BEBAUUNGSPLAN „LITZELSTETTEN-ORTSMITTE, TEIL A“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt,
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
2. SATZUNG
3. LAGEPLAN M 1:500
4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
6. BEGRÜNDUNG Z. BEBAUUNGSPLAN
7. SCHNITTE A-A BIS D-D
8. AUSZUG AUS ZENTRENKONZEPT
9. AUSZUG FNP (STAND FESTSTELLUNGSBESCHLUSS V. 27.10.1999)

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan „Litzelstetten-Ortsmitte, Teil 1“

Satzung

Nach § 10 des Baugesetzbuches und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz am 28. September 2000 den o. g. Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem Lageplan.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Der vorhabensbezogene Bebauungsplan besteht aus:

1.	dem Lageplan	vom 16.02.1999/20.01.2000/25.05.2000/28.09.2000
2.	den planungsrechlichen Festsetzungen	vom 25.05.2000/10.08.2000/28.09.2000
3.	den örtlichen Bauvorschriften	vom 25.05.2000/28.09.2000
	Beigefügt sind:	
4.	Begründung zum Bebauungsplan	vom 25.05.2000/10.08.2000/28.09.2000
5.	Schnitte A-A bis D-D	vom 20.01.2000
6.	Auszug aus dem Zentrenkonzept	vom 21.10.1999
7.	Auszug aus dem Flächennutzungsplan	(Stand Feststellungsbeschluss 27.10.1999)

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4
Teilungsgenehmigung

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

§ 5
Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

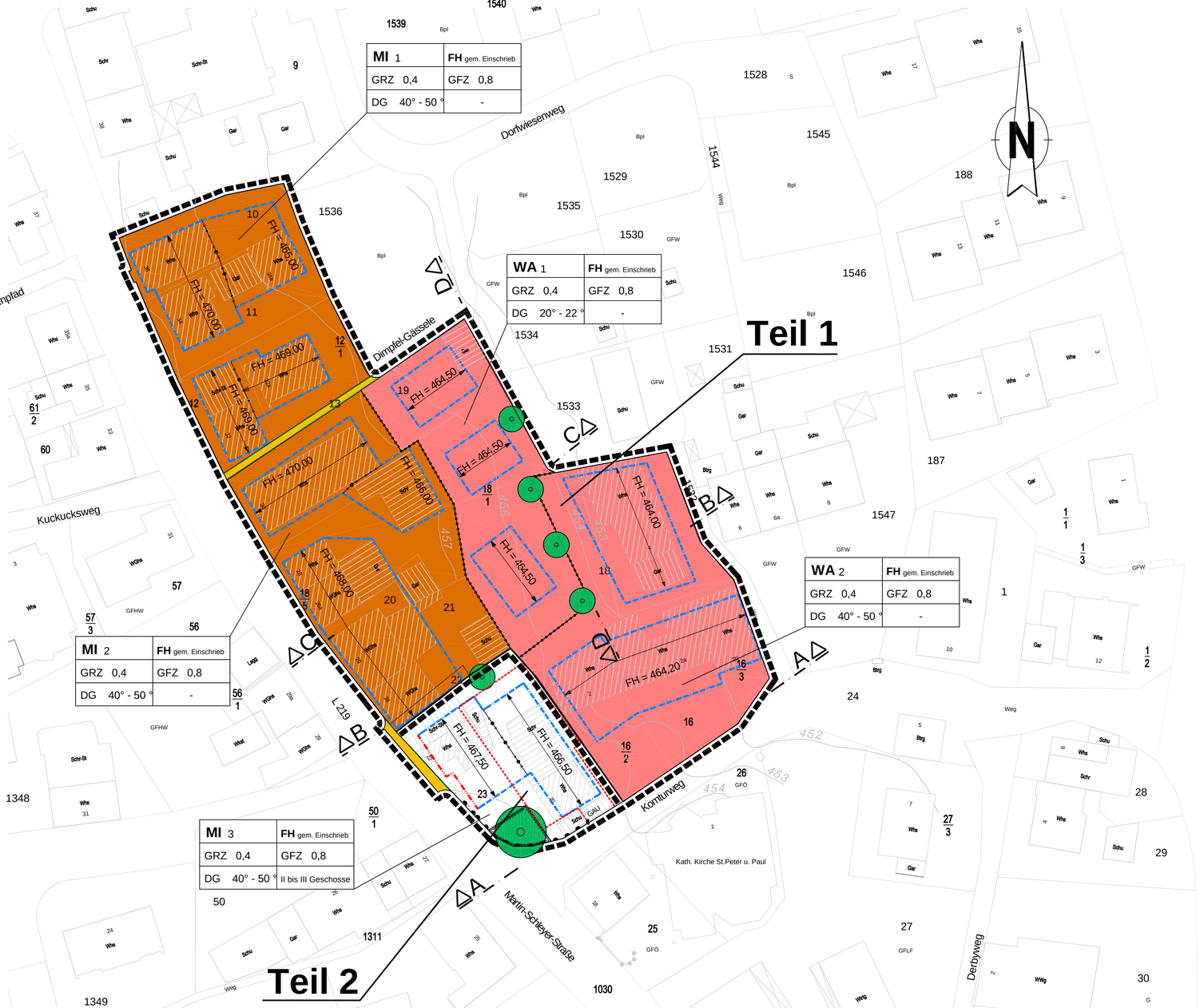
Konstanz, den 04. Oktober 2000
STADT KONSTANZ - Dezernat III

gez. Fouquet

Fouquet
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten:

06. Okt. 2000



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB)

MI — Mischgebiete (§6 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §16 BauNVO)

GFZ z.B. 0,8 — Geschossflächenzahl (§20 BauNVO) als Höchstmaß

GRZ z.B. 0,4 — Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

FH — Höhe baulicher Anlagen (§16 BauNVO) Firsthöhe als Höchstmaß über NN (Einschrieb auf Gebäudestandort)

z.B. II - III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß hier z.B. : mindestens 2 Vollgeschosse, höchstens 3 Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§22 u. 23 BauNVO)

Baulinie

Baugrenze

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche (Fußgängerbereich)

Straßenbegrenzungslinie

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr.4, 11 und Abs.6 BauGB)
hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanlzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
hier: Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

GAU — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
hier: Garage unterirdisch

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs.7 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen- und Höhen

Haupt - Firstrichtung

A-A bis D-D — Schnittstellen der Geländeprofile

Hinweise

Gebäudebestand

453 — Höhenlinie mit Höhenangabe in m über NN

STADT KONSTANZ — Städtebau- und Vermessungsamt

Bebauungsplan	Maßstab	Aktenplanzeichen
Litzelstetten - Ortsmitte Teil 1	1 : 500	I 5

Planfertigung
Städtebau- und Vermessungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Telefon 07531 / 900 701
Telefax 07531 / 900 526
Untere Laube 24
78459 Konstanz
Stempel / Unterschrift

Stand des Liegenschaftskatasters
vom _____
Unterschrift (Siegel)

Entwurf vom 16.02.1999
geändert 20.01.2000 / 25.05.2000
28.09.2000
Planer/in Demuth
Graphik Mrochen

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am 23.10.1997	öffentliche Bekanntmachung	am 07.11.1997
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluss am 25.06.1998	öffentliche Bekanntmachung	am 10.07.1998
	durchgeführt vom 20.07.1998	bis	03.08.1998
		Veranstaltung	am 21.07.1998
Öffentl. Auslegung	Beschluss am 29.04.1999	öffentliche Bekanntmachung	am 04.05.1999
	durchgeführt vom 12.05.1999	bis	11.06.1999
Evtl. 2. öffentl. Auslegung (bzw. eingeschränktes Verfahren)	Beschluss am 25.05.2000	öffentliche Bekanntmachung	am 09.06.2000
	durchgeführt vom 19.06.2000	bis	19.07.2000
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	am 16.07.1998	Benachrichtg. über öff. Ausl.	am 07.05.1999
		Benachrichtg. üb. evtl.2. Ausl.	am 15.06.2000
Beschluss über Anregungen	am 25.05.2000/ 28.09.2000	Satzungsbeschluss	am 28.09.2000

Ausfertigung der Satzung
Konstanz, den 04.10.2000

gez. Fouquet
Fouquet, Bürgermeister (Siegel)

Genehmigungsantrag am _____ Erlass des Regierungspräsidiums am _____

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 06.10.2000

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

Fett und *kursiv* gedruckte Texteile betreffen nur den Teil 2 des Bebauungsplanes

Stadt Konstanz

Bebauungsplan „Litzelstetten Ortsmitte Teil 1“

Der Bebauungsplan wurde in zwei Bereiche gegliedert. Aus dem ursprünglichen Geltungsbereich wurde der Teil des Mischgebietes MI 3 herausgenommen und als Teil 2 bezeichnet. Teil 1 beinhaltet somit die Gebiete allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2, sowie die Mischgebiete MI 1 und MI 2.

Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§§1 bis 15 BauNVO)

Es sind Mischgebiete (MI 1,MI 2,MI 3) gem.§6 Abs.1 festgesetzt.
Zulässig sind nach Abs.2:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen der Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig ist die Ausnahme nach Abs.3.

Es sind allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2) gem. §4 Abs.1 und Abs.2 festgesetzt.
Als Ausnahmen nach Abs.3 sind zulässig:
1. kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§16 bis 21a BauNVO)

Geschossflächenzahl (GFZ):

Es ist die Geschossflächenzahl gem. §20 Abs.2 und Abs.3 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.
Geschossflächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen gem. §2 Abs.6 LBO sind nicht auf die GFZ anzurechnen.

Grundflächenzahl (GRZ):

Es ist die Grundflächenzahl gem. §19 BauNVO mit 0,4 festgesetzt, wobei die nach Abs.4 zulässige Überschreitung maximal 50% betragen darf. Weitere Überschreitungen sind unzulässig.

Vollgeschosse (§20 BauNVO):

Die Zahl der Vollgeschosse ist im MI 3 als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.
Höhe baulicher Anlagen:
die Gebäudehöhe (Firsthöhe) über NN ist durch als Höchstmaß festgesetzt.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

2.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§23 BauNVO)

Es sind Baugrenzen und Baulinien zur Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.-

Die Stellung der Gebäude ist durch Festsetzung der Hauptfirstrichtung bestimmt.

2.2 Nebenanlagen (§14 BauNVO)

Ausschluss von Nebenanlagen:
Im Baugebiet MI 3 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen nach Abs.1 unzulässig. Im Baugebiet WA 2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der vorderen Bauflucht (der Straße zugewandt) und der Straßenbegrenzungslinie Tierhaltungen einschließlich Kleintierhaltungen unzulässig.

2.3 Wohneinheiten (§9 Abs1 Nr.6 BauGB)

Im WA 1 sind die Wohneinheiten je Baufenster auf max. 2 WE beschränkt.

2.4 Stellplätze und Garagen (§12 Abs.4 BauNVO, §9 Abs.3 BauGB)

Im Baugebiet MI 3 sind Stellplätze nur unterirdisch innerhalb der Umgrenzung der Fläche „Garage unterirdisch“ und der Fläche des Baufensters als Tiefgarage zulässig.

3. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Es sind Flächen für den öffentlichen Verkehr (Flächen für Fußgänger) festgesetzt.
Randeinfassungen und Rückenstützen (Fundamentkeil) als Bestandteil der Einfassungen der öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsgrünflächen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Die Höhenlage der angrenzenden Baugrundstücke ist den öffentlichen Erschließungsflächen anzugleichen (Auffüllgebot).
Der Anschluß von anderen Flächen an die Verkehrsflächen ist durch die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt eingeschränkt.

4. Öffentliche und private Grünflächen (§9 Abs.1 Nr. 15 und 25 BauGB)

4.1 Auf dem Grundstück Flurst.Nr. 23 ist auf einer privaten Grundstücksfläche eine Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt. Es ist ein großkroniger

heimischer Baum (z.B. Winterlinde) anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

4.2 Auf dem Grundstück Flurst.Nrn. 18/1 ***und 23*** sind Baumpflanzungen als Planzeichen festgesetzt. Es ist ein Baum II. Ordnung (z.B. Eberesche oder Obstgehölz) an dem angegebenen Standort anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

4.3 Pro angefangene 200qm unbebaute Grundstücksfläche ist ein Baum (mindestens II. Ordnung) anzupflanzen, und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Hierbei können bestehende und durch Planzeichen festgesetzte Bäume angerechnet werden.

4.4 Pflanzungen müssen innerhalb eines Jahres nach Bauabnahme erfolgen.

5. Hinweise zum Denkmalschutz

Bei zutage tretenden Bodenfunden ist das Landesdenkmalamt, Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege in Freiburg unverzüglich zu benachrichtigen. Es ist auch hinzuzuziehen, wenn denkmalwürdige Objekte (wie z.B. alte Grenzsteine) von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

6. Hinweise zum Grundwasser
vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden- Württenberg

Die Anlage von Erdwärmesonden ist aus Sicht des Grundwasserschutzes bis in eine Tiefe von 150 - 200 m ohne zusätzliche hydrogeologische Beurteilung möglich, wenn durch Abdichtung des Ringraums in den Bohrungen gewährleistet ist, daß ein Zufluß von Wasser von der Erdoberfläche und ein stockwerksübergreifender Grundwasserfluß sicher verhindert wird, wobei die Dichtigkeit der Ringraumverpressung nachzuweisen ist.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBL. I S. 2141)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGLB. S. 132)

Konstanz, den 25.05.2000 / 10.08.2000 / 28.09.2000

gez. Zeller

Zeller

Diese Satzung wird hiermit ausgefertigt:
Stadt Konstanz

Konstanz, den 04. Okt. 2000

gez. Fouquet

Fouquet
Bürgermeister

Stadt Konstanz

Bebauungsplan „Litzelstetten Ortsmitte“ Teil 1

Der Bebauungsplan wurde in zwei Bereiche gegliedert. Aus dem ursprünglichen Geltungsbereich wurde der Teil des Mischgebietes MI 3 herausgenommen und als Teil 2 bezeichnet. Teil 1 beinhaltet somit die Gebiete allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2, sowie die Mischgebiete MI 1 und MI 2.

Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

1. Gebäudehöhen (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Es ist die Gebäudehöhe
(Firsthöhe) als Höchstmaß festgesetzt.

2. Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und -einschnitte (§11 Abs.2 LBO)

Hauptgebäude sind mit Satteldächer und Dachneigung sind gem. Planeintrag auszuführen. Die Dachdeckung ist ziegelförmig mit rotem oder braunem Farbton zulässig.
Flachdächer (z.B. als Nebengebäude) sind mit Kiesschüttung oder Begrünung zu erstellen.
Kniestockhöhen sind bis max. 30 cm zulässig.
Dachgaupen, d. h. Dachaufbauten auf geneigten Dachflächen sind nur bei Dachneigungen über 25 ° zulässig. Sie müssen als untergeordnete Bauteile des Gesamtdachs erscheinen und daher mindestens 1 m vom First und mindestens 1,5 m vom Giebel (ohne Dachvorsprung) entfernt sein. Ihre Gesamtlänge darf max. die halbe Länge des Hauptfirstdaches 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.
Dacheinschnitte (sog. Negativgaupen) müssen ebenfalls mindestens 1 m vom First und mindestens 1,5 m vom Giebel (ohne Dachvorsprung) entfernt sein. Ihre Länge darf in beiden Richtungen (waagrecht und parallel zur Dachneigung gemessen) max. 3 m betragen.

3. Werbeanlagen (§74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Die Gesamtansichtsfläche einer Werbeanlage darf je Grundstück maximal 1m² betragen und ist nur im Erdgeschossbereich zulässig. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muß blendfrei sein.
Automaten sind nur in Haus- und Ladeneingängen, Hofeinfahrten, Passagen und Arkaden zulässig.

4. Kenntnisgabe von Vorhaben (§74 Abs.1 Nr.7 LBO)

Nach §50 LBO verfahrensfreie Vorhaben sind gem. §51 LBO zur Kenntnis zu geben.

5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken in geeigneter Weise zurückzuhalten (z.B. Mulden-Rigolen).

Hinweis: Die Art und Weise der Rückhaltung ist im Rahmen des Bauantrages im Einvernehmen mit den Entsorgungsbetrieben der Stadt Konstanz zu prüfen.
Der Abflußwert aus dem Gebiet soll maximal 5 Liter/Sekunde pro Hektar befestigter bzw. versiegelter Fläche betragen.

Sollte eine Versickerung von Niederschlägen vorgesehen sein, dann wird die Einhalung eines bodenkundlichen Gutachtens empfohlen. Auf der vorgesehenen Fläche kann aufgrund der Hanglage der Grundstücke möglicherweise Sickerwasser als lateraler Zwischenabfluß dem Unterlieger zufließen. Aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten -lehmiges und toniges Bodenmaterial- ist weiterhin die Infiltrationsleistung der vorgesehenen Bodenschichten zu prüfen.

Rechtsgrundlagen:

Landesbauordnung Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBL. S. 617)

Konstanz, den 25.05.2000 / 28.09.2000

gez. Zeller

Zeller

Diese Satzung wird hiermit ausgefertigt:
Stadt Konstanz

Konstanz, den 04. Okt. 2000

gez. Fouquet

Fouquet
Bürgermeister

Stadt Konstanz

Bebauungsplan „Litzelstetten - Ortsmitte, Teil 1“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Der Bebauungsplan wurde durch Beschluss des Gemeinderates am 28.09.2000 in zwei Teile untergliedert, um den Planungsverlauf nicht zu verzögern. Aus dem ursprünglichen Geltungsbereich wurde der Teil des Mischgebietes MI 3 herausgenommen und als Teil 2 bezeichnet. Teil 1 beinhaltet somit die Gebiete allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2, sowie die Mischgebiete MI 1 und MI 2.
Die Teile 1 und 2 können unabhängig voneinander als Satzung beschlossen werden.
Die Inhalte werden in einer Begründung gemeinsam behandelt, da ein enger räumlicher Zusammenhang besteht.
In den planungsrechtlichen Festsetzungen werden die Passagen, welche nur das Gebiet MI 3 betreffen, durch fette kursive Schriftart optisch hervorgehoben.

Lage und historische Entwicklung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in der historischen Ortsmitte und wird von der Martin-Schleyer-Straße, dem Komturweg und im Osten vom Dimpfel-Gässele begrenzt. Im nördlichen Bereich schließt es an das Bebauungsplangebiet „Litzelstetten Ost, 2. Änderung“ (Dorfwiesen) an. Eine verbindliche Planung zur städtebaulichen Ordnung dieses Teils des Ortskerns ist nicht vorhanden. Die historische städtebauliche Substanz des Gebiets war Ende des vorigen Jahrhunderts im Osten umgeben von Weideland. Die baulich genutzten Flächen dienten kombinierten Nutzungen für Wohn- und Ökonomiegebäude, wobei die Wohnnutzung in der Regel den geringeren baulichen Umfang einnahm. Infolge des Umbaus der Ökonomieteile in Wohnungen entwickelte sich das Straßendorf in eine unklare städtebauliche Struktur.

Die Häuser Nr.38 an der Martin-Schleyer-Straße, Nr.6 und 8 am Komturweg, im Umfeld des Plangebiets sowie das Pfarrhaus, zum Teil aus spätmittelalterlicher Zeit stammend, sind aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen unter Denkmalschutz gestellt.

Anlaß der Planaufstellung

Zwischen den „Dorfwiesen“ und der Bebauung entlang der Martin-Schleyer-Straße sind größere rückwärtige Grundstücksteile unbebaut.

Zur Überbauung der freigebliebenen rückwärtigen Flächen und der geplanten baulichen Umstrukturierung und Umnutzung bisher landwirtschaftlich genutzter Anwesen wurden Anträge gestellt.

Im zentralen, räumlich exponierten Bereich an der Ecke Komturweg / Martin-Schleyer-Straße ist beabsichtigt, ortsbildprägende Baukörper zu entfernen, um die Voraussetzung für eine Neubebauung zu erlangen. Für die Identität der Ortschaft Litzelstetten ist an dieser Stelle (gegenüber steht die Kirche und das denkmalgeschützte Parrhaus) städtebauliche Qualität wichtig. Daraus ergibt sich ein Planungserfordernis zur städtebaulichen Neuordnung.

Bestehende städtebauliche Struktur

Die bestehenden Wohngebäude in Verbindung mit den meist umgebauten Wirtschaftsgebäuden sind nahe oder unmittelbar an der heutigen Martin-Schleyer-Straße angesiedelt und bilden eine fast geschlossene straßenräumliche Begrenzung. Nicht so verhält es sich am Komturweg. Hier sind die Gebäude im Bestand, mit Ausnahme der Eckbebauung auf Flst. Nr.23, zurückgesetzt.
Direkt an dem Komturweg standen früher teilweise Wirtschaftsgebäude, den Wohngebäuden vorgelagert.

Städtebauliche Planung

Auf den Grundstücken Flst. Nrn. 22 und 23 an der Martin-Schleyer-Straße und Komturweg werden Raumkanten zurückgenommen, so entsteht eine kleiner Platz mit ortsbildprägender Solitär-Baumstandort (vgl.Platzsituation am Gasthaus Krone).
Der Baumplatz leitet in den Komturweg ein. Im weiteren Verlauf des Komturweges weitet sich die Straße auf, so daß bei der Kirche, im Zusammenhang mit dem unbebauten Flst. Nr. 27 eine öffentliche Fläche entstehen könnte, die zunehmend die Funktion des Festplatzes für die Ortschaft übernehmen sollte.
Die kleinteiligen Baueinheiten des Bestandes bilden mit Einzelgebäuden und Häusergruppen (zum Teil Grenzbebauung auf der Grundstücksgrenze) eine geschlossene Raumkante zur Martin-Schleyer-Straße, welche nur von privaten Zufahrten, Eingängen und dem Dimpfel-Gässele unterbrochen wird.
In der Neuplanung wird diese Bauweise übernommen und weiterentwickelt, in den Baufenster können Gebäudegruppen gebildet werden (Grenzbebauung), ansonsten gelten die Abstandsregelungen. Die Baufenster sind so dimensioniert, daß unmaßstäbliche Gebäudelängen ausgeschlossen werden. Daher wird auf eine Festsetzung einer offenen oder abweichenden Bauweise verzichtet.

Die zunächst konzipierten 1 1/2-geschossigen Pult-/Flachdach-Einfamilienhäuser in Winkelform im Gebietsinneren wurden von benachbarten Einwendern abgelehnt. Woraufhin eine reduzierte Wohnbebauung mit Satteldach beschlossen wurde.

Der öffentliche Weg mit Grünfläche und Baumpflanzungen, als zusätzliche fußläufige Erschließung mußte in der Abwägung der öffentliche gegen die privaten Belange zurückgenommen werden. Eine Weiterentwicklung des ortstypischen Wegenetzes wäre zwar wünschenswert, in der Realisierung wären Grundstücksenteignungen und Abriß von Gebäuden notwendig geworden. Die Verhältnismäßigkeit der Maßnahme zum Ergebnis wäre nicht mehr vertretbar.
Die Durchgrünung wird durch Pflanzgebote im privaten Freibereich sichergestellt.

Umweltschützende Belange

Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gilt für die Bauleitplanung grundsätzlich und die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich im Besonderen. Ein Ausgleich ist jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Die in diesem Gebiet überplanten nicht bebauten Flächen gelten als Innenbereich und unterliegen deshalb nicht der Ausgleichsregelung. Das Planungserfordernis wird durch vorgenannte Gründe ausgelöst.

Teile der überplanten Flächen sind noch unbebaute Gartenflächen des früher das Dorf umgebenden Gürtels von Garten- und Wiesenflächen. Sie haben aber wegen ihrer Insellage nur geringe Bedeutung in bezug auf das Ortsbild. Die vorhandenen mittelgroßen Obstbaumbestände und Nadelgehölze sind nicht ortsbildbestimmend und bedürfen somit keiner besonderen Berücksichtigung im Bebauungsplan. Sie sind für den Fall der Nichtbebauung der Flächen zwar erhaltenswert, in der abwägenden Gegenüberstellung zur angemessenen Überbauung aber untergeordnet. Eine Standortabsicherung im Bebauungsplan ist deshalb nicht gerechtfertigt.

Bauliche Nutzung

Im Gebiet entlang der Martin-Schleyer-Straße sind als Bestand erdgeschossig Dienstleistungsbetriebe mit darüberliegenden Wohnungen vorherrschend.
Diese Nutzung wäre auch mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes vereinbar („Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen“ § 4 Abs.1 BauNVO, „zulässig sind die der Versorgung des Gebiets dienende Läden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetrieben, „§ 4 Abs. 2 BauNVO)

In der zweiten Auslegung des Bebauungsplanes wird jedoch ein Mischgebiet (MI) festgesetzt, da ein gleichberechtiges Nebeneinander von Wohnen und gewerblichen Nutzung die Entwicklung eines Ortszentrums besser möglich macht.

Darüberhinaus sieht der Flächennutzungsplan (Stand: 01.10.1999) für den Bereich gemischte Bauflächen vor (siehe Anlage).

Die Ziele des Zentrenkonzeptes der Stadt Konstanz (Änderungsbeschluß am 21.10.99) legen hier ein C-Zentrum fest (stadtteilbezogener Versorgungsbereich).
In der Ortsmitte entlang der Martin-Schleyer-Straße sind Betriebe für die Nahversorgung zu fördern. Eine Schwächung dieser Funktion durch weitere Versorgungsmöglichkeiten außerhalb der festgelegten Zone (z.B. großflächige Einkaufszentren am Ortsrand) müssen vermieden werden (Siehe Anlage).

In den dahinterliegenden Bereichen sind allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt, welche in die Wohngebiete des Bebauungsplan Litzelstetten Ost 2.Änderung (Dorfwiesen) überleiten.

Es ist das städtebauliche Ziel, ein der Situation angemessenes Nutzungsmaß (GRZ, GFZ und Gebäudehöhe) zu erreichen.

Das vorhandene Maß der baulichen Nutzung der bebauten Grundstücke wurde mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,17 bis 0,90 aus der von Gebäuden überstellten Grundstücksfläche ermittelt. Die Flächenversiegelung muß in Hinblick einer natürlichen Versi-

ckerung des Niederschlagswassers und zum Erhalt der Wohnqualität, welche durch Freibereiche (z.B. Wohnhöfe, Gärten) erhöht werden soll, eingeschränkt werden. Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Unter Anrechnung der Grundflächen gem. §19 (4) BauNVO ist im Plangebiet eine GRZ einschließlich aller Erhöhungen der Versiegelung durch z.B. Zufahrten, Nebengebäuden, Terrassen bis 0,6 zulässig.

Es ist für die im Bestand vorhandene durchschnittlich 2-geschossige Bebauung und für die Überbauung der bisherigen Gartenflächen eine Geschoßflächenzahl von 0,8 festgesetzt.
Das Baufenster der Flst. Nrn. 22 und 23 wird an der Martin-Schleyer-Straße mit einer Baulinie festgesetzt, um an der städtebaulich wichtigen Stelle zu gewährleisten, daß die Bebauung ortstypisch dimensioniert und der Straßenraum prägnant gefaßt wird.
Die Geschossigkeit wird mit mindestens 2 und maximal 3 Geschossen festgelegt.
Auf Grund der städtebaulichen Lage der Ortsmitte und der höheren baulichen Dichte dürfen im MI 3 die Stellplätze nicht oberirdisch angeordnet werden, sondern sind nur in einer Tiefgarage zulässig.
Dieser Bereich ist ortsbildprägend und wird durch die platzartig gestaltete Freifläche mit angemessener baulicher Einfassung betont.

Die Firsthöhen als Maximalwert berücksichtigen den Geländeverlauf und sind den Baufenstern zugeordnet.

Durch die Beschränkung der Wohneinheiten auf max. 2 WE je Baufenster soll im rückwärtigen Bereich im WA 1 der angestrebte Charakter eines Einfamilienhauses bzw. Doppelhauses gesichert und Zweitwohnsitze in Einliegerwohnungen vermieden werden. Außerdem soll eine maßvolle Verdichtung die vorhandene Erschließungs- und Parkierungsschwierigkeiten nicht erhöhen.

Gestaltungsfestsetzungen

Eine gute gestalterische Anbindung an den Ortskern ist vor allen Dingen zu erreichen durch eine einheitliche Dachgestaltung. Deshalb wurde die Dachfarbe in den Farben rot bis rotbraun festgesetzt.
Zu den Bebaungsvorschriften ist außerdem die zulässige Anordnung und Gestaltung von Dachgaupen und Dacheinschnitten geregelt. Vergleichbare Festsetzungen wurden bereits in angrenzenden Bebauungsplänen aufgenommen, z. B. “Litzelstetten-West, 2. Änderung und Erweiterung”, “Litzelstetten-Ost, 3. Änderung (Augustaweg)” und “Litzelstetten-Ost, 2. Änderung und Erweiterung Dorfwiesen.

Erschließung

Die Fahrverkehrserschließung der Neubebauung in den Wohngebieten erfolgt von der Martin-Schleyer-Straße über private Zufahrten.
Fußläufig können die Bereiche teilweise über das Dimpfel-Gässele erreicht werden.

Die Zufahrt zur unterirdischen Garage auf den Parzellen Nrn.22 und 23 ist verkehrstechnisch am günstigsten an der tiefliegenden Stelle des Grundstücks Flst. Nr. 23 am Kompturweg anzuordnen.

Die geplante Stichstraße „Nebenweg Dorfwiesenweg“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Litzelstetten - Ost 2. Änderung (Dorfwiesen) kann zur Fahr- und fußläufigen Erschließung der Neubebauung Flst. Nr 19 im Bebauungsplan herangezogen werden.

Ver- und Entsorgung

In der 1. Auslegung des Bebauungsplanes wurde diese Stichstraße (Nebenweg Dorfwiesenweg) über ein Teilbereich des Dimpfel-Gässele (bis zum Flst. Nr. 18) erweitert, und schloß mit einem neuen Verlauf des Weges über Flst Nrn. 18/1, 22, 23 an die Martin - Schleyer - Straße an. Die Verbreiterung des Dimpfel - Gässele (vom Schnittpunkt C und D) zu einem 2,5m breiten Fußweg mit begleitender Grünfläche wurde in der 2. Auslegung aus dem Bebauungsplan genommen. Eine öffentliche Erschließung mit Leitungen innerhalb des Weges ist nicht mehr möglich. Die Neubebauung auf Flst. Nr. 19 kann wahlweise über das eigene Grundstück an die Martin - Schleyer - Straße oder über den geplanten Dorfwiesenweg erschlossen werden. Die Bebauung des Flst. Nr 18 / 1 muß an die Leitungen der Martin - Schleyer - Straße anschließen. Eine privatrechtliche Einigung zwischen den Eigentümern Flst.Nrn. 18 / 1 und 19 zum Anschluß der Ver- und Entsorgungsleitungen des Flst.Nr.18 / 1 an den Dorfwiesenweg bleibt hiervon unberührt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im modifizierten Mischsystem. Gemäß der Neufassung der Wassergesetze für Baden-Württemberg sollen die Oberflächenwässer der Grundstücke mit Neubebauung auf den Baugrundstücken zurückgehalten werden und z.B. über ein Mulden-Rigolen-System zur Versickerung gebracht werden. Die Überläufe können mit dem Schmutzwasser zu dem Abwasserkanal in der Martin-Schleyer-Straße geführt werden.
Mit diesem System soll ein weiterer Schritt zu einer ökologischen Regenwasserbewirtschaftung getan werden.

In Bezug auf die Abfallentsorgung und der Bereitstellung der Abfallgefäße ergibt sich für den Planbereich keine Änderung gegenüber der bisherigen Regelung. Das Dimpfel-Gässele ist von den Entsorgungsfahrzeugen nicht durchgehend zu befahren. Die Bereitstellung und Abholung der Gefäße erfolgt deshalb je nach Wohnlage entweder in der Martin-Schleyer-Straße und am Kompturweg. Diese Regelung gilt dann auch für die Neubauten im Bebauungsplan.

Grünordnung, Natur- und Landschaftsschutz

Das Plangebiet ist einschließlich seiner noch nicht bebauten Flächen im Sinne des BauGB kein Außenbereich. Gem. §10 Abs.1 Landesnaturschutzgesetz beschränkt sich die Eingriffsregelung auf den Außenbereich.
Ein Ausgleich der Eingriffe in vorhandene Natur und Landschaft ist hier nicht erforderlich, da die möglichen Eingriffe auch bereits vor der bauleitplanerischen Entscheidung zulässig waren.

Zur Erfassung des Eingriffs wurde jedoch eine Bestandserhebung sowie eine Bestandsbewertung durchgeführt. Das Ergebnis ist im „grünplanerischen Beitrag“ dargelegt (Siehe Anlage).
Auf dem privaten Grundstück Nr. 18/1 befinden sich Kernobstbäume, die bei Planrealisirung entfallen. Ein dauerhafter Erhalt dieser Bäume hätte jedoch zur Folge, daß diese Grundstücksteile nicht bebaubar wären. Um eine solche gravierende Einschränkung zu rechtfertigen, müßte der Baumbestand von außergewöhnlicher Bedeutung sein. Diese Wertigkeit besitzt er aber nicht. Von den drei vorhandenen Bäumen ist lediglich der

Kirschbaum mit einem Stammumfang von 120 cm durch die Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz geschützt. Aufgrund fehlender Pflege ist davon auszugehen, daß die Lebenserwartung reduziert ist. Der Erhalt der serbischen Fichte erscheint wenig sinnvoll, da sie sich schlecht in das Ortsbild einfügt. Es wird angestrebt, heimische Gehölze anzusiedeln. Eine Durchgrünung des Planungsgebietes dient dem Erhalt des Ortscharakters und wird durch ein Pflanzgebot im privaten Freibereich gewährleistet. Am Höhenversprung beim Dimpfel-Gässele und zwischen Flst. Nrn. 18 und 18/1 werden Baumstandorte festgesetzt um zwischen den Höhen zu vermitteln und ein gewisse Eingrünung zu schaffen. Damit der Seeblick nicht verdeckt wird sind nur wenige Baumpflanzungen der II. Ordnung vorgeschrieben, darüber hinaus wird eine Baumart mit lichter Belaubung empfohlen z.B. Ebereschen (Sorbus Aucuparia ´Edulis´).
Auf dem Flst. Nr. 23 ist ein großkroniger Solitärbaum auf einer Grünfläche eingeplant, der den dortigen zentralen Bereich des Ortsteils mitprägen soll.

Mit diesen Maßnahmen im Plangebiet werden die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt und eine Teilkompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft erreicht.

Bodenordnung

Bodenordnungsverfahren ist nicht notwendig.

Brandschutz

Liegen notwendige Zufahrten auf Privatgrundstücken müssen diese gemäß der Brandschutz § 15 LBO und Verkehrssicherheit § 16 LBO ausgeführt werden.

Planungsstatistik

-	Fläche des Plangebiets rd.	0,755 ha
-	Davon Fläche mit Neubebauung rd.	0,270 ha

Stadt Konstanz , Städtebau- und Vermessungsamt
Konstanz, den 25.05.2000 / 10.08.2000 / 28.09.2000

gez. Zeller

Zeller