ha
• Private Grünfläche	ca. 0,09 ha.

Der alte Bebauungsplan wird mit Rechtskraft der Änderung im Überlagerungsbereich aufgehoben (siehe Überlagerungslageplan).

III. AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

III.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Bebauungsplan 1969 hat im Änderungsbereich für die Grundstücke westlich des Augustaweges ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und für das Grundstück östlich des Augustaweges ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

In der Bebauungsplanänderung sollen sämtliche Grundstücke als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, da sie unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen.

III.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Im alten Bebauungsplan 1969 waren für das Maß der baulichen Nutzung die Geschoßflächenzahl (GFZ), die Anzahl der Vollgeschosse mit zwingend II Vollgeschossen sowie die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die GFZ wird im Grundsatz beibehalten, lediglich für das Grundstück Flst. Nr. 137/1 wird wegen der sehr exponierten Lage die GFZ geringfügig reduziert. Um bei einer im Bebauungsplan vorgesehenen Grundstücksteilung (Flst.Nr. 137/1) beide neu entstehenden Grundstücke mit gleicher Nutzung bebauen zu können, wird anstelle der GFZ die Geschoßfläche in absoluten Zahlen festgesetzt; das Maß der Nutzung wird deshalb nicht geändert. Die Anzahl der Vollgeschosse wird neu als maximale Begrenzung festgesetzt.

Die maximal zulässige Anzahl von Wohneinheiten wird dahingehend begrenzt, daß die festgesetzte Geschoßflächenzahl mit Wohnungen in einer angemessenen Größe für Dauerwohnsitze ausgenutzt und gleichzeitig eine sinnvolle Verdichtung erreicht werden kann: in Einzelhäusern dürfen auf der Ostseite des Augustaweges maximal 2 Wohneinheiten, auf der Westseite maximal 3 Wohneinheiten, in Doppelhäusern maximal 4 Wohneinheiten (2 je Doppelhaushälfte) realisiert werden. Damit wird gleichzeitig dem Ziel entsprochen, eine Anpassung an die im umgebenden Bestand vorhandenen Wohneinheiten zu erreichen.

III.3 BAUWEISE

Im Änderungsgebiet werden beiderseits des Augustaweges nur Einzelhäuser, im übrigen Gebiet alternativ Einzel- und Doppelhäuser zugelassen in Anpassung an die Grundstücksverhältnisse und die vorhandene Umgebungsbebauung.

III.4 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen. Der Augustaweg ist mit 5,5 m Breite entsprechend der Planung des Tiefbauamtes der Stadt Konstanz an die Waldemar-Besson-Straße angeschlossen.
Die Waldemar-Besson-Straße ist bis auf rund 3,5 m zurückgebaut.

Im Bebauungsplanentwurf sind Flächen für Garagen und Carports und, soweit erforderlich, Grundstückszufahrten festgesetzt.
Die Oberflächen der Stellplätze und Garagenvorplätze sind in Materialien auszuführen, die eine Versickerung von Regenwasser ermöglichen.

Je Wohnung sind auf den Privatgrundstücken zwei Abstellplätze für Pkw anzulegen. Alternativ sind Garagen, Carports oder Stellplätze möglich. Nach den Erfahrungen in Litzelstetten kann der ruhende Verkehr nicht zufriedenstellend bewältigt werden, wenn je Wohnung nur je ein Stellplatz auf den Grundstücken vorgesehen wird, da auch im öffentlichen Straßenraum keine ausreichenden Flächen vorhanden sind.

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsgebietes erfolgt über das bestehende Leitungsnetz.

Eine vorhandene Abwasserleitung verläuft über das Grundstück Flst. Nr. 137/1. Sie ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers im Bebauungsplan festgesetzt.

III.5 BEBAUUNG

Im Bereich der Bebauungsplanänderung können vier neue Gebäude errichtet werden. Die geplanten Gebäude wurden im möglichen Bauvolumen der bereits vorhandenen Bebauung in der Umgebung angepaßt. Die überbaubare Grundstücksfläche, die Stellung der baulichen Anlagen und die Anordnung der Garagen sind so festgesetzt, daß die vorhandenen Baumbestände so weit möglich geschont werden und ein dem Ortsrand angemessenes Gefüge erreicht werden kann.
In den vier neu geplanten Gebäuden sind insgesamt maximal 11 Wohneinheiten möglich; dies entspricht einer zusätzlichen Einwohnerzahl von ca. 27 Personen.

III.6 GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Die vorhandenen Bäume im Änderungsgebiet sollen soweit möglich erhalten werden; zur Bebauung des Grundstückes Flst. Nr. 139/3 ist die Beseitigung von 4 Bäumen unumgänglich, auf Grundstück Flst. Nr. 137/1 erfordert die Anordnung der überbaubaren Grundstücksfläche die Herausnahme zweier Bäume. Gegenüber dem alten Bebauungsplan werden damit insgesamt mehr Bäume erhalten werden können.

Zum Ausgleich für die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung werden ergänzende Baumpflanzungen auf den Privatgrundstükken festgesetzt: je 350 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Darüber hinaus sind entlang der Waldemar-Besson-Straße und der Martin-Schleyer-Straße weitere Bäume zur Einbindung des Ortsrandes vorgesehen.
Für sämtliche Anpflanzungen sind einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden.

Zur Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt ist die Versiegelung der nicht überbauten Grundstücksteile auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Insbesondere sind Garagenvorplätze und Stellplätze in wasserdurchlässigem Material herzustellen.

IV. REALISIERUNG

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „LITZELSTETTEN-OST" soll Grundlage für die Grenzregelung und Erschließung sowie die Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Lörrach, den 12.06.1997 / 10.03.1998

Entwurf + Planfertigung

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL.ING.ING. H.R. GÜDEMANN FREIER ARCHITEKT
79539 LÖRRACH TURMSTRASSE 22 TEL 07621/2300

STADT KONSTANZ

STADTTEIL LITZELSTETTEN

ÜBERSICHTSPLAN BEBAUUNGSPLÄNE UND BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNGEN

M: 1:5000

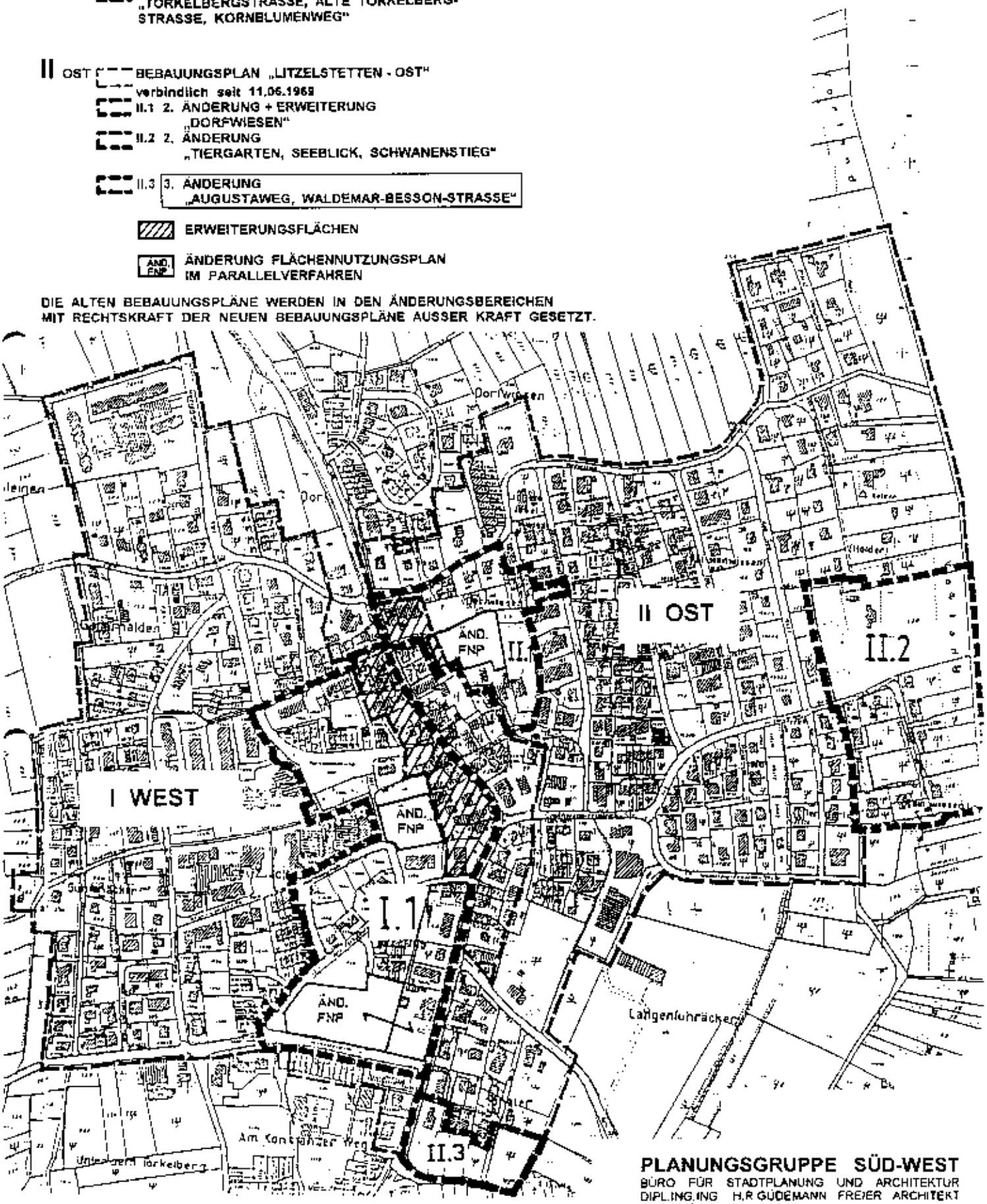
I WEST BEBAUUNGSPLAN „LITZELSTETTEN- WEST"
verbindlich seit 16.12.1971
I.1 3. ÄNDERUNG + ERWEITERUNG
„TORKELBERGSTRASSE, ALTE TORKELBERG-STRASSE, KORNBLUMENWEG"

II OST BEBAUUNGSPLAN „LITZELSTETTEN - OST"
verbindlich seit 11.06.1968
II.1 2. ÄNDERUNG + ERWEITERUNG
„DORFWIESEN"
II.2 2. ÄNDERUNG
„TIERGARTEN, SEEBLICK, SCHWANENSTIEG"
II.3 3. ÄNDERUNG
„AUGUSTAWEG, WALDEMAR-BESSON-STRASSE"

ERWEITERUNGSFLÄCHEN

ÄND. FNP ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN IM PARALLELVERFAHREN

DIE ALTEN BEBAUUNGSPLÄNE WERDEN IN DEN ÄNDERUNGSBEREICHEN MIT RECHTSKRAFT DER NEUEN BEBAUUNGSPLÄNE AUSSER KRAFT GESETZT.



PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL.ING.ING H.R GÜDEMANN FREIER ARCHITEKT
79539 LÖRRACH TURMSTRASSE 22 TEL. 07621/2300

BLATT 2

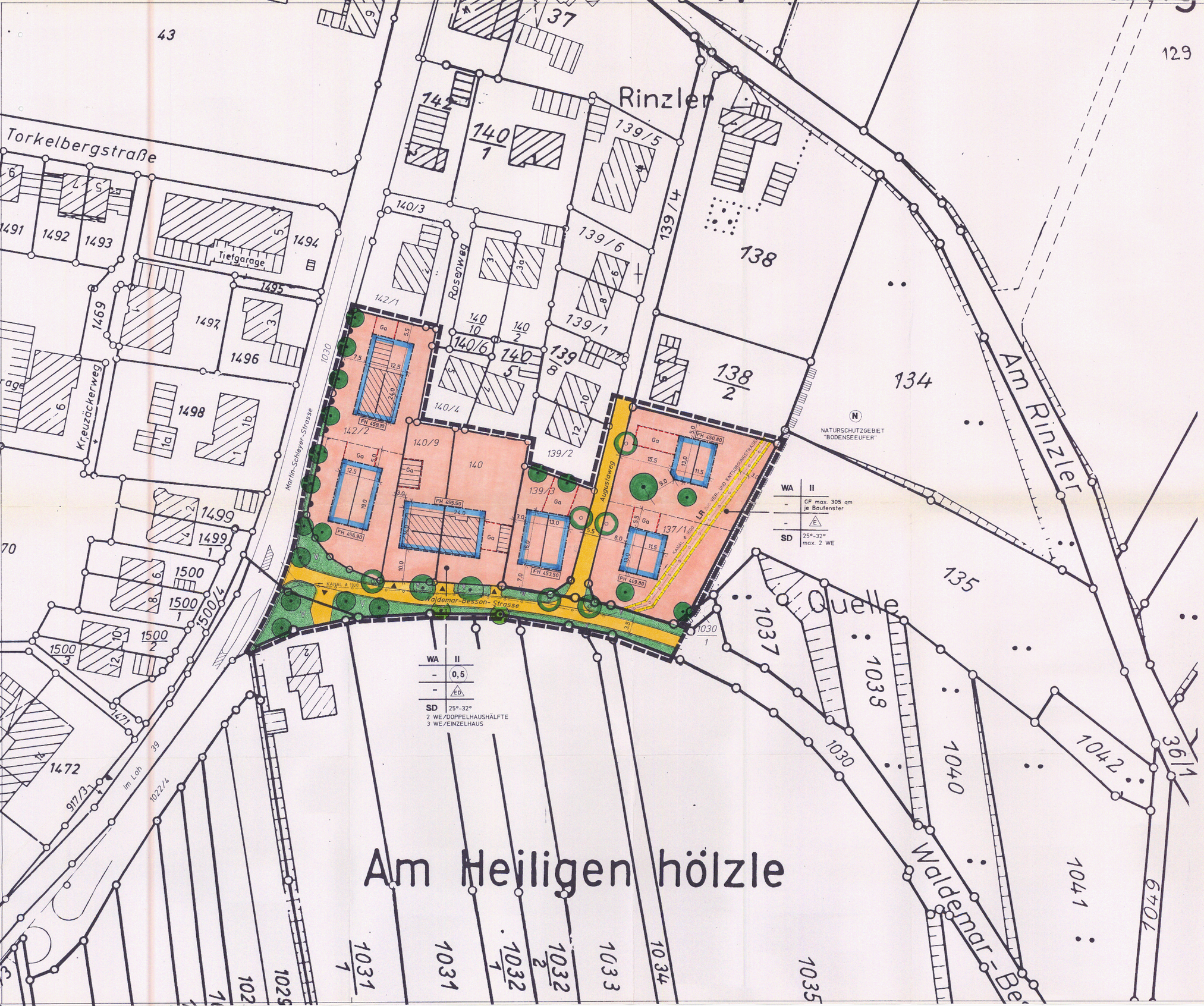
STADT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN "LITZELSTETTEN-OST"

3. ÄNDERUNG "AUGUSTAWEG, WALDEMAR-BESSON-STRASSE, MARTIN-SCHLEYER-STRASSE"

123

M 1:500



ZEICHENERKLÄRUNG:

ALLGEMEIN
- BESTEHENDE GEBÄUDE
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)
- WA — ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,5 — GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- GF — GESCHOSSFLÄCHE
- WE — WOHNEINHEITEN
- FH 450.80 — MAX. ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE ü.NN
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE: ALS HÖCHSTMASS

BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)
- E — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- ED — NUR EINZEL-u. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- BAUGRENZE
- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN: FIRST-bzw. GEBÄUDERICHTUNG ZWINGEND
- SD — DACHFORM: SATTELDACH

NUTZUNGSSCHABLONE

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

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) — EINTEILUNG UNVERBINDLICH
- FAHRBAHN
- V — VERKEHRSGRÜN

ANSCHLUSS AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN:
- EINFAHRT/AUSFAHRT
- EINFAHRTBEREICH
- BEREICH OHNE EIN-UND AUSFAHRT

LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN
- ERHALTUNG VON BÄUMEN
- UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS

SONSTIGE PLANZEICHEN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR: (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Nr. 22 BauGB)
- Ga — GARAGEN

LEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)
- UNTERIRDISCH (ABWASSER)
- MIT RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)
- LR — LEITUNGSRECHT

- GEPLANTE GEBÄUDE MIT SATTELDACH
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Plangefertigung
PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL.-ING. H.R.GUDEMANN FREIER ARCHITEKT
78532 TUTTLINGEN TÜRMSTR. 22 TEL. 07621/2300+FAX 8527
Stempel/Unterschrift

Stand des Liegenschaftskatasters vom _____
Unterschrift (Siegel)

Entwurf vom 07.05.1997, geändert 12.06.1997, 10.03.1998
Planer/in Dipl. Ing. Nocke
Zeichner/in Jünemann

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am 01.04.1993	öffentliche Bekanntmachung	am 10.05.1996
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluß am	öffentliche Bekanntmachung	am 10.05.1996
	durchgeführt vom 20.05.1996		bis 03.06.1996
		Veranstaltung	am
Öffentliche Auslegung	Beschluß am 26.06.1997	öffentliche Bekanntmachung	am 24.10.1997
	durchgeführt vom 03.11.1997		bis 03.12.1997
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	am 26.04.1996	Benachrichtg. über öff. Ausl.	am 27.10.1997
Beschluss über Bedenken und Anregungen	am 19.03.1998	Satzungsbeschluss	am 19.03.1998

Ausfertigung der Satzung
Konstanz, den 30. APR. 1998
(Fouquet, Bürgermeister) (Siegel) STADT KONSTANZ

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung am 13. MAI 1998

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

BLATT 3

STADT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN „LITZELSTETTEN-OST“

3. ÄNDERUNG
„AUGUSTAWEG,WALDEMAR-BESSON-STRASSE,
MARTIN-SCHLEYER-STRASSE“

GESTALTUNGSPLAN M. 1:500



Lörrach, den 07.05.1997 / 12.06.1997

PLANUNGSGRUPPE SÜD - WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL.ING.ING. H. R. GÜDEMANN FREIER ARCHITEKT
79539 LÖRRACH TURMSTRASSE 22 TEL 07621/2300