INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

2. SATZUNG

3. BEBAUUNGSPLAN 1:1000

4. BEGRÜNDUNG

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan "Oberstegle-Nord", 4. Änderung

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 23. Juni 1994 den o.g. Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem Lageplan.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Lageplan des Planungsamtes im Maßstab 1 : 1000 vom 01.02.1994, letzte Änderung am 21.06.1994,
- textliche Festsetzungen

Zur Erläuterung ist beigefügt:

- Begründung zum Bebauungsplan vom 21.06.1994

§ 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 in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

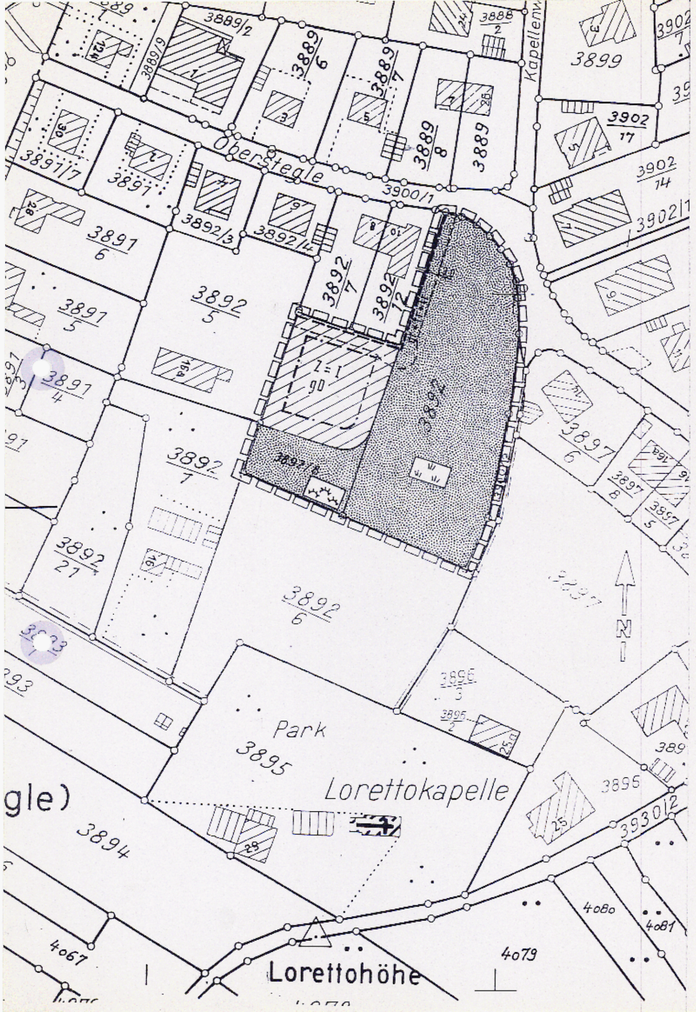
Konstanz, den 8.8.94

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Fischer
Bürgermeister

STADT KONSTANZ

Datum der ortsüblichen Bekanntmachung: 25. Aug. 1994



ZEICHENKLÄRUNG

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Öffentliche Grünfläche für Naturschutz und Lehrzwecke
- Private Grünfläche
- Baugrenze
- Z = 1 — Zahl der Vollgeschosse (hier: 1)
- gD — Geneigte Dachflächen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Grundstückgrenzen

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlage

- Art der baulichen Nutzung
  Allgemeines Wohngebiet (WA). Zulässig ist ein Wohngebäude. Ausgeschlossen sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO genannten Nutzungen.
  — § 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO

- Maß der baulichen Nutzung
  Im Allgemeinen Wohngbiet ist zulässig:
  - 1 Vollgeschoß
  - max. 300 qm bauliche Grundfläche (ohne Nebengebäude) innerhalb der Baugrenzen
  - max. 7,50 m Höhe der baulichen Anlagen (= 441,00 m ü. NN Fristhöhe max.)
  — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- Dachform
  Zulässig sind geneigte Dachflächen
  — § 9 Abs. 4 BauGB, § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Hinweise

Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten, ist das Landesdenkmalamt, Archaologische Denkmalpflege, Lutherplatz 6, 78462 Konstanz, Tel 2 80-3 60 zu benachrichten

STADT KONSTANZ PLANUNGSAMT

Bebauungsplan	Maßstab	Aktenplan-zeichen
Oberstegle-Nord, 4. Änderung	1 : 1 000	o 4.4

Planfertigung

STADT KONSTANZ
PLANUNGSAMT
Telefon 0 75 31 / 284-536
Telefax 0 75 31 / 284-378
Untere Laube 24
78459 KONSTANZ

Stempel/Unterschrift

Stand des Liegenschaftskatasters
vom 28.07.94

Vermessungsamt Stadt Konstanz

Unterschrift

Entwurf vom 01.02.94
geändert 21.06.94

Planer/in Zeller
Graphik Schultheiss

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluß	am	01.07.93	öffentliche Bekanntmachung	am	30.08.93
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluß am	01.07.93	öffentliche Bekanntmachung	am	30.08.93
	durchgeführt vom	01.09.93	bis		17.09.93
			Veranstaltung	am	--
Öffentl. Auslegung	Beschluß am	10.03.94	öffentliche Bekanntmachung	am	19.03.94
	durchgeführt vom	05.04.94	bis		22.04.94
Evtl. 2. öffentl. Auslegung (bzw. eingeschränktes Verfahren)	Beschluß am	--	öffentliche Bekanntmachung	am	--
	durchgeführt vom	--	bis		--
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	am	19.08.93	Benachrichtg. über öff. Ausl.	am	07.04.94
			Benachrichtg. üb. evtl. 2. Ausl.	am	--
Beschluß über Bedenken und Anregungen	am	23.06.94	**Satzungsbeschluß**	am	23.06.94

Ausfertigung der Satzung

Konstanz, den 8.8.94

(Fischer, Bürgermeister)

STADT KONSTANZ 85 (Siegel)

Anzeige/Genehmigungsantrag am -- **Erlaß des Regierungspräsidiums** am --

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 25. Aug. 1994

Vermerke

Dieser Bebauungsplan wurde nach Inkrafttreten geändert:

rechtsverbindlich am	Aktenplanzeichen
rechtsverbindlich am	Aktenplanzeichen

(Sonstige Vermerke)

PLA:\Bebaul.eg.pm5-8/93

BEBAUUNGSPLAN "OBERSTEGLE-NORD", 4. Änderung

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

I. Ziel und Zwecke der Bebauungsplanänderung

1. Anlaß zur Bebauungsplanänderung

Die Lorettohöhe als Teil des Staader Berges im Stadtteil Allmannsdorf-Staad ist ein orts- und landschaftsprägendes Element von hoher Bedeutung für Konstanz. Die frühere Stadtplanung hat daher stets darauf geachtet, daß die kleine Anhöhe weitgehend freibleibt von Bebauung. Bis auf einzelne, verstreut liegende Wohnhäuser ist dies bis heute auch der Fall.

Der Bergfuß ist allerdings ringsum mit Wohnhäusern besiedelt. Nur am Oberstegle, zwischen den Gebäuden Nrn. 10 und 14, öffnet sich ein ca. 40 m breiter Sichtkorridor zur Lorettokapelle hin auf dem privaten Grundstück Nr. 3892. Dieses Grundstück war im früheren Bebauungsplan Oberstegle-Nord von 1962/63 als Schulbaugrundstück festgesetzt. Der Bau der Schule unterblieb jedoch später, inzwischen ist der Bedarf für eine Schule dort nicht mehr gegeben.

1990 wurde das Grundstück zusammen mit dem städt. Grundstück Nr. 3892/8 (ebenfalls ein Schulbaugrundstück) in einer 3. Änderung des Bebauungsplans als unbebaubare Grünfläche festgesetzt.

1993 hat der private Eigentümer des Grundstücks Nr. 3892 eine Bauanfrage gestellt mit dem Ziel, die Lücke zwischen den beiden Gebäuden Nrn. 10 und 14 zu bebauen. Die Baurechtsbehörde hat den Antrag abgelehnt, da das Grundstück im Bebauungsplan als nicht bebaubar festgesetzt ist.

Im Widerspruchsverfahren aber hat das Regierungspräsidium als Aufsichtsbehörde dringend empfohlen, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, daß die Baulücke geschlossen werden kann. Dieses war der Anlaß für die Einleitung dieses 4. Änderungsverfahrens.

2. Zielsetzungen und Zielkonflikt

Eine der Zielsetzungen des Gemeinderates und der Stadtplanung der Stadt Konstanz ist es weiterhin, den Sichtkorridor auf die Lorettokapelle freizuhalten. Nach wie vor aber besteht auch die private Zielsetzung, am Hangfuß des Lorettobergs ein Wohnhaus zu bauen. Diese Zielsetzung wird unterstrichen durch die Forderungen des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes, u. a. möglichst Baulandreserven zu nutzen. Diese kontraire Zielsetzung kommt ebenfalls in den Rang des Wohls der Allgemeinheit - nämlich dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung entgegenzukommen bei gleichzeitigem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (hier: Durch Nutzung einer erschlossenen Baulücke).

3. Abwägung

In einer Abwägung dieser öffentlichen Belange untereinander und mit den privaten Belangen hat der Gemeinderat einen Kompromiß gewählt. Der Sichtkorridor des Grundstücks Nr. 3892 soll freibleiben von Bebauung. Dafür soll das städt. Grundstück Nr. 3892/8 bebaut werden können mit einem Wohnhaus und auf dem Tauschweg dem privaten Bauwilligen zur Verfügung gestellt werden.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der seit 01.07.1983 wirksame Flächennutzungsplan wird durch die 4. Änderung des Bebauungsplans "Oberstegle-Nord" nicht in seinen Grundzügen berührt. Die Verschiebung der Grenze zwischen Wohnbaugebiet und Grünfläche ist als Entwicklung aus dem FNP gem. § 8 Abs. 2 BauGB einzustufen. Eine Änderung des FNP ist daher nicht erforderlich.

II. Wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

1. Inhalt der Planänderung

Ein Teil (ca. 900 m^2) des Grundstücks Nr. 3892/8 wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Innerhalb der Baugrenzen kann ein Gebäude von 300 m^2 Grundfläche (ohne Nebengebäude) mit einem Vollgeschoß, geneigter Dachfläche und einer max. Höhe von 7,50 m entstehen. Die Baumöglichkeiten bleiben damit in bescheidenem Rahmen und den umliegenden Gebäuden angepaßt. Der Sichtkorridor erhält die auch in der 3. Änderung des Bebauungsplans festgesetzte Nutzung einer öffentlichen Grünfläche für Naturschutz und Lehrzwecke, der Rest des Grundstücks Nr. 3892/8 wird private Grünfläche.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung hat der Eigentümer des Grundstücks Nr. 3892/5 darum gebeten, im Zuge der Bebauungsplanänderung ihm eine Zufahrt zum Oberstegle zu sichern. Dies erfolgt in Form der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes über die Grundstücke Nrn. 3892/8 und 3892 und dessen Eintragung ins Grundbuch. Wegen des Baumbestandes auf dem Grundstück 3892/12 (Haus Nr. 10) kann eine Ausrundung der genannten Zufahrt nicht erfolgen.

2. Sichtkorridor in öffentlichem Besitz

Durch den geplanten Grundstückstausch wird der Sichtkorridor auf die Lorettokapelle in öffentliches Eigentum übergeführt. Er ist damit auf Dauer durch die Allgemeinheit nutzbar, wie es schon heute, allerdings nur mit vorübergehender privater Duldung, geschieht.

3. Bodenordnung

Außer dem vorgenannten Grundstückstausch sind sonstige bodenordnende Maßnahmen nicht vorgesehen.

4. Kosten für die Gemeinde

Der Stadt Konstanz entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine Kosten für Erschließung oder Grunderwerb.

Stadtplanungsamt Konstanz, 21.06.1994

Zeller