Änderungsvermerk:

Der vorliegende Bebauungsplan „Litzelstetten-Ost" I 2 wurde im Bereich „Augustaweg" durch I 2.3 geändert (vgl. beigefügte Übersicht).

Konstanz, 08.02.99

STADT KONSTANZ

STADTTEIL LITZELSTETTEN

ÜBERSICHTSPLAN BEBAUUNGSPLÄNE UND BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNGEN

M: 1:5000

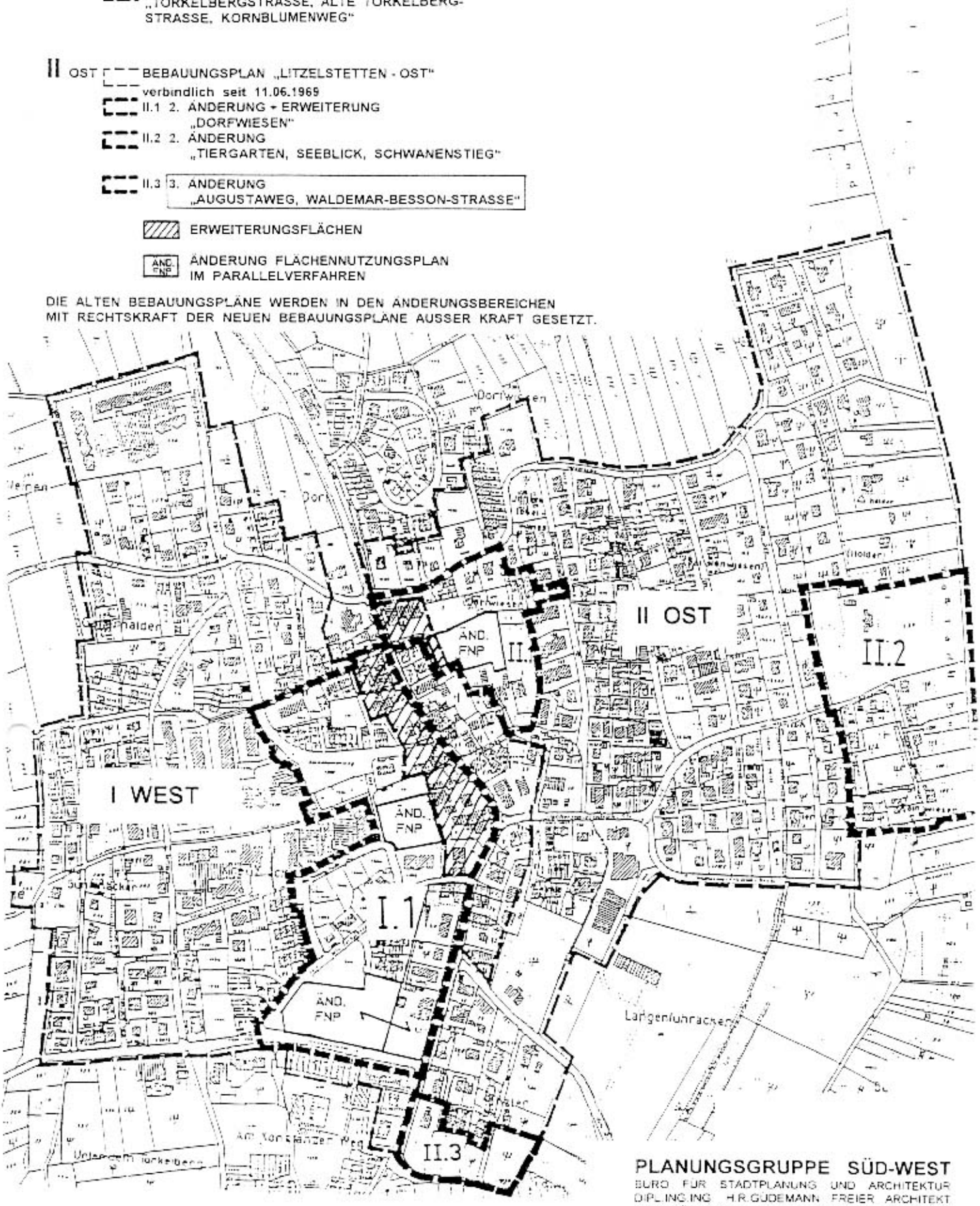
I WEST BEBAUUNGSPLAN „LITZELSTETTEN- WEST"
verbindlich seit 15.12.1971
I.1 3. ÄNDERUNG + ERWEITERUNG
„TORKELBERGSTRASSE, ALTE TORKELBERG-STRASSE, KORNBLUMENWEG"

II OST BEBAUUNGSPLAN „LITZELSTETTEN - OST"
verbindlich seit 11.06.1969
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.

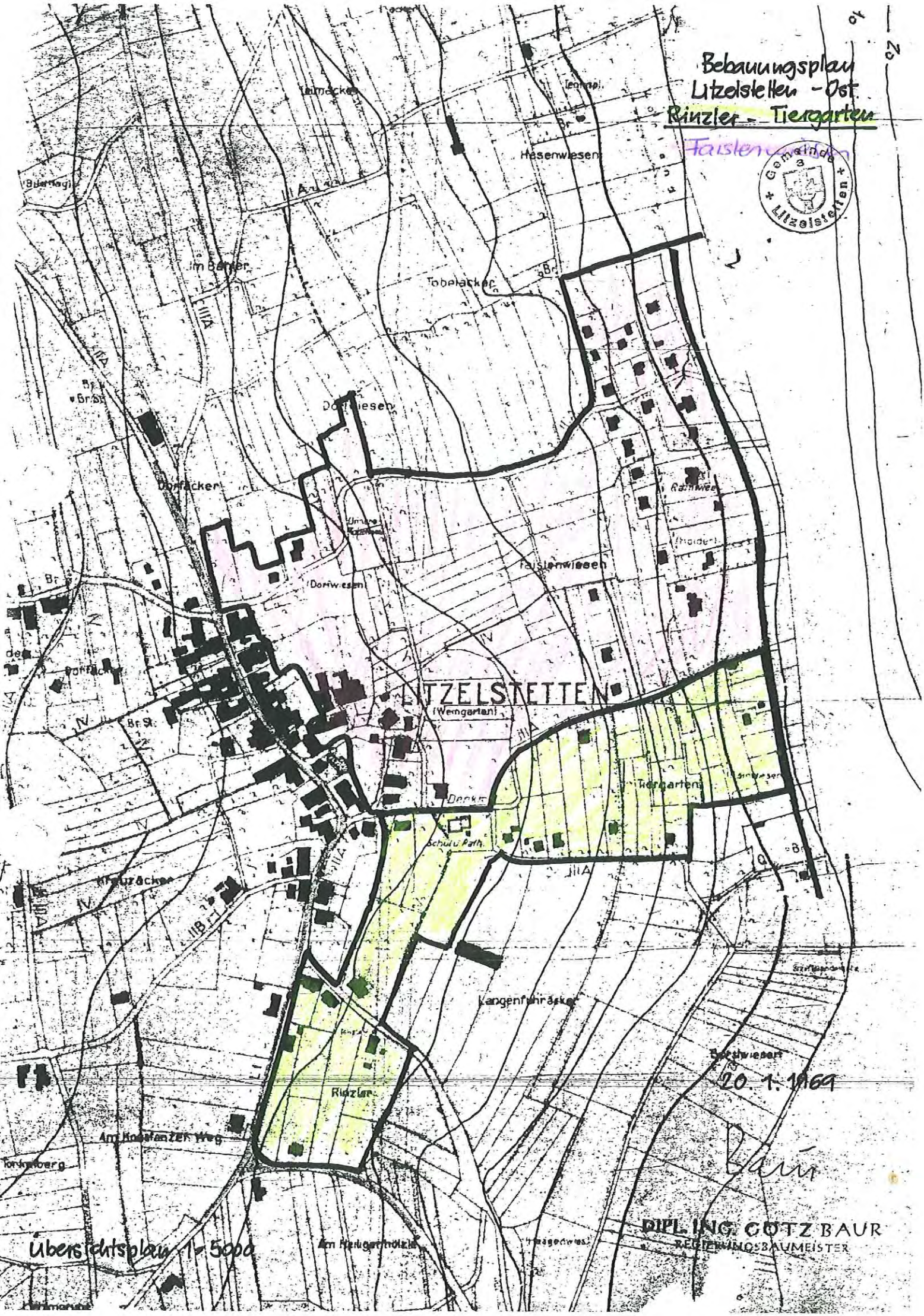


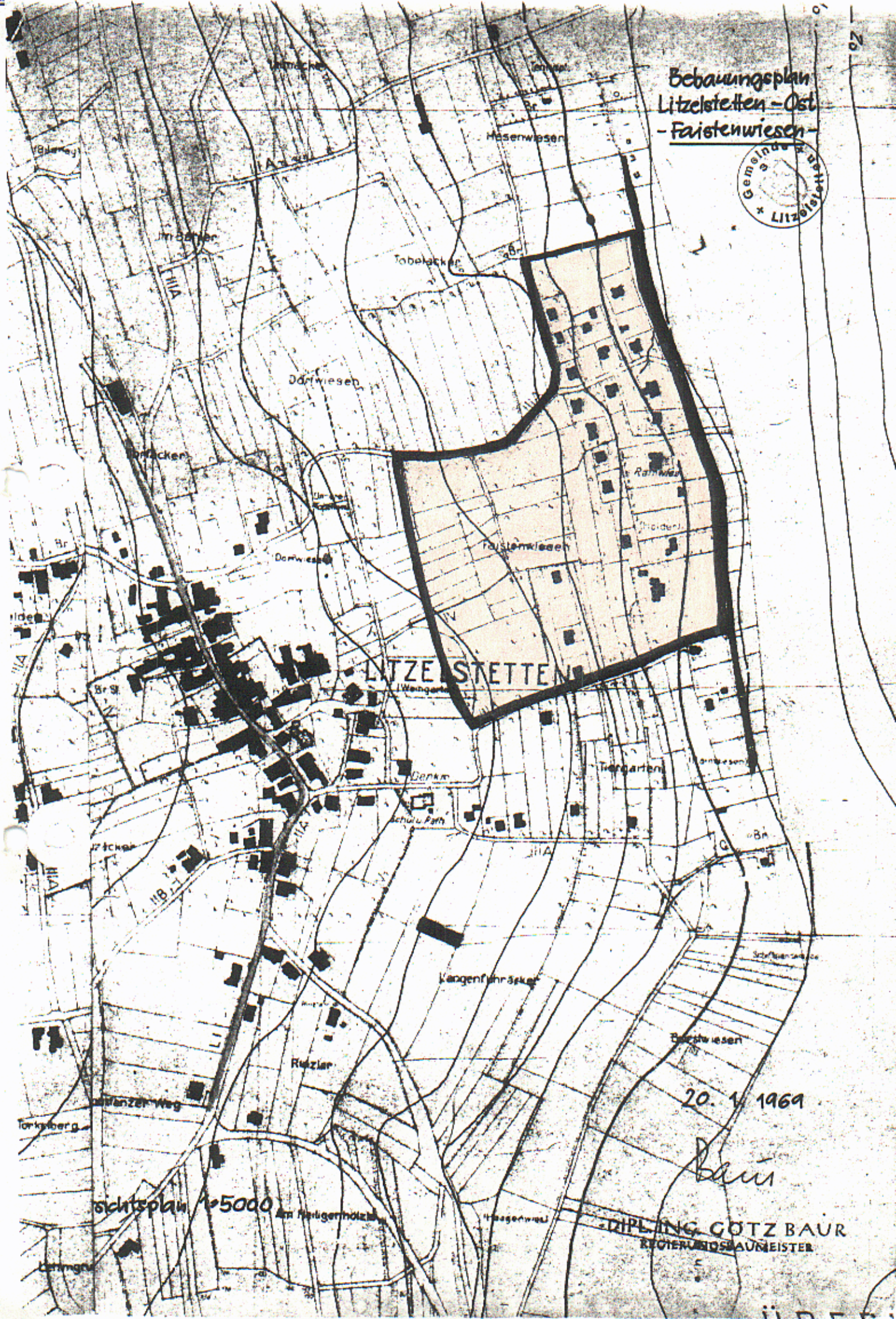
PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL.ING.ING H.R.GÜDEMANN FREIER ARCHITEKT
79539 LÖRRACH TURMSTRASSE 22 TEL. 07621/2300

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. ÜBERSICHTSPLAN
2. SATZUNG
3. BEBAUUNGSPLAN
4. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
5. BEGRÜNDUNG


Bebauungsplan
Litzelstetten - Ost
Rinzler - Tiergarten
Gemeinde Litzelstetten
LITZELSTETTEN
(Weingarten)
Tiergarten
Rinzler
Hasenwiesen
Tobelacker
Dorfwiesen
Dorfacker
Talwiesen
Kirchacker
Kangenfuhracker
Am Hasenfanzen Weg
Am Hardtgerhölzle
Schulu Path
20. 1. 1969
DIPL. ING. GÖTZ BAUR
REGIERUNGSBAUMEISTER
Übersichtsplan 1:5000


Bebauungsplan
Litzelstetten - Ost
- Faistenwiesen -
Gemeinde Litzelstetten
Faistenwiesen
LITZELSTETTEN
Dorfwiesen
Tobelacker
Tiergarten
Kiesgrube
Rutzler
Lehmgrube
20. 1. 1969
Baur
DIPL. ING. GÖTZ BAUR
REGIERUNGSBAUMEISTER

Gemeinde L i t z e l s t e t t e n

Kreis Konstanz

S a t z u n g

über die Aufstellung (Änderung und Ergänzung) des Bebauungsplanes "Litzelstetten-Ost"/"Rinzler-Tiergarten"

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8 bis 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl I S. 341) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 27. 7. 1955 (Ges.Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am 10. Dezember 1968 die Aufstellung (Änderung und Ergänzung) des Bebauungsplanes "Litzelstetten-Ost"/"Rinzler-Tiergarten" als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Eintragungen des Bebauungsplanes.

§ 2 Inhalt des Bebauungsplanes

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Litzelstetten vom 4. 8. 1966. aufgehoben und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Litzelstetten-Ost"/"Rinzler-Tiergarten" vom 20. 1. 1969 ersetzt.

§ 3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1.) Straßen- und Baulinienplan vom 20. 1. 1969

2.) Textliche Festsetzungen (Bebauungsvorschriften) vom 20. 1. 1969

Beigefügt sind: 1 Begründung, 1 Übersichtsplan, 1 Zusammenstellung der Erschließungskosten

§ 4 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tage der Bekanntmachung inkraft.

Litzelstetten, am 20. 1. 1969

Bürgermeisteramt



BEBAUUNGSPLAN

LITZELSTETTEN - OST

12

MASSTAB 1:1000

Südlicher Teil ist Geändert + ergänzt (S. Original - Exemplar)

Zeichenerklärung

- Grenze d. räumlichen Geltungsbereiches
- Grenze d. Naturschutzgebietes
- Baulinien
- Baugrenzen
- Öffentliche Verkehrsfläche m. Straßenbegrenzungslinie
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Freizuhaltende Sichtflächen
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WR Reines Wohngebiet
- GFZ Geschoßflächenzahl
- DN Dachneigung (Grad)
- Zufahrtsverbot
- Zufahrts- bzw. Leitungsrecht
- Gemeinbedarfsfläche
- Kindergarten
- Schule
- Rathaus
- Kirche
- Öffentl. Grünfläche
- Spielplatz
- Grünanlage
- Öffentl. Parkfläche
- Garagen (als Anhalt)
- Bestehende Gebäude
- Geplante
- SSG Summe d. seitlichen Grenzabstände (Meter)
- Umformerstation
- II Zahl d. Vollgeschosse (Höchstgrenze) z.B. 2
- (I) Zahl d. Vollgeschosse zwingend) z.B. 1

Martin-Schleyer-Straße
Rosenweg
Augustaweg
Im Grün
Am Rosier
Dorfwiesen
Tobeläcker
Langenfuhräcker
Burstwiesen
Naturschutzgebiet
Eine Bebauung des Grundstückes ist im Einzelfall, bzw. durch eine Ergänzung des Bebauungsplanes zu klären
BESTEHENDE UFERLINIE
BODENSEE

Gemeinde L i t z e l s t e t t e n

Kreis Konstanz

Bebauungsplan "Litzelstetten - Ost"

" Rinzler - Tiergarten "

Textliche Festsetzungen

In ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBaug und BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung:

1.11 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO) : siehe Planeintrag

1.12 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 22 BauNVO) : " " "

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung kann im Einvernehmen mit der Gemeinde und der Baurechtsbehörde ausnahmsweise erhöht werden, wenn dabei die Interessen der Nachbarn und Betroffenen angemessen und ausreichend gewürdigt werden.

1.13 Ausnahmen: (§ 1 Abs. 4 BauNVO): In Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Tankstellen von den gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Ausnahmen ausgeschlossen. Im Gebiet, dessen Grundstücke von der Martin-Schleyer-Str. her erschlossen werden, sind die Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässig.

1.14 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO und § 2 Abs. 4 LBO): siehe Planeintrag

1.2 Bauweise (§ 22 BauNVO):

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Wo im Plan Einzel- oder Doppelhäuser eingetragen sind, gilt dies als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

1.3 Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b BBaug)

Stellung und Firstrichtung gemäß Planeintrag.

1.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO) : Sie ist gemäß Planeintrag durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

2.1 Gebäudehöhen:

Die Gebäudehöhe wird gemessen in der Außenwandebene von der planierten Geländeoberfläche bis Unterkante Dachsparren. Sie darf folgende Maße nicht überschreiten :

2.11	bei Vollgeschoß (zwingend):	bergseitig	3,00m	talseitig	5,60 m
2.12	bei 2 Vollgeschossen (Höchstgrenze)	"	4,20 m	"	5,80 m
2.13	bei 2 Vollgeschossen (zwingend)	"	5,30 m	"	6,50 m
2.14	bei 3 Vollgeschossen und mehr	insgesamt je Geschoß höchst. 3,00 m			
2.15	bei Nebengebäuden:	2,60 m			

2.16 Innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe darf die bergseitige Sockelhöhe höchstens 50 cm betragen. Sie wird im Einvernehmen mit der Gemeinde und dem Bezirksbaumeister festgesetzt.

2.2 Äußere Gestaltung:

2.21 Hauptgebäude: Satteldächer, Dachneigung gemäß Planeintrag, Dachdeckung in der Regel mit dunkel engobierten Ziegeln, Flachdächer mit Kiesschüttung oder Besandung, Kniestockhöhe max. 50 cm, Dachaufbauten nur bei Dachneigungen von mehr als 43°. Dachausschnitte (Negativgauben) sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie mindestens 1.50 m vom Ortgang entfernt bleiben, im Einzelfall höchstens 3,00 m lang sind und insgesamt die Hälfte der Firstlänge nicht überschreiten.

2.22 Nebengebäude sind den zugehörigen Hauptgebäuden anzupassen und möglichst in baulichem Zusammenhang mit diesen anzuordnen.

2.23 Garagen sind - sofern nicht in das Hauptgebäude einbezogen - mit flachen Dächern zu versehen. Mehrere Garagen sind zu baulichen Einheiten zusammenzufassen.
Garagen mit mehr als 10 Einstellplätzen sind im Rahmen der möglichkeiten als Tiefgaragen anzulegen. (Siehe auch Planeintrag).

2.3 Grenz- und Gebäudeabstände:
Sofern keine größeren Abstände durch Planeintrag festgesetzt sind, richten sich die Grenz - und Gebäudeabstände nach den Bestimmungen der LBO. Garagen dürfen auf die Nachbargrenze gestellt werden.

2.4 Einfriedungen:

2.41 Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Plätzen sollen einheitlich gestaltet werden. Zulässig sind: Hecken, einfache Holzzäune und Drahtzäune (bei gleichzeitiger Heckenhinterpflanzung).

2.42 Die Gesamthöhe der Einfriedungen einschließlich eines massiven Sockels darf höchstens 60 cm betragen. In Allgemeinen Wohngebieten (WA) können Einfriedungen an den Nachbargrenzen hinter der Gebäudeflucht bis 1.00 m Höhe ausnahmsweise zugelassen werden.

2.43 Bei öffentlichen Verkehrsflächen ohne Gehweg kann gemäß § 14 Abs.1 LBO verlangt werden, daß Einfriedungen 50 cm von der Straßengrenze abgerückt werden.

2.5 Gestaltung der Grundstücke:

2.51 Auffüllungen und Abgrabungen dürfen den naturgegebenen Geländeverlauf nicht beeinträchtigen. Sie gelten als bauliche Anlagen gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 3 LBO.

2.52 Stützmauern sind bis zu 60 cm Höhe zugelassen. Bei Einfahrten zu Tiefgaragen kann ausnahmsweise eine Höhe von max. 1,20 m zugelassen werden. Der restliche Höhenunterschied ist dann abzuböschen und gärtnerisch anzulegen. Stützmauern sind abweichend von § 39 und über § 87 LBO hinaus genehmigungspflichtig.

2.53 Grundstücksflächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und den zugeordneten Gebäuden sind als Ziergärten (Vorgärten) oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Je ca 350 qm unbebauter Grundstücksfläche soll mindestens ein breitkroniger Baum gepflanzt und erhalten werden.

2.6 Bauvorlagen:

2.61 Die den Bauanträgen beizulegenden Lagepläne müssen die Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten. Grenz- und Gebäudeabstände des Bauvorhabens sind genau zu vermaßen.

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

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

2.7 Ordnungswidrigkeiten:

Verstöße gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden gemäß § 112 LBO verfolgt.

Litzelstetten, am 20. 1. 1969

Planer

Dipl. Ing./Reg.bmstr.
Freier Architekt

Gemeinde

Bürgermeister

Gemeinde L i t z e l s t e t t e n

Kreis Konstanz

Bebauungsplan "Litzelstetten-Ost / Rinzler-Tiergarten"

B e g r ü n d u n g

Für das Gesamtgebiet "Litzelstetten-Ost" liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Der starke Zuzug, die Entwicklung der Bodenpreise, sowie der sich daraus ergebende Wunsch nach höherer Nutzung der Grundstücke haben den Gemeinderat veranlaßt, den Bebauungsplan einer umfassenden Änderung und Ergänzung zu unterziehen. Eine Veränderungssperre ist nicht ausgesprochen worden. Das gesamte Baugebiet "Litzelstetten-Ost" wurde aus Verfahrensgründen in drei Bebauungspläne aufgeteilt.

Aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes ist bereits eine größere Anzahl von Häusern gebaut worden. Außerdem hat die Einteilung in Bauplätze und die Anlage von Erschließungsstraßen nach diesem Plan Verhältnisse geschaffen, die die Aufstellung des neuen Bebauungsplanes entscheidend beeinflussen. Das recht schematische Erschließungssystem erschwert die Ausbildung von abwechslungsreicheren Straßenräumen.

Große Teile der Erschließungsmaßnahmen sind schon ausgeführt bzw. in Arbeit. Die Kanalisation folgt dem Gesamtkanalisationsplan der Gemeinde, der vor dem Abschluß steht. Er sieht im Endzustand eine Ableitung der Abwässer über einen Hauptsammler am Seeufer zur Kläranlage Konstanz vor. Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch die vorgesehene Errichtung einer weiteren Umformerstation gesichert. Auch die Wasserversorgung kann den Anforderungen des Neubaugebietes entsprechen.

Da grundsätzlich wegen der bereits vorhandenen Bebauung der Charakter eines aufgelockerten Wohngebietes mit verhältnismäßig kleinen Häusern erhalten bleiben soll, mußte die Verdichtung in Gestalt von 1- und 2-geschossigen Bauten angestrebt werden. Nur in der Nähe des Ortskernes wurde eine kleine Gruppe von 4-geschossigen Häusern geplant. Neben dem Rathaus entsteht durch den geplanten Bau der neuen Schule, einer Turnhalle und des Kindergartens ein kulturelles Zentrum. In der Mittelzone des Gesamtbaugebietes ist außerdem die Anlage eines Kinderspielplatzes vorgesehen.
Die Erschließungskosten für das Gebiet der drei Teilbebauungspläne zusammen sind auf einer besonderen Anlage angegeben.

Litzelstetten, am 20. Januar 1969

Planer

Bau

Dipl.Ing./Reg.bmstr.
Freier Architekt

Gemeinde

Bürgermeister

Gemeinde Litzelstetten

Gemeinde L i t z e l s t e t t e n

Kreis Konstanz

S a t z u n g

über die Aufstellung (Änderung und Ergänzung) des Bebauungsplanes "Litzelstetten-Ost"/"Paistenwiesen"

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8 bis 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl I S. 341) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 27. 7. 1955 (Ges.Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am 10. Dezember 1968 die Aufstellung (Änderung und Ergänzung) des Bebauungsplanes "Litzelstetten-Ost"/"Paistenwiesen" als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Eintragungen des Bebauungsplanes.

§ 2 Inhalt des Bebauungsplanes

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Litzelstetten vom ..... aufgehoben und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Litzelstetten-Ost"/"Paistenwiesen" vom 20. 1. 1969 ersetzt.

§ 3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1.) Straßen- und Baulinienplan vom 20. 1. 1969

2.) Textliche Festsetzungen (Bebauungsvorschriften) vom 20. 1. 1969

Beigefügt sind: 1 Begründung, 1 Übersichtsplan, 1 Zusammenstellung der Erschließungskosten.

§ 4 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tage der Bekanntmachung inkraft.

Litzelstetten, am 20. 1. 1969

Bürgermeisteramt

Gemeinde Litzelstetten

Gemeinde L i t z e l s t e t t e n

Kreis Konstanz

Bebauungsplan "Litzelstetten - Ost"

" Faistenwiesen "

Textliche Festsetzungen

In ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung:

1.11 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO) : siehe Planeintrag

1.12 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 22 BauNVO) : " " "

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung kann im Einvernehmen mit der Gemeinde und der Baurechtsbehörde ausnahmsweise erhöht werden, wenn dabei die Interessen der Nachbarn und Betroffenen angemessen und ausreichend gewürdigt werden.

1.13 Ausnahmen: (§ 1 Abs. 4 BauNVO): In Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Tankstellen von den gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Ausnahmen ausgeschlossen. Im Gebiet, dessen Grundstücke von der Martin-Schleyer-Str. her erschlossen werden, sind die Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässig.

1.14 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO und § 2 Abs. 4 LBO): siehe Planeintrag

1.2 Bauweise (§ 22 BauNVO):

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Wo im Plan Einzel- oder Doppelhäuser eingetragen sind, gilt dies als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

1.3 Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b BBauG)

Stellung und Firstrichtung gemäß Planeintrag.

1.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO) : Sie ist gemäß Planeintrag durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

2.1 Gebäudehöhen:

Die Gebäudehöhe wird gemessen in der Außenwandebene von der planierten Geländeoberfläche bis Unterkante Dachsparren. Sie darf folgende Maße nicht überschreiten :

2.11	bei Vollgeschoß (zwingend):	bergseitig 3,30m	talseitig 5,60 m
2.12	bei 2 Vollgeschossen (Höchstgrenze)	" 4,20 m	" 5,30 m
2.13	bei 2 Vollgeschossen (zwingend)	" 5,30 m	" 6,50 m
2.14	bei 3 Vollgeschossen und mehr	insgesamt je Geschoß höchst. 3,00 m	
2.15	bei Nebengebäuden:	2,60 m	

2.16 Innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe darf die bergseitige Sockelhöhe höchstens 50 cm betragen. Sie wird im Einvernehmen mit der Gemeinde und dem Bezirksbaumeister festgesetzt.

2.2 Äußere Gestaltung:

2.21 Hauptgebäude: Satteldächer, Dachneigung gemäß Planeintrag, Dachdeckung in der Regel mit dunkel engobierten Ziegeln, Flachdächer mit Kiesschüttung oder Besandung, Kniestocknöhe max. 30 cm, Dachaufbauten nur bei Dachneigungen von mehr als 43°. Dachausschnitte (Negativgauben) sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie mindestens 1.50 m vom Ortgang entfernt bleiben, im Einzelfall höchstens 3,00 m lang sind und insgesamt die Hälfte der Firstlänge nicht überschreiten.

2.22 Nebengebäude sind den zugehörigen Hauptgebäuden anzupassen und möglichst in baulichem Zusammenhang mit diesen anzuordnen.

2.23 Garagen sind - sofern nicht in das Hauptgebäude einbezogen - mit flachen Dächern zu versehen. Mehrere Garagen sind zu baulichen Einheiten zusammenzufassen.
Garagen mit mehr als 10 Einstellplätzen sind im Rahmen der Möglichkeiten als Tiefgaragen anzulegen. (Siehe auch Planeintrag).

2.3 Grenz- und Gebäudeabstände:
Sofern keine größeren Abstände durch Planeintrag festgesetzt sind, richten sich die Grenz - und Gebäudeabstände nach den Bestimmungen der LBO. Garagen dürfen auf die Nachbargrenze gestellt werden.

2.4 Einfriedungen:

2.41 Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Plätzen sollen einheitlich gestaltet werden. Zulässig sind: Hecken, einfache Holzzäune und Drahtzäune (bei gleichzeitiger Heckenhinterpflanzung).

2.42 Die Gesamthöhe der Einfriedungen einschließlich eines massiven Sockels darf höchstens 60 cm betragen. In Allgemeinen Wohngebieten (WA) können Einfriedungen an den Nachbargrenzen hinter der Gebäudeflucht bis 1.00 m Höhe ausnahmsweise zugelassen werden.

Blatt 3

2.43 Bei öffentlichen Verkehrsflächen ohne Gehweg kann gemäß § 14 Abs.1 LBO verlangt werden, daß Einfriedungen 50 cm von der Straßengrenze abgerückt werden.

2.5 Gestaltung der Grundstücke:

2.51 Auffüllungen und Abgrabungen dürfen den naturgegebenen Geländeverlauf nicht beeinträchtigen. Sie gelten als bauliche Anlagen gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 3 LBO.

2.52 Stützmauern sind bis zu 60 cm Höhe zugelassen. Bei Einfahrten zu Tiefgaragen kann ausnahmsweise eine Höhe von max. 1,20 m zugelassen werden. Der restliche Höhenunterschied ist dann abzuböschen und gärtnerisch anzulegen. Stützmauern sind abweichend von § 89 und über § 87 LBO hinaus genehmigungspflichtig.

2.53 Grundstücksflächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und den zugeordneten Gebäuden sind als Ziergärten (Vorgärten) oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Je ca 350 qm unbebauter Grundstücksfläche soll mindestens ein breitkroniger Baum gepflanzt und erhalten werden.

2.6 Bauvorlagen:

2.61 Die den Bauanträgen beizulegenden Lagepläne müssen die Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten. Grenz- und Gebäudeabstände des Bauvorhabens sind genau zu vermaßen.

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

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

2.7 Ordnungswidrigkeiten:

Verstöße gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden gemäß § 112 LBO verfolgt.

Litzelstetten, am 20. 1. 1969

Planer

Dipl. Ing./Reg.bmstr.
Freier Architekt

Gemeinde Litzelstetten

Bürgermeister

Gemeinde L i t z e l s t e t t e n

Kreis Konstanz

Bebauungsplan "Litzelstetten-Ost / Faistenwiesen "

B e g r ü n d u n g

Für das Gesamtgebiet "Litzelstetten-Ost" liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Der starke Zuzug, die Entwicklung der Bodenpreise, sowie der sich daraus ergebende Wunsch nach höherer Nutzung der Grundstücke haben den Gemeinderat veranlaßt, den Bebauungsplan einer umfassenden Änderung und Ergänzung zu unterziehen. Eine Veränderungssperre ist nicht ausgesprochen worden. Das gesamte Baugebiet "Litzelstetten-Ost" wurde aus Verfahrensgründen in drei Bebauungspläne aufgeteilt.

Aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes ist bereits eine größere Anzahl von Häusern gebaut worden. Außerdem hat die Einteilung in Bauplätze und die Anlage von Erschließungsstraßen nach diesem Plan Verhältnisse geschaffen, die die Aufstellung des neuen Bebauungsplanes entscheidend beeinflussen. Das recht schematische Erschließungssystem erschwert die Ausbildung von abwechslungsreicheren Straßenräumen.

Große Teile der Erschließungsmaßnahmen sind schon ausgeführt bzw. in Arbeit. Die Kanalisation folgt dem Gesamtkanalisationsplan der Gemeinde, der vor dem Abschluß steht. Er sieht im Endzustand eine Ableitung der Abwässer über einen Hauptsammler am Seeufer zur Kläranlage Konstanz vor. Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch die vorgesehene Errichtung einer weiteren Umformerstation gesichert. Auch die Wasserversorgung kann den Anforderungen des Neubaugebietes entsprechen.

Da grundsätzlich wegen der bereits vorhandenen Bebauung der Charakter eines aufgelockerten Wohngebietes mit verhältnismäßig kleinen Häusern erhalten bleiben soll, mußte die Verdichtung in Gestalt von 1- und 2-geschossigen Bauten angestrebt werden. Nur in der Nähe des Ortskernes wurde eine kleine Gruppe von 4-geschossigen Häusern geplant. Neben dem Rathaus entsteht durch den geplanten Bau der neuen Schule, einer Turnhalle und des Kindergartens ein kulturelles Zentrum. In der Mittelzone des Gesamtbaugebietes ist außerdem die Anlage eines Kinderspielplatzes vorgesehen.
Die Erschließungskosten für das Gebiet der drei Teilbebauungspläne zusammen sind auf einer besonderen Anlage angegeben.

Litzelstetten, am 20. Januar 1969

Planer

Bain

Dipl.Ing./Reg.bmstr.
Freier Architekt

Gemeinde

Bürgermeister

Gemeinde + Litzelstetten