INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

2. ÜBERSICHTSPLAN

3. SATZUNG

4. LAGEPLAN 1:1000

5. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

6. BEGRÜNDUNG

LEGENDE

Geltungsbereich der 3. Änderung

Geltungsbereich BP "Oberstegle-Nord einschl. 1.u.2. Änderung

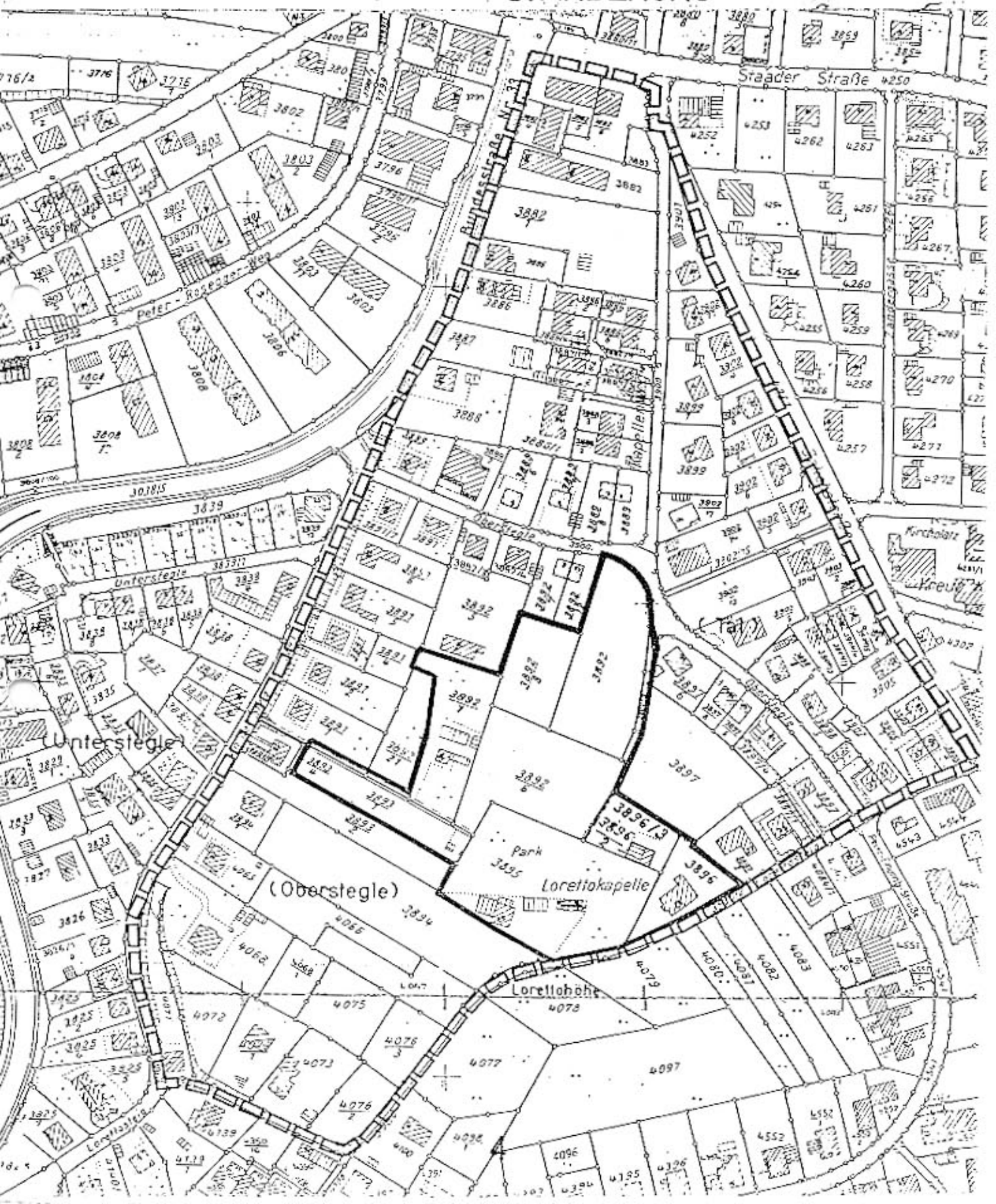
STADT KONSTANZ ▪ PLA

N

Übersichtsplan M.1:2500 zum Bebauungsplan

'OBERSTEGLE - NORD'

3. ÄNDERUNG



Dz.: lu183.t14

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan "Oberstegle-Nord", 3. Änderung

SATZUNG

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und des § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat am
über den o.g. Bebauungsplan folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Lageplan (Bebauungsplanänderung) vom Februar/August 1989.

§ 2

Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan M 1 : 1000 vom 21.02.1989, geändert am 30.08.1989, und den textlichen Festsetzungen vom 30.08.1989, geändert am 12.10.1989.

Beigefügt sind
der Übersichtsplan M 1 : 2500 und die Begründung.

§ 3

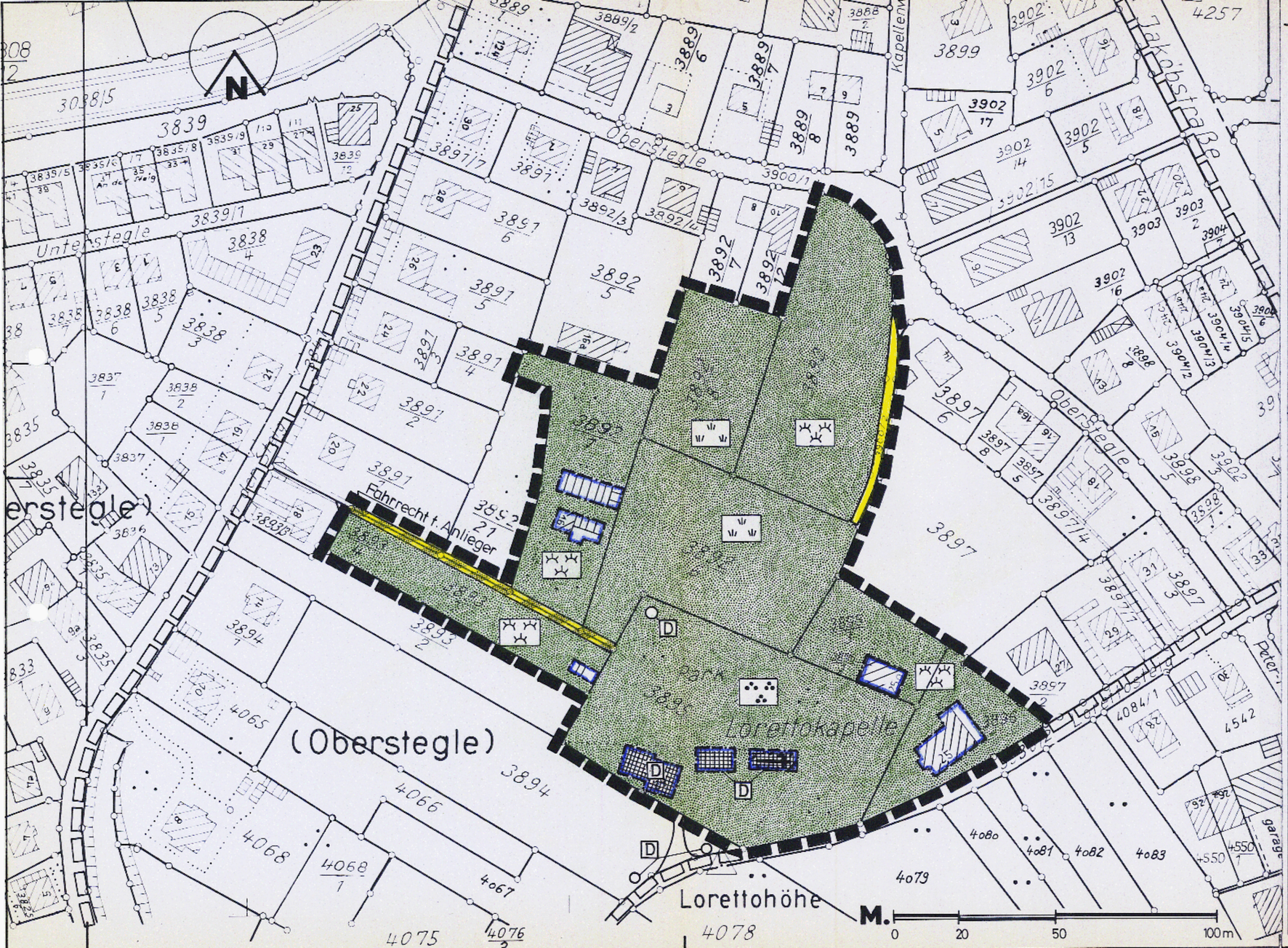
Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Tag der "Amtlichen Bekanntmachung"

Konstanz, den 5.6.90
STADT KONSTANZ - Dezernat III

Fischer
Bürgermeister

STADT KONSTANZ
35



LEGENDE: Planzeichen u. textliche Festsetzungen siehe gesonderte Seiten!

ANLAGE

STADT KONSTANZ · PLANUNGSAMT

VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB)

§ 2 (1)	AUFSTELLUNG				
	Beschluß	am	16.03.1989		
	Öffentliche Bekanntmachung	am	10.04.1989		
§ 3 (1)	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BÜRGER				
	Beschluß	am	16.03.1989		
	Öffentliche Bekanntmachung	am	10.04.1989		
	Planauslage	vom	17.04.	bis	28.04.1989
	Öffentliche Darlegung und Erörterung	am			
§ 3 (2)	OFFENTLICHE AUSLEGUNG				
	Beschluß	am	16.11.1989		
	Öffentliche Bekanntmachung	am	15.01.1990		
	Planauslage	vom	23.01.1990	bis	23.02.1990
	Behandlung der Bedenken und Anregungen	am			
§ 4	BETEILIGUNG DER TRAGER OFFENTL. BELANGE				
§ 4 (1)	Frühzeitige Beteiligung	am	23.05.1989		
§ 4 (2)	Benachrichtigung	am	15.01.1990		
§ 10	BESCHLUSS UBER DEN BEBAUUNGSPLAN				
	Satzungsbeschluß	am	03.05.1990		

STADT KONSTANZ

i.V. Fischer Bürgermeister

Oberbürgermeister

STADT KONSTANZ

Planungsamtsleiter

§ 11	GENEHMIGUNG/ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANES				
	Anzeige	am	29.05.1990		
	Genehmigungsantrag	am			
	Erlaß des Regierungspräsidiums Freiburg	am	30.07.1990		
§ 12	INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES				
	Ortsübliche Bekanntmachung	am	04.09.1990		

Bürgermeister

VERMERKE

BEBAUUNGSPLAN M. 1:1000

'OBERSTEGLE - NORD'

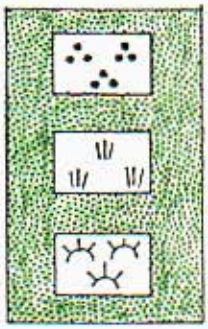
3. ÄNDERUNG

Entwurf vom : 21.02.1989	Änderung vom: 30.08.1989	o4.3
Sachbearbeiter LUTZENBERGER	Änderung vom:	
gezeichnet : ri.	Änderung vom:	

Dz.: lu423.17

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Öffentliche und private Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB



Parkanlage

Öffentliche Grünfläche für Naturschutz- und Lehrzwecke

Private Grünfläche

2. Bauliche Nutzung gemäß § 23 (1, 3) BauNVO

Baugrenze mit ausnahmsweise als Bestand zulässigen baulichen Anlagen

Flst. Nr.

3892/1 Wohnhaus

z = I + I Sockelgeschoß;
Anbau
z = I
GF = 160 m²;
2 Schöpfe GF = 120 m²

} insgesamt max. 1 Wohnung zulässig

3893/1 Schopf GF = 40 m²

3895 Lorettokapelle und offene Andachtshalle wie bestehend
Wohnhaus (ehemaliges Mesnerhaus) mit Stall und Scheune

z = II;
GF = 400 m²

3896 Wohn- und Geschäftshaus mit nicht störendem Gewerbe

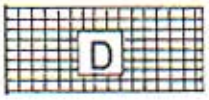
Hauptgebäude

z = II + I Dachgeschoß;
Anbau
z = I
GF = 480 m²;

3896/2 Wohnhaus

z = II;
GF = 200 m^2

3. Denkmalschutz gemäß §§ 2 und 8 DSchG



Einzelanlagen, die dem



Denkmalschutz unterliegen

4. Verkehrsfläche sowie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

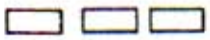


Fußweg (öffentlich)



Fußweg (privat) mit Fahrrecht für Anlieger

5. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gemäß § 9 (7) BauGB

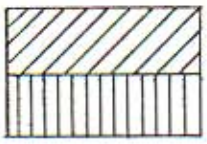


Grenze des Geltungsbereichs Bebauungsplan OBERSTEGLE-NORD, rechtsverbindlich seit 07.12.1967



Grenze des Geltungsbereichs der 3. Änderung

6. Legende der Grundkarte



Bestehende Hauptgebäude

Bestehende Nebengebäude



Bestehende Grundstücksgrenzen

Konstanz, den 03. Mai 1990

Dezernat III

Fischer
Bürgermeister 5.6.90

Planungsamt

Zeller
Amtsleiter

Dz.: lu324.17

STADT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN "OBERSTEGLE-NORD, 3. ÄNDERUNG"

BEGRÜNDUNG

1. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im mittleren und nördlichen Teil der Lorettohöhe und umfaßt die Grundstücke Nr. 3892, 3892/1, 3892/6, 3892/8, 3893/1, 3895, 3896, 3896/2, 3896/3 und 3900/2 sowie Streifen der Grundstücke Nr. 3891/1 und 3892/21, auf denen der bestehende Privatweg verläuft.

Das parkartige Gelände um die Lorettokapelle enthält ein Ensemble, dessen Einzelanlagen unter Denkmalschutz stehen. Diesem benachbart sind einige weitere Gebäude vorhanden, umgeben von Gärten und Wiesen, z.T. mit Streuobstbestand.

2. Anlaß der Planänderung

Der seit 07.12.1963 rechtsverbindliche Bebauungsplan "Oberstegle-Nord" enthält für mehrere Grundstücke die Festsetzung "abzubrechende Gebäude". Dies ist durch Befreiungen für Umbauten und Instandsetzungen faktisch überholt. Der bei der damaligen Planaufstellung festgesetzte Abbruch des Mesnerhauses widerspricht der etwa zur gleichen Zeit erfolgten Ausweisung als Kulturdenkmal und ist auch deshalb planerisch zu korrigieren. Außerdem besteht als Folge der Bevölkerungsentwicklung für die am Oberstegle ausgewiesene Schule kein Bedarf.

3. Ausweisung im Flächennutzungsplan

In dem seit 01.07.1983 gültigen Flächennutzungsplan wird die Lorettohöhe als zusammenhängender Grünbereich ausgewiesen. Dazu gehört die Fläche, die für einen Schulbau vorgesehen war.

4. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
- Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg (NatSchG)
- Denkmalschutzgesetz für Baden-Württemberg (DSchG)

jeweils in der zu Beginn der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

5. Städtebauliche Gestaltung und Grünplanung

Grundsätzlich bleibt die Lorettohöhe als Grünzone erhalten. Dies ist ein ruhiger Ort mit ausgeprägtem Charakter innerhalb der Wohnbebauung und bietet auf der Kuppe auch Aussicht in die Umgebung. Es ist vorgesehen, im Bereich nördlich der Lorettokapelle die ökologische Qualität zu verbessern und auf den Grundstücken Nr. 3892/6 (spitälisch) und 3892/8 (städtisch) eine Grünfläche für Naturschutz- und Lehrzwecke anzulegen. Das am Nordrand in privater Initiative entstandene "O.K.Plätzle" als nachbarschaftlicher Treffpunkt paßt in diesen Zusammenhang und bereichert das Gebiet.

Durch die zweite Änderung des Bebauungsplanes "Obersteg-Nord" wurde der Kapellenweg vom Durchfahrtverkehr befreit. Der Fußgänger kommt hier vom Allmannsdorfer Ortskern her direkt in den Grünbereich.

6. Bauliche Nutzung

Die Änderung besteht vor allem im Wegfall der Festsetzung "abzubrechende Gebäude". In Art und Maß der baulichen Nutzung wird im wesentlichen der Bestand festgeschrieben (einzeln aufgeführt in den textlichen Festsetzungen).

7. Denkmalschutz

Die bestehenden Kulturdenkmale werden nachrichtlich übernommen. Es handelt sich um folgende Einzelanlagen:

a) Lorettokapelle
b) Andachtshalle
c) ehemaliges Mesnerhaus mit Stall und Scheune
d) Ziehbrunnen im Lorettogarten

Außerhalb des Geltungsbereichs:

e) Steinsäule (Wegekreuz)
f) Bildsäule mit Medaillons

8. Verkehrswege

Der Privatweg von der Straße "An der Steig" in Richtung Lorettokapelle ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fahrrecht nur für Anlieger) gekennzeichnet. Vom Oberstegle her führt auf dem Grundstück Nr. 3900/2 ein Feldweg in das Gelände. Er erfüllt seinen Zweck und fügt sich gut in die Grünfläche ein. Für einen Ausbau von Verkehrsanlagen besteht kein Bedarf.

9. Ver- und Entsorgung

sind über den Bestand hinaus nicht erforderlich.

10. Bodenordnung

Eine Umlegung wird nicht durchgeführt. Für Grunderwerb entsteht kein Bedarf.

11. Kosten

Die der Gemeinde voraussichtlich entstehenden Kosten betragen für

die öffentliche Grünfläche	ca. 10 000,-- DM

12. Städtebauliche Daten

Grünflächen einschl.	
Lorettokapelle und offene Andachtshalle	184,0 ar
sonstige Bauten, Grundfläche	5,4 ar
öffentlicher Weg Grundstück Nr. 3900/2	1,9 ar
Privatweg mit Fahrrecht für Anlieger	2,3 ar
	193,6 ar
Planungsgebiet	1,94 ha

Konstanz, den 03. Mai 1990

Baudezernat

Fischer
Bürgermeister 5.6.90

STADT KONSTANZ

Planungsamt

Zeller
Amtsleiter