Bebauungsplan „Reichenau- / Oberlohnstraße 1. Änd.“

INHALT DER PLANAKTE

1. Amtliche Bekanntmachung vom 07.04.2012
2. Satzung vom 22.10.2012
3. Zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500
4. Begründung vom 19.09.2012
5. Auszug aus dem bisher gültigen B-Plan vom 13.08.2003

STADT KONSTANZ

Satzung

über den Bebauungsplan „Reichenaustraße – Oberlohnstraße 1, 1.Änderung“

Nach § 10 des Baugesetzbuches und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz am 00.00.2012 den o. g. Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1
Gegenstand und Inhalt der Änderung

Der Bebauungsplan „Reichenaustraße – Oberlohnstraße 1“, rechtskräftig seit dem 13.08.2003, wird im zeichnerischen Teil durch diese Satzung für den Bereich „GE3“ wie in folgenden Bereichen geändert:

1. Vergrößerung des Geltungsbereichs „GE3“, des Baufensters verbunden mit einer Erhöhung der überbaubaren Grundfläche.
2. Festsetzung einer einheitlichen Gebäudehöhe und Entfall der Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen.
3. Reduzierung der Erschließungsfläche der südlichen Reisstraße.
4. Festsetzung eines Gehrechts.
5. Versetzung von Standorten zum Anpflanzen von Bäumen.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (§ 3 Nr. 1).

§ 3
Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Änderung des Bebauungsplanes:

1. zeichnerischer Teil — vom 24.05.2012/20.09.2012

Beigefügt sind:

2. Begründung — vom 19.09.2012
3. Auszug aus dem zeichnerischen Teil — vom 13.08.2003

§ 4
Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan und über die örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 22.10.2012

STADT KONSTANZ - Dezernat III

gez. Werner

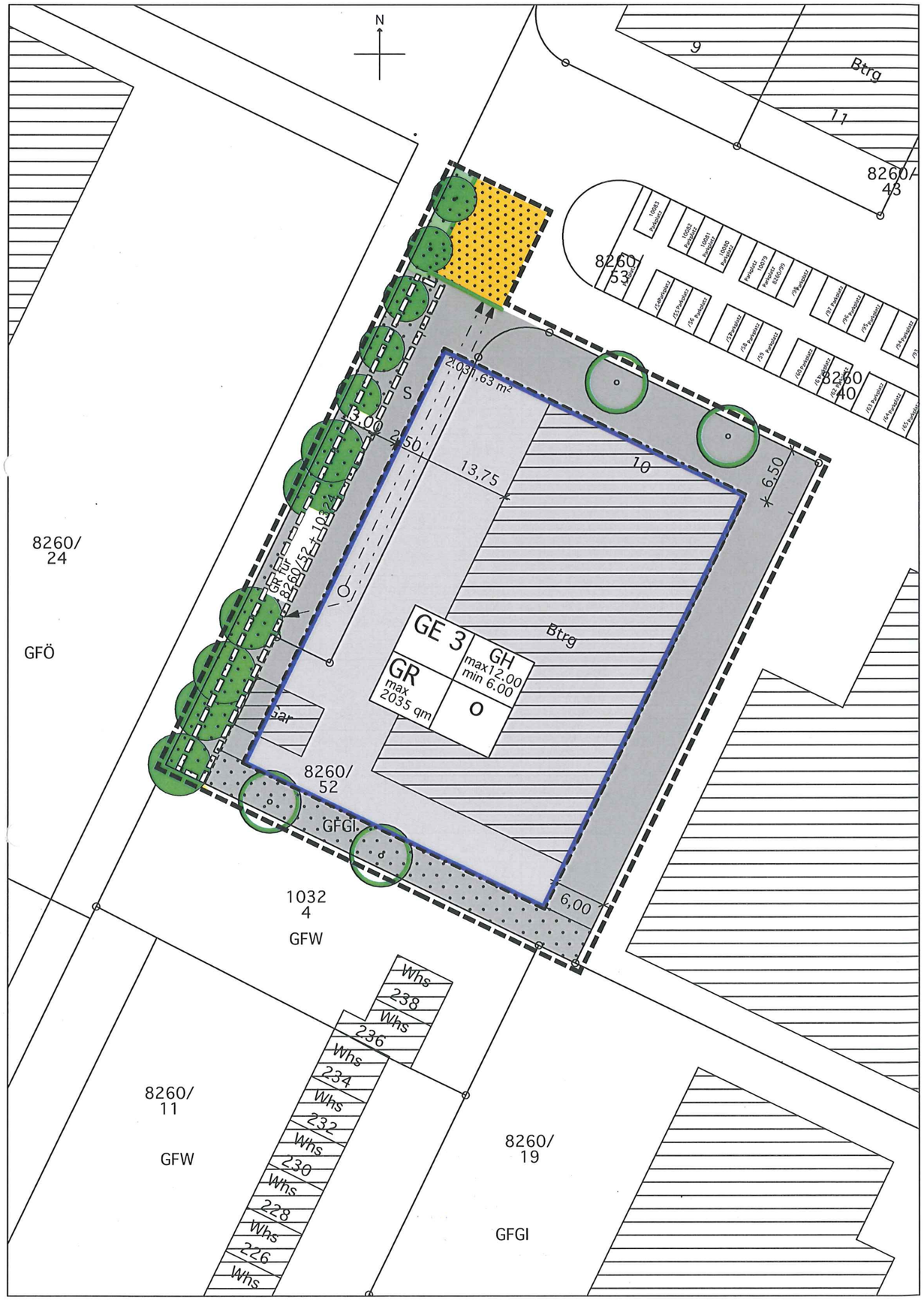
Werner
Bürgermeister

Die Übereinstimmung der Kopie mit dem Original wird bestätigt.

Konstanz, den 30.01.13

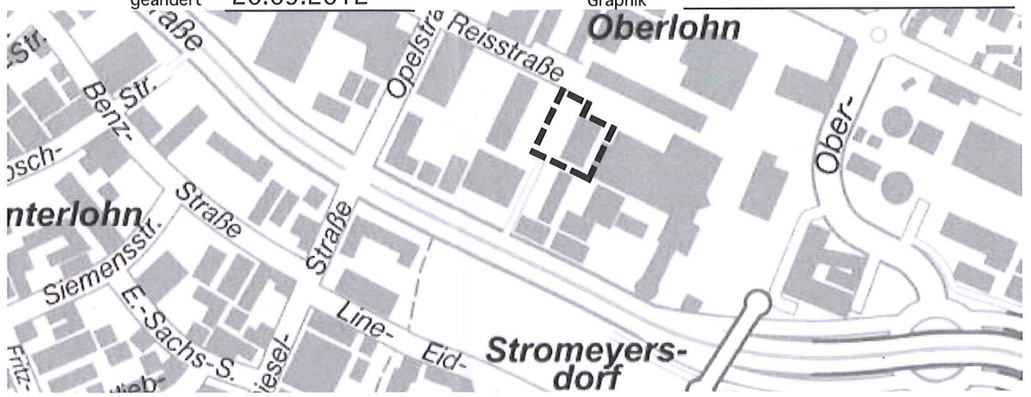
Bekanntmachung / Inkrafttreten:

24. Okt. 2012



Entwurf vom 24.05.2012
geändert 20.09.2012

Planer/in Bäuerle . Lüttin Konstanz
Graphik



Amt für Stadtplanung und Umwelt

KONSTANZ
Die Stadt zum See

Fachbereich Stadtplanung - Untere Laube 24 - 78459 Konstanz

Bebauungsplan	Maßstab	Aktenplanzeichen
Reichenaustraße - Oberlohnstraße 1 1. Änderung	1: 500	r 3.1

Amt für Stadtplanung und Umwelt	Planfertigung	Stand des Liegenschaftskatasters der Stadt Konstanz
Unterschrift Stempel	Bäuerle.Lüttin Architekten Prof. Werner Bäuerle Schützenstraße 22 78 462 Konstanz T. 07531 201 57 F. 07531 275 29 baeuerle@bl-architekten.com	vom 04.05.2012 Unterschrift (Siegel)

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss am 08./29.03.2012 — öffentliche Bekanntmachung am 07.04.2012

Scopingtermin am

Frühz. Bürgerbeteiligung Beschluss am — öffentliche Bekanntmachung am
durchgeführt vom — bis — Veranstaltung am

öffentl. Auslegung Beschluss am 19.07.2012 — öffentliche Bekanntmachung am 21.07.2012
durchgeführt vom 30.07.2012 bis 31.08.2012

Evtl. 2. öffentl. Auslegung (bzw. eingeschränktes Verfahren) Beschluss am — öffentliche Bekanntmachung am
durchgeführt vom — bis

Beteiligung Täger öffentlicher Belange am — Benachrichtg. über off. Ausl. am
Benachrichtg. üb. evtl.2. Ausl. am

Beschluss über Anregungen am — Satzungsbeschluss am

Ausfertigung der Satzung

Konstanz, den 22. Okt. 2012

gez. Werner

Werner, Bürgermeister (Siegel)

STADT KONSTANZ 35

Die Übereinstimmung der Kopie mit dem Original wird bestätigt.

Konstanz, den 30.01.13

Genehmigungsantrag am — Erlass des Regierungspräsidiums

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 24. Okt. 2012

Zeichnerischer Teil

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Bestehende Gebäude

Bestehende Grundstücksgrenzen

Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 8 BauNVO)

Ge — Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §16 ff. BauNVO)

2035 qm — Grundfläche GR

GR — max. zulässige Grundfläche

GH — max .zulässige Gebäudehöhe

Nutzungsschablone

GE	GH	Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhe
2035	o	Grundfläche / Grundflächenzahl	Bauweise

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

o — offene Bauweise

Verkehrsflächen

(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsflächen

Grünflächen

(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie deren Erhalt

(§9 Abs.1 Nr.25 a und b BauGB)

Bäume anpflanzen

Bäume erhalten

2. Örtliche Bauvorschriften

zu begrünende Teile der Baugrundstücke nach § 74 (1) Nr.3 LBO

3. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

GR — Gehrecht

4. Hinweise

- - Versorgungstrasse Wasserleitung

Versorgungstrasse Wasserleitung:

Wird der entsprechende Bereich innerhalb des Baufensters überbaut, so ist im Zuge der Baumaßnahme die Wasserleitung entsprechend der vereinbarten Vorgaben zu verlegen

Archäologische Bodenfunde (Aktualisierung):

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn mit Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26, Denkmalpflege (79083 Freiburg, 0761/2083570) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Altlasten (Aktualisierung):

Sämtliche Tiefbaumaßnahmen im Plangebiet sind durch einen fachkundigen Sachverständigen (Altlastengutachter o.ä.) begleiten zu lassen. Kontaminiertes Aushubmaterial ist im Zuge des Aushubs zu separieren und ordnungsgemäß zu entsorgen

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekannt-machung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Landesbauordnung für Baden -Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl 416).mit Wirkung vom 01.03.2010.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV 90

STADT KONSTANZ

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Reichenaustraße - Oberlohnstraße I“

Der Bebauungsplan „Reichenaustraße - Oberlohnstraße 1“ ist am 13.08.2003 in Kraft getreten. Er ist im Zusammenhang mit einer Reihe von Bebauungsplänen zu sehen, die zur Sicherung einer geordneten Bebauung im Zuge der Neuplanung der Bundesstraße B 33 – Reichenaustraße aufgestellt worden sind. Diese sind eingebunden in die Weiterentwicklung des Gesamtkonzeptes „Stromeyersdorf“ und einer damit verbundenen qualitativen Aufwertung des Stadteingangs für diesen Bereich.

Der Bebauungsplan „Reichenaustraße - Oberlohnstraße 1“ gliedert sich in die Bereiche „GE 1“ bis „GE 6“. Die Änderung bezieht sich auf den Bereich „GE 3“ sowie den westlich anschließenden öffentlichen Flächen. Da es sich bei dem Bauleitplanungsverfahren um eine innerstädtische Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungskörpers handelt, wird das Verfahren gemäß des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) – sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung - im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Der auf dem Flurstück Nr. 8260/52 (Reisstraße 10) ansässige Handwerksbetrieb stößt hinsichtlich seiner Lagerflächen und baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auf dem bisher mit 1.150 qm bebaubaren Grundfläche an seine Grenzen. Die Entwicklung der Erschließungsthematik der Gebäude Reichenaustraße 216-236 hat in den letzten Jahren einen anderen als in der ursprünglichen Planung vorgesehenen Verlauf vernommen. So wurde zum Beispiel auf einen direkten Durchstich von der Reichenaustraße zur Reisstraße, östlich der Opelstraße verzichtet. Grundstücke wurden vom Bund an private Eigentümer veräußert.

Durch diese Reduzierung öffentlichen Straßenraums ist es nun auch möglich auf den ca. 11 m breiten südlichen Stich der Reisstraße, der teilweise als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen ist, planungs- und straßenrechtlich zu verzichten. Ein 6,60 m breiter Streifen wird mit dem gewerblichen Anwesen Reisstraße 10, dessen Eigentümer erwerbsbereit ist, arrondiert und somit ein größeres Baufenster vorgesehen.
Die bebaubare Fläche für das GE 3 erhöht sich hierdurch und entspricht den Entwicklungsvorstellungen des mittelständigen Handwerksbetriebs. Das in den 90er Jahren neu vom Bund neu gebildete Grundstück 10324 hatte von Anfang an keinen öffentlich-rechtlich gesicherten Zugang im Sinne der Landesbauordnung an eine öffentliche Straße. Für den Fall, dass ein solcher künftig z.B. aufgrund eines bauordnungsrechtlichen Verfahrens erforderlich wird, so ist die Ausgestaltung eines hier vorsorglich festgesetzten des Gehrechts, insbesondere die erforderliche Breite, der Belag, die Herstellungskosten, die Verkehrssicherung und die Eintragung einer Baulast als öffentliche-rechtliche Sicherung in einem Vertrag zwischen der Stadt und dem Eigentümer des hauptbegünstigten Grundstücks 10324 zu regeln.
Die nach der Landesbauordnung Baden Württemberg notwendige öffentlich-rechtliche Sicherung erfolgt durch Eintragung einer Baulast durch den Eigentümer Stadt Konstanz.
Zusammengefasst sind ergeben sich folgende Änderungen:

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
   1.1 Der Geltungsbereich „GE3“ mit dem Flst.Nr. 8260/52 erweitert sich in Richtung Westen zu Lasten der öffentlichen Verkehrsfläche (Flst.Nr. 8260/8).
   1.2 Die maximal zulässige, bebaubare Grundfläche wird von bisher GR max. = 1180 qm auf GR max. = 2035 qm erhöht.

1.3 Die zulässige Gebäudehöhe wird für den gesamten Geltungsbereich auf GH = min. 6,00 bis max. 12,00 m festgesetzt. Die Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhe entfällt.

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
   Die westliche Baugrenze verschiebt sich nach Westen um 13.75 m, die restlichen Baugrenzen bleiben in ihrer Lage bestehen.

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Absatz 6 BauGB)
   Die öffentliche Verkehrsflächen im Bereich des südlichen Stichs der Reisstraße entfällt. Ein 5 m breiter Streifen der ehem. Verkehrsfläche und der südlich angrenzen Fläche wird mit Gehrecht versehen.

4. Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
   Zugunsten der Flurstücke 8260/52 und 10324 ist ein Gehrrecht festgesetzt.

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie deren Erhalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)
   Aufgrund der Baufenstererweiterung nach Westen sind die 2 Standorte zum Anpflanzen von Bäumen an die nördliche Grundstücksgrenze zur Reisstraße versetzt worden.

Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergeben sich folgende Hinweise, die zur Klarstellung zusätzlich zu den bestehenden Hinweisen in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB):

Versorgungstrasse Wasserleitung
In Teilen der bisherigen öffentlichen Verkehrsfläche, welche nun dem Bereich GE 3 zugeschlagen wird, verläuft eine Wasserleitung. Diese wird durch das Leitungsrecht mit einer beschränkt persönlichen Grunddienstbarkeit mit Grundbucheintrag gesichert. Sollte dieser Bereich überbaut werden, so wäre im Zuge der Baumaßnahme die Wasserleitung entsprechend den vereinbarten Vorgaben zu verlegen.

Archäologische Bodenfunde (Aktualisierung):
Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn mit Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26, Denkmalpflege (79083 Freiburg, 0761/2083570) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Altlasten (Aktualisierung)
Sämtliche Tiefbaumaßnahmen im Plangebiet sind durch einen fachkundigen Sachverständigen (Altlastengutachte o.ä.) begleiten zu lassen. Kontaminiertes Aushubmaterial ist im Zuge des Aushubs zu separieren und ordnungsgemäß zu entsorgen.

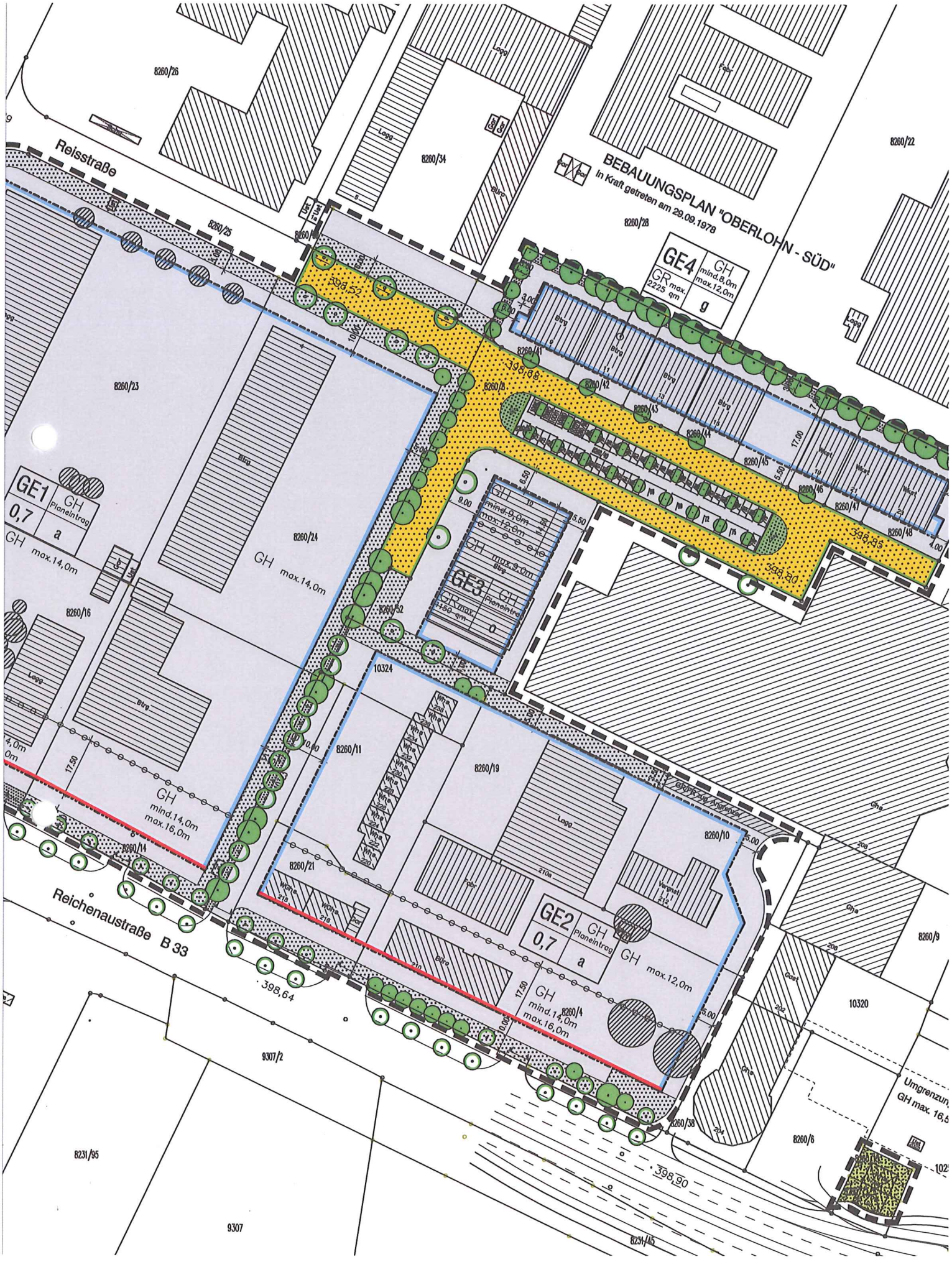
Übergeordnete Planungen sind von diesem Verfahren nicht berührt, eine FNP-Änderung ist nicht erforderlich. Weitere Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht

vorgesehen.

Die jetzt vorgeschlagene Bebauungsplanänderung wirkt sich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich aus und führt zur angemessenen Größe der öffentlichen und untergeordneten Erschließung für diesen Bereich.

Auswirkungen bzw. Eingriffe in die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Ziff. 7a BauGB werden nicht festgestellt.

Amt für Stadtplanung und Umwelt I Abteilung Stadtplanung, Konstanz
und Bäuerle . Lüttin Architekten BDA, Konstanz
19.09.2012


BEBAUUNGSPLAN "OBERLOHN - SÜD"
In Kraft getreten am 29.09.1978
Reisstraße
Reichenaustraße B 33
GE1
0,7
GH Planeintrag
a
GH max.14,0m
GE2
0,7
GH Planeintrag
a
GH max.12,0m
GH mind.14,0m max.16,0m
GE3
GR max. 1150 qm
GH Planeintrag
o
GH max.9,0m
GH max.12,0m
GE4
GR max. 2225 qm
GH mind.8,0m max.12,0m
g
GH max.14,0m
GH mind.14,0m max.16,0m
8260/26
8260/34
8260/22
8260/25
8260/28
8260/23
8260/24
8260/16
8260/14
8260/11
8260/19
8260/21
8260/10
8260/4
8260/9
8260/6
8260/38
8260/41
8260/42
8260/43
8260/44
8260/45
8260/46
8260/47
8260/48
8260/52
9307/2
9307
8231/95
8231/45
10324
10320
398,52
398,68
398,86
398,30
398,64
398,90