INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

2. SATZUNG

3. BEBAUUNGSPLAN incl. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN M 1:500

4. BEGRÜNDUNG

Dz.: st662.t12

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan "Oberdorf - 2. Änderung und Ergänzung"

Satzung

Nach § 10 des Baugesetzbuches und des § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz am 28.02.1991 den o.g. Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem Lageplan.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan mit den textlichen Festsetzungen vom 16.08.1990.

Beigefügt sind:

1. Begründung zum Bebauungsplan vom 17.01.1991
2. Bebauungsplan "Oberdorf - 1. Änderung und Ergänzung"
3. Wettbewerbsergebnis

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

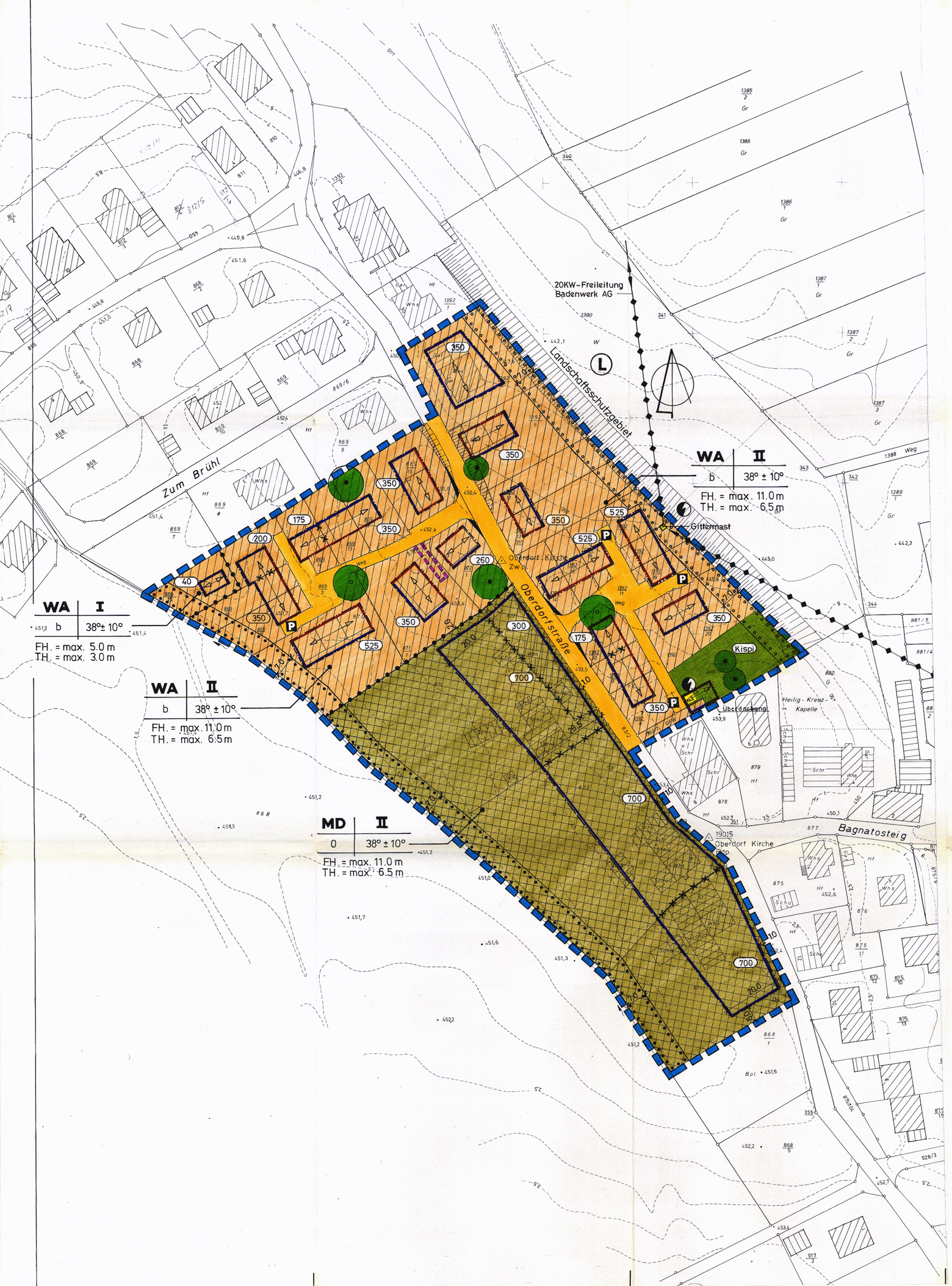
Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB am 29.5.91 in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 19.03.1991

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Fischer
Bürgermeister



Dz.: st101.128

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
im Sinne § 9 BauGB und in Verbindung mit der BauNVO und der LBO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9(1) 1 BauGB

WA
- Allgemeines Wohngebiet unzulässig sind Tankstellen i. S. § 4 (3) 5 BauNVO — § 4 BauNVO, § 1 (6) 1 BauNVO
- Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben. — § 9 (1) BauGB

MD
- Dorfgebiet unzulässig sind Tankstellen i. S. § 5 (2) 9 BauNVO — § 5 BauNVO, § 1 (5) BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9(1) 1 BauGB

I-II
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze — § 18 BauNVO und § 2 (5) LBO

z.B. (350)
- Angabe der Geschoßfläche in m^2 als Höchstwert, Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände sind ganz mitzurechnen. — § 20 (2)+(3) BauNVO

3. BAUWEISE - STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN — § 9 (1) 2 BauGB

O
- Offene Bauweise — § 22 (2) BauNVO

- Firstrichtung

4. DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN — § 9 (1) 2 BauGB

- Baulinie — § 23 (2) BauNVO
- Baugrenze — § 23 (3) BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFAHRTEN — § 9 (1) 4 BauGB

- In Angrenzung an die WA-Gebiete kann je Grundstück eine Zufahrtsbreite von der Oberdorfstraße aus von höchstens 5,0 m in Anspruch genommen werden.

6. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG — § 9 (1) 10 BauGB

Die eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 80 cm unter Fahrbahnoberkante freizuhalten.

7. DIE VERKEHRSFLÄCHEN — § 9 (1) 11 BauGB

- Dorfstraße

P
- öffentliche Stellplätze — § 9 (1) 25 a BauGB

8. DIE VERSORGUNGSFLÄCHEN — § 9 (1) 12 BauGB

- Trafostation

9. DIE FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN — § 9 (1) 13 BauGB

- Starkstrom-Freileitung 20 kV mit Mast (s. Ziff. 15 b - Badenwerk)

Kispi
10. GRÜNFLÄCHEN — § 9 (1) 15 BauGB
-öffentlicher Spielplatz

11. MIT BESONDEREN RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE — § 9 (1) 21 BauGB

- Leitungsrecht zugunsten der Stadt Konstanz

12. DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN — § 9 (1) 25 a BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern aus einheimischem Gehölz
- Entsprechend der Darstellung sind Einzelbäume aus einheimischem Gehölz anzupflanzen und zu erhalten

13. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN — § 9 (1) 25 b BauGB

- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Die vorhandenen ortsbildprägenden Bäume und Sträucher sind zu erhalten.

14. ÖRTLICHE VORSCHRIFTEN — § 9 (4) BauGB i. V. m. § 73 LBO

a) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- Dachneigung entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone. Dachaufbauten (d.h. allseitig von Dachfläche umgebende Bauteile) müssen als untergeordnete Bauteile des Gesamtdaches erscheinen. Sie müssen daher:
  - mindestens 1,0 m vom First entfernt sein,
  - mindestens 1,5 m vom Giebel (ohne Dachvorsprung) entfernt sein und dürfen
  - max. eine Gesamtlänge von 3 m oder max. die Hälfte der Hauslänge aufweisen,
  - eine stehende Höhe von max. 1,4 m aufweisen.

Für Dacheinschnitte gelten analog dieselben Abstände und Gesamtmaße.

b) Antennen — § 73 (1) 3 LBO

- Es ist eine Antenne pro Haus zulässig.

c) Die Gestaltung von Plätzen für Abfallbehälter und Einfriedigungen — § 73 (1) 5 LBO

- Die Abfallbehälter sind in geschlossenen Boxen bzw. hinter Schutzwänden unterzubringen. Die Abfallbehälterplätze sind mit Laubgehölz einzupflanzen.
- Einfriedigungen und Stützmauern sowie Aufschüttungen sind abweichend von § 52 (1) 17, 27 und 28 LBO in jedem Fall genehmigungspflichtig.

d) Festsetzung der Höchstgrenze von Gebäudehöhen hier: First- und Traufhöhe — § 73 (1) 7 LBO

- Die Oberkante Dachkonstruktion (Firsthöhe) darf gemäß Planeintrag höchstens 5,0 m bzw. 11,0 m betragen, gemessen zwischen Oberkante First und dem tiefsten von Außenwänden angeschnittenen gewachsenen Gelände.
- Die Traufhöhe darf gemäß Planeintrag sowohl von der Bergseite als auch auf der Talseite des gewachsenen Bodens höchstens 3,0 m bzw. 6,5 m betragen. Gemessen wird die Traufhöhe zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und dem tiefsten von Außenwänden angeschnittenen gewachsenen Gelände.

15. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN — § 9 (6) BauGB und § 10 und 20 DSchG

a) Landesdenkmalamt

Da mit vor- und frühgeschichtlichen Bodenfunden gerechnet werden muß, ist vor Beginn evtl. Erdarbeiten die Archäologische Denkmalpflege in Freiburg, Marienstr. 10 a, unter Telefon 0761-2052781 vom Arbeitsbeginn zu benachrichtigen. Zutage kommende Funde sind an Ort und Stelle im Boden zu belassen und umgehend der Archäologischen Denkmalpflege anzuzeigen.

b) Badenwerk AG Stockach

- Die Bebauung im Bereich der 20 kV-Freileitung ist so auszurichten, daß die nach VDE 0210 vorgeschriebenen Mindestabstände eingehalten werden.
- Es ist vorgesehen, für das Plangebiet ein Niederspannungs-Kabelnetz zu errichten. Bereits vorhandene Niederspannungsfreileitungen müssen jedoch erhalten bleiben.
- Zur vorhandenen Gittermast-Umspannstation auf der Parzelle 1392 muß jederzeit eine Zufahrt möglich sein.

16. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES — § 9 (7) BauGB

17. FÜLLSCHEMA (NUTZUNGSSCHABLONE)

Baugebiet § 4 bzw. 5 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Bauweise § 22 (2) BauNVO	Dachneigung
max. Firsthöhe	max. Traufhöhe

TEXTLICHE EMPFEHLUNG

Garagen sind in den Hauptkörpern der Wohngebäude einzubeziehen und mit diesen zu einer gestalterischen Einheit zu verbinden.

Rechtsgrundlagen

1. Bundesbaugesetz (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 15.09.1977 (BGBl. I, S. 1763), letzte Änderung vom 26.01.1990
3. Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 30.07.1981 (BGBl. I, S. 833)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), letzte Änderung vom 22.02.1988 (GBl. S. 54)
5. Naturschutzgesetz von Baden-Württemberg (NatSchG) in der Fassung vom 21.10.1975 (GBl. S. 654), letzte Änderung vom 19.03.1985 (GBl. S. 71)
6. Denkmalschutzgesetz von Baden-Württemberg (DSchG) in der Fassung vom 06.12.1983, letzte Änderung am 27.07.1987 (GBl. S. 230)
7. Garagenverordnung (GaVO) in der Fassung vom 25.07.1973 (GBl. S. 325), letzte Änderung vom 12.02.1982
8. Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) in der Fassung vom 08.12.1986 (GABl. 1987 Nr. 1)

STADT KONSTANZ · PLANUNGSAMT

VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB)

§ 2 (1)	AUFSTELLUNG		
	Beschluß	am	27. Sept. 1990
	Öffentliche Bekanntmachung	am	
§ 3 (1)	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BÜRGER		
	Beschluß	am	entfällt
	Öffentliche Bekanntmachung	am	
	Planauslage	vom	bis
	Öffentliche Darlegung und Erörterung	am	
§ 3 (2)	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG		
	Beschluß	am	27. Sept. 1990
	Öffentliche Bekanntmachung	am	22. Okt. 1990
	Planauslage	vom	2. Nov. bis 3. Dez. 1990
	Behandlung der Bedenken und Anregungen	am	keine eingegangen
§ 4	BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE		
§ 4 (1)	Frühzeitige Beteiligung	am	23. Okt. 90 - 12. Dez. 1990
§ 4 (2)	Benachrichtigung	am	s. oben
§ 10	BESCHLUSS ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Satzungsbeschluß	am	28. Febr. 1991

STADT KONSTANZ, den 19.3.91
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
Oberbürgermeister — Planungsamtsleiter i.V.

§ 11	GENEHMIGUNG/ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANES		
	Anzeige	am	19. März 1991
	Genehmigungsantrag	am	
	Erlaß des Regierungspräsidiums Freiburg	am	6. Mai 1991
§ 12	INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES		
	Ortsübliche Bekanntmachung	am	29. Mai 1991

VERMERKE: Die im Plangebiet dargestellten Flst. Grenzen und -Bezeichnung stimmen mit dem Liegt. Kataster überein. (Stand 30 Mai / 90)
Stadt Konstanz i.V. Vermessungs- und Liegenschaftsamt

BEBAUUNGSPLAN M. 1: 500
"OBERDORF"
2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

Entwurf vom : 16.08.1990		Änderung vom:	o 16.2
Sachbearbeiter : Stenzel		Änderung vom:	
gezeichnet : sch. / ri.		Änderung vom:	

Anlage 1

Dz.: st397.114

Bebauungsplan "Oberdorf" - 2. Änderung und Ergänzung

B e g r ü n d u n g

1. Anlaß der Änderung und Ergänzung

Zweierlei Gründe führen zur Änderung bzw. Konkretisierung des Bebauungsplanes:

1.1 Planerische Sicherung des Wettbewerbsergebnisses

Wie unter 3.1 der Begründung des Bebauungsplanes "Oberdorf, 1. Änderung" aufgeführt, mußte eine Rechtsgrundlage vorliegen, die die Überbauung innerhalb einer Bindesfrist nach Wettbewerbsergebnis ermöglicht. Das detaillierte Ergebnis konnte somit nicht aufgenommen werden. Mit dieser Ergänzung soll die innere Erschließung, die Gebäudeform- und -stellung sowie die Abgrenzung des Spielplatzes konkretisiert und planerisch gesichert werden.

1.2 Ausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen anstatt Gemeinschaftsanalgen

Bei den Verkaufsverhandlungen durch die WOBAK hat sich ergeben, daß die neuen Eigentümer massive Bedenken gegen die geplanten privaten Erschließungswege haben. Insbesondere wird die Funktionsfähigkeit einer solchen "Wegeigentümergemeinschaft" hinsichtlich Organisation, Reparaturen, Kostenumlage und Verantwortlichkeit bezweifelt. Ihrer Meinung nach hätte man andererorts mit dieser Regelung bereits sehr schlechte Erfahrungen gemacht. Für das südwestlich der Oberdorfstraße gelegene Gelände kommt noch hinzu, daß der Bau und die Kostenumlage die WOBAK vor nahezu unlösbare Probleme in Verknüpfung mit der Neuordnung der Grundstücke stellt. Die WOBAK würde hier für fünf eigene Häuser eine Erschließungsanlage bauen, die später von mindestens 11 Anliegern genutzt würde.

Zur Lösung dieses Problems erscheint es daher sinnvoll, daß die Erschließung über öffentliche Wege erfolgt.

2. Planung

2.1 Abgrenzung

Die Abgrenzung des Plangebietes ist mit dem Bebauungsplan "Oberdorf, 1. Änderung und Ergänzung" identisch.

2.2 Bebauung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes basieren auf dem Wettbewerbsergebnis, das als Gestaltungsvorschlag dem Bebauungsplan "Oberdorf, 1. Änderung" beigefügt war. Das Maß der baulichen Nutzung der Gebäude beträgt dabei 175 m^2 GFL. Bei den bereits vorhandenen bzw. im Bau befindlichen Häusern erfolgte die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche direkt am Gebäude. Die 175 m^2 GFL sind bereits innerhalb des Baukörpervolumens unterzubringen. Um auf den unbebauten Grundstücken eine geringfügige Flexibilität bei der Ausformung der Baukörper zu gewährleisten, wurde die Tiefe der Baugrenzen auf 10 m erweitert. Der maximale Geschoßflächenanteil ist dabei derselbe wie bei den vorhandenen Gebäuden.

Eine weitere Konkretisierung des Wettbewerbsergebnisses erfolgte mit der Fixierung der Gebäudehöhen sowie der Darstellung der Firstrichtung.

Die städtebauliche Absicht des Entwurfs ist es, klar und eindeutig ablesbare Räume zu gestalten. Um diese städtebauliche Idee zu sichern, wurden an den relevanten Zonen Baulinien eingetragen.

2.3 Erschließung und Spielplatz

Die Flächenabgrenzung entspricht ebenfalls dem Wettbewerbsergebnis. Wie unter 1.1 aufgeführt, wird die Erschließung einschl. der jeweiligen anteilmäßigen Stellplätze eine öffentliche Fläche.

3. Planungsbegleitende Maßnahmen

3.1 Änderung und Aufhebung der bestehenden Bebauungsvorschriften

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Oberdorf, 1. Änderung und Ergänzung", rechtsverbindlich seit dem 29.12.1987.

3.2 Bodenordnungsmaßnahmen

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht notwendig. Die Grundstücksaufteilung ist im privatrechtlichen Verfahren auf die Planung abgestimmt worden.

3.3 Die der Gemeinde voraussichtlich entstehenden Kosten und deren Finanzierung:

Die Kosten sind z. T. bereits von der WOBAK vorfinanziert worden.

a) Kosten (Ca.-Angaben)

1. Kanalisation		
- Baugebiet westl. der Oberdorfstr.	DM	50.000,--
- Baugebiet östl. der Oberdorfstr.	DM	40.000,--
2. Straßenbau		
- Oberdorfstraße zwischen dem Bagnatosteig und der Straße "Zum Wald"	DM	360.000,--
- Erschließung westlicher Teil Grundstücksk. DM 101.000,-- Ausbau DM 119.000,--	DM	220.000,--
- Erschließung östlicher Teil Grundstücksk. DM 120.000,-- Ausbau DM 120.000,--	DM	240.000,--
3. Kinderspielplatz Ausbau	DM	25.000,--
insgesamt	DM	935.000,--

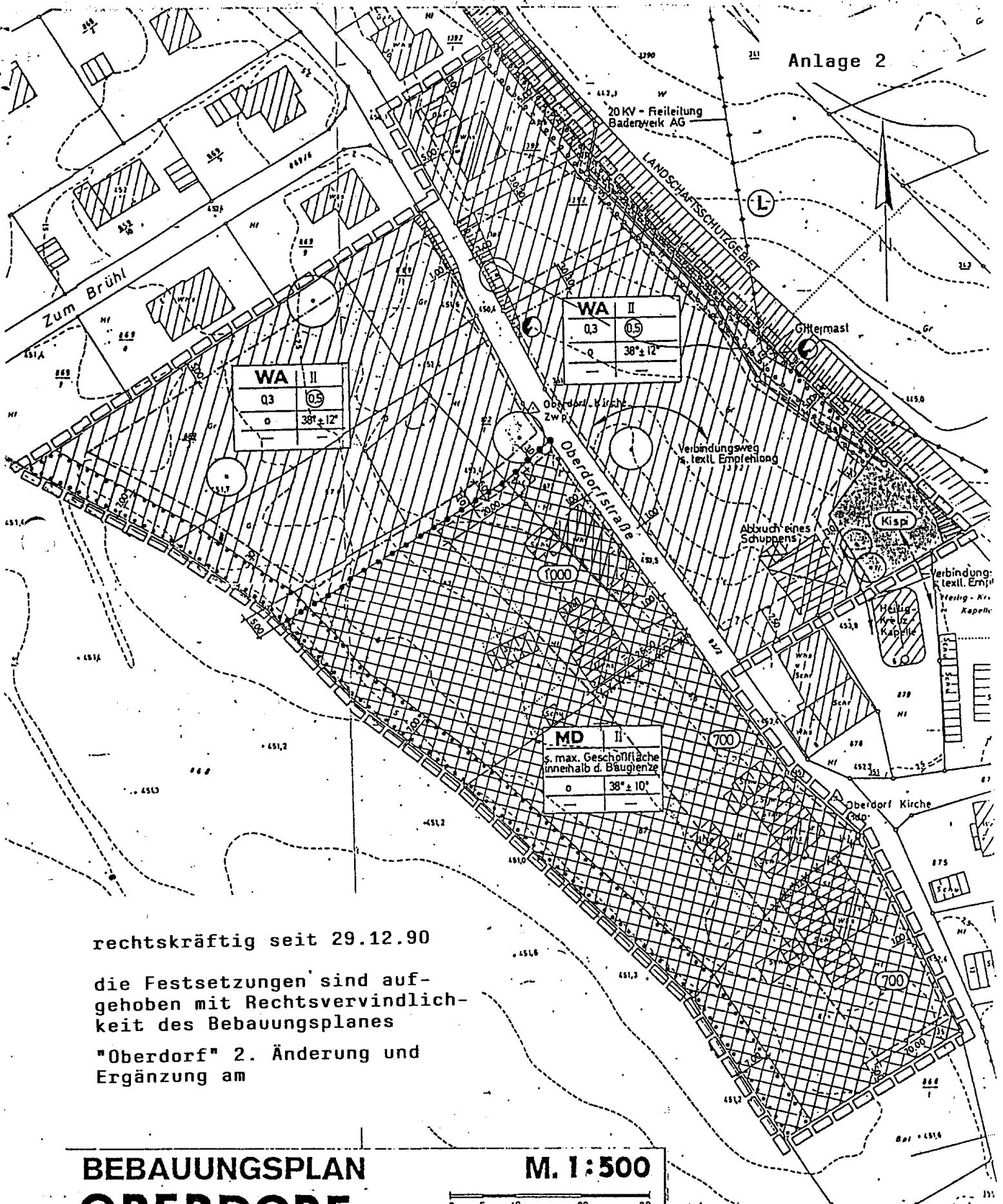
b) Finanzierung

Die Kosten sind in das Haushaltsjahr
1991 mit 575 000,-- DM und
1992 mit 360 000,-- DM aufgenommen.

Planungsamt

Konstanz, den 17.1.91

Stenzel



rechtskräftig seit 29.12.90

die Festsetzungen sind aufgehoben mit Rechtsvervindlichkeit des Bebauungsplanes "Oberdorf" 2. Änderung und Ergänzung am

BEBAUUNGSPLAN OBERDORF

M. 1:500

0 5 10 20 30m

1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

Entwurf vom: 04.03.1986	Änderung vom: 26.01.1987	**o.16**
Sachbearbeiter: Stenzel	Änderung vom. 11.08.1987	
gezeichnet: Schultheiss	Änderung vom.	

STADT KONSTANZ · PLANUNGSAMT

VERFAHREN NACH DEM BUNDESBAUGESETZ (BBauG)

§ 2 (1)	Aufstellungsbeschluß	am	30.01.1986	
	Ortsübliche Bekanntmachung	am	05.02.1986	
§ 2 (5)	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	am	03.02.1986	
§ 2a(2)	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	vom	17.02.1986	bis 28.02.1986
	Bekanntmachung einer öffentl. Darlegung u. Anhörung	am	05.02.1986	
	Öffentliche Darlegung und Anhörung	am	–	
§ 2a(6)	Auslegungsbeschluß	am	19.02.1987	
	Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung	am	21.02.1987	
	Öffentliche Auslegung	vom	05.03.1987	bis 06.04.1987
	Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange	am	20.02.1987	
§ 10	Satzungsbeschluß	am	03.09.1987	

Die im Plangebiet dargestellten Flurstücksgrenzen und -Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.

Datum / Unterschrift
STADT KONSTANZ
VERMESSUNGS- UND LIEGENSCHAFTSAMT

Oberbürgermeister i.V. gez. Fischer

§ 11 Anzeigeverfahren beim ~~Genehmigung durch das~~ Regierungspräsidium Freiburg mit Erlaß vom 15.12.87. AZ. 22/24/0217/55 abgeschlossen.

§ 12 Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung am

Bürgermeister gez. Fischer

Planungsamtsleiter gez. Zeller

BEBAUUNGSPLAN
OBERDORF
1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

M. 1 : 500

0 5 10 20 30m

Entwurf vom: 04.03.1986	Änderung vom: 26.01.1987	**o. 16**
Sachbearbeiter: Stenzel	Änderung vom: 11.08.1987	
gezeichnet: Schultheiss	Änderung vom:	

Planeintrag

WA

MD

II

0,3

(0,5)

z.B. (700)

o

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
im Sinne § 9 BBauG und in Verbindung mit der BauNVO und der LBO

- Symbolik für Eintrag im Plan

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 BBauG
   - Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO
     unzulässig sind Tankstellen — § 1 (6) BauNVO i.V. mit
     i.S. § 4 (3) 5 BauNVO — § 1 (9) BBauG
   - Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben. — § 4 (4) BauNVO
   - Dorfgebiet — § 1 (5) BauNVO i.V. mit
     Unzulässig sind Tankstellen i.S. § 5 (2) 10 BauNVO — § 1 (9) BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 (1) BBauG
   - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze — § 18 BauNVO u. § 2 (5) LBO

   Für den Bereich der WA-Gebiete:
   - Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert — § 19 BauNVO
   - Angabe der Geschoßfläche als Höchstwert — § 20 (2) + (3) BauNVO

   Für den Bereich des MD-Gebietes:
   - Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstwert — § 20 BauNVO

3. Bauweise — § 9 (1) 2 BBauG
   - Offene Bauweise — § 22 (2) BauNVO

4. Die überbaubaren Grundstücksflächen — § 9 (1) 2 BBauG
   - Baugrenze — § 23 (3) BauNVO
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten
   - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes

5. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten — § 9 (1) 4 BBauG
   - Je Grundstück kann eine Zufahrtsbreite von der Oberdorfstraße aus von höchstens 5,00 m in Anspruch genommen werden.
     Betrifft nur die WA Gebiete.

6. Die Verkehrsflächen — § 9 (1) 11 BBauG
   - Dorfstraße (Mischfläche)

   Öffentliche Parkplätze
   In den WA-Gebieten sind zusätzlich
   – anteilmäßig 50 % der notwendigen Stellplätze –
   als öffentliche Stellplätze bereitzustellen.

7. Die Versorgungsflächen — § 9 (1) 12 BBauG

- Trafostation

8. Die Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen — § 9 (1) 13 BBauG

- Starkstrom-Freileitung 20 kV mit Mast (s. Ziffer 16 b – Badenwerk)

9. Grünflächen — § 9 (1) 15 BBauG

- Öffentlicher Spielplatz

10. Mit besonderen Rechten zu belastende Fläche — § 9 (1) 21 BBauG

- Leitungsrecht zugunsten der Stadt Konstanz

11. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern — § 9 (1) 25 a BBauG

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern aus einheimischem Gehölz

12. Bindungen für Bepflanzungen — § 9 (1) 25 b BBauG

- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Die vorhandenen ortsbildprägenden Bäume und Sträucher sind zu erhalten.

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

a) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- Dachneigung entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone Dachaufbauten sind zugelassen bei Dächern mit einer Neigung $> 35^{o}$.

b) Antennen — § 73 (1) 3 LBO

Es ist eine Antenne pro Haus zulässig.

c) Die Gestaltung von Plätzen für Abfallbehälter und Einfriedungen — § 73 (1) 5 LBO

– Die Abfallbehälter sind in geschlossenen Boxen bzw. hinter Schutzwänden unterzubringen. Die Abfallbehälterplätze sind mit Laubgehölz einzupflanzen.

– Einfriedungen u. Stützmauern sowie Aufschüttungen sind abweichend von § 52 (1) 17, 27 u. 28 LBO in jedem Fall genehmigungspflichtig.

14. Nachrichtliche Übernahmen — § 9 (6) BBauG, § 10 u. 20 DSchG

a) Landratsamt

Da mit vor- und frühgeschichtlichen Bodenfunden gerechnet werden muß, ist vor Beginn evtl. Erdarbeiten der Kreisarchäologe unter Tel. (o7731) 61229 vom Arbeitsbeginn zu benachrichtigen. Zutagekommende Funde sind an Ort und Stelle im Boden zu belassen und umgehend dem Kreisarchäologen anzuzeigen.

b) Badenwerk AG, Stockach

– Die Bebauung im Bereich der 20 kV-Freileitungen ist so auszurichten, daß die nach VDE 0210 vorgeschriebenen Mindestabstände eingehalten werden.

– Es ist vorgesehen, für das Plangebiet ein Niederspannungs-Kabelnetz zu errichten. Bereits vorhandene Niederspannungsfreileitungen müssen jedoch erhalten bleiben.

– Zur vorhandenen Gittermast-Umspannstation auf der Parzelle 1392 muß jederzeit eine Zufahrt möglich sein.

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

TEXTLICHE EMPFEHLUNG

Auf der Parz. 1392 soll als Dienstbarkeit im Grundbuch ein 3,50 m breites öffentl. Gehrecht eingetragen werden. Der Verlauf wird vom Wettbewerb bestimmt und soll das Kirchengrundstück Nr. 879 mit der Oberdorfstraße (in Höhe Parz. 872/1) verbinden.

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. Dez. 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. Sept. 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. Denkmalschutzgesetz(DSchG) in der Fassung vom 06. Dezember 1983 (GBL. S. 797).
6. Garagenverordnung vom 25. Juli 1973 (Ges.Bl. S. 325).
7. Garagenerlaß vom 20. Juli 1973 (GABl. S. 765).
8. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253).

Bebauungsplan "Oberdorf" 1. Änderung und Ergänzung Az.: o 16 - rechtskräftig seit 29.12.1987

Inhaltsangabe der Begründung

1. Anlaß der Planaufstellung

2. Planungsverflechtungen

   2.1 Flächennutzungsplan

   2.2 Dorfentwicklungsplan Dingelsdorf - Nutzungskonzept

   2.3 Bebauungsplan "Oberdorf

3. Planung

   3.1 Ziel und Zweck der Planung

   3.2 Abgrenzung des Plangebietes - Grundstückssituation

   3.3 Bebauung
   - Art der baulichen Nutzung
   - Maß der baulichen Nutzung
   - Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

   3.4 Verkehr
   - Fahrverkehr
   - ruhender Verkehr

   3.5 Grünplanung

   3.6 Folgeeinrichtungen

   3.7 Ver- und Entsorgung

   3.8 Städtebauliche Daten
   - Einwohner
   - Flächenbilanz

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
   - Kosten
   - Finanzierung

B e g r ü n d u n g: § 2 a (6) und § 9 (8) BBauG

1. Anlaß der Planaufstellung

Es liegt im Interesse der Stadt, daß ortsansässige Familien ein preisgünstiges Eigenheim erwerben können. Gemäß Bauleitplanung (siehe Punkt 2) stehen in Oberdorf Bauflächen zur Verfügung. Einer Ausweisung von Bauland für die o.a. Personengruppe in Oberdorf muß Priorität eingeräumt werden, da die Erschließung weitgehend gesichert ist und die Grundstücke - zur Sicherung der Bodenpreise - noch vergleichsweise günstig von der Stadt bzw. der WOBAK erworben werden konnten.

2. Planungsverflechtungen

2.1 Flächennutzungsplan (Ausschnitt in der Anlage)

Die im FNP dargestellten Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen entsprechen den Ausweisungen im vorliegenden Bebauungsplan als WA bzw. MD. Weitere Darstellungen im FNP sehen eine zweigeschossige Bebauung, eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,4 vor.

2.2 Dorfentwicklungsplan (Auschnitt in der Anlage)
- Nutzungskonzept -

Dingelsdorf ist mit dem Ortsteil Oberdorf in das Dorfentwicklungsprogramm aufgenommen worden. Ziel und Zweck dieses Programmes sind im Dorfentwicklungsplan dargestellt. Daraus geht hervor, daß die noch dörflich geprägten Orte in diesem Sinne zu erhalten und entsprechend den gegenwärtigen und künftigen Erfordernissen zu gestalten sind. Dies betrifft die Nutzung wie auch die Bauweise (Ortsbild). Die Aussagen des Nutzungskonzeptes des Dorfentwicklungsplanes sind mit den Darstellungen der Nutzungsangaben im FNP identisch.

2.3 Bebauungsplan "Oberdorf" (in der Anlage)

Nach diesem Bebauungsplan ist Parzelle 869/3 als nicht überbaubare Fläche ausgewiesen und über die Nutzung der Parzelle 1392 ist keine Aussage getroffen worden. Aus der Begründung zu diesem Bebauungsplan geht hervor, daß der Bereich des Ortskerns für eine spätere Bebauung vorgesehen ist. Die überbaubaren Flächen sind mit einer GRZ von 0,3 und GFZ von 0,5 festgesetzt.

zu Anlage 2

3. Planung

3.1 Ziel und Zweck der Planung

Das Planziel ist - wie zuvor aufgeführt - preisgünstigen Wohnraum für ortsansässige Familien bereitzustellen unter Wahrung der ländlichen Situation des Ortsteiles Oberdorf. Um dieses Ziel optimal zu erreichen, ist ein kombinierter Realisierungswettbewerb ausgeschrieben worden. Das Verfahren läuft parallel zum Bebauungsplan-Verfahren.

Wettbewerb

Auf der Grundlage der Wettbewerbsausschreibung (Ergebnis nach der Preisrichtervorbesprechung) sind die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes getroffen worden. Die Aussagen sind auf die wesentlichsten Festsetzungen beschränkt, um dem Wettbewerbsergebnis nicht entgegenzustehen. Einen zusätzlichen Einfluß auf die Bebauung hat die Gemeinde dadurch, daß die Häuser mit Grundstück von der Stadt bzw. Städtischen Wohnbaugesellschaft verkauft werden, deren Planung im Wettbewerb prämiert wurde. Den vollen Inhalt des Wettbewerbsergebnisses auf den Bebauungsplan abzustimmen, war nicht möglich, da der angebotene Verkaufspreis der Häuser mit einer Bindefrist von 6 Monaten nach Preisrichterentscheid belegt ist. Es kann nicht gewährleistet werden, daß innerhalb dieser Frist ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden kann, um die Rechtssicherheit für die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Sinne des BBauG zu erreichen.

3.2 Abgrenzung des Plangebietes - Grundstückssituation

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet die nicht überbaubaren Flächen im Ortsinnern des derzeit noch rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Die östliche und westliche Abgrenzung entspricht der ausgewiesenen baulichen Nutzung im Flächennutzungsplan. Die im Süden angrenzenden Parzellen sind derzeit landwirtschaftlich genutzt (MD-Bereich). Hier ist eine geordnete planerische Festlegung von Bedeutung, da diese Grundstücke im Sinne des § 34 BBauG bebaubar sind.

Die Parzelle Nr. 1392 mit 5 000 m^2 und ein Teil der Parzelle 869/3 mit ca. 2 000 m^2 Grundstücksfläche konnten von der WOBAK/Stadt bereits erworben werden. Die restlichen Parzellen sind im Eigentum von Ortsansässigen, die an einem Baugrundstück für ihre Kinder interessiert sind.

3.3 Bebauung

Art der baulichen Nutzung

Die ausgewiesene Nutzung ist aus dem FNP bzw. Dorfentwicklungsplan entwickelt. Die noch vorhandene landwirtschaftliche Nutzung ist ortsbildprägend. Damit sie uneingeschränkt erhalten bleiben kann, erfolgt die Festsetzung als Dorfgebiet (MD) gem. Darstellung im Dorfentwicklungsplan. In diesem Gebiet sind drei landwirtschaftliche Betriebe als Nebenerwerb untergebracht. Alle Betriebe führen Kleintierhaltung, vor allem Hühner (einschließlich Hahn) und Schweine für den Eigenbedarf. Auf dem Grundstück 873 werden Enten, Gänse, Ziegen und Schafe gehalten und die beiden Nachbargrundstücke Nr. 871 und 874 führen ca. je 10 Rinder. Diese detaillierte Ausführung erfolgt deshalb, um schon jetzt klarzustellen, daß im Gebiet nebenan "ländliches Wohnen" gemeint ist, um die Abwägung im Planungsvorgang deutlich zu machen.

Maß der baulichen Nutzung

Abweichend von der Aussage im FNP mit einer GFZ von 0,4 wurde im vorliegenden Bebauungsplan eine GFZ von 0,5 im Bereich der WA-Gebiete festgeschrieben. Diese Festlegung resultiert einerseits aus der Überlegung, mit wertvollem Bauland sorgsam umzugehen, und andererseits kostengünstigen Wohnraum anbieten zu können. Dieser Wert ist dabei immer noch so niedrig (nach BauNVO GFZ 0,8 möglich), daß eine - der dörflichen Umgebung - angepaßte Überbauung gewährleistet werden kann. Im Bereich des MD-Gebietes soll zur Erhaltung der landwirtschaftlichen Flächen die bauliche Nutzung auf die Zone entlang der Oberdorfstraße beschränkt bleiben. Dies betrifft nicht die Nebengebäude gem. § 14 BauNVO.

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen über die äußere Gestaltung - offene Bauweise, stark unterschiedliche Dachneigung ± 12 Grad - entsprechen der ortsüblichen Situation. Weitere Festsetzungen wurden nicht getroffen werden, damit sie nicht im Widerspruch zum Wettbewerbsergebnis standen. Das Ergebnis lag vor dem Satzungsbeschluß vor. Der überarbeitete Entwurf gemäß Gemeinderatsbeschluß wird dem Bebauungsplan als gestalterische Empfehlung beigefügt.

3.4 Verkehr

Fahrverkehr

Die Oberdorfstraße dient als Erschließungsstraße. Der Ausbau erfolgt innerhalb der dargestellten Straßenbreite. Sofern Böschungen in den Straßenraum ragen, sollen diese

zur Wahrung des dörflichen Charakters als solche erhalten bleiben und nicht durch Stützmauern ersetzt werden. Die Straßenbreite verringert sich im engsten Bereich auf ein vertretbares Maß - bei der zu erwartenden Verkehrsmenge - von 4 m Breite. Erschließungswege innerhalb der WA-Gebiete sind als Gemeinschaftsanlagen anzulegen; der Verlauf wird vom Wettbewerb bestimmt. Dabei soll eine Fußwegverbindung vom Kirchengrundstück Nr. 879 zur Oberdorfstraße als Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden.

Ruhender Verkehr

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach den Richtzahlen des Garagenerlasses und der jeweiligen Festsetzung durch die Baurechtsbehörde der Stadt Konstanz.

In der Wettbewerbsausschreibung wurde festgelegt:

"Für jede Wohnung ist ein Stellplatz auf privatem Grundstück nachzuweisen, wenn möglich mit Stauraum als zweiten Stellplatz, der auch für eine Einliegerwohnung herangezogen werden kann. Zusätzlich sind noch weitere 50 % als öffentliche Stellplätze auszuweisen."

3.5 Grünplanung

Beide Randzonen der WA-Gebiete sind zur freien Landschaft hin in eine Bepflanzung einzubeziehen. So ist der vorhandene Grünstreifen entlang des Baches zu erhalten und im nordöstlichen Bereich des Plangebietes eine Anpflanzung oberhalb der Böschung vorzunehmen. Hier sollen vor allem Obstbäume dazu dienen, einen Übergang vom unteren flacheren Grünland zur 6 - 8 m hohen bebauten Ebene zu bilden.
Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern soll möglichst einheimisches Gehölz zur Verwendung kommen (z.B. keine Koniferen).

3.6 Folgeeinrichtungen

Grundschule und Geschäfte für den täglichen Bedarf stehen im 1,5 km entfernten Ortsteil Dingelsdorf zur Verfügung. Der Kindergarten in Wallhausen ist in der Lage, die zusätzlich zu erwartenden Kinder aus dem Plangebiet aufzunehmen. Sie werden - wie die Kinder von Dingelsdorf - mit dem Bus abgeholt und zurückgebracht. In noch nicht absehbarer Zeit soll ein weiterer Kindergarten in Dingelsdorf eingerichtet werden. Der Standort wird mit dem Bebauungsplan Bongärten in Dingelsdorf planerisch gesichert.

Auf Wunsch des Ortschaftsrates soll auf dem städtischen Gelände ein Kinderspielplatz für den gesamten Ortsteil Oberdorf untergebracht werden. Bei ca. 370 Einwohnern (zu erwartender EW-Stand siehe 3.8) ist gem. DIN 18034

ein Spielplatz für Kinder bis zu 12 Jahren von ca. 500 bis 550 m² Fläche bereitzustellen. Er ist in der Nähe der Kirche ausgewiesen, um den Blickwinkel zum Kulturdenkmal von jeder Bebauung freizuhalten. Die fußgläufige Erschließung erfolgt über das Kirchengrundstück und einem Verbindungsweg (siehe textliche Empfehlung letzter Punkt).

Weiterführende Schulen und andere Einrichtungen sind mit dem öffentlichen Nahverkehr zu erreichen. Der Bus fährt morgens, mittags und abends halbstündlich, in der übrigen Zeit stündlich bis nach Mitternacht.

3.7 Technische Ver- und Entsorgung

Die Versorgung ist für den Ortsteil Oberdorf gesichert. Bis ca. 1989 ist für die Elektro-Energie das Badenwerk zuständig. Die Übergabe erfolgt dann an die Stadt. Innerhalb des Plangebietes (Parzelle 1392) befindet sich eine Gittermast-Umspannstation mit einer 20-KV-Freileitung. Die Überbauung im Bereich dieser Elektro-Anlagen richtet sich nach den Bestimmungen der VDE 0210. Für das Neubaugebiet wird ein Niederspannungs-Kabelnetz errichtet. Zur Nutzungssicherung dient die Eintragung einer Trafostation nördlich des Plangebietes an der Oberdorfstraße.

Zur Entwässerung des Plangebietes muß der Kanal in der Oberdorfstraße ergänzt werden und ein zusätzlicher Kanal auf dem Grundstück Nr. 1930 verlegt werden. Hierzu wurde am 17.11.1986 ein Wasserrechtsverfahren eingeleitet.

3.8 Städtebauliche Daten

Einwohner

Oberdorf hat eine Einwohnerzahl von (Stand Oktober 1985)		240 EW
Zusätzlich zu erwartende Einwohner aus dem Plangebiet gemäß Wettbewerbsergebnis (bei ca. 32 Häuser)	ca.	100 EW
Zusätzlich zu erwartende Einwohner aus den restlichen Baugrundstücken des Bebauungsplanes Oberdorf	ca.	40 EW
Max. Einwohnerstand nach Ausschöpfung aller Baulandflächen gemäß FNP	ca.	380 EW

Flächenbilanz

Insgesamt beträgt die Fläche des Plangebietes	ca. 2,32 ha
Davon entfallen auf die Flächen	
Dorfgebiet (MD)	ca. 1,01 ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)	

4. Planungsbegleitende Maßnahmen

4.1 Änderung und Aufhebung der bestehenden Bebauungsvorschriften

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Oberdorf", rechtsverbindlich seit dem 21.05.1955, im Teilbereich der ausgewiesenen WA-Gebiete. Davon betroffen sind folgende Parzellen: 1392/4, 1392/5, 1392, 869/11 und 869/3.

4.2 Bodenordnungsmaßnahmen

Es wird ein gesetzliches Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff durchgeführt.

4.3 Die der Gemeinde voraussichtlich entstehenden Kosten und deren Finanzierung

Kosten (Ca.-Angaben)

1. Ausbau der Oberdorfstraße zwischen dem Bagnatosteig und der Straße zum Wald		360 000,-- DM
2. Verlegung der Kanalisation im Bereich Oberdorfstraße	120 000,-- DM	
Bereich landwirtschaftlich genutztes Grundstück Nr. 1390	123 000,-- DM	243 000,-- DM
3. Kinderspielplatz		
Grundstückskosten	80 000,-- DM	
Ausbau	50 000,-- DM	130 000,-- DM
4. Anpflanzung der Böschung		3 500,-- DM
5. Anlage einer Trafostation mit Verlegung der Kabel	100 000,-- DM 100 000,-- DM	200 000,-- DM

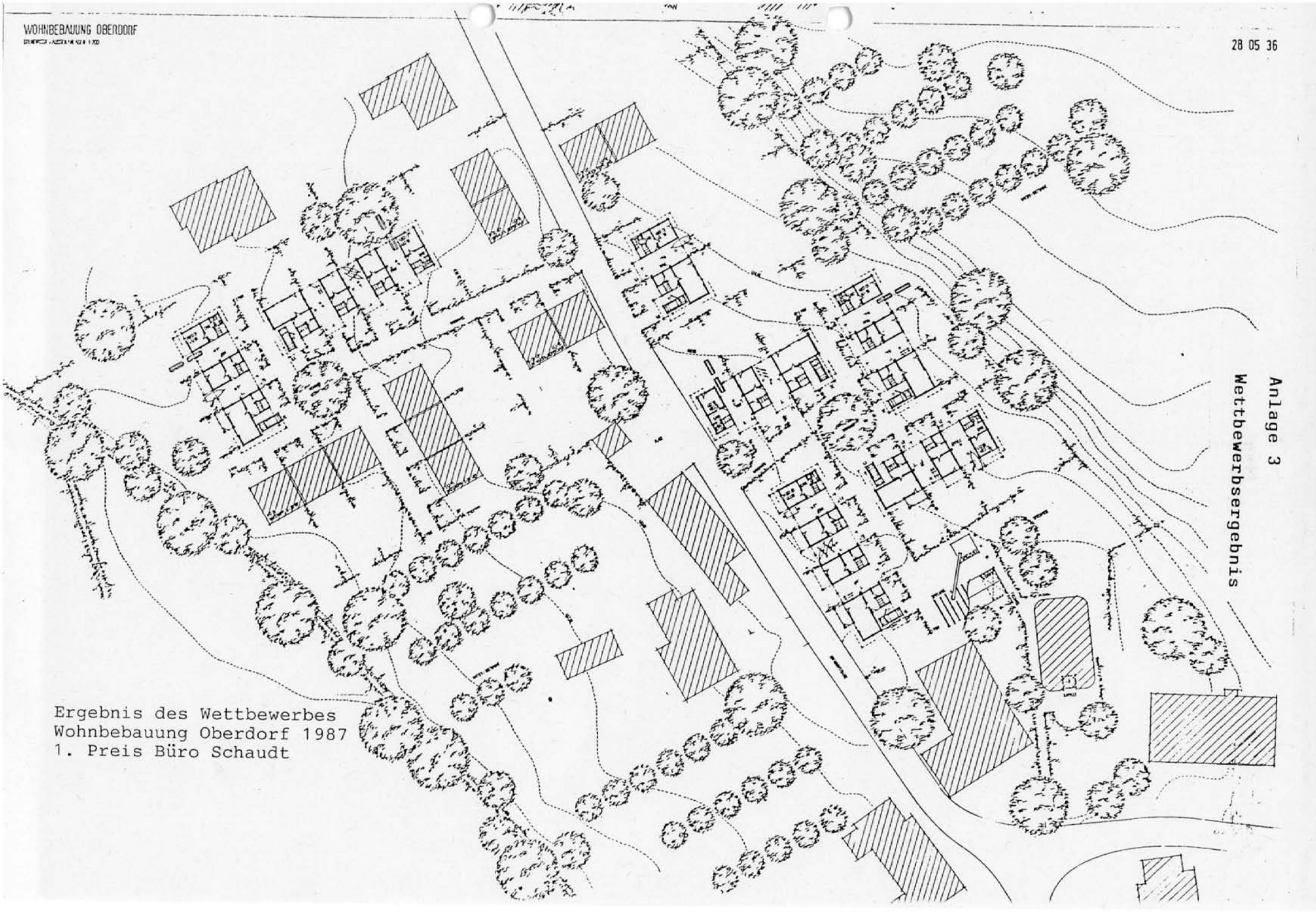
Finanzierung

Außer der Trafostation werden die Kosten in den Haushaltsjahren der Stadt Konstanz von 1987 bis 1989 aufgenommen und die Trafostation wird in die langfristige Finanzplanung der Stadt Konstanz aufgenommen.

Planungsamt

Konstanz, den 27.08.87

Zeiler


WOHNBEBAUUNG OBERDORF
28 05 36
Anlage 3
Wettbewerbsergebnis
Ergebnis des Wettbewerbes
Wohnbebauung Oberdorf 1987
1. Preis Büro Schaudt