BEBAUUNGSPLAN„ MÜNZGASSE – SALMANNSWEILERGASSE

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

2. ÜBERSICHTSPLAN

3. SATZUNG

4. LAGEPLAN incl. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

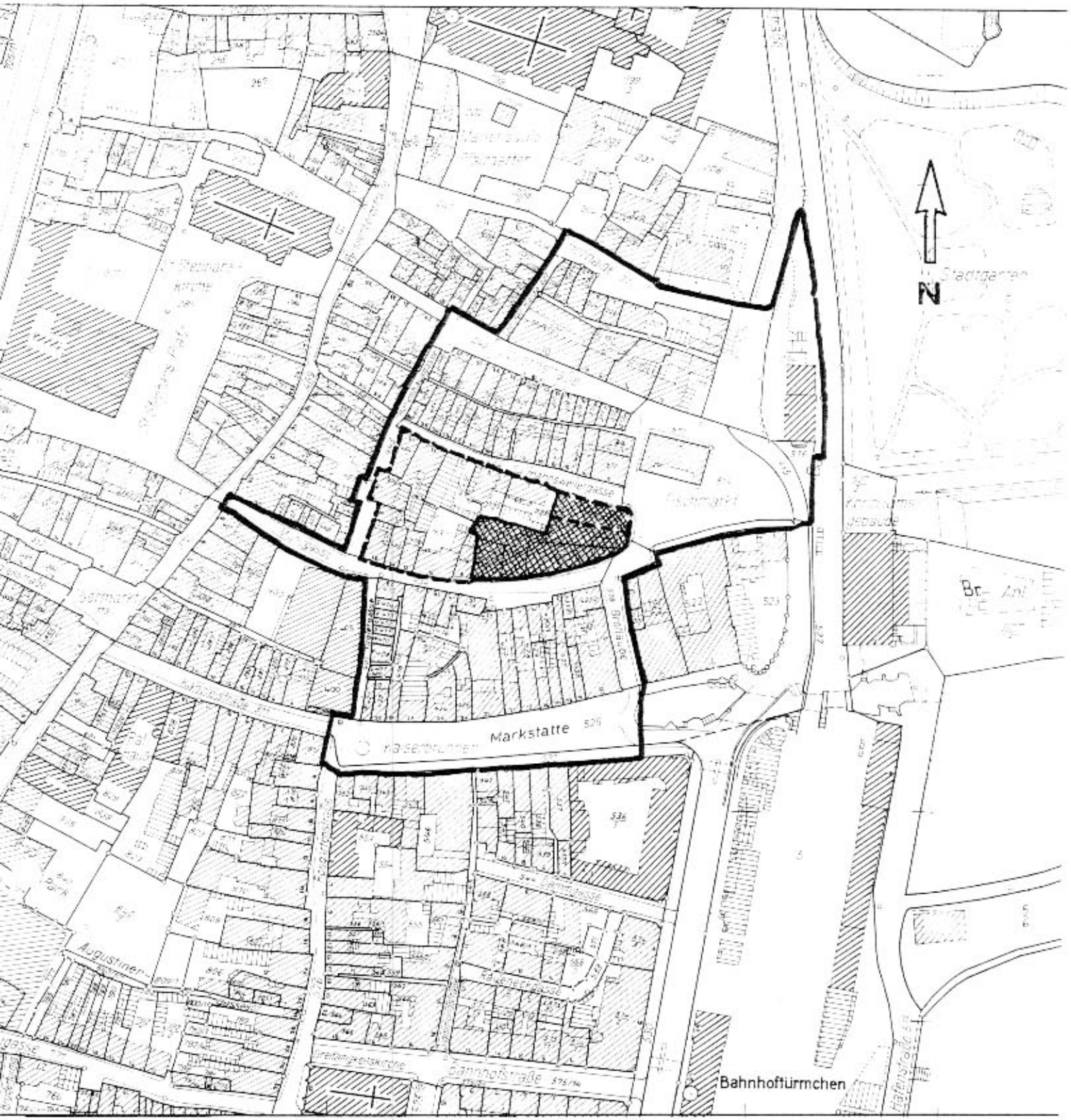
5. BESTANDSAUFNAHME der GEBÄUDEHÖHEN

6. BEGRÜNDUNG

7. BEGRÜNDUNG der KULTURDENKMALEIGENSCHAFT

8. LÄRMUNTERSUCHUNG

ÜBERSICHTSPLAN M. = 1 : 2500



Sanierungsgebiet "Fischmarkt"
förmlich festgelegt am 6. Dez. 1984

Bebauungsplangebiet "Fischmarkt"
rechtsverbindlich seit dem 25. Jan. 1985

Bebauungsplangebiet "Münzgasse - Salmannsweilergasse"
Aufstellungsbeschluß am 15. Mai 1985

Planungsamt der Stadt Konstanz, 10. Jan. 1986 AZ. 6126 m/9/ ST

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan "Münzgasse - Salmannsweilergasse"

S A T Z U N G

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes und des § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat am 05.06.1986 über den obengenannten Bebauungsplan folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Lageplan M 1 : 500 (§ 2 Nr. 2).

§ 2

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Übersichtsplan M 1 : 2 500

2. Lageplan M 1 : 500 mit den textl. Festsetzungen vom 09.01.1986, geändert am 29.04.1986

3. Bestandsaufnahme M 1 : 500 der Gebäudehöhen vom Dez. 1985

Beigefügt sind:

a) die Begründung in der Fassung vom 29.04.1986

b) Auszug aus dem Bebauungsplan "Fischmarkt" mit Kennzeichnung des außer Kraft getretenen Bereiches

c) Begründung der Kulturdenkmaleigenschaft der Gebäude im Plangebiet

d) Lärmuntersuchung vom 30.04.1986

§ 3

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Satzung über den Bebauungsplan "Fischmarkt" vom 20.12.1984 für den gekennzeichneten Bereich (b) außer Kraft.

Tag der "Amtlichen Bekanntmachung", Konstanz, den 29. Okt. 1986

Konstanz, den 05.06.1986

Stadt Konstanz - Dezernat III

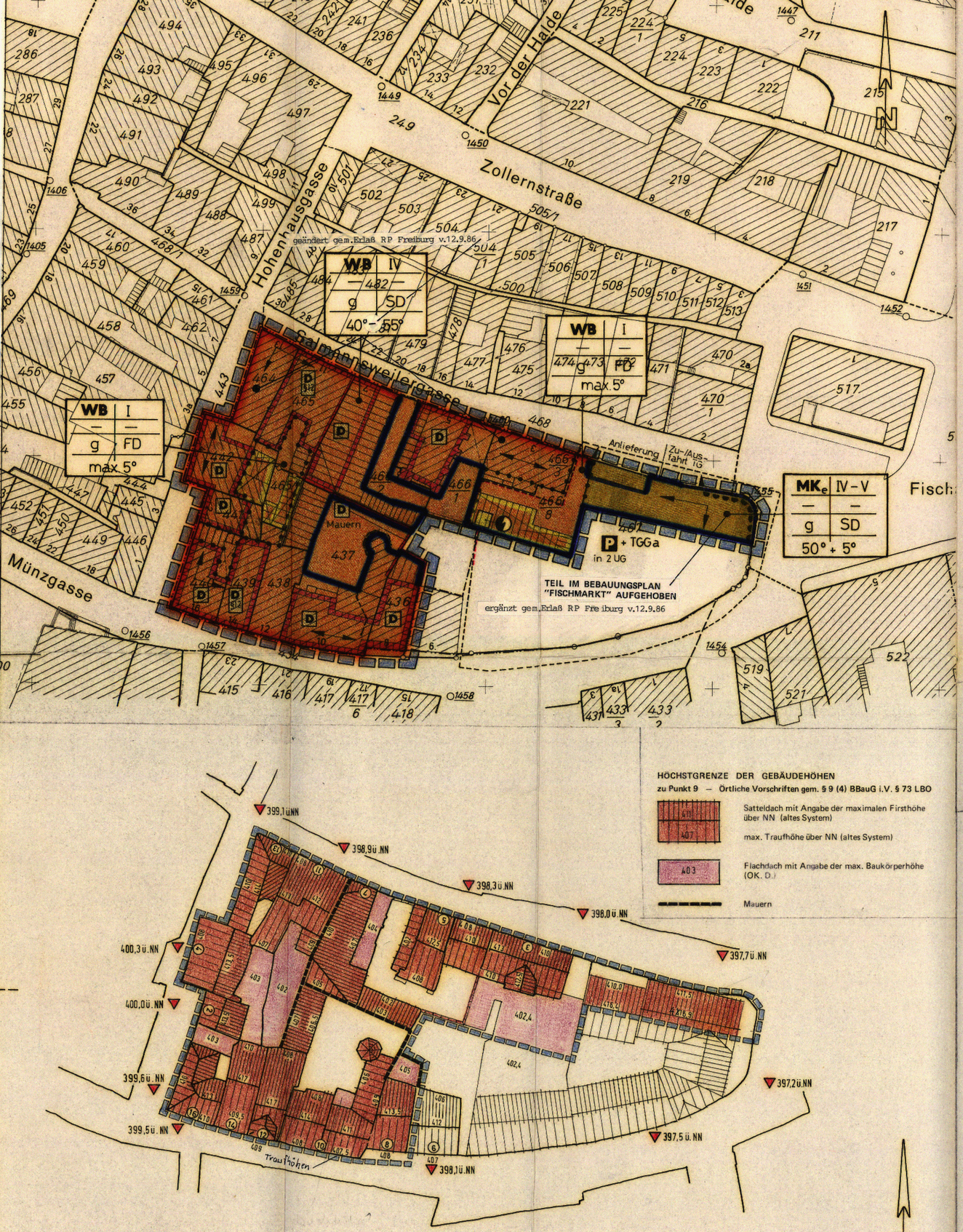
Fischer
Bürgermeister

Dienstsiegel

Genehmigt
Genehmigung erfolgt unter Auflagen
Aktenz. Erlaß Nr. 13/24/0217/136 vom 12.9.86
Regierungspräsidium Freiburg
Freiburg i. Br., den 12. SEP. 1986

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

STADT KONSTANZ



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

im Sinne § 9 BBauG und in Verbindung mit BauNVO, LBO und StBauFG

- Symbolik für Eintrag im Plan

PLANEINTRAG

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 BBauG i.V. §§ 1 – 15 BauNVO

- WB — Besonderes Wohngebiet — § 4 a BauNVO
  Nicht zugelassen sind gemäß folgende Nutzungsarten i.S. § 4 a(3) 2 BauNVO — § 1 (6) BauNVO i.V. § 1 (9) BauNVO
  Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Tanzlokale, Varietes, Nachtbars, Kinos, Spielhallen, Eros-Center, Dirnenunterkünfte u. Bowlingbahnen
  § 4 a (3) 3 Tankstellen
- MK$_e$ — Kerngebiet — § 7 BauNVO
  Nicht zugelassen sind gemäß folgende Nutzungsarten i.S. § 7 (2) 2 BauNVO — § 1 (5) BauNVO i.V. § 1 (9) BauNVO
  Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Tanzlokale, Varietes, Nachtbars, Kinos, Spielhallen, Eros-Center, Dirnenunterkünfte u. Bowlingbahnen
  § 7 (5) BauNVO Tankstllen im Zusammenhang mit Großgaragen und — § 1 (6) BauNVO i.V. § 1 (9) BauNVO
  § 7 (3) 1 BauNVO sonstige Tankstellen gemäß

geändert gem. Erlaß RP Freiburg v.12.9.86

2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 BBauG

z.B. IV
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze — § 18 BauNVO und § 2 (5) LBO
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes — § 16 (5) BauNVO

3. Bauweise

g
- geschlossene Bauweise — § 9 (1) 2 BBauG i.V. § 22 (3) BauNVO

4. Die überbaubaren Grundstücksflächen — § 9 (1) 2 BBauG
- Baulinie — § 23 (2) BauNVO
- Baugrenze — § 23 (3) BauNVO

5. Verkehrsflächen mit Ein- und Ausfahrten — § 9 (1) 11 BBauG

P / Anlieferung / TG
- Öffentliche Stellplätze sind unterirdisch unterzubringen
- Ein- und Ausfahrtsbereich für Anlieferung der EG-Zone und TG als Gemeinschaftsanlage mit zusätzlich ca. 75 öffentlichen Stellplätzen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Versorgungsflächen — § 9 (1) 12 BBauG
- Trafostation

7. Flächen für Gemeinschaftsanlagen — § 9 (1) 22 BBauG

TGGa
- Tiefgaragenplätze als Gemeinschaftsanlage

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen — § 9 (1) Nr. 24 BBauG
(Betrifft nur MK – Gebiet)

Fenster von Aufenthaltsräumen, die zu den Straßen (Münzgasse, Fischmarkt und Salmannsweilergasse) ausgerichtet sind, müssen mit Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2, entspr. den VDI-Richtlinien 2719 (Schalldämmung von Fenstern) versehen werden.

9. Örtliche Vorschriften — § 9 (4) BBauG i.V. § 73 LBO

- Hauptfirstrichtung – jeweils parallel zur eingetragenen Pfeilrichtung

SD
- Satteldach, für die geneigten Dächer sind ausschließlich Dachziegel zu verwenden

FD
- Flachdach
  Die Flachdächer aller eingeschossigen Gebäude müssen entweder eine Dachbegrünung aus ungiftigen Pflanzen mit aufbereitetem Oberboden erhalten oder mit begehbarem Belag auf eine Kies-, bzw. Splittbettunterlage ausgeführt werden.

z.B. 407,2 Firsthöhe / Traufhöhe / OK / Straßenmitte
- Höchstgrenze der Gebäudehöhen entsprechend den Eintragungen im Höhenplan. Die maximale Trauf- oder Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe der Flachdächer bezieht sich auf NN (altes System)

- Zu beseitigende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen (Sanierungsgebiet) — i.V. § 12 (1) StBauFG

10. Nachrichtliche Übernahme — § 9 (6) BBauG § 10 und 20 DSchG

– Sicherung von Bodenfunden
Bei Erdarbeiten können mittelalterliche und ältere Baureste angeschnitten werden. Der Kreisarchäologe ist vor Beginn von Erdarbeiten zu benachrichtigen. Zutage kommende Mauerreste, Gräber u.ä. müssen umgehend gemeldet werden und dürfen ohne Einwilligung des Kreisarchäologen oder des Denkmalamtes nicht beseitigt werden. Telefon (7731/61229. Mit Arbeitsunterbrechung ist zu rechnen.

D / § 12 / D
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Gebäude gem. § 2 DSchG
- Gebäude gem. § 12 DSchG
- historische Mauern

11. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes — § 9 (7) BBauG

- **FÜLLSCHEMA**

Baugebiet §§ 1 – 15 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
— (GRZ § 19 BauNVO)	— (GFZ § 20 BauNVO)
Bauweise § 22 (3) BauNVO	Dachform
Dachneigung	

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBL. I, S. 2256, ber. BGBL. I, S. 3617), geändert durch Artikel 9 Nr.1 der Vereinfachungsnovelle vom 03. Dezemer 1976 (BGBL. I, S. 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebereich vom 06. Juli 1979 (BGBL. I, S. 949).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBL. I, S. 1763).
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 30. Juli 1981 (BGBL. I, S. 833).
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28. November 1983 (GBL. 1983, S. 770, berichtigt GBL. 1984, S. 519).
5. Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBL. I, S. 2318/3617), zuletzt geändert am 05. November 1984 (BGBL. I, S. 1321).
6. Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 06. Dezember 1983 (GBL. S. 797).
7. Garagenverordnung vom 25. Juli 1973 (Ges.Bl. S. 325)
8. Garagenerlaß vom 20. Juli 1973 (GABl. S. 765).

STADT KONSTANZ · PLANUNGSAMT

VERFAHREN NACH DEM BUNDESBAUGESETZ (BBauG)

§ 2 (1)	Aufstellungsbeschluß	am	15. Mai 1985
	Ortsübliche Bekanntmachung	am	01.07.1985
§ 2 (5)	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	am	Juli/September 1985
§ 2a(2)	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	vom	08. Juli 1985 bis 19. Juli 1985
	Bekanntmachung einer öffentl. Darlegung u. Anhörung	am	01.07.1985
	Öffentliche Darlegung und Anhörung	am	09. Juli 1985
§ 2a(6)	Auslegungsbeschluß	am	30. Januar 1986
	Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung	am	05. Februar 1986
	Öffentliche Auslegung	vom	17. Feb. 1986 bis 18. März 1986
	Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange	am	03. Februar 1986
§ 10	Satzungsbeschluß	am	05. Juni 1986

Die im Plangebiet dargestellten Flurstücksgrenzen und -Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.
10.02.86
Datum / Unterschrift
STADT KONSTANZ
VERMESSUNGS- UND LIEGENSCHAFTSAMT

i.V. 05. Juni 1986
Oberbürgermeister

§ 11 Genehmigung durch das Regierungspräsidium Freiburg mit Erlaß vom
Genehmigt
Genehmigung erfolgt unter Auflagen
Az: 12/24102/1-136 vom 12.9.86
Regierungspräsidium Freiburg
Freiburg i. Br., den 12. SEP. 1986

§ 12 Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung am
29. Okt. 1986
Bürgermeister

05. Juni 1986
Planungsamtsleiter

BEBAUUNGSPLAN M. 1:500

MÜNZGASSE / SALMANNSWEILERGASSE

Entwurf vom: 09.01.1986	Änderung vom: 29.04.1986	m 8
Sachbearbeiter: Stenzel	Änderung vom: 24.10.1986	
gezeichnet: Schultheiss	Änderung vom:	

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

Bebauungsplan

"M ü n z g a s s e - S a l m a n n s w e i l e r g a s s e"

Begründung gemäß § 9 (8) BBauG

1. Anlaß der Planaufstellung

2. Planungsverflechtungen

   2.1 Flächennutzungsplan

   2.2 Sanierungskonzept

   2.3 Bebauungsplan "Fischmarkt"

   2.4 Verkehrsberuhigungskonzept "Altstadt"

3. Planung

   3.1 Planziel

   3.2 Bebauung
   - Art der baulichen Nutzung
   - Maß der baulichen Nutzung
   - Bauweise - Denkmalschutz

   3.3 Verkehr

   3.4 Immissionen durch Verkehrslärm

   3.5 Technische Ver- und Entsorgung

   3.6 Folgeeinrichtungen

   3.7 Städtebauliche Daten

4. Planungsbegleitende Maßnahmen

   4.1 Änderung und Aufhebung der bestehenden Bebauungsvorschriften

   4.2 Bodenordnungsmaßnahmen

   4.3 Die der Gemeinde voraussichtlich entstehenden Kosten und deren Finanzierung

Bebauungsplan

"M ü n z g a s s e - S a l m a n n s w e i l e r g a s s e"

Begründung:

1. Anlaß der Planaufstellung

Wie im Übersichtsplan dargestellt, liegt das Bebauungsplangebiet im Bereich des Sanierungsgebietes "Fischmarkt". Es bildet den Anschluß bzw. schließt Teilbereiche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Fischmarkt" ein (siehe 2.3). Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Münzgasse-Salmannsweilergasse" ist erforderlich, um die Ziele der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen zu sichern, und um eine Planungsgrundlage für die bauliche Entwicklung zu erhalten.

2. Planungsverflechtungen

2.1 Flächennutzungsplan

Im FNP ist der Bereich der Altstadt als Sanierungsgebiet gemäß § 5 (5) BBauG ausgewiesen, und die Baufläche ist als Mischfläche dargestellt.

2.2 Sanierungskonzept

Nach diesem Konzept (vorbereitende Untersuchungen gemäß § 4 StBauFG) soll in dem Gebiet eine Wohnwertverbesserung vorgenommen werden. Dies betrifft vor allem folgende Maßnahmen:

- Erneuerung bzw. Abbruch von Gebäuden
- Verbesserung der Ausstattung der Wohnungen
- Festlegung bzw. Fortentwicklung der Wohnnutzung, das bedeutet u.a. Ausschluß von Einrichtungen, die das Wohnen stark beeinträchtigen im Sinne der BauNVO

Grundlegende Veränderungsmaßnahmen werden im Sanierungsgebiet (nach StBauFG) nur in Verbindung mit dem Neuordnungsbereich am Fischmarkt durchgeführt.

2.3 Bebauungsplan "Fischmarkt"

Der Bebauungsplan wurde am 25.01.1985 rechtsverbindlich (Ausschnitt Anlage ...). Er umfaßt ausschl. den Neuordnungsbereich des städt. Grundstücks. Zwischenzeitlich hat sich ergeben, daß ein Teil des Grundstücks Nr. 466/3 in die Neuordnung einbezogen werden kann. Damit kann der Anteil der öffentlichen Stellplätze von ca. 40 auf ca. 75 erhöht werden. Von dieser Änderung betroffen ist der Einfahrtsbereich an der Salmannsweilergasse im Bebauungsplangebiet "Fischmarkt". Er ist aus diesem Grunde in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen worden.

2.4 Verkehrsberuhigungskonzept (Altstadt)

Das Konzept wurde im Sommer 1985 im Technischen- und Umweltausschuß behandelt. Es ist auf Beschluß eine Grundlage für weitere Detailplanungen. Die Tiefgarage am Fischmarkt soll dabei einen Beitrag für die Durchführung der vorgesehenen Verkehrsberuhigung leisten, z.B. Freimachung der Marktstätte, Reduzierung der Stellplätze auf dem Fischmarkt, der Münzgasse und der Hofhalde. In der Stellplatzbilanz sind insgesamt 150 St aufgeführt. Dieser Anteil resultiert aus dem Eigenbedarf und zusätzlich ca. 75 öffentlichen Stellplätzen.

3. Planung

3.1 Das Planziel geht bereits aus dem Punkt 2.2 (Sanierungskonzept) hervor. Außerdem sollen bei der regen Sanierungstätigkeit in diesem Quartier stadtgestalterische Belange, insbesondere aus der Sicht der Denkmalpflege, Berücksichtigung finden.

3.2 Bebauung

- Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung des MK-Gebietes ist aus dem Bebauungsplan Fischmarkt übernommen. 60 % des Geschoßflächenanteils im angrenzenden Bereich bestehen aus einer Wohnnutzung. Mit dem Ziel der Erhaltung dieser Wohnnutzung und der Eigenart des Gebietes (Altstadtbereich mit vielartigen kleineren Einrichtungen des Handels und des Gewerbes) ist im Sinne der BauNVO ein besonderes Wohngebiet ausgewiesen. Nutzungen, die das Wohnen erheblich beeinträchtigen können, sind dabei ausgeschlossen. Die ausgeschlossenen Nutzungsarten sind vielfach im Bereich der Altstadt und vereinzelt in anderen Stadtgebieten vorhanden und besitzen Bestandsschutz. In zwei uneingeschränkt ausgewiesenen Kerngebieten (Bereich Altstadt - Laube sowie Petershausen - Seerheincenter) können diese Nutzungsarten untergebracht werden. Eine weitere Einrichtung für Vergnügungsstätten wird gemäß Bauanfrage in attraktiver Lage am Seerhein installiert. Der Gemeinderat hat dazu am 20.04.1986 den Beschluß gefaßt, daß im Bebauungsplan "Stromeyersdorf" für diese Nutzungsart ein Sondergebiet ausgewiesen wird.

× Der Ausschluß dieser Einrichtungen wurde auch im MK-Gebiet festgesetzt, da hier ebenfalls ca. 40 % der Geschoßfläche an Wohnraum untergebracht wird. Die Stadt hat bei Verkauf des Grundstücks eine entsprechende vertragliche Regelung mit dem Investor getroffen.

× (Ergänzung gem. Auflage des Regierungspräsidiums Freiburg vom 12.9.1986)

- Maß der baulichen Nutzung

Die Erhaltung der Baukörperstruktur der Hauptgebäude unter Berücksichtigung einzelner Änderungsabsichten aus städtebaulichen und insbesondere denkmalpflegerischen Gründen führte zu einer Festschreibung der Baukörperhöhen. Damit ist auch das Ausmaß der baulichen Nutzung festgelegt. Die Ausweisung einer GFZ erübrigt sich somit. Auf die Festlegung der GRZ wurde ebenfalls verzichtet, da nur noch wenige Flächen innerhalb des Quartiers einen einigermaßen zusammenhängenden Freiraumwert besitzen. Diese wurden als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgeschrieben. Die noch übrigen Innenhofflächen sind von Hauptgebäuden und Hintergebäuden, die erst in diesem Jahr erneuert wurden, sowie von bis zu 5 m hohen denkmalgeschützten Mauern so begrenzt, daß eine Hofbepflanzung nicht gedeihen kann. In diesem engen Bereich kann nur eine eingeschossige Überbauung mit Festsetzungen über die Art der Bedachung zu einer Wohnwertsteigerung führen. In den EG-Zonen sind ausschließlich gewerbliche Nutzungen untergebracht.

- Bauweise - Denkmalschutz

Zur planerischen Sicherung der historischen Straßenführung sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien begrenzt.

Ca. 3/4 aller Hauptgebäude stehen unter Denkmalschutz. Detaillierte Angaben über die einzelnen Kulturdenkmale sind den Bebauungsplanunterlagen beigefügt.

In Absprache mit dem Landesdenkmalamt wurde festgestellt, daß drei der Hauptgebäude im Plangebiet das Erscheinungsbild des mittelalterlich geprägten Altstadtquartiers beeinträchtigen. Sofern eine grundlegende Erneuerung der Bausubstanz vorgenommen wird, sind folgende Gebäudehöhen gegenüber den bestehenden zu ändern:

a) Salmannsweilergasse 13 (Parzelle Nr. 464)
   Reduzierung der gesamten Gebäudehöhe um mindestens 2,60 m
   (Maßstabsbruch wegen zu hoher Geschoß- bzw. Gebäudehöhe)

b) Hohenhausgasse 4 (Parzelle Nr. 442)
   Reduzierung der Traufhöhe um mindestens 2,70 m - Satteldach anstatt Flachdach
   (störender Eingriff der Dachlandschaft durch spätere Aufstockung im Bereich der Traufe)

c) Teil des Gebäudes Münzgasse 10 (Parzelle Nr. 437)
   Erhöhen des Gebäudeteiles um ca. 2,80 m
   (offensichtliches Fehlen eines dritten Geschosses)

Alle Hauptgebäude sind bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen nicht für den Abbruch bestimmt. Sie haben Bestandsschutz. Im Gegensatz dazu sollen die dafür gekennzeichneten Schuppen in den Innenhöfen im Zuge von Ordnungsmaßnahmen abgebrochen bzw. erneuert werden. Zur Wohnwertsteigerung ist die max. Überbaubarkeit der Nebenanlagen mit entsprechender Dachausführung festgelegt.

3.3 Verkehr

Nach dem Verkehrsberuhigungskonzept "Altstadt" (siehe Punkt 2.4) werden alle das Plangebiet umgebenden Straßen verkehrsberuhigte Bereiche. Mit dem Ausbau bzw. der Gestaltung der Straßenräume wird im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen noch in diesem Jahr begonnen.

Das MK-Gebiet kann im Bereich des Fischmarktes mit großen LKW's (einschl. Anhänger) direkt angefahren werden. Sofern eine Wendemöglichkeit innerhalb des Baugebietes über die gekennzeichnete Ein- bzw. Ausfahrt in der Salmannsweilergasse wegen der Größe der Fahrzeuge nicht möglich ist, muß die Anlieferung mit entsprechenden Auflagen im Bauantragsverfahren geregelt werden. Die direkte Ein- und Ausfahrt zur Gemeinschaftsgarage und zu den öffentlichen Stellplätzen erfolgt im ausgewiesenen Bereich des MK-Gebietes in der Salmannsweilergasse.

Notwendige Stellplätze für den Neubau sind im Bebauungsplan "Fischmarkt" ausgewiesen. Bei der Festschreibung der vorhandenen Nutzung im restlichen Bereich des Plangebietes ist mit einem zusätzlichen Bedarf an Stellplätzen gemäß GaE nicht zu rechnen. Die Zufahrt zur Gemeinschaftsgarage und zu den öffentlichen Stellplätzen erfolgt im ausgewiesenen Bereich des MK-Gebietes an der Salmannsweilergasse.

3.4 Immissionen durch Verkehrslärm

Wegen der Zufahrt zu den öffentlichen TG-Stellplätzen wurde im Bereich der Salmannsweilergasse ein Lärmgutachten erstellt. Es ist diesem Bebauungsplan beigefügt. Für das MK-Gebiet innerhalb des Plangebietes wurden die Schallschutzmaßnahmen als textliche Festsetzung (Punkt 8) aus dem Bebauungsplan "Fischmarkt" übernommen. Zusätzliche Festsetzungen sind aufgrund des Ergebnisses der Lärmuntersuchung nicht erforderlich.

3.5 Technische Ver- und Entsorgung

Der Ausbau des Kanals in der Salmannsweilergasse ist im Haushalt des Jahres 1987 aufgenommen. Nach Fertigstellung ist die Ver- und Entsorgung des Gebietes gesichert.

3.6 Folgeeinrichtungen

Alle Folgeeinrichtungen sind in Fußwegentfernung zu erreichen.

3. Städtebauliche Daten

Das Bebauungsplangebiet umfaßt ca. 4 135 m^2
davon beträgt der Teilbereich des
Bebauungsplanes Fischmarkt ca. 385 m^2

Das durchschnittliche Maß der baulichen Nutzung beträgt:

GRZ = 0,7
GFZ = 2,0

- Art der baulichen Nutzung

60 % des Geschoßflächenanteils ist Wohnnutzung.
40 % des Geschoßflächenanteils ist gewerblich genutzt, zum größten Teil mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben (3 Gastronomien).

Mit 92 Einwohnern im Plangebiet beträgt die Nettoeinwohnerdichte 245 E/ha (Stand: 31.12.1986).

4. Planungsbegleitende Maßnahmen

4.1 Änderung und Aufhebung der bestehenden Bebauungsvorschriften

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Fischmarkt" des im Übersichtsplan Anlage ... gekennzeichneten Bereiches an der Salmannsweilergasse.

4.2 Bodenordnungsmaßnahmen

Bei der Festschreibung der vorhandenen Nutzung ist keine Änderung der Grundstücksgrenzen erforderlich.

4.3 Die der Gemeinde voraussichtlich entstehenden Kosten und deren Finanzierung

Der Kauf von ca. 75 öffentlichen Stellplätzen ist im Haushalt des Jahres 1986 der Stadt Konstanz mit 3 934 0000,-- DM aufgenommen.

Städt. Planungsamt, Konstanz den 29.04.86

Zeller

(mit Ergänzung Punkt 3.2 gem. Auflage des RP-Freiburg vom 12.9.1986)