INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

2. ÜBERSICHTSPLAN

3. SATZUNG

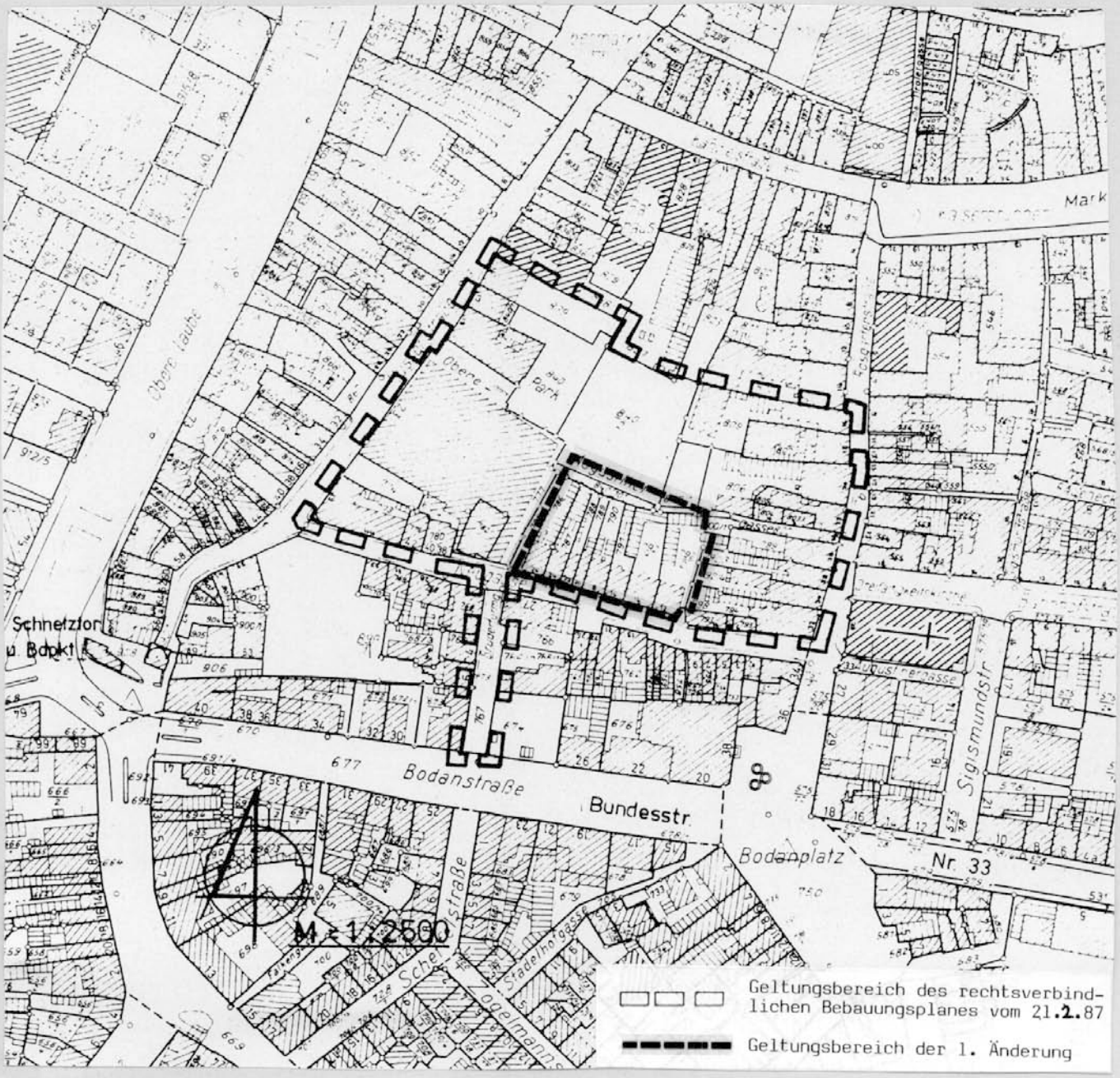
4. LAGEPLAN 1:500 incl. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5. BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN

"OBERE AUGUSTINERGASSE"
1. Änderung

1. ÜBERSICHTSPLAN



STADT KONSTANZ, PLANUNGSAMT

Dz.: ni611L9

STADT KONSTANZ
Bebauungsplan "Obere Augustinergasse - 1. Änderung"

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 Stadt Konstanz am 12.03.92 den obengenannten Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der

Änderung:

Ein 3,5 m breiter Streifen des Arkadenbauwerks wird als eine öffentliche Erschließungsanlage ausgewiesen.

Die Fußwegverbindung zwischen Augustinerplatz und Neugasse (zwischen den Gebäuden Neugasse 10 und 12 hindurch) wird in einer Breite von 2,5 m als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet.

Der Grünflächenanteil auf den Grundstücken Nrn. 786 und 787 entfällt, da diese Bausubstanz auch künftig nicht entfallen soll.

§ 2

Bestandteile der Änderungssatzung

1. Bebauungsplan (Lageplanausschnitt M 1 : 500 und textliche Festsetzungen) vom Februar 1992 des Planungsamtes Konstanz

zur Erläuterung sind beigefügt:

2. Die Begründung

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft.

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung und die Begründung zu dem Plan am 12.03.92 beschlossen.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Konstanz, den 03.09.92

i. V.

Fischer
Bürgermeister

STADT KONSTANZ
35

Erlaß des Regierungspräsidiums Freiburg: 14.10.92, AZ.: 22/2511.2-8/135

Bekanntmachung/Inkrafttreten: 29.10.92



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

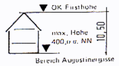
PLANEINTRAG

- Symbolik für Eintrag im Plan

MI 1–3

1. Art der baulichen Nutzung — § 1 – 15 BauNVO
   - Mischgebiet — § 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung — §§ 16 – 21 a BauNVO
   - z.B. III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze — § 18 BauNVO
   - z.B. 1,0 — Grundflächenzahl (GRZ) — § 19 BauNVO
   - z.B. (2,1) — Geschoßflächenzahl (GFZ) — § 20 BauNVO
     – Als Höchstgrenze –



- Höhe der baulichen Anlage: die max. Gebäude- und Firsthöhe bezieht sich auf NN (altes System) — § 16 (3) BauNVO i.V. mit § 9 (2) BBauG

– MI 2 –

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

4. Die überbaubaren Grundstücksflächen — § 9 (1) Nr.2 BBauG
   - Baulinie — § 23 (2) BauNVO
   - Baugrenze — § 23 (3) BauNVO
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes — § 16 (5) BauNVO

5. Die Stellung der baulichen Anlagen — § 9 (1) Nr. 2 BBauG
   - Firstrichtung

6. Örtliche Bauvorschriften — § 9 (1) Nr. 4 BBauG und § 73 LBO
   - 50° + 5° bzw. 50° – 25° — Dachneigung
   - Dachformen:
     – Firstrichtung u. Dachneigung entsprechend den Planeintragungen gekennzeichnet. Dachaufbauten sind zulässig.
     a) Dachdeckung
     Für Satteldächer sind ausschließlich Dachziegel zu verwenden.
     b) Farbgebung
     Für die baulichen Anlagen sind Materialien u. Farben in gedeckten Tönen zu verwenden.
     c) Kniestock
     Eine Kniestockhöhe von max. 0,50 m ist zulässig (gem. von OK Fußboden des obersten Geschosses bis zum Schnittpunkt zw. Dachhaut und Gebäudeaußenflucht).
     d) Antennen
     Für das gesamte Bebauungsplangebiet MI_2 ist nur eine Gemeinschaftsantenne zulässig.

7. Die Verkehrsflächen mit Ein- und Ausfahrten — § 9 (1) Nr. 11 BBauG
   - Fahrbahn
   - Gehweg

9. Flächen für Gemeinschaftsanlagen — § 9 (1) Nr. 22 BBauG
   - TGGa — Tiefgaragenplätze als Gemeinschaftsanlage

11. Das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen — § 9 (1) Nr. 25 a+b BBauG
    - Erhaltung des Baumbestandes
    - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern hier: 20 % der bezeichneten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu versehen.

12. Öffentliche und private Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr.15 u. 25 a + b BBauG
    - Private Grünanlage

14. Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen — § 9 Abs. 6 BBauG
    - D

15. Zu beseitigende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen — § 10 Abs.1 StBauFG
    -

16. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes — § 9 (7) BBauG

17. Gelände, in dem zur Erzielung der erforderlichen Standsicherheit besondere Maßnahmen notwendig sind. — § 9 Abs.5 BBauG
    Bei Genehmigung von Baugesuchen, die Gründungsarbeiten erfordern, ist eine objektbezogene Baugrunduntersuchung vorzulegen.

18. Nachrichtliche Übernahme — § 9 (6) BBauG i.V. mit § 10 u. 20 Denkmalschutzges.
    Bei Erdarbeiten können mittelalterliche u. ältere Baureste angeschnitten werden. Der Kreisarchäologe ist vor Beginn der Erdarbeiten zu benachrichtigen. Zutage kommende Mauerreste, Gräber u.ä. müssen umgehend gemeldet werden u. dürfen ohne Einwilligung des Kreisarchäologen oder des Denkmalamtes nicht beseitigt werden (Telefon: 07731 / 61229). Mit einer Arbeitsunterbrechung ist zu rechnen.
    Bei einer Wasserhaltung in der Baugrube ist ein wasserrechtl. Verfahren durchzuführen. — Wasserwirtschaftsamt

19. Füllschema

Baugebiet §§ 1 – 15 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse § 18 BauNVO + Dachform § 20 BauNVO
Grundflächenzahl § 19 BauNVO	Geschoßflächenzahl § 20 BauNVO
Bauweise § 22 BauNVO	Dachneigung § 73 LBO
max. Traufhöhe § 73 Nr.7 LBO	max. Firsthöhe § 73 Nr.7 LBO

STADT KONSTANZ · PLANUNGSAMT

VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB)

§ 2 (1) AUFSTELLUNG
- Beschluß am 10. Nov. 1988
- Öffentliche Bekanntmachung am 01. April 1989

§ 3 (1) FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BÜRGER
- Beschluß am –
- Öffentliche Bekanntmachung am –
- Planauslage vom – bis –
- Öffentliche Darlegung und Erörterung am –

§ 3 (2) OFFENTLICHE AUSLEGUNG
- Beschluß am 10. Nov. 1988
- Öffentliche Bekanntmachung am 01. April 1989
- Planauslage vom 14. April bis 12. Mai 1989
- Behandlung der Bedenken und Anregungen am –

§ 4 BETEILIGUNG DER TRAGER OFFENTL. BELANGE
§ 4 (1) Frühzeitige Beteiligung am –
§ 4 (2) Benachrichtigung am –

§ 10 BESCHLUSS UBER DEN BEBAUUNGSPLAN
Satzungsbeschluß 12. März 1992

Ausfertigung der Satzung

Stadt Konstanz, Dezernat III
den 3. Sept. 92

STADT KONSTANZ

Fischer
Bürgermeister

§ 11 GENEHMIGUNG/ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANES
- Anzeige am 15. Sept. 1992
- Genehmigungsantrag am –
- Erteilt des Regierungspräsidiums Freiburg am 14. Okt. 1992

§ 12 INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES
- Ortsübliche Bekanntmachung am 29. Okt. 1992

Bürgermeister

VERMERKE

BEBAUUNGSPLAN M. 1:500

OBERE AUGUSTINERGASSE
1. ÄNDERUNG

Entwurf vom	FEBR. 1992	Änderung vom:	O 15.1
Sachbearbeiter	NICKEL	Änderung vom:	
gezeichnet	ri.	Änderung vom:	

Bebauungsplan "Obere Augustinergasse", 1. Änderung
(Änderung im Bereich des Arkadenbauwerks Augustinerplatz)

Begründung:

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch.

1. Anlaß zur Planänderung

Der Bebauungsplan "Obere Augustinergasse" ist seit 21.02.1987 rechtsverbindlich. Seine Festsetzungen gingen aus den Ideen eines Architektenwettbewerbs hervor, der zur Neugestaltung des Platzes an der Oberen Augustinergasse durch die Stadt Konstanz ausgelobt wurde. Ein wesentlicher Bestandteil des Entwurfs des ersten Preisträgers war, südlich am künftigen Augustinerplatz die auf unterschiedlich breiten Parzellen neu entstehenden Wohn- und Geschäftsbauten durch ein davor gesetztes Arkadenbauwerk baulich zusammenzufassen. Das Arkadenbauwerk wurde überdies zu einer wesentlichen Sanierungsmaßnahme erklärt zur Neuordnung der mit starken funktionellen und baulichen Mängeln behafteten Rückfront der Bebauung an der Neugasse.

2. Ziel und Inhalt der Planänderung

Die Bauten südlich des Augustinerplatzes werden voraussichtlich zeitlich versetzt und gestalterisch unterschiedlich ausgeführt werden. Es ist daher erforderlich, das Arkadenbauwerk in einem Zug und als öffentliche Maßnahme zu erstellen, um das Sanierungsziel der Aufwertung des Platzes zu erreichen und die Wettbewerbsidee durchzusetzen.

Der Baustreifen von 15 m Breite (im rechtsverbindlichen Bebauungsplan) wird daher unterteilt in einen Teil von 11,5 m Breite, der auf dem privaten Baugebiet (Mischgebiet) liegt und in einen Teil von 3,5 m Breite, der in der öffentlichen Fläche (Verkehrsfläche) liegt und der einheitlichen und vorzeitigen Erstellung eines öffentlichen Arkadenbauwerks dient. Die Maßnahme ist damit Bestandteil der Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet Obere Augustigergasse und dient der städtebaulichen Aufwertung an dieser Stelle. Als überdachte Fußgängerpassage, die die Hussenstraße und die Rosgartenstraße verbindet, könnte das Bauwerk theoretisch auch lange Zeit ohne private Geschäftsbauten dahinter existieren. Es dient allgemein der Aufenthaltsqualität am Rande des künftigen Augustinerplatzes.

Im Zuge dieser Bebauungsplanänderung werden zwei weitere Korrekturen des gültigen Bebauungsplans vorgenommen:

- Die Fußwegverbindung zwischen Augustinerplatz und Neugasse (zwischen den Gebäuden Neugasse 10 und 12 hindurch) wird in einer Breite von 2,5mals öffentliche Verkehrsfläche gewidmet,

- der Grünflächenanteil auf den Grundstücken Nrn. 786 und 787 entfällt, da dort intakte Bausubstanz vorhanden ist und diese Bausubstanz auch künftig nicht entfallen soll.

3. Wesentliche Auswirkungen der Planänderung

Das Arkadenbauwerk und die genannte Wegeverbindung zwischen Neugasse und Augusinerplatz werden öffentliche Verkehrsfläche, beim Bauwerk auch in der zweiten Ebene als Obergeschoßzugang zu den neuen Gebäuden dahinter. Die neuen Gebäude können also vertikal und horizontal geteilt werden (z. B. erdgeschossig kleine Läden, im Obergeschoß Wohnungen oder Büros) und sichern damit eine bauliche Kleinteiligkeit, wie sie in der südlichen und östlichen Umgebung vorherrscht.

Als Ordnungsmaßnahme im Sanierungsgebiet Obere Augustinergasse sind damit vorgesehen:

- Erschließung der "Südzeile" mit Ark.-bauwerk ..... 850.000,00 DM
- Wegeherstellung zw. Augustinerplatz und Neugasse ..... 80.000,00 DM

Die zügige Durchführung wird durch Einsatz von städt. und staatl. Sanierungsmitteln gefördert und unterstützt. Sonstige öffentliche Maßnahmen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind nicht vorgesehen.

Konstanz, 20.02.1992

PLANUNGSAMT