BEBAUUNGSPLAN „LITZELSTETTEN WEST“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

2. SATZUNG

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

4. BEBAUNGSPLAN

5. ÜBERSICHTSPLAN

6. BEGRÜNDUNG

S a t z u n g

der Gemeinde Litzelstetten für die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Litzelstetten-West"

Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl.I S. 341)

2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237) Ber.vom 20.Dez. 1968 (BGBl.1969 I S. 11).

3. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl.S. 208).

4. §§ 3, 7, 9, 15, 16, 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württ. i.d.F. der Bekanntmachung vom 6. April 1964 (Ges.Bl. S.151) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württ. vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl. S. 129).

5. §§ 1 bis 3 der Verordnung über Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Jan. 1965 (BGBl. I S. 21).

Aufgrund vorgenannter Rechtsgrundlagen hat der Gemeinderat am 26.1.1971 die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans für das Gebiet Litzelstetten-West als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im Bebauungsplan (§ 2 Ziffer 3)

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Begründung
2. Übersichtsplan
3. Bebauungsplan
4. Textliche Festsetzungen

§ 3

Außerkrafttreten des bestehenden Bebauungsplans

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Litzelstetten-West" werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Litzelstetten vom 4.8.1960 aufgehoben.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer dieser Satzung zuwider handelt.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Litzelstetten, den 26. Januar 1971

GEMEINDE LITZELSTETTEN

Bürgermeisteramt

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 12. Dez. 1995

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Fischer Bürgermeister

STADT KONSTANZ

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

Kreis Konstanz

Bebauungsplan für das Gebiet "Litzelstetten - West"

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): " " "

1.13 Ausnahmen: Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 5 BauNVO (Tankstellen) in Allgemeinen Wohngebieten (WA) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. 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 (§ 16 BauNVO und § 2 Abs.4 LBO): siehe Planeintrag

1.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)
Es wird offene Bauweise festgesetzt. Wo im Plan Einzel- oder Doppel-Häuser eingetragen sind, gilt dies als Festsetzung gemäß § 22 Abs.2 BauNVO. Bei 3- und mehrgeschossigen Wohnblöcken kann eine größere Gebäudelänge als 50 m zugelassen werden, sofern sie im Plan durch die Baugrenzen ausgewiesen ist.

1.3 Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr.1 b BBauG)
Stellung und Forstrichtung der Gebäude 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 Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

2.1 Gebäudehöhen (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die Gebäudehöhe wird gemessen in der Außenwandebene von der planierten Geländeoberfläche bis Unterkante Dachsparren. Sie darf folgende Maße nicht überschreiten: (bei einer bergseitigen Sockelhöhe von max.50 cm)

2.11 Bei 1 Vollgeschoß (zwingend) : bergseitig 3,50 m

2.12 Bei 2 Vollgeschossen (Höchstgrenze) : " 3,50 m, talseitig 5,50 m

2.13 Bei 2 Vollgeschossen (zwingend) : bergseitig 5,80 m, talseitig 6,50 m

2.14 Bei 3 " " " (") : " 9,50 m " 10,00 m

2.15 Bei mehr als 3 Vollgeschossen: insgesamt je Geschoß 2,90 m

2.16 Bei Nebengebäuden : 2,60 m

2.2 Äußere Gestaltung (§ 111 Nr. 1 LBO)

2.21 Hauptgebäude: Dächer in der Regel als Flach- oder als Satteldächer, Dachneigung gemäß Planeintrag. Dachdeckung in der Regel mit dunkel engobierten Ziegeln. Walmdächer gemäß Planeintrag. Flachdächer mit Kiesschüttung oder Besandung. Kniestockhöhe max. 50 cm. Dachaufbauten (Gauben) nur bei Dachneigungen von mindestens 45 °. 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 in der Regel - sofern nicht in das Hauptgebäude einbezogen - mit flachen Dächern zu versehen. Flach geneigte Dächer bis max. 23° Neigung können zugelassen werden. Mehrere Garagen sind zu baulichen Einheiten zusammenzufassen. Garagen mit mehr als 10 Einstellplätzen sind im Rahmen der Möglichkeiten als überdeckte Tiefgaragen anzulegen.

2.3 Grenz- und Gebäudeabstände (§ 111 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Sie richten sich nach den Bestimmungen der LBO, sofern im Plan keine größeren Abstände festgesetzt sind. Garagen dürfen auf die Nachbargrenze gestellt werden.

2.4 Einfriedungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

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

2.42 Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf höchstens 60 cm betragen. Sockel sind zu vermeiden und nur dort zulässig, wo sie zur Abstützung des Geländes dienen.

2.43 In Allgemeinen Wohngebieten (WA) können Einfriedungen an den Nachbargrenzen hinter der rückwärtigen Gebäudeflucht bis 1,00 m Höhe ausnahmsweise zugelassen werden.

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

2.5 Gestaltung der Grundstücke

2.51 Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen den naturgegebenen Geländerverlauf

nicht beeinträchtigen. Sie gelten als bauliche Anlagen gemäß § 2 Abs. 1 Nr.3 LBO.

2.52 Stützmauern sind bis zu 60 cm Höhe zulässig. Bei Einfahrten zu Tiefgaragen kann ausnahmsweise eine Höhe von max. 1,50 m zugelassen werden. Der restliche Höhenunterschied ist dann abzuböschen und gärtnerisch anzulegen. Stützmauern sind abweichend von § 89 LBO 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.

2.54 Vor Garagen ist in Verbindung mit der öffentlichen Verkehrsfläche je ein Abstellplatz von mind. 6,00 m Länge anzuordnen.

2.6 Bauvorlagen

2.61 Die Bestimmungen der Bauvorlagenverordnung sind einzuhalten. Grenz- und Gebäudeabstände 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 Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten die Bestimmungen des § 31 BBauG und des § 94 LBO.

2.8 Ordnungswidrigkeiten

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

Litzelstetten, am 15. 9. 1970

Planer

Bain

Dipl.Ing./Reg.bastr.
Freier Architekt

GEMEINDE LITZELSTETTEN

Gemeinde

Bürgermeister

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 12. Dez. 1995

STADT KONSTANZ - Dezernat I

Fischer
Bürgermeister

STADT KONSTANZ



Gemeinde Litzelstetten

Kreis Konstanz

Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes für das Gebiet
" Litzelstetten-West "

Zeichenerklärung:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baulinien
- Baugrenzen
- Grenzen unterschiedlicher Nutzung (§6 Abs 4 BauNVO)
- projektierte Grundstücksgrenzen
- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie
- P öffentliche Parkflächen
- GFZ Geschossflächenzahl
- GRZ Grundflächenzahl
- DN Dachneigung (Grad)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- WR Reines Wohngebiet (§3 BauNVO)
- II Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (z)
- (II) Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- bestehende Gebäude
- geplante Gebäude (mit Firstrichtung)
- Flächen für den Gemeinbedarf
- öffentliche Grünflächen
- Friedhof
- Kirche
- Kindergarten
- öffentliche Grünanlage (Park)
- Spielplatz
- Umspannstation
- Überfahrtsrecht
- Ga Garagen (als Anhalt)
- V Verkehrsgrün

Genehmigt gem. § 11 des Bundesbaugesetzes
Landratsamt Konstanz
- Bau- und Umweltschutz -
Konstanz, den 30. Nov. 1971
In Vertretung
Hehy (Habel)
Regierungsbaumeister

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
Konstanz, den 12. Dez. 1995
STADT KONSTANZ - Dezernat
Fischer
Bürgermeister

STADT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN
LITZELSTETTEN-WEST

MASSTAB 1:1000

LITZELSTETTEN, AM 15. 9. 1970

PLANFERTIGER:
Bauer
DIPL. ING. REG. BAUMEISTER

GEMEINDE:
GEMEINDE LITZELSTETTEN
BÜRGERMEISTER
(Hafner)

Verfahrensvermerke:

Aufstellung des Bebauungsplanes gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 23.5.1970

Auslegung bekanntgemacht am 18.9.1970 bzw. in der Zeit vom 5.10.1970 bis 6.11.1970

Als Satzung gemäss § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 26.1.71

Genehmigt gemäss § 11 BBauG vom _____
mit Erlass vom 30. Nov. 1971 Nr. _____

Ausgelegt gemäss § 12 BBauG vom _____ bis _____

Genehmigung und Auslegung bekanntgemacht am 15. 12. 1971 bzw. in der Zeit vom _____ bis _____

In Kraft getreten am 15. 12. 1971

Litzelstetten, am _____
Bürgermeisteramt:

GEMEINDE LITZELSTETTEN

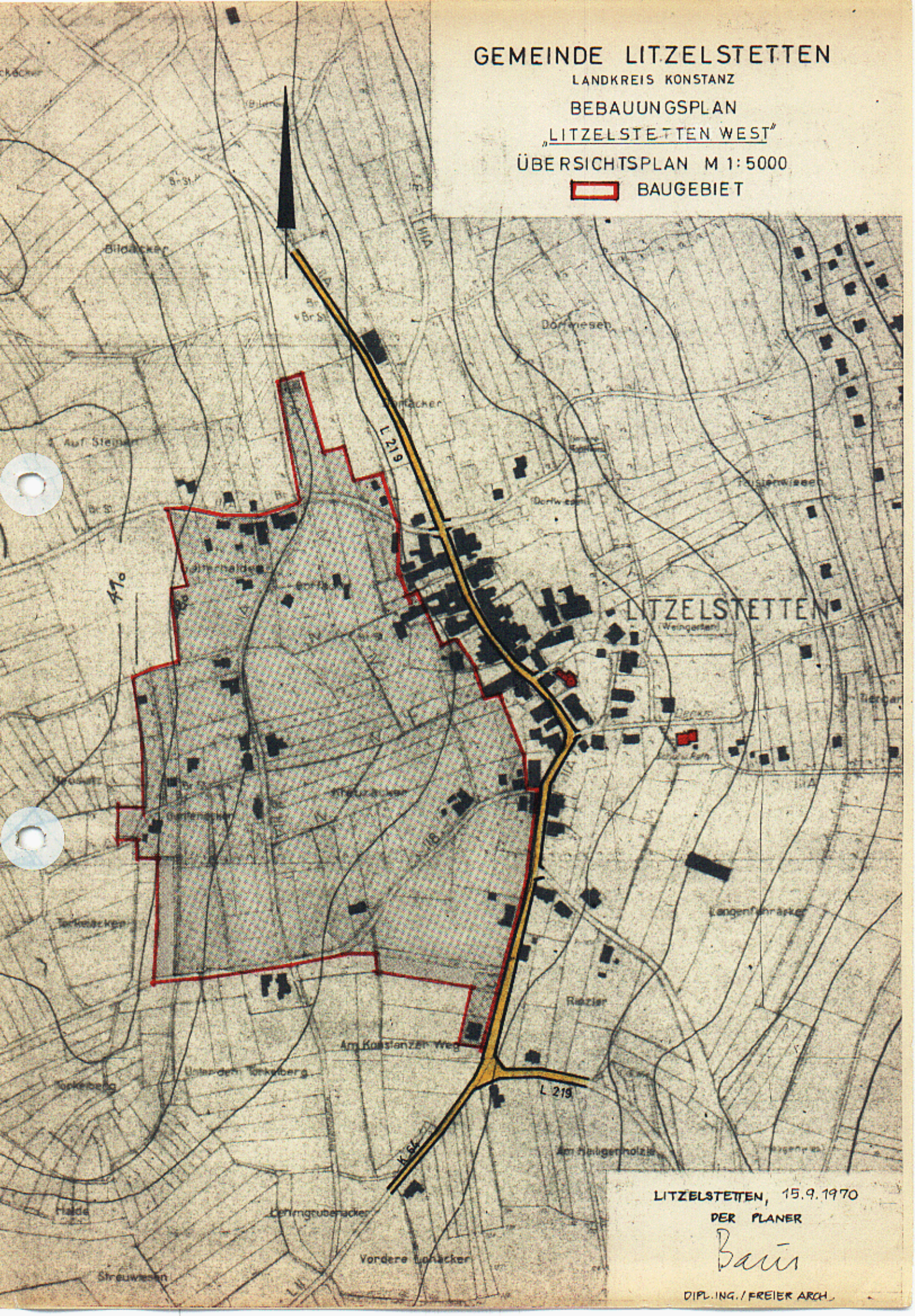
LANDKREIS KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN

„LITZELSTETTEN WEST"

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

BAUGEBIET



LITZELSTETTEN, 15.9.1970

DER PLANER

Baur

DIPL.ING./FREIER ARCH.

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

Kreis Konstanz

Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes

für das Gebiet "Litzelstetten - West"

B e g r ü n d u n g

Für das Gebiet "Litzelstetten-West" liegt im Rahmen des Gesamtbebauungsplanes ein Bebauungsplan vor, der verschiedene Teilbebauungspläne zusammenfaßt. Starker Zuzug, die Entwicklung der Bodenpreise und - in der Folge - der Wunsch nach wesentlich höherer Nutzung der Grundstücksflächen, hat den Gemeinderat veranlaßt, den Bebauungsplan für das Gebiet "Litzelstetten-West" einer grundlegenden Änderung und Ergänzung zu unterziehen. Mit dem entsprechenden Gemeinderatsbeschluß ist eine Veränderungssperre für dieses Baugebiet ausgesprochen worden.
Im Jahre 1963 hat ein Bebauungsplanentwurf öffentlich aufgelegen. Das Verfahren wurde einschließlich einer Behördenbesprechung bis auf die Genehmigung abgeschlossen. Im Verlaufe der einsetzenden Bebauung wurde dann eine größere Anzahl mehr oder weniger umfangreicher Änderungswünsche an die Gemeinde herangetragen, die im Endergebnis eine Neuauflage des Bebauungsplanes erforderlich machten. Der Gemeinderat hat deshalb beschlossen, die Änderungen und Ergänzungen in einen überarbeiteten Bebauungsplan aufzunehmen.

Aufgrund des alten, festgestellten Bebauungsplanes war eine sehr verstreut - lockere Splitterbebauung entstanden. Durch diese bestehende Bebauung, die Anlage von Straßen und die Parzellierung ist eine große Anzahl von Tatsachen geschaffen worden, die die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes beeinflussen und erschweren.

Das Baugebiet wird im Osten durch die Bebauung der Martin-Schleyer-Straße begrenzt, die gleichzeitig Ortsdurchfahrt der Landesstraße Nr. 219 ist. Der Ausbau der Ortsdurchfahrt erfolgt nach den Plänen der Straßenbauverwaltung, wobei vor allem der Engpaß bei der Einmündung der Großherzog-Friedrich-Straße beseitigt werden soll.

Die Erschließung des Baugebietes geht von drei Punkten der Martin-Schleyer-Straße (1,3,5) aus, die bei den Ortsausfahrten und in Ortsmitte liegen. Die Ortsdurchfahrt wird dadurch vom Erschließungsverkehr entlastet. Die in Ortsmitte ansetzende Erschließungsstraße stellt die Verbindung zu der geplanten neuen Kirche her. Von dem Platz vor der Kirche mit einem großen, zentralen Parkplatz zweigen die Erschließungsstraßen ab. Die Erhaltung bestehender und die Anlage einer Reihe von neuen Fußwegen schafft die Möglichkeit kurzer und ungefährdeter Fußgängerverbindungen zum Ortskern.

Für die Kanalisation liegt ein neuer Gesamt- Kanalisationsplan vor, aufgrund dessen die Abwässer der Sammelkläranlage (später Konstanz) zugeführt werden.

Die Versorgung mit Elektrizität ist gesichert. Zu einer bestehenden Umspannstation im Westen des Baugebietes kommen 2 neue Stationen.

Das Ortsnetz für die Wasserversorgung kann entsprechend den Anforderungen der Bebauung ausgebaut werden.

Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, der Entwicklung Litzelstettens von einer dörflichen Gemeinde zu einer stadtnahen Wohngemeinde baulichen Ausdruck zu geben. Bei der Gliederung der Bebauung mußten die bestehenden verstreuten Gebäude berücksichtigt und organisch in die Planung eingefügt werden. Um den Kirchplatz, der eine Erweiterung des Ortskernes darstellt, sind mehrgeschossige Gebäudegruppen angeordnet, die sich in lockerer Anordnung nach Süden und Westen fortsetzen.

Die Grünzone um die neue Kirche wird erweitert durch einen Kinderspielplatz und öffentliche Grünanlagen, in die auch der alte Friedhof einbezogen ist.

Es ist beabsichtigt, Baulandumlegungen in kleineren Abschnitten dort durchzuführen, wo sie zur Realisierung der geplanten Bebauung erforderlich sind. Bei der Planung wurde auf die bestehende Parzellenstruktur weitgehend Rücksicht genommen.

Für die Erschließung des Baugebietes (ohne Straßenerwerbskosten) einschließlich Straßenbau, Kanalisation, Wasser- und Elektrizitätsversorgung, sowie Straßenbeleuchtung muß nach einer vorläufigen Schätzung ein Betrag von ca DM 2800000.- angesetzt werden.

Litzelstetten, am 15. September 1970

Planer

Dipl. Ing./Reg.bmstr.
Freier Architekt

GEMEINDE LITZELSTETTEN

Gemeinde

Bürgermeister