BEBAUUNGSPLAN „OBERE AUGUSTINERGASSE“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

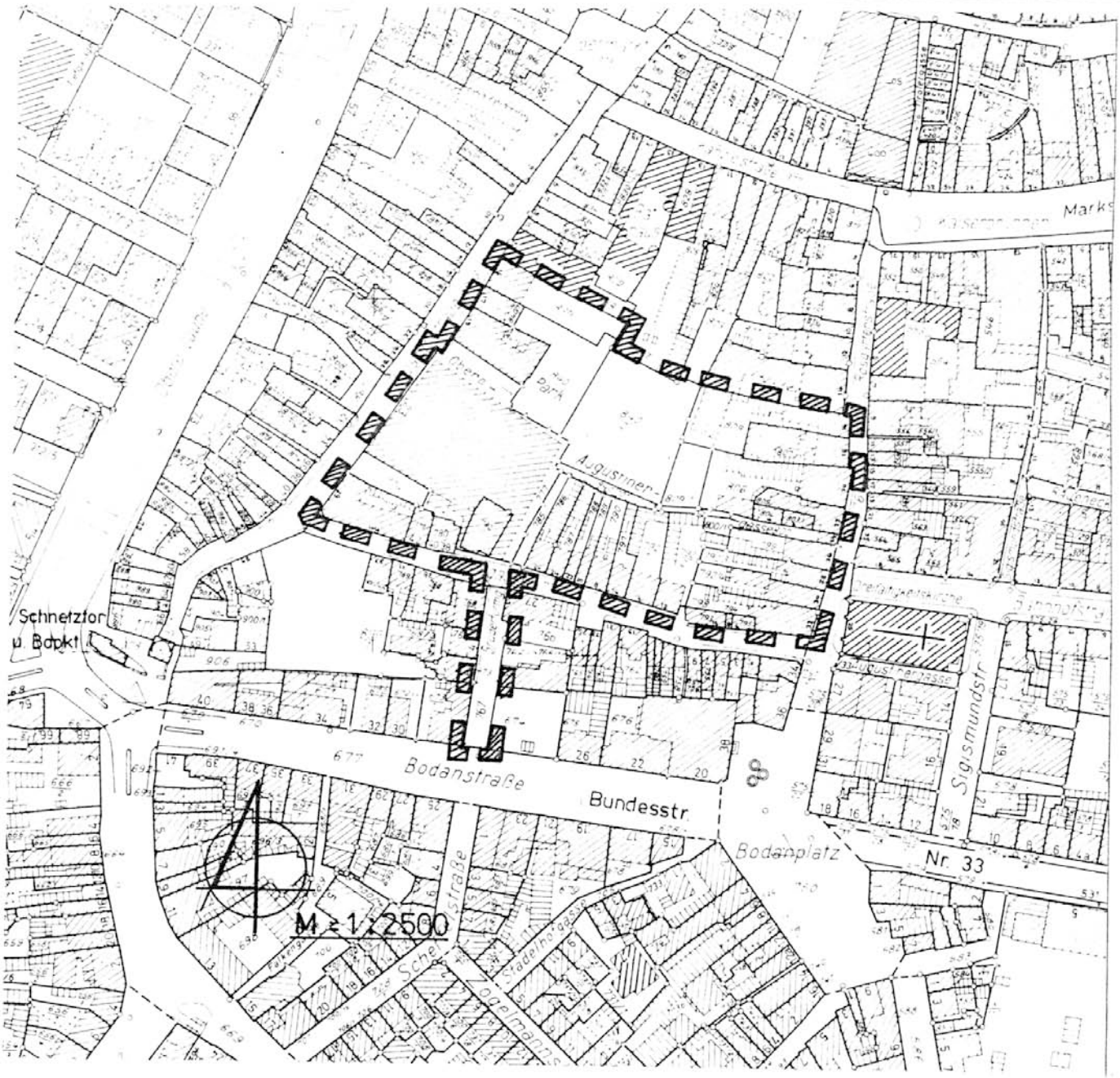
1. ÜBERSICHTSPLAN
2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
3. DOKUMENTATION
4. STADTENTWICKLUNGSPROGRAMM
5. VERKEHRSUNTERSUCHUNG
6. SATZUNG
7. BEGRÜNDUNG
8. BESTANDSAUFNAHME
9. BESTAND und MASSNAHME
10. BEBAUUNGSPLAN M1:500 incl. PLANUNGS- und BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
11. GESTALTUNGSPLAN
12. GESAMTPERSPEKTIVE der PLATZGESTALTUNG

STÄDTEBAU- UND VERMESSUNGSAMT STADT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN OBERE AUGUSTINERGASSE

1. ÜBERSICHTSPLAN

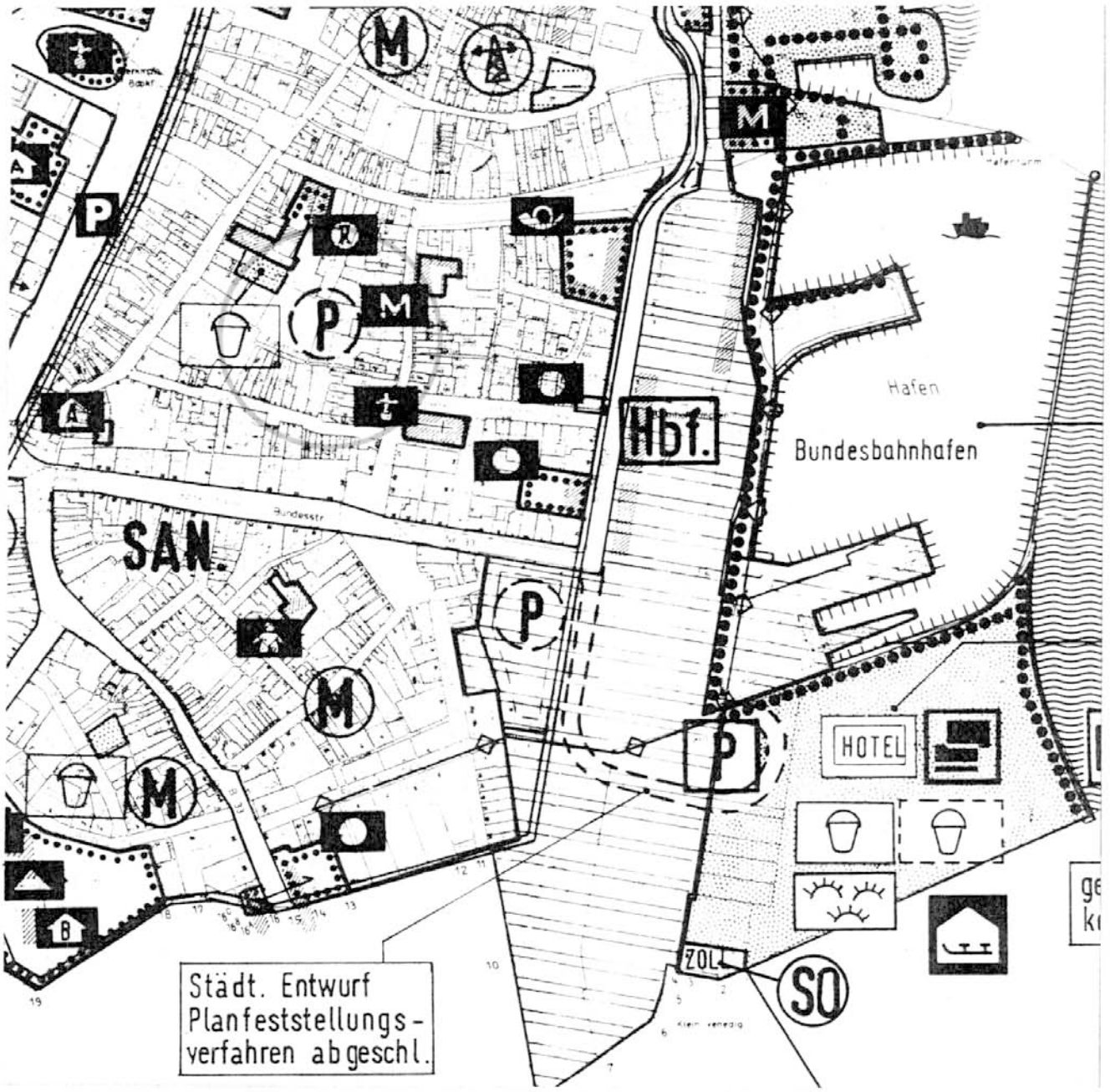
7. Dez .85



STADT KONSTANZ, PLANUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN OBERE AUGUSTINERGASSE

2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



STADT KONSTANZ, PLANUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN OBERE AUGUSTINERGASSE

6. SATZUNG

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes sowie des § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg und des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 3. Juli 1986 die folgende Satzung über den Bebauungsplan " Obere Augustinergasse " beschlossen.

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im Lageplan vom 7. Dezember 1985.

§ 2

Der Bebauungsplan besteht aus:

Lageplan (1 : 500) vom 27. Mai 1986
Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen vom 27. Mai 1986
Übersichtsplan (1 : 2 500) vom 7. Dezember 1985
Begründung vom 27. Mai 1986

§ 3

Beigefügt sind:

- Flächennutzungsplan (Ausschnitt)
- Dokumentation
- Stadtentwicklungsprogramm (Auszug)
- Verkehrsuntersuchung
- Bestandsaufnahme
- Bestand und Maßnahmen
- Gestaltungsplan
- Gesamtperspektive der Stadtgestaltung

Tag der ortsüblichen Bekanntmachung:
Konstanz, den

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

Genehmigt
Genehmigung erfolgt unter Auflagen
siehe Erlaß Nr. 13/24/0217/135 vom 13. OKT. 1986
Regierungspräsidium Freiburg
Freiburg i. Br., den 13. OKT. 1986
Dienstsiegel

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

Stadt Konstanz - Dezernat III
Fischer
Bürgermeister

Dienstsiegel:

STADT KONSTANZ 35

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

7 BEGRÜNDUNG

Begründung: (§ 9 Abs. 8 BBauG)

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im sogenannten Rathausviertel im neueren Teil der Konstanzer Altstadt. Es wird begrenzt von der Neugasse, der Rosgartenstraße, der Hussenstraße und schließt die Parzellen 839 (an der Hussenstraße) und 809 (an der Rosgartenstraße) mit ein - einschließlich des jetzt vorhandenen Parkplatzes mit dem Blätzlebrunnen und der Bruderturmgasse.

2. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als gemischt genutzte Baufläche im Sinne von § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt und mit einer Parkplatz- und einer Kinderspielplatznutzung versehen.

Im Erläuterungsbericht zum wirksamen Flächennutzungsplan 1979 - 1990, der am 20.05.1983 genehmigt wurde, wird eine Tiefgarage auf diesem Gebiet in Betracht gezogen, da der Bedarf vorhanden ist und die Lage als günstig bezeichnet wird.

Eine Doppelnutzung des Platzes wird für möglich gehalten - im unteren Bereich Parken sowie ebenerdig attraktiver Freiraum im Innenstadtbereich. Eine Aufwertung des Gesamtbereiches könnte dadurch erwirkt werden. Die Zu- und Abfahrt kann nur über die Bruderturmgasse erfolgen.

Der Gemeinderat der Stadt Konstanz behandelte im Sommer 1985 eine Zusammenstellung über den ruhenden Verkehr, die Grundlage für weitere Detailplanungen sein soll.

"Durch Umwidmung von Altstadtstraßen in Fußgängerzonen und die Neuordnung der Laube entfallen öffentliche Stellplätze; insgesamt sind es auf der Laube ca. 200 Stellplätze, innerhalb der Altstadt durch die Umwidmung der Marktstätte, Neugasse, Rosgartenstraße und Teilbereichen der Bahnhofstraße ca. 120 Stellplätze."

Bei der Ausweisung und Gestaltung von verkehrsberuhigten Bereichen innerhalb der Altstadt wird von dem Ziel ausgegangen, die vorhandene Anzahl von Stellplätzen möglichst zu erhalten bzw. geringfügig zu reduzieren. Ohne daß genaue Planungen vorliegen, muß aber davon ausgegangen werden, daß in diesen

Bereichen dennoch ca. 75 Stellplätze entfallen. Dies ist erforderlich durch gestalterische Maßnahmen (z. B. Anlage von Wendeanlagen und anderen Erfordernissen an den Straßenraum). Ersatz für wegfallende Stellplätze soll in Parkhäusern und Tiefgaragen geschaffen werden. Der Bau folgender Parkierungsanlagen mit öffentlichen, zeitweilig öffentlichen und privaten Stellplätzen wird angestrebt.

Parkhaus Laube	360 Stellplätze (bereits erstellt)
Tiefgarage Fischmarkt	150 Stellplätze
Tiefgarage Augustinerplatz	300 Stellplätze
Parkhaus Dammgasse	250 Stellplätze
Parkhaus DB-Gelände	290 Stellplätze
zusammen	1 350 Stellplätze

Da die Parkierungsanlagen an Stellen erstellt werden, an denen heute schon Stellplätze vorhanden sind, entfallen auch hier insgesamt ca. 360 Stellplätze.

Eine überschlägige Stellplatzbilanz ist in der folgenden Tabelle aufgestellt. Es sind die Veränderungen in den einzelnen Altstadtquartieren und den zugeordneten Außenbereichen ersichtlich.

Überarbeitung, Stand: April 1985

Bilanz

Stadtteil	Bestand			Planung			Bemerkung
	öffentl.	zeitw. öffentl.	privat	öffentl.	zeitw. öffentl.	privat	
Niederburg	122	40	222	122	40	222	Bestandsfestschreibung
Außenbereich Niederburg	280	45	254	171	45	254	Neuordnung Laube
Altstadt – Mitte	397	42	205	291	79	232	Auflassung Marktstätte Neubau Fischmarkt
Außenbereich Altstadt – Mitte	346	130	90	314	171	76	Neuordnung Laube Parkhaus Laube
Altstadt – Süd	198	84	275	616	11	222	Parkhaus Augustinergasse Parkhaus Dammgasse
Stadelhofen	229	–	514	208	–	514	
Außenbereich Stadelhofen und Altstadt – Süd	1 169	29	494	1 364	29	494	Neuordnung Laube Parkhaus DB
Summe	2 741	370	2 054	3 086	375	2 014	
Gesamtsumme	5 165			5 475			Real + 310

3. Heutige Nutzung

Der überwiegende Teil der Freifläche wird als Parkplatz für ein Kaufhaus und für Anlieger der umgebenen Bebauung eingenommen. Im Bereich des alten Rathauses befindet sich ein kleiner Kinderspielplatz, der etwas abgelegen und nicht sehr attraktiv ist. Dieser Spielplatz wurde in letzter Zeit nicht mehr genutzt. Eine Alternative wird durch Neugestaltung des Augustinerplatzes geschaffen, der in erster Linie sonnige Freiflächen mit Grün und attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten für Kinder sowie Erwachsene enthält. Auf dem jetzigen Platz befinden sich ca. 75 Stellplätze.

Der Verlauf der Oberen Augustinergasse bedeutet eine Fußgängerverbindung Rosgartenstraße/Hussenstraße und ist somit ein wichtiger Bestandteil des innerstädtischen Fußwegenetzes. An dieser Fußgängerachse liegen mehrere Imbißstände sowie Verkaufsstände anderer Art. Des weiteren wird dieser Hinterbereich noch zu Anlieferungszwecken genutzt.

In den Randzonen schließen sich an die Blockrandbebauung Nebengebäude an, die vorwiegend zu Lager- und Abstellzwecken genutzt werden. Durch eine unzureichende Ausnutzung (Parkplatzhinterhofsituation) des von seiner Lage her wichtigen Innenbereiches geht eine große Freifläche für die dicht bebaute Innenstadt und die umliegenden Wohnquartiere verloren. Das Gebiet selbst stellt sich mit folgenden Nutzungsmerkmalen dar:

Heutige Nutzung

Gemischt genutzte Fläche - MI

Grundflächenzahl (GRZ): von 0,6 - 1,0
Geschoßflächenzahl (GFZ): von 1,0 - 4,0
Geschoßzahl: von 1 - 5 Geschossen

Kerngebiet - MK

Grunflächenzahl (GRZ): von 0,6 - 1,0
Geschoßflächenzahl (GFZ): von 1,0 - 4,0
Geschoßzahl: 3 - 5 Geschosse

Aus diesen Vorgaben wird gemäß § 8 Abs. 2 BBauG ein Bebauungsplan entwickelt.

4. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird notwendig, um eine Neuordnung des Gebietes vorzunehmen. Diese Neuordnung bildet eine Alternativzone zu den Fußgängerbereichen Hussenstraße, Kanzleistraße und Rosgartenstraße, die jedoch keine neue Hauptgeschäftszone werden soll, sondern nur eine Zeilenrandbebauung mit gewerblicher Nutzung.

Beabsichtigt ist die Bildung eines Freiraumbereiches mit gemischter Nutzung zum Spielen und Kommunizieren, der auch die Märkte der Jahreszeiten möglich macht.

Dieser Neuordnung soll auch die alte Bausubstanz im Bereich der "Oberen Augustinergasse" weichen. Die "Bodenstadt" entlang der Oberen Augustinergasse ist in hohem Maße unattraktiv. Der bisherige Parkplatz sollte als Platz seinem Standort im Zentrum von Konstanz gerecht werden.

Planungsidee

Der Bebauungsplan "Obere Augustinergasse" ist bereits mehrere Jahre im Gespräch. Bei Betrachtung der Gesamtsituation fällt auf, daß ein intensiver Fußgängerstrom von der Hussenstraße bis zur Rosgartenstraße die Augustinergasse frequentiert. Eine Unterbrechung dieses Fußgängerstromes ist nicht erwünscht. Auf- und Abfahrtsbauwerke von der Tiefgarage dürfen diesen Fußgängerstrom nicht unterbrechen. Bei Freimachung des gesamten Platzes vom Parkverkehr kann dieser von der Öffentlichkeit als innerstädtischer Platz genutzt werden, der in Verbindung mit dem bereits bestehenden Grünbereich und dem Rathaushof einen wertvollen innerstädtischen Freiraum darstellt.

Bauliche Nutzung

5. Art der Nutzung

Wohngebiet/Mischgebiet § 6 BauNVO

In Anlehnung an die bereits vorhandene Bebauung der Neugasse werden die neu zu erstellenden Gebäude an der Augustinergasse für eine erdgeschossige Geschäfts- bzw. gewerbsmäßige Nutzung vorgesehen. Das darüberliegende Vollgeschoß kann je nach Bedarf zu Wohn- oder gewerblichen Zwecken genutzt werden. Das darüberliegende Dachgeschoß sollte Wohnzwecken dienen. Ausgeschlossen werden Tankstellen, weil sie ein störender Betrieb im Sinne von § 6 Abs. 7 sind.

Kerngebiet § 7 BauNVO

Auflage gemäß RP-Erlaß vom 13. Oktober 1986 (Nr. 13/24/0217/135).

STADT KONSTANZ

Das hohe Maß an gewerbsmäßiger Nutzung macht die Festlegung eines Kerngebietes notwendig. Ausgeschlossen sind dabei Tankstellen, auch im Zusammenhang mit Großgaragen, da eine großflächige Beanspruchung von Flächen in diesem Gebiet nicht möglich ist. Auf dem naheliegenden Döbeleplatz ist eine Anlage dieser Art möglich und auch vorhanden. Diese Anlage ist erweiterungsfähig.

Die ausgeschlossen Vergnügungseinrichtungen 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 - Seerhein-Center) können diese Nutzungsarten untergebracht werden.

Eine weitere Einrichtung für Vergnügungsstätten wird in dem Bebauungsplan "Stromeyersdorf" geschaffen, der für diese Nutzungsart ein Sondergebiet ausweist. Der Gemeinderat hat dazu am 20.04.86 einen Beschluß gefaßt. Ein entsprechendes Baugesuch liegt bereits vor. Die jetzt bestehende Wohnungsanzahl läßt keinen weiteren An- und Abfahrtsverkehr von Vergnügungsstätten im vorhandenen Plangebiet zu. Aus diesen Gründen wurden Vergnügungsstätten wie Discotheken, Tanzlokale, Varietés, Nachtbars, Kinos, Spielhallen, Eros-Center, Dirnenunterkünfte und Bowlingbahnen in diesem Gebiet ausgeschlossen.

um eine sehr schlechte Bausubstanz aus nicht bewohnten Lagerschuppen, die keinerlei Umsiedlungen von Betrieben erforderlich macht. Somit sind die Auswirkungen nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen. Anderweitig vorhandene Nutzungen sind im Laufe der Zeit ohne baurechtliche Grundlagen entstanden, so daß insgesamt keine negative Auswirkung durch den Abbruch zu erwarten ist.

6. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde in Anlehnung an die vorhandene Nutzung festgelegt:

MK	
1.0	3.0
g	50° + 5°
Firsthöhe 20.0 m	

MK	
1.0	2.2
–	50° + 5°
Firsthöhe 18.0 m	

MK	
1.0	4.0
–	–
Firsthöhe 20.0 m	

MI_1	
0.8	2.5
g	50° + 5°
Firsthöhe 15.0 m	

MI_2	III
0.8	1.0
g	50° bis 25°
Firsthöhe 10.50 m	

MI_3	
0.8	3.0
g	50° + 5°
Firsthöhe 20.0 m	

Die besondere städtebauliche Situation von hoher intensiver baulicher Nutzung, geprägt durch die historische Bausubstanz, ermöglicht auch weiterhin eine hohe bauliche Nutzung.

Begründet ist dies durch die Umstände, daß Maßnahmen ergriffen werden, durch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wesentlich verbessert werden. Die Freimachung des Parkplatzes ermöglicht, den Anteil an Freiflächen wesentlich zu erhöhen.

Somit entstehen trotz Überziehung der Nutzungsziffern (§ 17 BauNVO) Wohn- und Arbeitsverhältnisse, an die die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind.

Aus städtebaulicher Sicht wird eine Konzentration von hoher baulicher Nutzung in diesem Bereich als sinnvoll erachtet, da es sich um das eigentliche Stadtzentrum handelt (Versorgungszentrum höchster Ordnung für einen Versorgungsbereich von ca. 100 000 Einwohner einschließlich Kreuzlingen) und verschiedenste Nutzungen auf engstem Raum nur durch eine Verdichtung der gesamten Baumasse möglich sind.

Der entscheidende Ausgleich wird durch den großen Freiraum im Rathausbereich sowie durch die Freimachung des jetzigen Parkplatzes geschaffen.

7. Verkehr

Die Verkehrserschließung der Tiefgarage erfolgt über die Bodanstraße und die Bruderturmgasse. Die bestehende Rechtsabbiegespur reicht aus, um den anfallenden Verkehr zur Tiefgarage aufzunehmen. Eine Linksabbiegespur läßt sich auf der Bodanstraße in Richtung Bruderturmgasse einrichten, um einen zügigen Anfahrtsverkehr zu gewährleisten.

Der rechtzeitige Hinweis im Bereich der Bodanstraße, wann die Tiefgarage belegt ist, verhindert den Rückstau und leitet den Verkehr zu den noch offenen Parkmöglichkeiten.

Die Anzahl der jetzt vorhandenen Stellplätze wird durch die Tiefgarage von 70 vorhandenen oberirdischen Stellplätzen auf ca. 300 unterirdische Stellplätze erhöht. Die Aufnahmekapazität der Kreuzung Bodanstraße/Bruderturmgasse wird bei entsprechender Umgestaltung nicht überschritten.

Der Erschließungsverkehr für die hinteren Bereiche der Hussenstraße/ Kanzleistraße/Rosgartenstraße und der Neugasse bzw. die Rettungswege sind weiter über den Augustinerplatz erreichbar. Für den Einfahrtsbereich der Tiefgarage wird die Bruderturmgasse in beiden Richtungen befahrbar sein sowie ein ca. 1,50 m breiter Gehweg entstehen.

8. Verkehrsuntersuchung Altstadt

Die Verkehrsuntersuchung Altstadt bildet die Grundlage für eine Verkehrsberuhigung der gesamten Altstadt. Die wichtigsten Voraussetzungen werden für den Bebauungsplan hiermit geschaffen:

Reduzierung des Individualverkehrs und Parksuchverkehrs sowie Entlastung der Straßen vom Durchgangsverkehr (siehe hierzu skizzenmäßige Übersicht vom 15.11.1984 in der Anlage).

9. Lärmschutz

Durch gezieltes Ein- und Ausfahren in die Tiefgarage wird der Geräuschpegel durch suchende Fahrzeuge nicht mehr auftreten. Die Einfahrt der Tiefgarage selbst wird mit einer passagenartigen transparenten Überdachung versehen, um die auftretenden Pkw-Geräusche im Ein- und Ausfahrtsbereich zu reduzieren.

Eine Hinweistafel im Bereich der Bodanstraße/Bruderturmgasse verhindert, daß lange wartende Pkw's einen entsprechenden Geräuschpegel entstehen lassen.

Das gesamte Quartier wird von dem kontinuierlichen Parksuchverkehr der Nachbarstraßen sowie auf dem Platz selbst und den wartenden Pkw's im Bereich der Bruderturmgasse entlastet, der bislang bei der alten oberirdischen Parkplatzlösung entstanden ist.

Die Neugasse wird für den Durchgangsverkehr gesperrt und zu einer verkehrsberuhigten Zone ausgebaut.

10. Wohnfolgeeinrichtungen

Durch die geringe Anzahl von Wohneinheiten (ca. 30 Wohneineiten) wird kein zusätzlicher Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen notwendig. Sämtliche Infrastruktureinrichtungen (öffentlich und privat) sind in ausreichendem Maß vorhanden.

11. Bodenordnung

Grenzregelungen sind erforderlich. Durch die Hinzunahme von öffentlichem Grundstücksanteil wird ein entsprechendes formelles Umlegungsverfahren notwendig.

12. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Frischwasser ist druck- und mengenmäßig durch vorhandene Leitungen sichergestellt.

Stromversorgung

Die Versorgung mit Strom durch die Stadtwerke ist leistungsmäßig gesichert. Voraussetzung ist, daß eine Möglichkeit geschaffen wird, eine Trafostation von 11 x 3 x 2,50 m Ausmaßen unterzubringen. Es erfolgt gleichzeitig dadurch eine Teilsanierung des gesamten bebauten Bereiches (dem Stromversorgungsbereich).

Abwasserbeseitigung

Bei den unterirdisch ausragenden Bauteilen der Tiefgarage sind Leitungsverlegungen notwendig, die sich teilweise in den Bereich oberhalb des Platzes verlegen lassen. Zusätzliche Leitungserweiterungen sind aufgrund neu auszuweisender Baumaßnahmen nicht erforderlich.



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

- MI 1,2 — Mischgebiet — § 6 BauNVO
- MK — Kerngebiet — § 7 BauNVO, § 1 (5) BauNVO
  a) Nicht zugelassen sind gemäß
  1. Vergnügungsstätten wie Discotheken, Tanzlokale, Varietes, 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. 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
- OK Fixhöhe; max. Höhe 400 ü. NN; 50,00; Bereich Aussichtsrampe — Höhe der baulichen Anlage: die max. Gebäude- und Firsthöhe bezieht sich auf NN (altes System)
  – 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 der Flächen unterschiedlicher Gebäudehöhen:
- 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

- 10° + 5° bzw. 10° – 25° — Dachneigung
- SD — Dachformen: Satteldach — Firstrichtung u. Dachneigung entsprechend den Planeintragungen gekennzeichnet. Dachaufbauten sind zulässig.
  a) Dacheindeckung
  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

- P — Öffentliche Stellplätze sind unterirdisch unterzubringen.
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- Fahrbahn
- Gehweg

8. Die Versorgungsflächen — § 9 (1) Nr. 12 BBauG

- Trafostation in der Tiefgarage

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

- TGGs — Tiefgaragenplätze als Gemeinschaftsanlage
- Kispl. — Kinderspielplatz als Gemeinschaftsanlage

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen — § 9 (1) Nr. 24 BBauG

11. Das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen — § 9 (1) Nr. 25 a + b BBauG

- Baum entfällt
- Erhaltung des Baumbestandes
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- 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

- Öffentliche Grünanlage
- Private Grünanlage

13. Leitungsrecht — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG

- Geh, Fahr- u. Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit

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 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 wasserrecht. Verfahren durchzuführen. — Wasserwirtschaftsamt

19. Fülschema

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

Auflage gemäß RP-Erlaß vom 13. Oktober 1986 (Nr.: 13/24/0217/135).

im stadtbereich vom 05.06.1979 (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 06.11.1984 (BGBl. I, S. 1321).

7. Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797).

STADT KONSTANZ · PLANUNGSAMT

VERFAHREN NACH DEM BUNDESBAUGESETZ (BBauG)

§ 2 (1)	Aufstellungsbeschluß	am	14. Juli 1983	
	Ortsübliche Bekanntmachung	am	03. Februar 1984	
§ 2 (6)	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	am	04. Juli 1985	
§ 2a(2)	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	vom	08.03.1984	bis 28.03.1984
	Bekanntmachung einer öffentl. Darlegung u. Anhörung	am	03. März 1984	
	Öffentliche Darlegung und Anhörung	am	08. März 1984	
§ 2a(6)	Auslegungsbeschluß	am	26. Oktober 1985	
	Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung	am	25. Oktober 1985	
	Öffentliche Auslegung	vom	04.11.1985	bis 06.12.1985
	Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange	am	04.11.1985	
§ 10	Satzungsbeschluß	am	23. Januar 1985	
§ 2a(7)	Eingeschränkte Beteiligung	vom	27.06.1986	bis 30.06.1986
§ 2a(7)	Beschlußfassung über Bedenken und Anregungen aus der eingeschränkten Beteiligung	am	03.06.1986	

Die im Plangebiet dargestellten Flurstücksgrenzen und Gebäude stimmen mit den Liegenschaftsbüchern überein.
Stand: Januar 1986
STADT KONSTANZ
VERMESSUNGS- UND LIEGENSCHAFTSAMT

§ 11 Genehmigung durch das Regierungspräsidium mit Erlaß vom

Genehmigt
Genehmigung erfolgt unter Auflagen
Az.: 13/24/0217/135 13. OKT. 1986
Regierungspräsidium Freiburg

Freiburg i. Br., den 13. OKT. 1986

§ 12 Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung am 21.12.87

Konstanz, den 7.12.86

BEBAUUNGSPLAN **M. 1:500**

OBERE AUGUSTINERGASSE

Entwurf vom:	08.03.1984	Änderung vom:	07.12.1985
Sachbearbeiter:	Nickel	Änderung vom:	27.05.1986
gezeichnet:	Schultheiss	Änderung vom:	

0.15

Kanzleistraße

Hussenstraße

Rosgartenstraße

Neugasse

Bruderturmgasse

LEGENDE

- GEBÄUDEBESTAND
- GEPLANTE GEBÄUDE
- BAUMBESTAND
- BÄUME, GEPLANT
- ANPFLANZUNG VON STRÄUCHERN
- LUFTANSAUGSCHACHT FÜR TG
- GEPLANTE FUSSWEGVERBINDUNGEN
- BERANKTE SPANNDRÄHTE
- KINDERSPIELELEMENT
- FAHRRADSTÄNDER
- PFLANZTRÖGE
- ÜBERDACHUNG EIN-/AUSFAHRTSBEREICH TG
- TELEFONZELLE
- GRENZE DES RÄUML. GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS
- LATERNEN
- FUSSGÄNGERAUSGANG TG

GESTALTUNGSPLAN

zum Bebauungsplan
„ÖBIBERE AUGUSTINERGASSE“

M. 1:200 September [illegible]

STADT KONSTANZ · PLANUNGSAMT · NICKEL / SCH