BEBAUUNGSPLAN „NEUHAUSEN I“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt,
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
2. SATZUNG
3. BEBAUUNGSPLAN – LAGEPLAN M 1: 500
   MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
4. BEGRÜNDUNG
5. ÜBERSICHTSPLAN
6. AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1: 5000
7. BAUMBESTANDSAUFNAHME (LAGEPLANVERKLEINERUNG)
   UND SCHLUSSBERICHT DES BÜRO BÖHLER & BÖHLER
8. ENTWÄSSERUNGS-SANIERUNGSKONZEPT
9. STRAßEN- UND BAUFLUCHTENPLAN „GRÜNGANG“

Fertigung 1

Dz.: gl300L17

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan "Neuhausen I"

(Teiländerung des Straßen- und Baufluchtenplanes "Grüngang" und Umgebung, rechtsverbindlich seit 20.06.1962)

S a t z u n g

Nach § 2 Abs. 1 und § 10 des Baugesetzbuches und § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stat Konstanz am 27.05.1993 den o.g. Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem Lageplan (§ 2 Nr. 1).

§ 2

Bestandteile der Satzung

1. Bebauungsplan - Lageplan 1 : 500 - vom 24.11.1989 (geändert 28.06.1990 und 27.11.1992)

2. Textliche Festsetzungen vom 24.11.1989 (geändert 28.06.1990 und 27.11.1992/26.04.1993)

Zur Erläuterung sind beigefügt:

3. Übersichtsplan

4. Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1 : 5 000

5. Begründung vom 24.11.1989 (geändert 28.06.1990 und 27.11.1992)

6. Baumbestandsaufnahme (Lageplanverkleinerung) v. 02.02.1987

8. Schlußbericht zur Baumbestandsaufnahme des Büros Böhler & Böhler v. 02.02.1987

9. Entwässerungs-Sanierungskonzept des TBA vom 07.06.1990

10. Straßen- und Baufluchtenplan "Grüngang", rv. 20.06.1962 (Lageplanverkleinerung)

§ 3

Bebauungsplan-Aufhebung

Der am 20.06.1962 in Kraft getretene Straßen- und Baufluchtenplan "Grüngang" und Umgebung wird, soweit er durch den Bebauungsplan "Neuhausen I" überlagert wird, voll inhaltlich ersetzt und aufgehoben.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung ~~der Genehmigung~~ in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Konstanz, den 7.9.93

STADT KONSTANZ
- Dezernat III -

Fischer
Bürgermeister

STADT KONSTANZ
35

Erlaß des Regierungspräsidiums Freiburg:

Bekanntmachung/Inkrafttreten:

Ergänzung zu § 5:

Der Bebauungsplan tritt mit der amtlichen Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 6 des Maßnahmengesetzes v. 28.04.93 zum Baugesetzbuch in Kraft.

Amtliche Bekanntmachung/Inkrafttreten am: 19. NOV. 1993



STADT KONSTANZ

Bebauungsplan "Neuhausen I" (n 1)

(Teiländerung des Straßen- und Baufluchtenplanes "Grüngang" und Umgebung, rechtsverbindlich seit 20.06.1962)

Planeintrag	Textliche Festsetzungen	gemäß
WA	1. Art der baulichen Nutzung **Allgemeines Wohngebiet** Zugelassen sind allgemein: - Wohngebäude - Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. - In den mit WA 4, 6, 7, 8, 9, 10, 12 bezeichneten Gebieten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. - Als Ausnahmen nach Abs. 3 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen.	§ 9 (1) 1 BauGB § 4 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO
SO	**Sonstige Sondergebiete** Zugelassen ist die Anlage einer staatlichen Spielbank mit Gewinnspieleinrichtungen, Restaurant, Dienstwohnungen und den Spieleinrichtungen dienlichen Nebenanlagen.	§ 11 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO
z.B.: Z = III (II + 1 D)	2. Maß der baulichen Nutzung - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze Hier z. B. zulässig maximal drei Vollgeschosse einschl. einem auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnenden Dachgeschoß. Oberirdische Garagen- und Stellplatzgeschosse werden auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet.	§ 9 (1) 1 BauGB) § 18 BauNVO i.V.m. § 2 (5) LBO
GR	- Grundfläche festgesetzt in m² auf dem jeweiligen Grundstück	§ 19 BauNVO und § 16 BauNVO
GRZ	- Grundflächenzahl Zur Ermittlung der zulässigen GR und GRZ ist die Anwendung von § 19 (4) Satz 2 BauNVO 1990 maßgebend, sofern nicht andere Belange, wie z.B. Bäume, dem entgegenstehen.	§ 19 BauNVO und § 16 BauNVO
GF	- Geschoßfläche als Höchstgrenze, festgesetzt in m² auf dem jeweiligen Grundstück	§ 20 BauNVO und § 16 BauNVO
GFZ	- Geschoßflächenzahl Bei Ermittlung der GF und GFZ sind auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände entsprechend § 20 (3) Satz 2 BauNVO 1990 mit anzurechnen. Eine Erhöhung der zulässigen Geschoßfläche im Sinne von § 21 a (5) BauNVO ist nicht zulässig.	§ 20 BauNVO und § 16 BauNVO
WE	- max. zul. Zahl der Wohneinheiten Festsetzung je Grundstück bzw. Grundstücksteilfläche entsprechend dem Plan.	§ 9 (1) 6 BauGB
o	3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche - Offene Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB § 22 (1) und (2) BauNVO
	- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
	- Baugrenze Anlagen und Einrichtungen nach § 19 (4) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen unter Beachtung von Ziff. 2, 11 und § 15 BauNVO zugelassen. Als bauliche Anlagen nach § 2 (1) LBO sind jedoch vor der Flucht der Baugrenze, die der öffentlichen Erschließungsfläche zugewandt ist, nur Stellplätze und Garagen mit einen seitlichen Abstand von mind. 2,00 m gestattet (s. Ziff. 11).	§ 23 (1) und (2) BauNVO
	4. Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Nutzung - Art und/oder Maß der baulichen Nutzung - sonstige Abgrenzungen (Abgrenzung bestimmter Dachneigungsbereiche)	§ 16 (5) BauNVO § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
	5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen Sie sind als Grünflächen festgesetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind und Werbeanlagen sind mit Ausnahme von Parkbänken auf diesen Flächen nicht zugelassen.	§ 9 (1) 10 BauGB
	6. Verkehrsflächen 6.1 Die Einteilung in - Fahrbahn - Gehweg - Verkehrsgrünfläche ist nicht verbindlich	§ 9 (1) 11 BauGB
	6.2 Randeinfassungen und der Fundamentteil als Bestandteil der Einfassungen der öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsgrünflächen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.	
	7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB
	8. Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen - Hauptabwasserleitung unterirdisch	§ 9 (1) 13 BauGB
	9. Grünflächen hier: öffentliche Grünfläche hier: private Grünfläche	§ 9 (1) 15 BauGB
	10. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Ausgenommen sind überbaubare Flächen und erforderliche Erschließungsflächen. In den WA-Gebieten sind Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag zulässig. - Zu erhaltende/r Baum/Baumgruppe (Nr. gem. Bestandsliste von 1986) Im Wurzelbereich von Bäumen dürfen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nicht hergestellt oder errichtet werden. Ausnahmen können gestattet werden, wenn durch geeignete Maßnahmen eine Baumschädigung vermieden wird. Im Bereich von Baustellen sind Schutzmaßnahmen nach der DIN 18920 und nach der RAS-LG 4 zu treffen. - Sofern Baumbestände durch natürliche oder sonstige Vorgänge entfallen, sind Ersatzpflanzungen in angemessener Weise auf dem Grundstück vorzunehmen. - Bei Nachpflanzungen sind seitliche Abstände zu Leitungen zu beachten. - Anzupflanzender Baum Empfehlungen: - Bei großen Fassaden und insbesondere bei Gebäuden auf Grundstücken mit geringem Grünbestand ist eine Fassadenbegrünung anzustreben. - Flachdächer sollten - soweit sie nicht als Freifläche benutzbar sind - begrünt werden.	§ 9 (1) 15 BauGB § 9 (1) 20 und 25 BauGB
ST	11. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen hier: Stellplätze Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind, soweit die Verkehrsbelastung dies zuläßt, mit wasserdurchlässigem Belag auszustatten und möglichst zu begrünen.	§ 9 (1) 4 und 22 BauGB
	12. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Verkehrsflächen an die Verkehrsflächen - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt - Auf den Grundstücken ist in der Regel je Straßenanliegerseite nur eine Zu- und Ausfahrt mit max. 4,50 m Breite - gemessen an der Straßenbegrenzungslinie - zulässig. Stellplätze und Garagen sind unzulässig in Anordnung und unmittelbarer Ausfahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche.	§ 9 (1) 11 BauGB
D	13. Nachrichtliche Übernahme a) Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz Bad.-Württ. Bauliche Maßnahmen sind nur im Einvernehmen mit der Denkmalschutzbehörde zulässig. b) Sicherung von Bodenfunden nach § 10 und § 20 Denkmalschutzgesetz: Vor Inangriffnahme von Bau- und Erschließungsanlagen ist die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.	§ 9 (6) BauGB
	14. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - Begrenzung des seit 20.06.62 geltenden Bebauungsplanes "Grüngang".	§ 9 (7) BauGB
	15. Flächen für den Gemeinbedarf hier: Kinderheim hier: Kinderspielplatz	§ 9 (1) Nr. 5 und (6) BauGB
	16. Flächen für Versorgungsanlagen hier: Elektrizität	§ 9 (1) Nr. 12 und 14 und (6) BauGB
Dg	17. Örtliche Bauvorschriften - nur geneigtes Dach zulässig	§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 73 LBO
	18. Antennenanlagen Je Grundstück ist auf Gebäuden max. eine Rundfunk- und Fernsehantenne als Außenantenne zulässig. Parabolantennen sind unzulässig, sofern der Anschluß an eine Sammelanlage möglich ist. Zulässige Antennen sind bei entsprechenden Empfangsvoraussetzungen soweit als möglich in der Nähe der Erdoberfläche zu installieren. Für Parabolantennen ist die baurechtliche Genehmigungspflicht grundsätzlich festgesetzt.	
	19. Zeichen der Grundkarte Bestehende Gebäude Geländehöhenpunkt (über NN) - vorhandene Grundstückszu- und -ausfahrt	
	20. Erklärung der Nutzungsschablone	

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse (Z)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Dachneigung	Bauweise

21. Hinweise und Empfehlungen
- Nebst den Bebauungsplan ist die Baumschutzverordnung wirsam.
- Straßenplanungen (Ausbau) sind mit dem Feuerwehrant abzustimmen.

Text! -Fests. v. 24.11.1989 (geändert 28.06.1990, 27.11.1992 und 26.04.93)

STADT KONSTANZ PLANUNGSAMT

Bebauungsplan **'NEUHAUSEN I'** (TEILÄNDERUNG DES STRASSEN- U. BAUFLUCHTENPLANES "GRÜNGANG" UND UMGEBUNG, rechtsverbindlich seit 20.06.1962) — Maßstab 1:500 — Aktenplanzeichen n1

Planfertigung
STADT KONSTANZ
Planungsamt
Telefon 07531/284-536
Telefax 07531/284-378
Untere Laube 24
78459 Konstanz
Stempel/Unterschrift

Stand des Liegenschaftskatasters vom 02.09.1993
Vermessungsamt Stadt Konstanz
Unterschrift

Entwurf vom 21.11.89 — Planer/in GLÖNKLER
geändert 28.06.90 — Graphik ri. / sch

Verfahrensübersicht und Auffertigung

Aufstellungsbeschluß	am 23.10.86	öffentliche Bekanntmachung	am 05.11.86	
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluß am 16.06.88	öffentl. Bekanntmach.	am 05.01.89	
	durchgeführt von 09.01.89	bis 20.01.89		
		Versteilung	am 12.01.89	
Öffentl. Auslegung	Beschluß am 25.01.90	öffentliche Bekanntmachung	am 15.02.90	
	durchgeführt von 28.02.90	bis 28.03.90		
Evtl. 2. öffentl. Auslegung (bzw. eingeschränktes Verfahren)	Beschluß am —	öffentliche Bekanntmachung	am 26.01.93	
	durchgeführt von 04.02.93	bis 09.03.93		
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	am 09.01.89	Benachrichtig. über öff. Ausl.	am 28.02.90	
		Benachrichtig. üb. evtl 2 Ausl.	am 22.01.93	
Beschluß über Bedenken und Anregungen	am 17.07.90	Satzungsbeschluß	am 27.05.93	

Ausfertigung der Satzung
Konstanz, den 13.9.93
(Fischer, Bürgermeister) (Siegel)

Anzeige/Genehmigungsantrag am — Erlaß des Regierungspräsidiums am —

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 19.11.93

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

Dz.: gl669L49

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan "Neuhausen I" (n 1)

Teiländerung des Straßen- und Baufluchtenplanes "Grüngang" und Umgebung, rechtsverbindlich seit dem 20.06.1962

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Übergeordnete Planungen

1.1 Zielsetzung im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Landesenwicklungsplan wurde am 12.12.1983 für verbindlich erklärt (GBl. 1984, S. 37). Mit Inkrafttreten dieser Verordnung am 11.02.1984 haben die im LEP festgeschriebenen Ziele den Charakter von "Zielen der Raumordnung und Landesplanung" i. S. v. § 5 Abs. 4 Raumordnungsgesetz. Nach Plansatz 3.9.1 des LEP ist die Region Hochrhein-Bodensee in ihrer Entwicklung so zu fördern, daß

3.9.14 der Uferbereich unter Wahrung des Landschaftscharakters und Beachtung der limnologischen Erfordernisse als Erholungsraum weiter ausgebaut und - soweit ökologisch vertretbar - der Zugang zum Seeufer für die Allgemeinheit erweitert wird,

3.9.15 die Siedlungsentwicklung auf geeignete seeabgewandte Standorte im Uferbereich vorrangig, aber in die im unmittelbar angrenzenden Hinterland gelegenen zentralen Orte gelenkt wird und dabei vor allem die unmittelbar an das Seeufer angrenzende Landschaft in ihrer natürlichen und kulturellen Eigenart weitestgehend erhalten wird.

1.2 Zielsetzung des Regionalplanes

Diese rahmenhaft festgelegten Vorstellungen im Landesentwicklungsplan über die räumliche Entwicklung am Bodensee im allgemeinen und im Bereich des Oberzentrums im besonderen sind im einzelnen ausgeformt und konkretisiert in dem mit Erlaß des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 10.10.1980 genehmigten Regionalplan "Hochrhein-Bodensee". Nach Ziff. 15.2.2 muß die Stadt mit ihren bedeutenden Kulturdenkmalen, die auch verstärkt Zielort für Städtetourismus ist, deshalb die Gastronomie, das Beherbergungsgewerbe und die Verkehrseinrichtungen den Bedürfnissen anpassen. Nach den allgemeinen Zielsetzungen für das Wohnungswesen ist der Bedarf an Wohnungen nach Menge und Ausstattung und unter Berücksichtigung sozialer Belange durch Neubau und Sanierung

von Wohngebieten und durch Neubau und Modernisierung von Wohnungen und Wohngebäuden zu decken. Innerhalb der Entwicklungsachsen und im benachbarten ländlichen Raum sollen Gebiete für unterschiedliche Wohnansprüche und Wohnformen erhalten und geschaffen werden. Dabei sind in den verdichteten Räumen vorrangig flächensparende Bauformen zu wählen, um ausreichend innerstädtische Grünbereiche sowie raumordnende Freibereiche zu sichern (vgl. Ziff. 8).

Neben der Ausweisung und Bebauung neuer Flächen sind in den Städten durch städtebauliche Entwicklungsplanungen und Sanierungen die Stadtzentren so zu gestalten, daß sie nicht nur Einkaufs- und Arbeitsmöglichkeiten bieten, sondern auch als vollwertige Wohnbereiche erhalten bleiben. Neuanlagen sind funktionsgerecht in das Stadtbild einzuordnen.

1.3 Zielsetzung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan, wirksam seit dem 01.07.1983, weist das Plangebiet teils als bestehendes Wohngebiet, als Gemeinbedarfsfläche und als Grünfläche aus. Die bauliche Dichte des Bestandes ist relativ gering.

1.4 Grundsätze und Maßgaben des Erlasses für die "Bauleitplanung im Uferbereich des Bodensees"

Nach Ziff. 2.1.6 des Erlasses ist "die Zugänglichkeit zum Seeufer zu erhalten und zu erweitern". Unmittelbar am Ufer sollen daher möglichst nur Grünflächen und solche Anlagen und Einrichtungen vorgesehen und gesichert werden, die unmittelbar dem Erholungsbedürfnis der Allgemeinheit dienen.

In Ziff. 2.3.3.2 wird als Grundsatz für die Festsetzung einer Bebauung in Bebauungsplänen folgendes ausgeführt:

"Größe und Erscheinungsform der einzelnen Gebäude haben entscheidenden Einfluß auf die Gestaltung des Landschafts- und Ortsbildes sowie auf den Blick vom Land auf den See. Sie müssen deshalb bereits im Bebauungsplan, und zwar auch für Sondergebiete und Gemeinbedarfsgrundstücke, durch Begrenzung, Abstufung und Gliederung umfassend bestimmt werden. Das Maß der baulichen Nutzung ist daher gem. § 16 Abs. 2 BauNVO auf mehrfache Weise nämlich durch die Festsetzung von Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse, zu bestimmen. Zu der auf die Grundstücksgröße bezogenen (relativen) Festsetzung der Grundflächennutzung (Grundflächenzahl) sollte zumindest bei größeren baulichen Anlagen auch die Festsetzung der (absoluten) Größe der Grundfläche in Quadratmeter treten. Auf die Möglichkeit gem. § 16 Abs. 4 BauNVO, das Nutzungsmaß für einzelne Grundstücke im Baugebiet unterschiedlich festzusetzen, wird hingewiesen.

Im Bebauungsplan muß ferner eine sorgfältige Festsetzung der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baulinien und Baugrenzen erfolgen. Dabei ist auch die Möglichkeit zu geschoßweise unterschiedlichen Festsetzungen von Baulinien und Baugrenzen zu berücksichtigen."

1.5 Frühere Planung

Der Bebauungsplan "Neuhausen" überlagert den seit dem 20.06.1962 rechtsverbindlichen Straßen- und Baufluchtenplan "Grüngang" und Umgebung.

Dieser Plan setzt im wesentlichen Verkehrsflächen und Baufluchten, die nicht überschritten werden dürfen, auf den Bauflächen fest. Er entspricht deshalb nicht den heute geltenden Anforderungen, wie z. B. dem vorgenannten Bodenseeufererlaß.

2. Ziele, Zwecke und Inhalt des Bebauungsplanes

2.1 Lage des Plangebietes

Das ca. 6 ha große Plangebiet bildet einen ersten Abschnitt des am 23.10.1986 zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes "Neuhausen". Es wird begrenzt

- im Süden von der Seestraße
- im Westen vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Seehausen",
- im Norden von der Mainaustraße und der Neuhauser Straße,
- im Osten von der Kamorstraße.

Dieser erste Abschnitt des Bebauunsplanes wurde so gewählt, um einerseits einen überschaubaren, in seiner Struktur etwa gleichartigen Teil zu bilden, andererseits um die drängendsten Probleme im Zusammenhang mit dem Staatl. Spielcasino zu regeln und zu lösen.

2.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne haben die Gemeinden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 6 BauGB). Die Stadt Konstanz kommt dieser Verpflichtung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Neuhausen" nach. Sie geht in diesem Zusammenhang davon aus, daß der Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Beachtung der planerischen Vorgaben (vgl. Ziff. 1) und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet. Dabei werden in die Abwägung folgende Belange eingestellt (§ 1 Abs. 5 BauGB):

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung;

- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung;
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes;
- die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege;
- die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas;
- die Belange der Wirtschaft, insbesondere des Fremdenverkehrs als wesentlicher Wirtschaftsfaktor der Stadt Konstanz.

Gemäß dem Gebot des § 1 Abs. 5 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wird eine gewisse Nachverdichtung im Wohnbereich ermöglicht. Unter Wahrung der obengenannten Belange sollen An-, Um- und Erweiterungsbauten oder gar neue selbständig stehende Wohngebäude entstehen können, ohne die Siedlungsstruktur des Gebietes wesentlich zu verändern (vgl. auch Punkt 2.3.1, Art und Maß der baulichen Nutzung).

2.3 Beschreibung des Planinhaltes

2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung auf den Wohngrundstücken wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt, mit der Ausnahme der Grundstücke der bestehenden Liegenschaften des Kinderheimes Nazareth und des Staatl. Spielcasinos. Diese sind jeweils ausgezont und als Gemeinbedarfsfläche bzw. als Sondergebiet festgesetzt. Sie sind von ihrer Eigenart des betrieblichen Ablaufs im Prinzip wohnverträglich, mit Ausnahme des Verkehrsaufkommens des Spielcasinos (vgl. daher die Vorschläge zur Regelung des Individualverkehrs im Plangebiet, Verkehrskonzept Billinger vom Dezember 1990).

Das Maß der baulichen Nutzung ist in Feinabstimmung auf die örtlichen Gegebenheiten des baulichen Bestandes und des wertvollen Grünbestandes festgesetzt. Um den gelockerten Charakter des Wohngebietes zu wahren und zu erhalten, wird nur offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Darüber hinaus wird, ebenfalls aus städtebaulichen Gründen, in Verbindung mit § 22 (2) BauGB die höchstmögliche Zahl der Wohneinheiten pro vorhandenem Grundstück (gemäß Katasterstand zum Zeitpunkt der Planaufstellung) festgesetzt, um der Entwicklung von kleinen Appartementanlagen entgegenzuwirken, die erfahrungsgemäß als unerwünschte Zweitwohnungen genutzt werden mit all ihren bekannten negativen Begleiterscheinungen.

Während dem Planaufstellungsverfahren wurde die Baunutzungsverordnung 1986 novelliert. Insbesondere der Berechnungsmodus für das Maß der baulichen Nutzung erfuhr eine Änderung in der am 27.01.1990 nach dem Beschluß zur öffentlichen Auslegung des Plans in Kraft getretenen BauNVO. Das städtebauliche Ziel hinsichtlich der tatsächlichen Ausnutzungsmaße (GR, GRZ, GF, GFZ) wurde auch nach dieser Novellierung beibehalten. Zwar sind nach der BauNVO 1990 bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Anlagen und Einrichtungen entgegen der davor maßgebenden BauNVO 1986 auf das zulässige Maß anzurechnen. Nach Abs. 4 Satz 2 ist jedoch eine Überschreitung der im Plan eingetragenen Werte um 50 % bis zu einer GRZ in der Regel von max. 0,8 zulässig. Dies gilt als Festsetzung im Bebauungsplan. Zur Geschoßflächenbestimmung der anzurechnenden Geschoßfläche wird im BP von der Regelungsmöglichkeit nach § 20 (3) Satz 2 BauNVO (90) Gebrauch gemacht. Dies entspricht auch der Entwurfs-Zielsetzung.

2.3.2 Verkehr und Erschließung

Zum Verkehrsgeschehen im Gebiet wurde ein gesondertes Gutachten erstellt und eine Reihe von einschneidenden Vorschlägen entwickelt (vgl. Bebauungsplan Neuhausen, Verkehrskonzept, Büro Billinger, Stuttgart vom Dezember 1990).

Die Vorschläge für die Ordnung des Individualverkehrs, insbesondere des ruhenden Verkehrs im Gebiet, zielen insgesamt auf eine Verkehrsberuhigung sowie auf eine Heraushaltung des überörtlichen Verkehrs aus dem Gebiet ab. Die Anordnung von verkehrsberuhigten Bereichen oder Tempo-Limit-Zonen (z. B. Tempo 30) ist verkehrsrechtlichen Maßnahmen vorbehalten. Das Plangebiet liegt in einem Bereich, für den bereits in neuerer Zeit eine Tempo-30-Zone eingerichtet wurde.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen wickeln sich sämtlich im bisher öffentlichen Straßenraum ab. Da der ruhende Verkehr der überörtlichen Einrichtungen im Bestand festgeschrieben wird und der Zuwachs auf Möglichkeiten außerhalb des Gebietes angewiesen ist, kann eine ordnungsgemäße Abwicklung des Verkehrsgeschehens des Individualverkehrs im Plangebiet gewährleistet werden.

Das Plangebiet ist im übrigen als älterer Bestand sowohl verkehrsmäßig als auch entsorgungstechnisch, mit Ausnahme der Entwässerung, voll erschlossen. Voraussetzung für die Zulassung von neuen Nutzungen ist die Erneuerung von Abwasserleitungen entsprechend dem Entwässerungs-Sanierungskonzept des TBA vom 07.06.90.

2.3.3 Grünbestände

Das Plangebiet weist teilweise alte und sehr wertvolle Grünbestände auf. Der Schutz dieser Grünbestände hilft, die Eigenart des Wohngebietes zu erhalten und dient damit der Wahrung seiner städtebaulichen Eigenart und Qualität.

Eine umfangreiche, detailliert vorliegende Baumbestandsaufnahme nach Art, Standort, Höhe, Kronenbreite und städtebaulicher Wirksamkeit der Bäume liegt vor. Darauf aufbauend wurden die Baugrenzen aller Grundstücke individuell entwickelt und festgesetzt. Soweit diese Grünbestände durch natürlichen Abgang oder sonstige Schädigungen betroffen werden, ist jeweils in den Baugenehmigungsverfahren für entsprechende Auflagen zur Nachpflanzung zu sorgen. Die festgesetzten Grundstückszufahrtsbeschränkungen dienen auch dem Schutz der vorhandenen Bäume.

2.3.4 Infrastruktur

Spiel- und Freizeitflächen

In Fußwegentfernung zum Plangebiet befinden sich eine Reihe von Kinderspiel- und Freizeitmöglichkeiten, so daß gesonderte öffentliche Kinderspielplätze nicht festgesetzt werden müssen. Es muß jedoch Wert darauf gelegt werden, daß das bestehende Kinderheim Nazareth in der Säntisstraße auf seinem Grundstück einen privaten Spielplatz im Freien erhält, der von den Kindern des Heimes in unterschiedlichen Altersstufen (bis zu 16 Jahren) während der üblichen Betriebszeiten der öffentlichen Spielplätze der Stadt Konstanz benutzt werden kann. Die Festsetzung erfolgt ausdrücklich in Abwägung mit den privaten Belangen des Ruhebedürfnisses auf den umliegenden Wohngrundstücken, auf denen Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt ist.

Sonstige Einrichtungen

Das Gebiet ist mit sonstigen Einrichtungen der Nahversorgung außerhalb des Gebietes sowie mit öffentlichem Nahverkehr ausreichend versorgt.

2.3.5 Denkmalschutz

Das Landesdenkmalamt hat im Gebiet Neuhausen eine detaillierte Untersuchung des baulichen Bestandes im Hinblick auf Denkmalwürdigkeit durchgeführt. Danach sind insgesamt sieben Gebäude im Plangebiet als denkmalgeschützt gemäß Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg festgesetzt. Bauliche Maßnahmen an diesen Gebäuden sind jeweils nur im Benehmen mit der Denkmalschutzbehörde zu treffen.

2.4 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Strukturelle Auswirkungen

Der Bebauungsplan soll eine bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Nutzung und geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes schaffen sowie deren Auswirkungen in geordnete Bahnen lenken. Die Auswirkung des Bebauungsplanes besteht insbesondere in der Möglichkeit der baulichen Fortentwicklung, verbunden mit einer maßvollen Nachverdichtung im Wohnbereich des Gebietes im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Dieser Auswirkung steht die Absicht beiseite, allgemeine Verkehrsberuhigung im Gebiet zu erreichen.

Die bestehende Einrichtung des Staatl. Spielcasinos kann im Sinne einer Förderung der Belange des Fremdenverkehrs ebenfalls maßvoll erweitert werden, ohne jedoch gleichzeitig mehr überörtlichen Verkehr in das Gebiet zu ziehen. Eine Regulierung des überörtlichen Mehrverkehrs bereits am Rande des Gebietes auf den Hauptverkehrsstraßen des Hauptteils Petershausen/Neuhausen gewährleistet eine verträgliche Einfügung des Spielcasinos am Bodenseeufer.

Im übrigen bleibt der gelockerte villenartige Charakter des hochwertigen Wohngebietes erhalten.

Bodenordnende Maßnahmen im Gebiet sind als Auswirkung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

2.5 Kosten

2.5.1 Für die Erneuerung der Abwasserleitungen entsprechend dem Entwässerungs-Sanierungskonzept vom 07.06.1990 belaufen sich die Kosten auf rund 1,1 Mio DM, wobei die Kosten der Wiederherstellung der Straßen darin nicht enthalten sind.

Der Umbau und die Signalisierung der Mainaustraße/Eichhornstraße wird eine Maßnahme des Bundes an der Bundesstraße 33 sein und liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

2.5.2 Planungsstatistik

Plangebiet gesamt	rd. 6,65 ha
Wohnbaufläche	rd. 46 440 m^2
Gemeinbedarfsfläche	2 883 m^2
Sondergebiet	5 220 m^2
Öffentliche Grünfläche	rd. 1 487 m^2
Private Grünfläche	rd. 3 270 m^2
Straßenflächen	rd. 7140 m^2

insgesamt umfaßt das Plangebiet
rd. 230 Wohnheinheiten (Bestand und Planung)

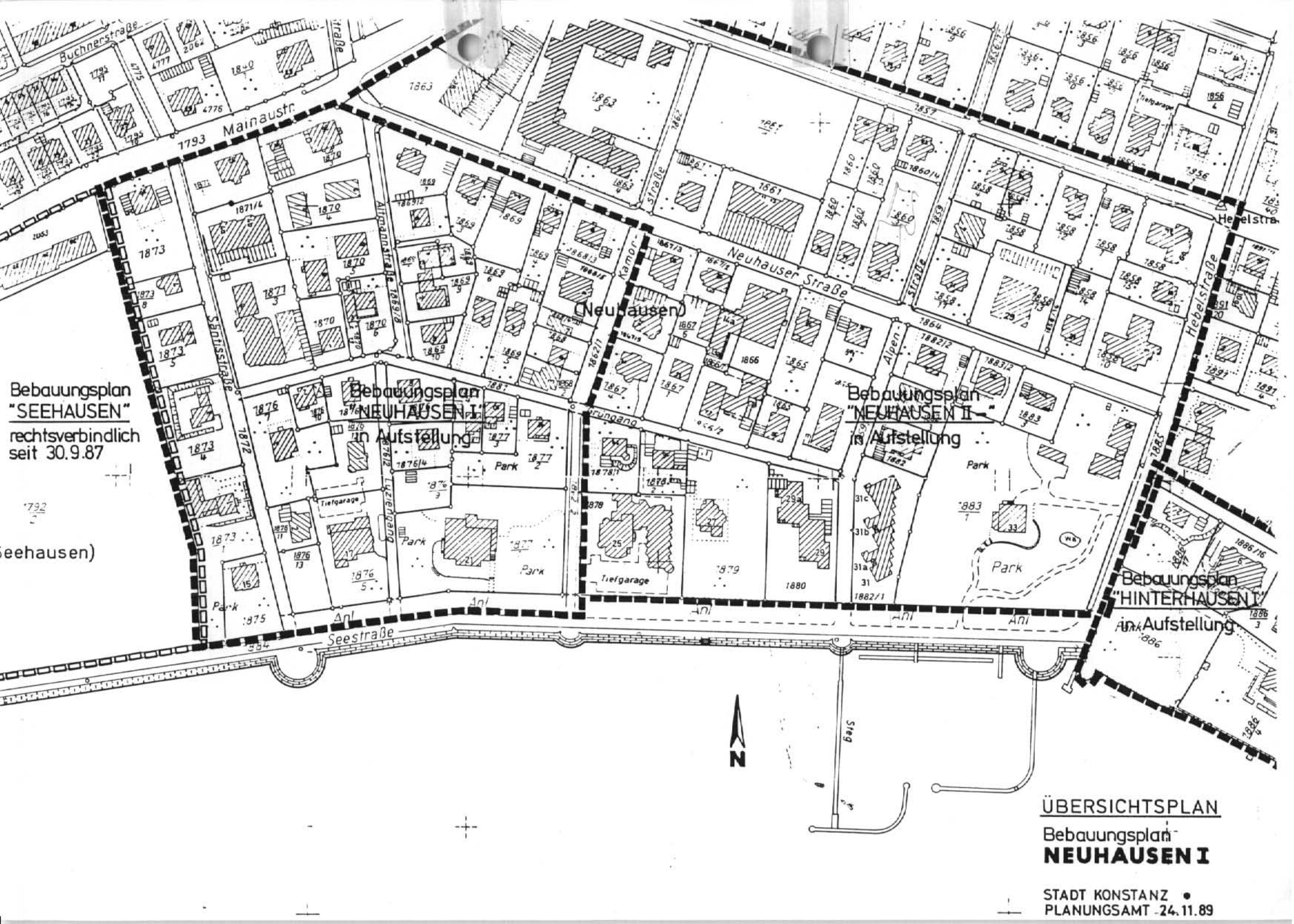
Konstanz, 24.11.1989 (geändert am 28.06.1990 und 27.11.1992)

STADT KONSTANZ
- Dezernat III -

Fischer
Bürgermeister

STADT KONSTANZ
- Planungsamt -

Zeller
Amtsleiter



ÜBERSICHTSPLAN

Bebauungsplan

NEUHAUSEN I

STADT KONSTANZ •
PLANUNGSAMT 24.11.89