BEBAUUNGSPLAN „LITZELSTETTEN WEST, 3. ÄNDERUNG“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
2. SATZUNG
3. ÜBERSICHTSPLAN LITZELSTETTEN-WEST
4. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
5. BEGRÜNDUNG
6. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ÄNDERUNG
7. ÜBERSICHTSPLAN BEBAUUNGSPLÄNE
8. BEBAUUNGSPLAN
9. GESTALTUNGSPLAN

S A T Z U N G

Über die 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES
"LITZELSTETTEN-WEST"

der Stadt KONSTANZ
im Stadtteil LITZELSTETTEN

für den Bereich: Torkelbergstraße,
Alte Torkelbergstraße,
Kornblumenweg

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 29.04.1993 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.1:1000 v.18.04.1991 m.Änd.v.03.09.1992
2. Textliche Festsetzungen v.18.04.1991
   m.Änd.v 03.09.1992 und v.29.04.1993

§ 3 BEIFÜGUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Beigefügt sind:

3. Begründung v.18.04.1991
   m.Änd.v.03.09.1992 und v.29.04.1993
4. Gestaltungsplan (Bl. 3) M.1:1000 v.18.04.1991 m.Änd.v.03.09.1992
5. Übersichtsplan v.18.04.1991 m.Änd.v.03.09.1992
6. Änderung FNP v.18.04.1991 m.Änd.v.03.09.1992

§ 4 AUSSERKRAFTSETZUNG

Der Bebauungsplan "LITZELSTETTEN-WEST", wirksam seit 15.12.1971, 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 gem. § 12 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 02. März 1994

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Fischer
Bürgermeister

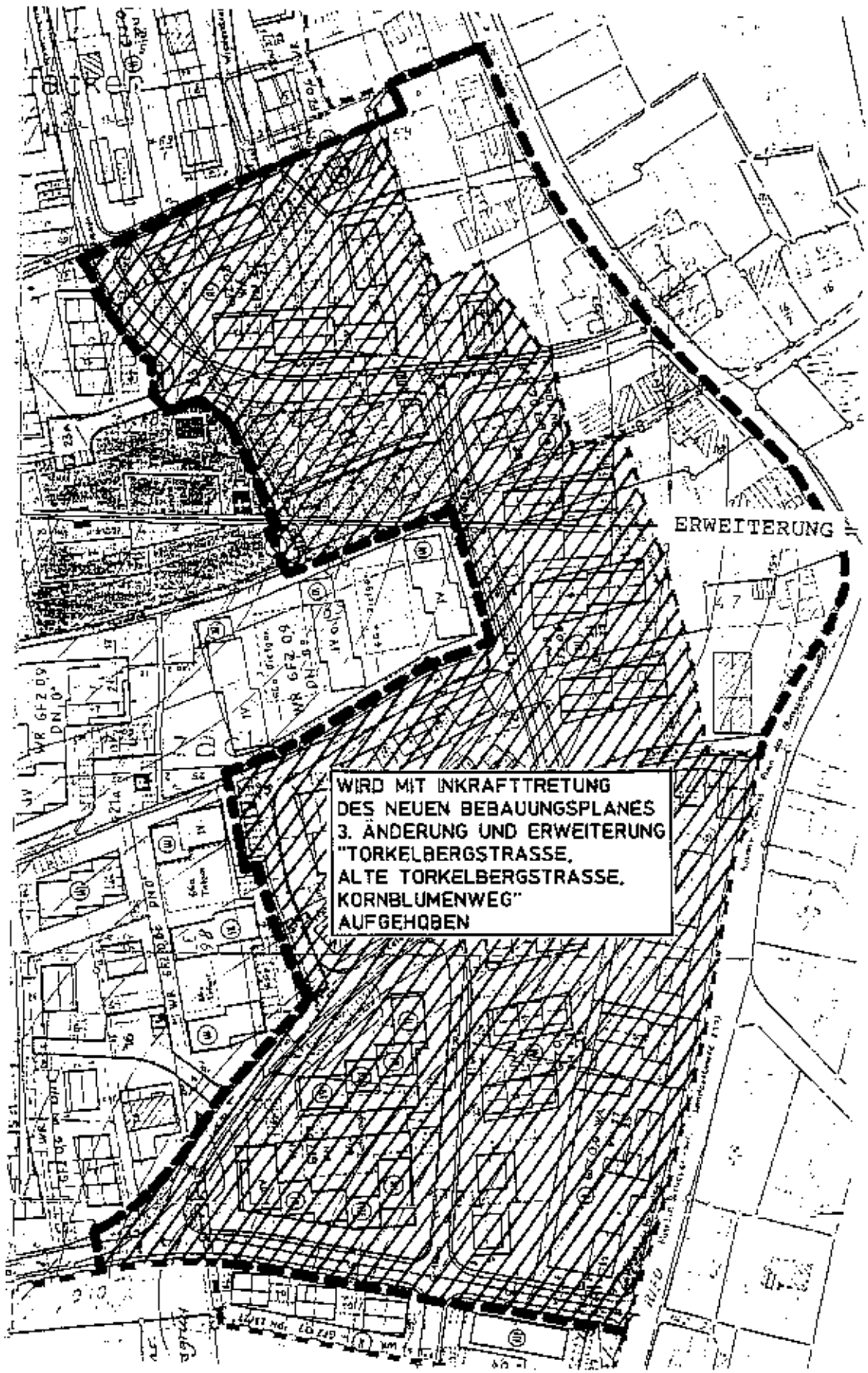
STADT KONSTANZ

ANLAGE ZUR SATZUNG

STADT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN "LITZELSTETTEN - WEST"

IN KRAFT GETRETEN AM 15.DEZ.1971



STADT KONSTANZ - STADTTEIL LITZELSTETTEN

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"LITZELSTETTEN-WEST"

Bereich:
"TORKELBERGSTRASSE, ALTE TORKELBERGSTRASSE, KORNBLUMENWEG"

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 Bauleitplne 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

Der Bebauungsplan besteht aus Bereichen mit unterschiedlich umfangreichen planungsrechtlichen Festsetzungen:

- im Bereich des "einfachen Bebauungsplanes" gelten nur die im Text aufgeführten planungsrechtlichen Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung (Planeintrag). Desweiteren ist § 34 BauGB anzuwenden.

- Im Bereich des "qualifizierten Bebauungsplanes" gem. § 30 BauGB gelten alle folgenden im Text aufgeführten, planungsrechtlichen Festsetzungen.

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

1.1 BEREICH "EINFACHER BEBAUUNGSPLAN"
und Flst.Nr. 43 entlang Martin-Schleyer-Straße
QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN
DORFGEBIET (MD) gem. § 5 BauNVO

Anlagen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO und Abs. 3 (Vergnügungsstätten) sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN"
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) gem. § 4 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 § 4 (3) Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 NEBENANLAGEN, § 14 BauNVO

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 zwingend oder als Höchstgrenze (Z); § 18 BauNVO
  Die Festsetzung im zeichnerischen Teil (Bl. 2): III = II (zwingend) + I DG bedeutet, daß das 3. Vollgeschoß als Dachgeschoß (DG) (= "oberstes Geschoß") entsprechend der Definition in § 2 Abs. 5 LBO) auszubilden ist.

- Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze (GFZ) § 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 Hausgruppen (H) und Doppelhäuser oder Hausgruppen (DH) 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.

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

Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe darf max. 0,50 m bei Einzelhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern und bei Mehrfamilienhäusern max. 1,0 m über die im Mittel gemessene Straßenhöhe liegen.
Bei Grundstücken, die tiefer liegen als die Straße (südlich alte Torkelbergstraße) kann das Gelände auf Straßenhöhe angeschüttet werden.

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.

Bei Mehrfamilienhäusern sind die erforderlichen Stellplätze unterirdisch in Tiefgaragen anzuordnen.

Stellplätze entlang der Straßen dürfen nur auf einer Länge von 70 % der Grundstücksbreite (einschl. Garagenzufahrten) angelegt werden.
Mind. alle 4 Stellplätze ist ein Baum gem. Ziff. 12 zu pflanzen, soweit nicht Bauminseln zugunsten der Stadt in diesem Bereich festgesetzt sind (Ziff. 12.4).

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

- Verkehrsflächen für die öffentlichen Straßen und Fußwege
- Verkehrsgrün
- öffentliche Parkplätze

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

9. VERSORGUNGSFLÄCHEN, § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Die Flächen, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind im Plan festgesetzt - Trafostation.

10. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche: Friedhof
Parkanlage
Landwirtschaftliche Grünfläche

11. MIT GEH-, FAHRRECHTEN (GR, FR) ZU BELASTENDE FLÄCHEN
§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

Im Bereich der Hofflächen vor und zu den Garagen ist ein gegenseitiges Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

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

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

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

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

12.3 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.

12.4 Entlang der Alten Torkelbergstraße, der Raiffeisenstraße und der Franz-Moser-Straße sind Pflanzinseln von 2,0 x 2,0 m auf den Privatgrundstücken zugunsten der Stadt mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Straßenbäumen vorgesehen.
Die Bäume werden im Zuge des Straßenausbaues gepflanzt.

12.5 Die festgesetzten Tiefgaragen sind mit einer ausreichenden Humusdecke zu versehen (mind. 50 cm) und zu bepflanzen.

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

Im Bereich der bisher unbebauten Grundstücke befinden sich größere Bäume (im Plan gekennzeichnet), 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. 12).

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

---

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

1.1 DÄCHER

Dachform: Satteldächer, Firstrichtung gekennzeichnet durch Planeintrag.

Dachneigung: Entsprechend den Eintragungen im Plan.

Dachdeckung: Dachziegel in den Farben rot bis rotbraun.

Dachgaupen: Dachgaupen sind nur bei Dachneigungen ab 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 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 Satteldächern zu versehen, die annähernd in gleicher Dachneigung und in gleicher Deckung wie das Wohngebäude auszuführen sind.

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.

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

Die Firsthöhe, gemessen von Oberkante Dachkonstruktion bis zu der im Mittel an der jeweiligen Gebäudekante gemessenen vorhandenen Geländeoberkante darf höchstens betragen:

- bei II-geschossigen Gebäuden max. 8,80 m
- bei III = (II)+ID-geschossigen Gebäuden 10,00 m

Dies gilt nicht für das Gebäude auf Flst.Nr. 43 an der Martin-Schleyer-Straße (DN 35-43 Grad). Die Gebäude- und Firsthöhe ist auf das benachbarte historische Gebäude abzustimmen.

Bei Grundstücken, die tiefer liegen als die Straße (südlich Alte Torkelbergstraße) kann die Firsthöhe über der in der Mitte der Gebäude liegenden Straßenhöhe (Hinterkante Gehweg) gemessen werden. Auf Ziff. I.6-2. Absatz, S.3 der Textlichen Festsetzungen wird verwiesen.

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 entlang öffentlicher Straßen darf höchstens 1,0 m betragen. Sockelmauern sind nicht zulässig.

3.3 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.

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".

Konstanz, den 18.04.1991

geändert nach Beschluß des
Gemeinderats 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. 29.04.1993

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

i.V.

02. März 1994
Fischer
Bürgermeister

STADT KONSTANZ

STADT KONSTANZ - STADTTEIL LITZELSTETTEN

3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "LITZELSTETTEN-WEST"

Bereich
"TORKELBERGSTRASSE, ALTE TORKELBERGSTRASSE, KORNBLUMENWEG"

BEGRÜNDUNG

---

1. PLANUNGSABSICHT

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen einerseits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Erschließung und Bebauung von Teilbereichen und Baulücken geschaffen werden, andererseits sollen die Abweichungen, des seit 15.12.1971 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "LITZELSTETTEN-WEST", die teilweise in der Umlegung vorgenommen wurden, entsprechend dem heutigen Bestand verändert werden.

Außerdem stehen die Festsetzungen mit hochverdichtetem Geschoßbau (III)-(IV)-geschossige Gebäude mit Flachdach, heutigen Entwicklungsvorstellungen entgegen, nach welchen im unmittelbar angrenzenden historischen Ortsbereich eher ein "dörflicher Charakter" beibehalten werden soll.
Durch die Änderung soll eine möglichst rasche Bebauung zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes erreicht werden.

2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan 1983 ist im Bereich nördlich der Torkelbergstraße und süd-östlich des alten Friedhofes eine Grünfläche dargestellt, obwohl der Bebauungsplan 1971 in diesen Bereichen Mehrfamilienhäuser festsetzte. Die Planungsabsicht des Flächennutzungsplanes 1983 wird aufgegeben. Der FNP wird entsprechend dem neuen Bebauungsplan, der ebenso wie der alte Bebauungsplan 1971 Wohnbaufläche (W) festsetzt, geändert. Die Änderung wird in das laufende Fortschreibungsverfahren übernommen.

3. ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Gemeinderat hat am 05.06.1986 die Änderung des Bebauungsplanes und am 13.11.1986 die Durchführung der Bürgerbeteiligung beschlossen.

Die Grenze des Änderungsgebietes war damals wesentlich größer als der jetzt vorliegende Bebauungsplan; sie reichte im Westen bis zur Straße - St. Katharinen -.

Außerdem wurde der Aufstellungsbeschluß damals mit der Planungsabsicht gefaßt, in den Bereichen nördlich der Torkelbergstraße und süd-östlich des alten Friedhofes entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan eine "Grünfläche" festzusetzen. Diese Planungsabsicht wurde inzwischen, aufgrund von Bedenken aus der Behördenvoranhörung, aufgegeben.

Anfang 1987 wurde eine Bürgerbeteiligung und im Oktober 1987 die Behördenvoranhörung durchgeführt. Die damals vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind weitgehend in der Planung berücksichtigt.

Im Westen wurde das Planungsgebiet verkleinert und nur soweit abgegrenzt, als ein Regelungsbedarf besteht.
Im Osten wurde das Planungsgebiet bis zur Martin-Schleyerstraße erweitert (s.u.).

Der Änderungsbeschluß wurde mit dem Offenlegungsbeschluß aufgrund der geänderten Planungsabsichten am 18.04.1991 neu gefaßt. Aufgrund der Änderungen aus der 1. Offenlegung (17.02.92-18.03.92) erfolgt gem. Gemeinderatsbeschluß v. 03.09.92 eine 2. Offenlegung).

4. PLANUNGSGEBIET

Das Planungsgebiet umfaßt den Bereich westlich der Martin-Schleyer-Straße vom Gartenpfad im Norden und der Torkelbergstraße im Süden. Die östliche Planungsgrenze verläuft entlang der Alten Torkelbergstraße, der Raiffeisenstraße, dem Verbindungsweg zum Friedhof, einschließlich Friedhof und Kornblumenweg.
Die genaue Abgrenzung ist im Bebauungsplan durch die Plangebietsgrenze festgesetzt.

In die Änderungsplanung wurden auch Bereiche einbezogen, die bereits bebaut sind, jedoch von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 1971 wesentlich abweichen.

Die Grenze des alten Bebauungsplanes 1971 verlief westlich der historischen Bebauung. Offensichtlich haben sich bei der Realisierung im Übergangsbereich zwischen Alt- und Neubebauung Schwierigkeiten ergeben.
Im neuen Bebauungsplan wurde der historische Bereich bis zur Martin-Schleyer-Straße als "einfacher Bebauungsplan" mit der Festsetzung "Dorfgebiet (MD)" zur Sicherung und Abstimmung der "dörflichen Nutzungen" zur Wohnbebauung (Erweiterung) ausgewiesen.

5. FESTSETZUNGEN IM NEUEN BEBAUUNGSPLAN ABWEICHUNGEN GEGENÜBER DEM BEBAUUNGSPLAN 1971

5.1 Art der Nutzung

Der alte Bebauungsplan 1971 hat in einigen Bereichen in unmittelbarer Nachbarschaft zum historischen Ortskern

mit dörflichen Nutzungen (Landwirtschaft, Obstvermarktung, Läden, Handwerker u.a.) - "Reines Wohngebiet (WR)" festgesetzt.

Der neue Bebauungsplan setzt in den Wohngebieten nach dem tatsächlichen Gebietscharakter "Allgemeines Wohngebiet (WA)" fest.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Planeintrag der max. Geschoßflächenzahl (GFZ), der Geschoßzahl (Z) - zwingend oder als Höchstgrenze - und in Teilbereichen durch die Festlegung der max. Anzahl der Wohnungen je Gebäude 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.

Die Festsetzung der max. Wohnungen je Gebäude ist erforderlich, um den Charakter des "Familienwohnens" zu bewahren und eine hohe Ausnutzung - etwa für zweite Wohnsitze - zu verhindern. Eine höhere Dichte würde auch Probleme in der Verkehrserschließung und Parkierung mit sich bringen.

Zwischen Torkelbergstraße und Alte Torkelbergstraße war im Bebauungsplan 1971 eine hochverdichtete Bebauung mit (III)-(IV) Geschossen und einer Nutzung von GFZ 0,9 festgesetzt.
Nach den heutigen Vorstellungen soll im Übergangsbereich von Neubaugebiet und altem Ortskern eher eine "dörfliche Bebauung" angestrebt werden.

Im neuen Bebauungsplan werden kleine Mehrfamilienhäuser an der Torkelbergstraße mit zwingender Tiefgarage und Doppelhäuser und Hausgruppen an der Alten Torkelbergstraße und im inneren Bereich festgesetzt. Die zulässige Nutzung und die max. Wohnungen je Gebäude sind im Plan festgesetzt.

Im Bereich zwischen Raiffeisenstraße und Alte Torkelbergstraße wird die Einzelhausbebauung aus dem Bebauungsplan 1971 im wesentlichen übernommen, jedoch werden die in der Umlegung gebildeten Grundstücke berücksichtigt.

Der Bereich zwischen Kornblumenweg und Gartenpfad wurde mit erheblichen Abweichungen vom Bebauungsplan 1971 bebaut. Neu festgesetzt wird der tatsächliche Bestand.

5.3 Erschließung (Änderungen von Straßenführungen)

Die Straßen innerhalb des Planungsgebietes sind teilweise provisorisch angelegt, jedoch noch nicht mit dem letzten Straßenbelag fertiggestellt.

Die Verbindungsstraße zwischen Alter Torkelbergstraße und Torkelbergstraße muß als einzige Straße im Planungsgebiet neu ausgebaut werden; ebenso der neu geplante Fußweg von dieser Straße zur Martin-Schleyer-Straße.

Die Verbindungsstraße in Verlängerung der Alten Torkelbergstraße zum Kornblumenweg (Franz-Moser-Straße) wird aufgehoben und bis zum Friedhof als Verbindungsweg mit einer Breite von 4,0 m und bis zum Kornblumenweg als Fußweg festgesetzt.

Der Kornblumenweg war im Bebauungsplan 1971 als durchgehende Straße entlang dem Friedhof bis zur Martin-Schleyer-Straße mit einer Breite von 6,50 m und beidseitigem Gehweg von je 2,0 m geplant.

Nach der neuen Planung endet der Kornblumenweg beim Kirchenzentrum. Die Verbindung in das Dorf ist als wesentlich schmalerer Verbindungsweg mit Anliegerfunktion geplant.

5.3 Die Raiffeisenstraße wird in der vermessenen Lage und Breite nicht geändert. Der Ausbau ist nach der Planung des Tiefbauamtes übernommen.

5.4 Die Torkelbergstraße wird nach einer neuen Planung im Fahrbahnquerschnitt durch Anlegen einer Längsparkspur mit Bauminseln verengt. In der Alten Torkelbergstraße sind ebenfalls seitliche Grüninseln vorgesehen.

5.5 Entlang der Alten Torkelbergstraße, der Raiffeisenstraße und der Franz-Moser-Straße sind Pflanzinseln von 2,0 x 2,0 m auf den Privatgrundstücken zugunsten der Stadt mit der Festsetzung zum Anpflanzen von Straßenbäumen festgesetzt.
Die Bäume werden im Zuge des Straßenausbaues gepflanzt.

5.6 Aufgrund der Erfahrung im bebauten Gebiet wird empfohlen, 2 Stellplätze je Wohneinheit auf den Privatgrundstücken zu fordern.

Im Bereich der neu geplanten 4 Mehrfamilienhäuser an der Torkelbergstraße werden zwingend Tiefgaragen (TGA) gefordert. Die jeweils für 2 Gebäude gemeinsamen Tiefgaragenabfahrten sind im Plan festgelegt.

5.7 Ver- und Entsorgung (Leitungen)

Das ganze Planungsgebiet ist weitgehend erschlossen. Alle Versorgungsleitungen sind verlegt, mit Ausnahme der Stichstraße mit Fußwegverbindung Alte Torkelbergstraße - Torkelbergstraße.
Die Trinkwasser- und Erdgasversorgung kann ohne Änderung des geplanten Erdgasversorgungsnetzes realisiert werden.

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

ERSCHLIESSUNGSPLANUNG

Die erforderliche tiefbautechnische Detailplanung wird vom Tiefbauamt der Stadt Konstanz bearbeitet und in den Bebauungsplan integriert.
Die Höhenlage der noch auszubauenden Straßen entspricht weitgehend dem vorhandenen Geländeniveau.

5.8 Festsetzung von landwirtschaftlichen Grünflächen

Im Bereich der Grundstücke Flst.Nr. 1346, 1347 und Flst.Nr. 48 und 49 (Westteil) werden auf Wunsch der Grundstückseigentümer und nach den Vereinbarungen in der Baulandumlegung "landwirtschaftliche Grünflächen" festgesetzt. Dieser Bereich wird noch landwirtschaftlich genutzt. Für das Ortsbild und für die innere Auflockerung sind diese Bereiche eine Bereicherung für die umgebende dichte Bebauung.

Ursprünglich war auch auf Grundstück Flst.Nr. 43 eine landwirtschaftliche Grünfläche geplant (Bürgerbeteiligung). Diese Planungsabsicht wurde jedoch zugunsten einer Wohnbebauung aufgegeben (sh. Ziff. 5.2).
Der Flächennutzungsplan wird für diese Fläche im Rahmen der Fortschreibung geändert.

6. NOCH MÖGLICHE BEBAUUNG

Bereich Torkelbergstraße - Alte Torkelbergstraße

3	Mehrfamilienhäuser	a ca 9 WE	ca 27 WE
1	Mehrfamilienhaus (Eckhaus) mit Tiefgarage zwingend	ca 12 WE	ca 12 WE
5	Doppelhäuser (max. 2 Woh./Geb.)		ca 20 WE
1	Reihenhaus (max. 2 Woh./Geb.)		ca 6 WE

Bereich zwischen Alte Torkelbergstraße und Raiffeisenstraße

6	Einzelhäuser	a ca 3 WE	18 WE
noch mögliche Bebauung			ca. 83 WE

Die Zahl der Wohneinheiten ist geschätzt und unverbindlich. Die zulässige Nutzung richtet sich nach der im Plan festgesetzten max. zulässigen WE/Gebäude bzw. nach der zulässigen GFZ.

7. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

Die in den Bebauungsvorschriften Ziff. II. getroffenen Festsetzungen dienen den erhöhten Anforderungen zur Wahrung des dörflichen Charakters in unmittelbarer Nähe zum Ortskern.

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

Eine gute gestalterische Anbindung an den Ortskern ist vor allem zu erreichen durch eine einheitliche Dachgestaltung. Deshalb wurde die Dachfarbe in den Farben rot bis rotbraun festgesetzt.
In den Bebauungsvorschriften ist außerdem die zulässige Anordnung und Gestaltung von Dachgaupen und Dacheinschnitten (in Abstimmung zu der 2. Änderung des Bebauungsplanes 1971) geregelt.

Für das Ortsbild ist die Zuordnung und Gestaltung der Garagen wichtig. In den Bebauungsvorschriften ist deshalb für die Gestaltung der Garagen, vor allem auch eine Regelung für aneinandergebaute Grenzgaragen, enthalten.

Die Vorschriften über Einfriedigungen wurden in Anlehnung an die Regelungen des Bebauungsplanes 1971 festgesetzt.

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

Im Bebauungsplan und in den Bebauungsvorschriften sind in Ziff. I.12 und I.13 Festsetzungen für das Anpflanzen und Pflanzbindungen zur Erhaltung von bestehenden Bäumen enthalten, um eine "Grünqualität" sicherzustellen.
Entlang der Straßen sind Pflanzinseln von 2,0 x 2,0 m auf den Privatgrundstücken zugunsten der Stadt mit der Festsetzung zum Pflanzen von Straßenbäumen (sh. Ziff. 5.5 Begründung und Ziff. I.12.4 Bebauungsvorschriften) vorgesehen.
Die Straßenbäume werden wesentlich zur Qualität des Straßenraumes und des Wohnumfeldes beitragen.

9. KOSTEN

Nach der Kostenschätzung des Tiefbauamtes werden die Kosten ca. betragen:

- Herstellung der Straßen	ca. 860.000,00 DM
- Herstellung der Wasserversorgung	ca. 80.000,00 DM
- Herstellung der Kanalisation	ca. 100.000,00 DM
- Herstellung der Gasversorgung	ca. 140.000,00 DM

Die Kosten für die endgültige Fertigstellung der übrigen Straßen 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.

10. BODENORDNUNG

Im Bereich zwischen Alter Torkelbergstraße und Torkelbergstraße ist eine Bodenordnung erforderlich. Diese soll in Fortsetzung der noch laufenden Baulandumlegung durchgeführt und zum Abschluß gebracht werden. Der Bebauungsplan bildet dafür die Grundlage.
Für die Grundstücke Flst.Nr. 48 und 49 ist die Bodenordnung abgeschlossen.

Lörrach, 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. 29.04.1993

Konstanz, den 29.04.1993

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 08

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 11.06.69

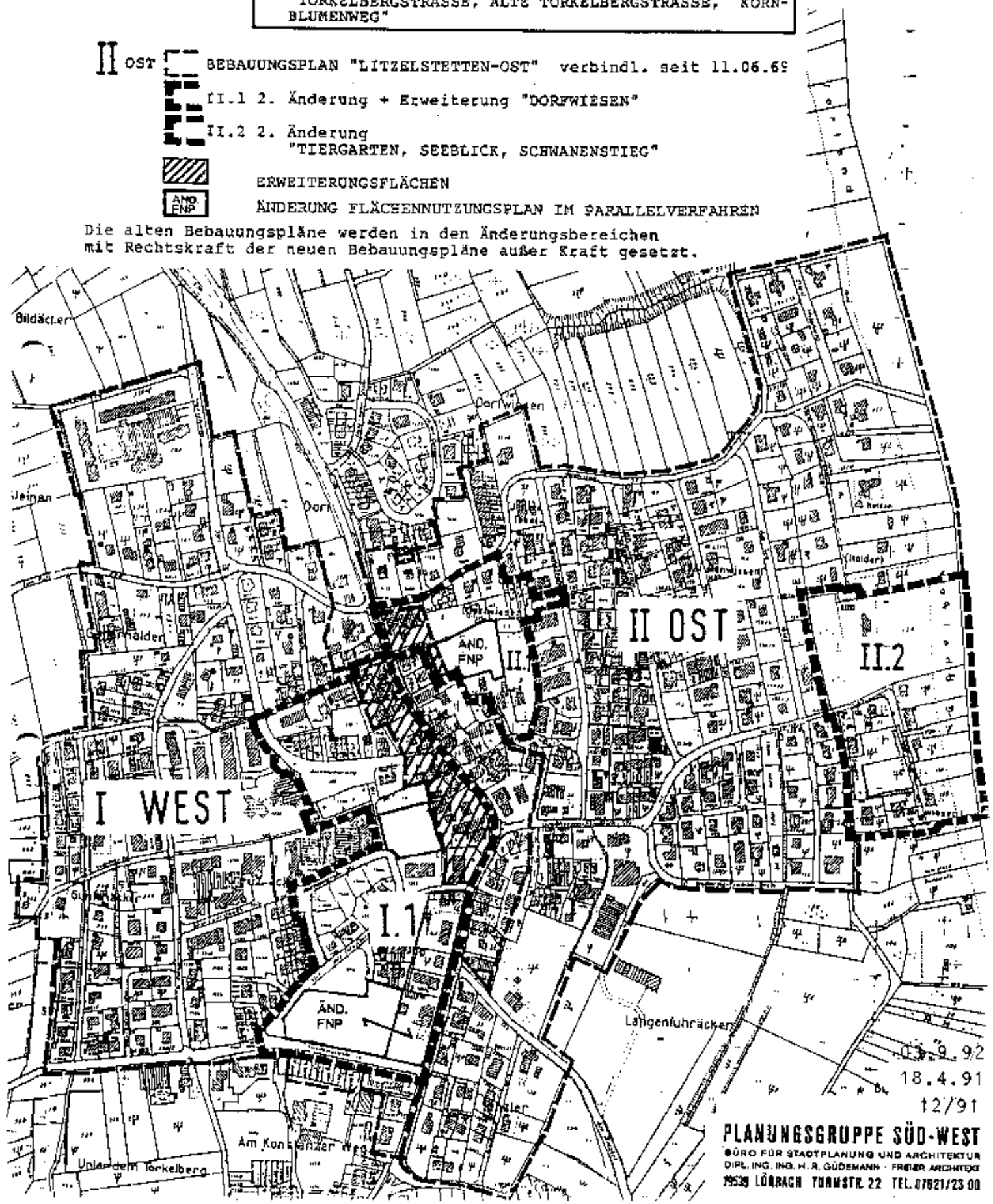
II.1 2. Änderung + Erweiterung "DORFWIESEN"

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.



03.9.92
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

BLATT 2

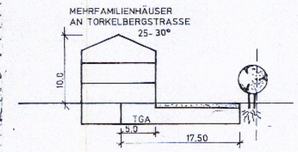
STADT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN "LITZELSTETTEN WEST"

M. 1:1000

3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

"TORKELBERGSTRASSE, ALTE TORKELBERGSTRASSE, KORNBLUMENWEG"



SCHNITT A-A, M. 1:500

ZEICHENERKLÄRUNG:

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs 1 Nr 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)
- WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
- DORFGEBIETE (EINFACHER BEB.PLAN)
- GRENZE, EINFACHER BEB. PLAN,

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs 1 Nr 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,6 / 0,3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) / GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
- Z ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE
- (II) ZWINGEND

ART DER GESCHOSSE
- DG DACHGESCHOSS
- SG SOCKELGESCHOSS

BAUWEISE (§ 9 Abs 1 Nr 2 BauGB, § 22 u 23 BauNVO)
- NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- NUR HAUSGRUPPEN 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
BAUWEISE	
DACHFORM	DACHNEIGUNG

- FLÄCHEN GLEICHER NUTZUNG

GEMEINBEDARF (§ 9 Abs 1 Nr 5u Abs 6 BauGB)
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
- SOZIALE ZWECKE

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs 1 Nr 11 u Abs 6 BauGB)
- FLÄCHE FÜR ÜBERÖRTL. VERKEHRSANLAGEN
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN (BEREICH FAHRBAHN SCHRAMMBORD)
- P RUHENDER VERKEHR

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
- VERKEHRSGRÜN
- 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
- FLÄCHE Z. PFLANZUNG BAUM 2/2m BAUMRECHT ZUG. STADT
- STRÄUCHERN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUR ERHALTUNG VON
- BÄUMEN
- STRÄUCHERN
- WALDGRENZE

STADTERHALTUNG (§ 9 Abs 6 BauGB)
- KULTURDENKMAL
- ABBRUCH

SONSTIGE PLANZEICHEN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR (§ 9 Abs 1 Nr 4 u. Nr. 22 BauGB)
- GR GEHRECHT
- FR FAHRRECHT
- LR LEITUNGSRECHT
- MIT GEGENSEITIGEN NUTZUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs 1 Nr 21 u. Abs 6 BauGB)
- MIT RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs 1 Nr 21 u. Abs 6 BauGB)
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ Abs 1 Nr 10 u. Abs 6 BauGB) / SCHUTZFLÄCHEN (§ 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 0,8m ÜBER FAHRBAHN - FREIZUHALTEN
- VERKEHRSFLÄCHE PLATZARTIG GESTALTET
- GRENZE RÄUML. GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES (§ Abs 7 BauGB)
- ABGRENZUNG VON UNTERSCHIEDLICHER ART UND MASS DER BAUL. NUTZUNG (§ 16 Abs 5 BauNVO)
- SONSTIGE ABGRENZUNGEN
- GEPLANTE GEBÄUDE MIT SATTELDACH (GESTALTUNGSVORSCHRIFT)

GR GARAGEN

FÜR DIE ERARBEITUNG DES PLANENTWURFS
BEARB. DEN 13.02.91/18.04.91/03.09.92
PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
DIPL.-ING. (FH) D. GUDEMANN FREIER ARCHITEKT
7630 LAHR/SCHW. TURMSTR. 22 TEL. 07821/23 00
GEZ. JÜ

VERFAHRENSÜBERSICHT

DIE GEMEINDERATSBESCHLÜSSE (§ 3 Abs 1 BauGB) GEMEINDERATSBESCHLUSS AM 13.11.86
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG AM 16.01.87
DARLEGUNG VOM 21.01.87 BIS 06.02.87
ANHÖRUNG AM
KONSTANZ DEN 29.04.93
BÜRGERMEISTER

DIE GEMEINDE HAT AM 18.04.91 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN
KONSTANZ DEN 29.04.93
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
1. OFFENLEGUNG
KONSTANZ DEN 29.04.93
BÜRGERMEISTER

DIE GEMEINDE HAT NACH § 10 BauGB DIESEN BEBAUUNGSPLAN AM 29.04.93 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
KONSTANZ DEN 29.04.93
BÜRGERMEISTER

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
VEREINFACHTES ANZEIGEVERFAHREN AM
(INKRAFTTRETUNG) 11. März 1994

02. März 1994

STADT KONSTANZ

ÄNDERUNGEN IM PLANFESTSTELLUNGSVERFAHREN

NR	DATUM	GEZ	IM BEREICH DER STRASSENPUNKTE	NACH § 11 BauGB	NACH § 13 BauGB	GEMEINDE
1	11/91	RU	Nach GR 18.4.91 u. Straßenplanung			
2	11/92	RU	ÄND. NACH 1. ÖL GEM.GR 03.09.92			
3						
4						
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

BLATT 3

STADT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN "LITZELSTETTEN WEST"

GESTALTUNGSPLAN M. 1:1000

3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

"TORKELBERGSTRASSE, ALTE TORKELBERGSTRASSE, KORNBLUMENWEG"



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
- MISCHGEBIETE
- GRENZE EINFACHER BEB. PLAN

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

- NUR EINZEL- u DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- 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
- SCHUTZGEBIETE

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

- GEHWEG / FAHRBAHN / SCHRAMMBORD — STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN
- P RUHENDER VERKEHR

STADTERHALTUNG
§ 9 Abs 6 BauGB

- D KULTURDENKMAL
- ABBRUCH

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
- Ü 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 — FLÄCHE Z. PFLANZUNG BAUM BAUMRECHT ZUG. STADT
- STRÄUCHERN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUR ERHALTUNG VON
- BÄUMEN
- STRÄUCHERN
- WALDGRENZE

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)
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs 1 Nr 10 u Abs 5 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. 1991/18.04.91 / 03.09.92

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
DIPL.-ING. HEINZ GUDERMANN, FREIER ARCHITEKT
79539 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 07621/23 00
GEZ. JÜ

VERFAHRENSÜBERSICHT

BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 Abs 1 BauGB
GEMEINDERATSBESCHLUSS AM 13.11.86
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG AM 16.01.87
DARLEGUNG VOM 21.01.87 BIS 06.02.87
ANHÖRUNG AM

KONSTANZ DEN 29.04.93
BÜRGERMEISTER

DIE GEMEINDE HAT GEMÄSS § 10 BauGB DIESEN BEBAUUNGSPLAN AM 29.04.93 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

KONSTANZ DEN 29.04.93
BÜRGERMEISTER

DIE GEMEINDE HAT AM 18.04.91 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN

KONSTANZ DEN 29.04.93
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
1. OFFENLEGUNG

KONSTANZ DEN 29.04.93
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
2. OFFENLEGUNG

KONSTANZ DEN 29.04.93
BÜRGERMEISTER

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS AM

(INKRAFTTRETUNG)

ÄNDERUNGEN IM PLANFESTSTELLUNGSVERFAHREN

NR	DATUM	GEZ	IM BEREICH DER STRASSENPUNKTE
1	11/91	RU	Nach GR 18.4.91 u. Straßenplanung
2	11/92	RU	ÄND. NACH 1. OL GEM.GR 03.09.92
3			
4			
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