INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

2. SATZUNG v. 04.08.1999

3. BEGRÜNDUNG v. 02.07.1999

4. ÜBERSICHTSPLAN, M 1:500

5. RAHMENPLAN PARADIES
   – NUTZUNGSKONZEPT
   – RÄUMLICHES STRUKTUR- und DICHTEKONZEPT
   – FREIFLÄCHENGESTALTUNGSKONZEPT

6. AUSZUG FNP, STAND 22.07.1999

7. LAGEPLAN M 1:500 mit
   – TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
   – ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Dz.:SatzPÄnd

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan „Paradies I“, 1. Änderung

Satzung

Nach § 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 22.07.1999 die o. g. Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung

Der Bebauungsplan Paradies I, rechtskräftig seit dem 18.10.1998, wird durch diese Satzung in einem Teilbereich geändert und neu gefaßt.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem Lageplan.

§ 3

Inhalt der Änderungen

1. Der Lageplan vom 24.08.1998 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Paradies I wird im Geltungsbereich des Lageplanes (vgl. § 4 dieser Satzung) durch diesen ersetzt.

2. Die Textlichen Festsetzungen vom 14.01.1998 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Paradies I werden im Geltungsbereich durch die Textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 02.06.1999 (siehe § 4 dieser Satzung) ersetzt.

3. Die örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes Paradies I bleiben wie folgt unverändert oder werden wie folgt ergänzt:
   - Die Nr. 2 bleibt unverändert.
   - Die Nr. 3 wird ergänzt. Die Sätze 2 bis 6 gelten für die Erschließung der rückwärtig gelegenen westlichen Grundstücke.
   - Die Nr. 4 bleibt unverändert.
   - Die Nrn. 5 und 6 bleiben unverändert.
   - Eine Festsetzung zum zum Sammeln, verwenden oder versickern von Niederschlagswasser wird ergänzt.

4. Der Bebauungsplan wird mit den sich aus Abs. 1 - 3 ergebenden Änderungen neu gefaßt.

§ 4

Bestandteile,der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. dem Lageplan in der Fassung der Änderung vom 02.06.1999
2. den textlichen Festsetzungen in der Fassung der Änderung vom 02.06.1999
3. den Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung der Änderung vom 02.06.1999

Beigefügt sind:

1. Begründung zum Bebauungsplan vom 02.06.1999

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 6

Inkrafttreten

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 04.08.1999
STADT KONSTANZ - Dezernat III

Fouquet
Bürgermeister

Begründung gem. § 9 BauGB

Rahmenplan „Paradies“ und Bebauungsplan „Paradies I“

Für den Stadtteil „Paradies“ wurde ein Rahmenplan erstellt. Dieser Rahmenplan trifft Festlegungen zur Art der Nutzung, zur räumlichen Struktur und baulichen Dichte und zur Freiflächengestaltung. Im Sommer 1995 fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.04.1996 die Bedenken und Anregungen geprüft und abgewogen und den Rahmenplan als Grundlage für die bauliche Entwicklung im Paradies beschlossen. Gleichzeitig wurde zur Sicherung der Planungsziele ein Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan „Paradies“ gefaßt.

Die Fortführung eines Bebauungsplanverfahrens in Teilbereichen erfolgt dann, wenn Veränderungen beabsichtigt oder zu erwarten sind, die mit dem Rahmenplan im Widerspruch stehen.

Daraufhin wurde für das gesamte Paradies der einfache Bebauungsplan „Paradies I“ erstellt, welcher am 19.10.1998 zur Rechtskraft kam. Die Regelungen dieses Bebauungsplanes beschränken sich auf die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen, Nebenanlagen, den Ausschluß von Nebenanlagen, die Gestaltung von Einfriedungen sowie die Kenntnisgabepflicht von Vorhaben dieser Art.

Anlaß und Ziel der Planung

Für das Flurstück Nr. 1382 an der Griesseggstraße im Paradies wurde eine Bauvoranfrage eingereicht. Geplant ist ein eingeschossiges Wohnhaus. Dieses Bauvorhaben widerspricht dem Rahmenplan Paradies. Im Rahmenplan ist im Verlauf der Griessegg- und Fischenzstraße eine Grünverbindung festgelegt, die aus dem Landschaftsplan übernimmen wurde und insbesondere für die Fußgänger von großer Bedeutung ist. Im Rahmenplan ist das Flurstück Nr. 1392, das Flurstück Nr. 1381 sowie ein Teilabschnitt der Flurstücke Nr. 1394 und 1391 als Grünfläche festgelegt, um die prägende grüne Ortsmitte und genannte Grünverbindung zu erhalten. Bebauung ist nur westlich der o.a. Grundstücke bzw. Grundstücksteile zulässig. Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung einer Rechtsgrundlage zur Durchsetzung dieser rahmenplanerischen Zielvorgabe.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erstreckt sich über die Flurstücke 1382, 1381 und die Flurstücksteilabschnitte 1394 und 1391 westlich zur Griesseggstraße, welche im Rahmenplan als Grünfläche festgelegt sind. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 820 m².

Inhalt des Bebauungsplanes

Der westlich zur B33 neu gelegene Abschnitt im Paradies ist sehr dörflich geprägt. Prägende Bedeutung für das Ortsbild hat die dreiecksförmige grüne Dorfmitte mit der unter Denkmalschutz stehenden St. Martinskapelle und dem Dorfbrunnen im Zentrum. Ziel ist es diesen Grün- und Freiraum im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB als prägendes Element der Ortsmitte zu erhalten und die Wirkung der Denkmäler zu unterstreichen.

Wichtiger Bestandteil der im Rahmenplan festgelegten Grünverbindung sind die straßenbegleitenden privaten Grünflächen im Planungsgebiet, die daher als grüner Freiraum erhalten werden sollen.

Die Flächen werden gegenwärtig als Haus- oder Kleingärten genutzt. Innerhalb dieser Flächen liegen lediglich Zufahrten zu den westlich angrenzenden Grundstücken. Die Grundstücke sind sehr schmal, sie haben eine Breite zwischen 9 - 13 m. Eine grundstücksbezogene Bebauung würde die Grünverbindung zerstören.

In Abwägung der privaten vorgebrachten Anregungen im Rahmen der Offenlage zu den öffentlichen Belangen wurde die im Rahmenplan festgelegte Breite der Grünfläche auf 7.50 m reduziert. Durch diese reduzierte Breite, welche deutlich über der durchschnittlichen Breite eines Vorgartens liegt, kann die räumliche Wirkung der Grünverbindung erhalten bleiben und auch die Wirkung der grünen Dorfmitte wird nicht beeinträchtigt.

Die verbleibenden westlichen Flächen im Planungsgebiet sind überbaubar. Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet. Auch wenn der Grundstückszuschnitt keine isolierte Überbauung ermöglicht, so besteht die Möglichkeit in Verbindung mit den rückwärtigen Grundstücken ein kleines Gebäude oder einen Anbau zu erstellen.

Auswirkungen der Planung

Durch die planerischen Festsetzungen wird das Baurecht nach § 34 BauGB eingeschränkt, bzw. nur in Verbindung mit den westlich gelegenen Grundstücken ermöglicht. Diese Planung trägt zur Erhaltung der Ortscharakteristik in dem alten Dorf der Fischer und Gemüsegärtner bei. In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange überwiegt daher dieser öffentliche Belang gegenüber dem privaten Belang zur vollständigen Verwertung der Grundstücke für eine Bebauung.

Durch die einschränkenden Festsetzungen auf den Grundstücken, steht den Eigentümern gem. § 40 (1) 8 und 2 BauGB ein Rechtsanspruch auf Übernahme des Grundstückes zu, wenn es für sie wirtschaftlich unzumutbar ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen Art zu nutzen. Da die Siebenjahresfrist gem. § 42 (2) und (3) BauGB mit dem 31.12.1983 abgelaufen ist, kann der Eigentümer für den Verlust des Eigentums lediglich den Verkehrswert für unbebaubares Land verlangen (vgl. § 43 (3) BauGB).

Konstanz, den 02. Juni 1999

Zeller
Leiter Fachbereich Stadtplanung

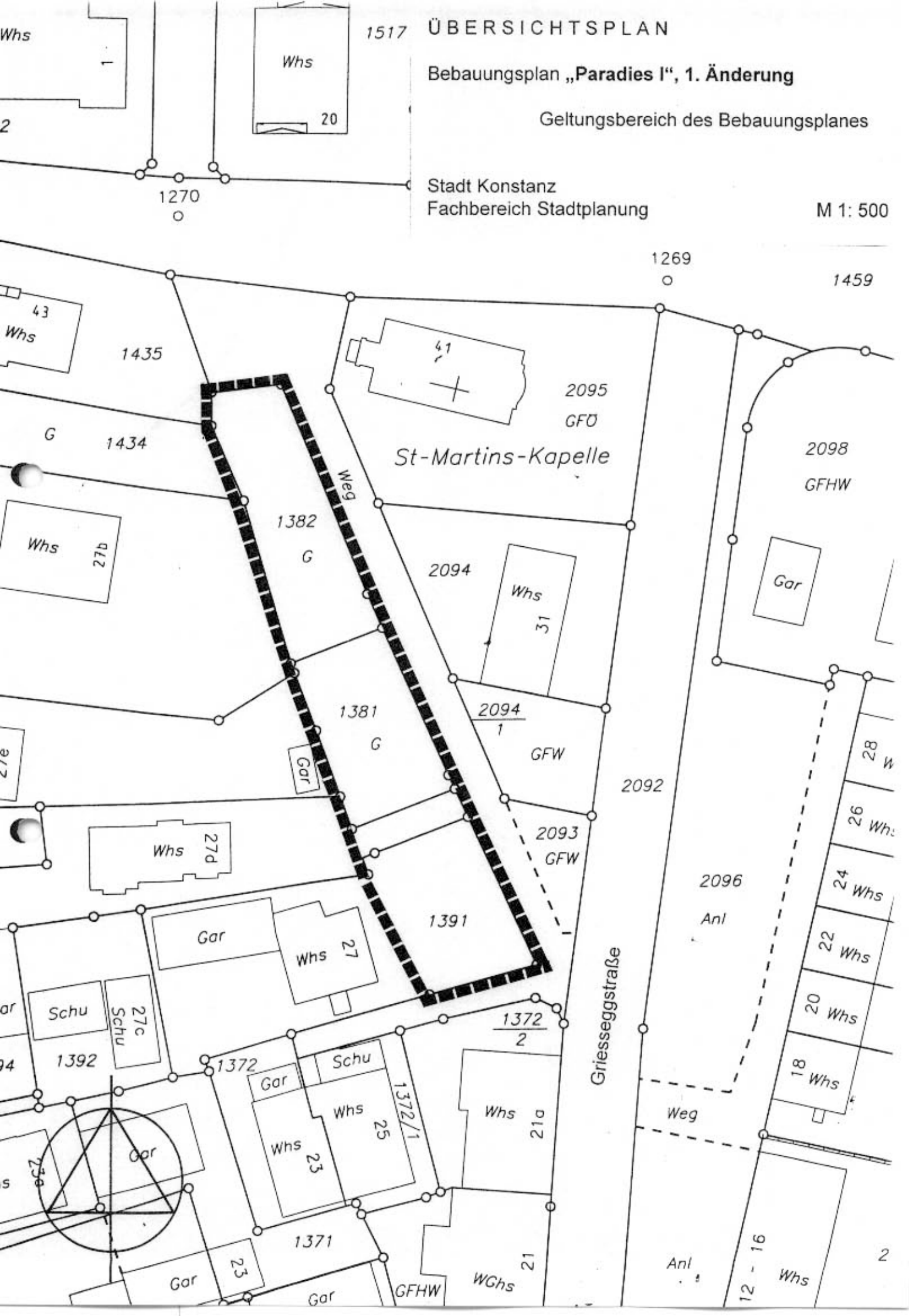
ÜBERSICHTSPLAN

Bebauungsplan **„Paradies I“, 1. Änderung**

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Stadt Konstanz
Fachbereich Stadtplanung

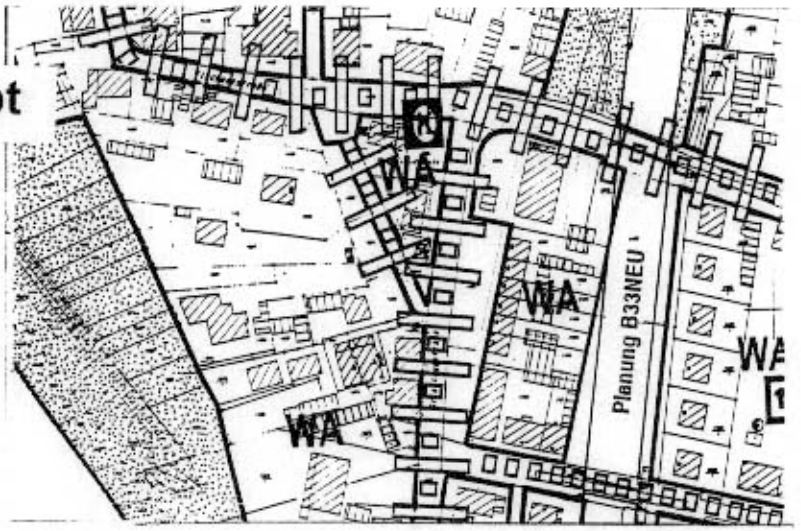
M 1: 500



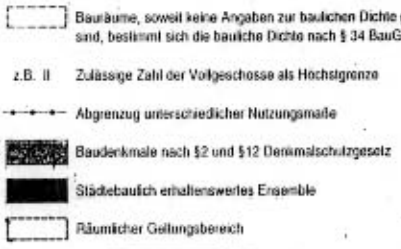
Rahmenplan Paradies

Nutzungskonzept



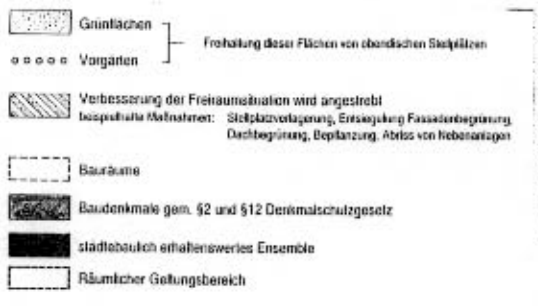


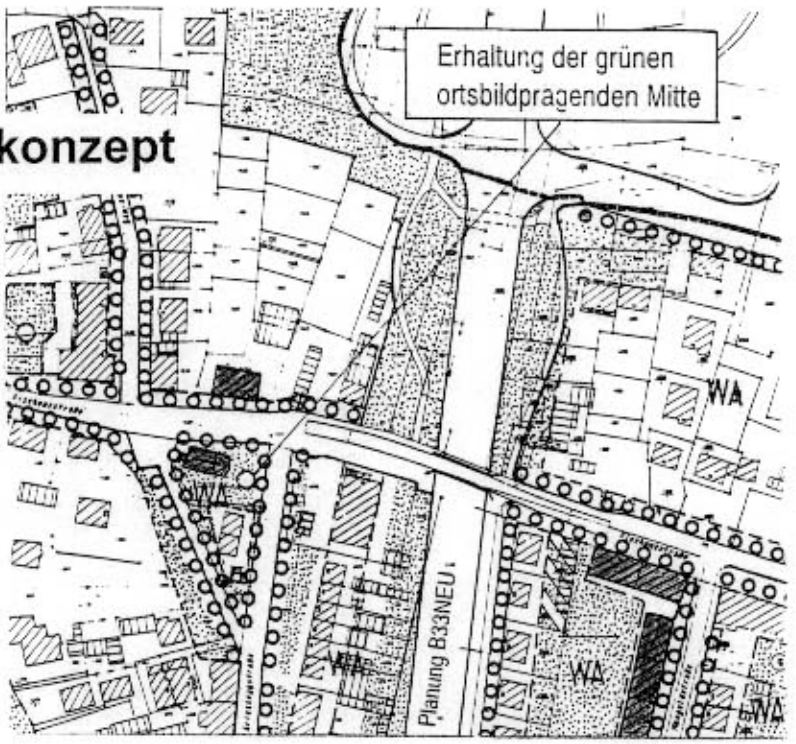
Räumliches Struktur- und Dichtekonzept





Freiflächengestaltungskonzept



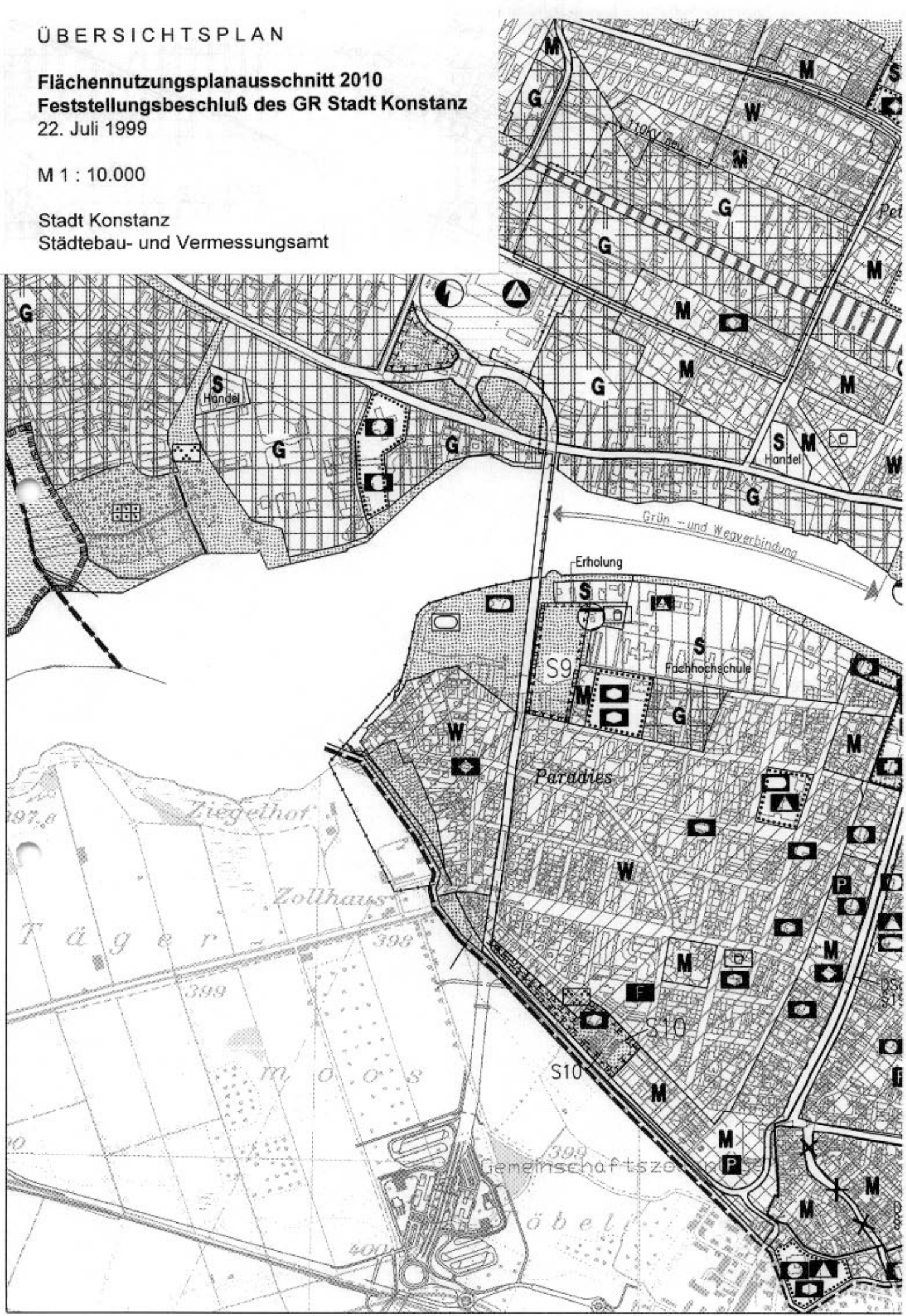


ÜBERSICHTSPLAN

Flächennutzungsplanausschnitt 2010
Feststellungsbeschluß des GR Stadt Konstanz
22. Juli 1999

M 1 : 10.000

Stadt Konstanz
Städtebau- und Vermessungsamt



Legende

Private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Baugrènze

Textliche Festsetzungen
im Sinne des § 9 BauGB und in Verbindung mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

   - Der östliche Plangebietsabschnitt wird festgesetzt als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB.
   - Der westliche Plangebietsabschnitt wird festgesetzt als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 (1) BauNVO

   - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind festgesetzt durch Baugrenzen.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen[1], § 12 (6) BauNVO i.V.m. § 74 (2) Nr.3 LBO, § 14 (1) BauNVO

   - Die Grünfläche ist freizuhalten von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche.

[1] Nebenanlagen ⇒ Die Festsetzungen gelten für folgende Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO: untergeordnete Gebäude, Überdachungen, Schuppen, Gewächshäuser und Ausstellungs-, Abstell-, sowie Lagerplätze

Örtliche Bauvorschriften
im Sinne der LBO

1. Stellplätze und Garagen gem. § 74 (2) Nr.3 LBO

   Die Grünfläche ist freizuhalten von Stellplätzen und Garagen oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche.

2. Grundstückszufahrten gem. § 74 (1) Nr. 3 LBO

   Die Erschließung der westlich gelegenen Grundstücke darf über die private Grünfläche erfolgen. Je Grundstück ist jedoch nur eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 3.00 m zulässig.

3. Einfriedungen gem. § 74 (1) Nr. 3 LBO

   Entlang der Straße sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1.30 m zulässig.

   Im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen sind Einfriedungen zu begrünen.

4. Das Regenwasser von befestigten Flächen (Dach- der Haupt- und Nebengebäude sowie nicht versickerungsfähige, befestigte Hofflächen, Gebäudezugänge, Terrassen usw.) ist zu versickern.
   Für die Versickerung, Retention und Ableitung des Regenwassers ist ein Mulden-Rigolen-System vorzusehen. Vorgeschaltete Regenwasserspeicher und Regenwassernutzungensanlagen sind zulässig.

5. Kenntnisgabe verfahrensfreier Vorhaben

   Abweichend von § 50 LBO sind gem. § 74 (1) 7 LBO folgende Vorhaben nicht verfahrensfrei und sind der Baurechtsbehörde zur Kenntnis vorzulegen:

§ 50 (1) Nr.1	Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten, wenn die Gebäude weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen, bis 40 m³,
§ 50 (1) Nr. 3	Gewächshäuser bis zu 4 m Höhe
§ 50 (1) Nr.45	Einfriedungen
§ 50 (1) Nr.64	Zufahrten zu verfahrensfreien Anlagen im Innenbereich
§ 50 (1) Nr.65	Stellplätze bis 50 m² Nutzfläche je Grundstück
§ 50 (1) Nr.71	Ausstellungs-, Abstell-, und Lagerplätze

1.

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
3. **Landesbauordnung (LBO)** für Baden- Württemberg
4. **Garagenverordnung (GaVO)** für Baden- Württemberg

in der zum Satzungsbeschluß jeweils geltenden Fassung



STADT KONSTANZ PLANUNGSBÜRO

Bebauungsplan	Maßstab	Aktenplan-zeichen
Paradies I, 1. Änderung	1 : 500	**P2.1**

Planfertigung
STADT KONSTANZ
PLANUNGSBÜRO, Fachbereich Stadtplanung
Telefon 0 75 31 / 900-536
Telefax 0 75 31 / 900-526
Untere Laube 24
78459 KONSTANZ
Stempel/Unterschrift

Stand des Liegenschaftskatasters
vom 02. AUG. 1999
Stadt Konstanz
Städtebau- und Vermessungsamt
Unterschrift i.A.
(Siegel)

Entwurf vom 20.10.1998
geändert 02.06.1999
Planer/in
Graphik

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluß	am 26.11.98	öffentliche Bekanntmachung	am 20.01.99 ~~26.11.98~~
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluß am	öffentliche Bekanntmachung	am
	durchgeführt vom 21.06.95	bis 28.07.95	
		Veranstaltung	am 21.05.95
Öffentl. Auslegung	Beschluß am 26.11.98 ~~26.11.99~~	öffentliche Bekanntmachung	am 20.01.99
	durchgeführt vom 01.02.99	bis 02.03.99	
Evtl. 2. öffentl. Auslegung (bzw. eingeschränktes Verfahren)	Beschluß am	öffentliche Bekanntmachung	am
	durchgeführt vom 07.06.99	bis 22.06.99	
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	am 13.01.99	Benachrichtg. über öff. Ausl.	am
		Benachrichtg. üb. evtl. 2. Ausl.	am
Beschluß über Bedenken und Anregungen	am 22.07.99	**Satzungsbeschluß**	am 22.07.99

Ausfertigung der Satzung
Konstanz, den 04.08.1999

Fouquet, Bürgermeister
(Siegel)

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

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 13. AUG. 1999

Vermerke
Dieser Bebauungsplan wurde nach Inkrafttreten geändert:
rechtsverbindlich am _____ Aktenplanzeichen _____
rechtsverbindlich am _____ Aktenplanzeichen _____
(Sonstige Vermerke)

PLA: »BebauL.eg.pm6« 10/96