INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

2. ÜBERSICHTSPLAN

3. SATZUNG

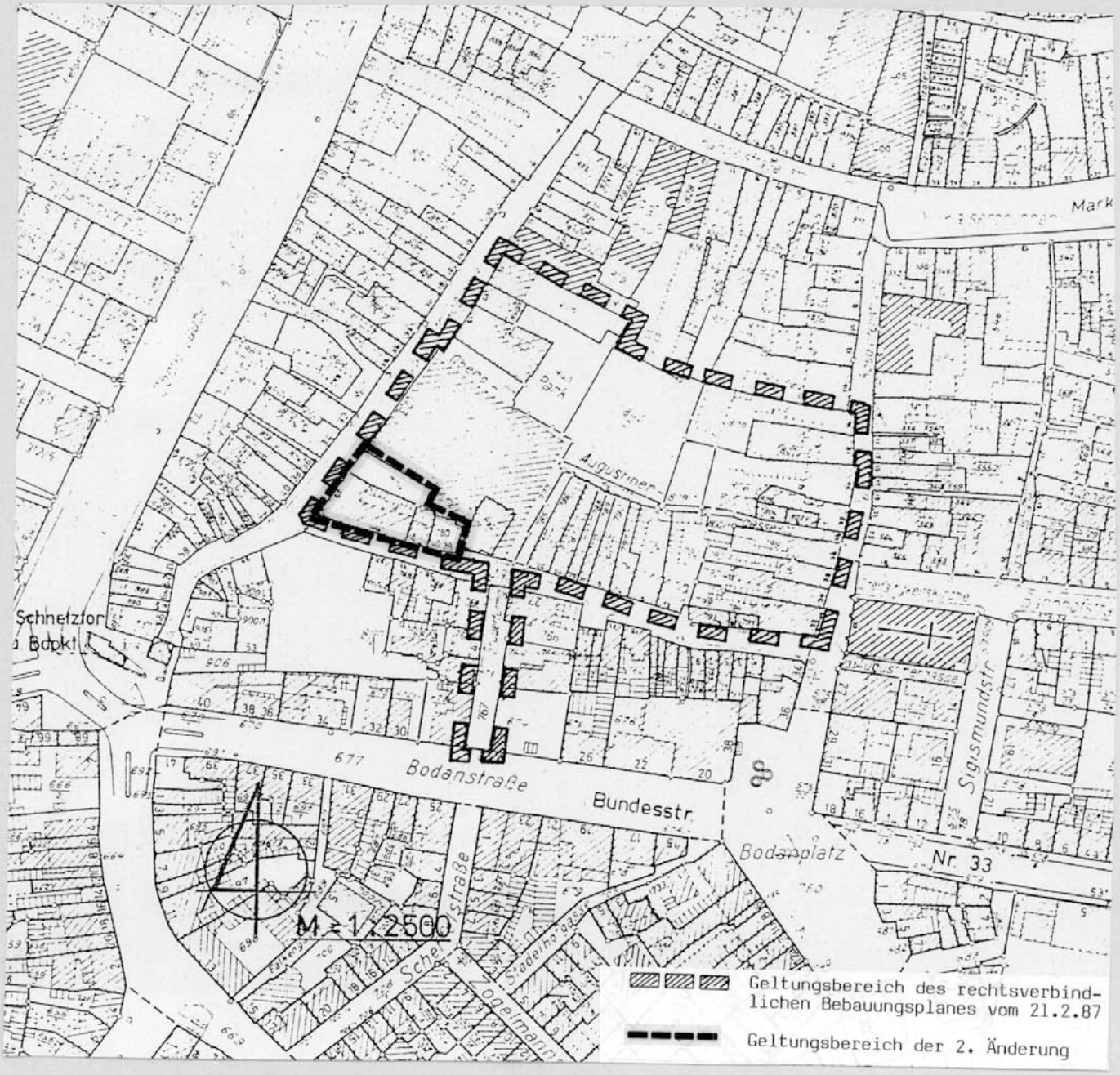
4. LAGEPLAN M 1:500 mit PLANUNGS- und BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

5. BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN

"OBERE AUGUSTINERGASSE"
2. Änderung

1. ÜBERSICHTSPLAN



STADT KONSTANZ, PLANUNGSAMT

Dz.: ni611L9

Anzeige-Exemplar

STADT KONSTANZ
Bebauungsplan "Obere Augustinergasse - 2. 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

Festsetzung der Firsthöhe auf 18 m zwingend.

§ 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.

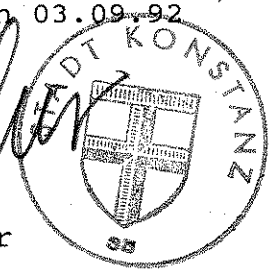
Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung und die Begründung zu dem Plan am 12.03.92 beschlossen.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Konstanz, den 03.09.92

i. V.



Anzeige-Exemplar

Fischer
Bürgermeister

Erlaß des Regierungspräsidiums Freiburg:

Bekanntmachung/Inkrafttreten:



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

PLANEINTRAG

- Symbolik für Eintrag im Plan

1. Art der baulichen Nutzung — § 1 – 15 BauNVO

MK

- Kerngebiet — § 7 BauNVO
  a) Nicht zugelassen sind gemäß — § 1 (5) BauNVO
  1. Vergnügungsstätten wie Discotheken, Tanzlokale, Variétes, Nachtbars, Kinos, Spielhallen, Eroscenter, Dirnenunterkünfte und Bowlingbahnen
  2. Tankstellen, auch im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen
  b) Zulässig sind sonstige Wohnungen ab dem 2. OG.

2. Maß der baulichen Nutzung — §§ 16 – 21 a BauNVO

z.B. z = 6
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze — § 18 BauNVO

z.B. 1,0
- Grundflächenzahl (GRZ) — § 19 BauNVO

z.B (2.2)
- Geschoßflächenzahl (GFZ) — § 20 BauNVO
  – Als Höchstgrenze

3. Die überbaubaren Grundstücksflächen — § 9 (1) Nr.2 BBauG

- Baugrenze — § 23 (3) BauNVO

- Abgrenzung der Flächen unterschiedlicher Gebäudehöhen:

4. Örtliche Bauvorschriften — § 9 (1) Nr. 4 BBauG und § 73 LBO

50° + 5° bzw. 50° – 25°
- Dachneigung

SD
- Dachformen:
  Satteldach – 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.

5. Öffentliche und private Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 25 a + b BBauG

- Private Grünanlage

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

7. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs — § 9 (7) BBauG
- der 2. Änderung des Bebauungsplanes

8. 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.

9. Nachrichtliche Übernahme — § 9 (6) BBauG i.V. mit § 10 u. 20 Denkmalschutzgesetz.

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

10. 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

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I, S. 2256 berichtigt BGBl. I, S. 3617), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 03.12.1976 (BGBl. I, S. 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebereich vom 06.06.1979 (BGBl. I, S. 949).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I, S. 1763).
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 30.07.1981 (BGBl. I, S. 833).
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. 1983, S. 770, berichtigt GBl. 1984, S. 519).
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert am 17.12.1984 (GBl. 1984, S. 675).
6. Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I, S. 2318/3617), zuletzt geändert am 05.11.1984 (BGBl. I, S. 1321).
7. Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797).

STADT KONSTANZ · PLANUNGSAMT

VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB)

§ 2 (1) AUFSTELLUNG
- Beschluß — am 28. September 1989
- Öffentliche Bekanntmachung — am 17. November 1989

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

§ 3 (2) OFFENTLICHE AUSLEGUNG
- Beschluß — am
- Öffentliche Bekanntmachung — am 17. November 1989
- Planauflage — vom 27. Nov. bis 29. Dez. 1989
- Behandlung der Bedenken und Anregungen — am

§ 4 BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE
- § 4 (1) Frühzeitige Beteiligung — am
- § 4 (2) Benachrichtigung — am

§ 10 BESCHLUSS ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN
- Satzungsbeschluß — 12. März 1992

Ausfertigung der Satzung

Stadtl. Konstanz, Dezernat III
den 3. Sept. 92

STADT KONSTANZ

i.V. Fischer
Bürgermeister

§ 11 GENEHMIGUNG ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANES
- Anzeige — am 15.Sept.1992
- Genehmigungsantrag — am
- Erlaß 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
2. ÄNDERUNG

Entwurf vom:	FEBR. 1992	Änderung vom:	O 15.2
Sachbearbeiter	NICKEL	Änderung vom:	
gezeichnet	ri.	Änderung vom:	

Bebauungsplan "Obere Augustinergasse", 2. Änderung
(Änderung der Firsthöhen im Bereich Hussenstraße/Ecke Neugasse)

Begründung:

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch.

1. Anlaß der Planänderung

   Der Bebauungsplan Obere Augustinergasse ist seit 21.02.1987 rechtsverbindlich. Er setzt im Bereich der Gebäude Hussenstr. 27 und 29 sowie Neugasse 38 bis 44 u. a. eine Firsthöhe von 18 m als Obergrenze fest.

   Während die Firsthöhen des baulichen Bestandes der Gebäude Hussenstr. 29 und Neugasse 38 bis 44 diese Höhe bereits aufweisen, besteht das Gebäude Hussenstr. 27 nur aus einem eingeschossigen, hölzernen Kiosk. Es erscheint damit städtebaulich als Baulücke und beeinträchtigt das Erscheinungsbild der Hussenstraße erheblich. Ein städtebaulicher Mißstand liegt hiermit vor und bildet den Anlaß für eine Bebauungsplanänderung.

2. Ziel und Inhalt der Planänderung

   Ziel der Planänderung ist es, die Baulücke zu schließen. Daher wird die festgelegte Firsthöhenobergrenze von 18 m als zwingende Höhe von 18 m festgesetzt. Ein fünf- bis sechsgeschossiges Gebäude mit geneigtem Dach kann z. B. diese Höhen erreichen und ist geeignet, dem städtebaulichen Mißstand abzuhelfen. Das lückenhaft erscheinende Straßenbild der Hussenstraße wird damit geschlossen.

3. Wesentliche Auswirkungen der Planänderung

   Die zwingende Festsetzung der Firsthöhe von 18 m ist geeignet, den Bau von niedrig erscheinenden Gebäuden baurechtlich zu untersagen und gleichzeitig die Belassung von Baulücken zu verhindern. Dies gilt auch für einen Zustand nach einem evtl. Brand oder Zerstörung von bestehenden Gebäuden.

   Durch die Bebauungsplanänderung entstehen der Gemeinde keine weiteren Kosten für Infrastruktur.

Konstanz, 20.02.1992

PLANUNGSAMT