BEBAUUNGSPLAN„ UFERSTRASSE-OST

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

2. ÜBERSICHTSPLAN M 1:15000

3. AUSZUG aus dem FNP M 1:5000

4. SATZUNG

5. LAGEPLAN

6. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7. BEGRÜNDUNG

8. GRÜNORDNUNG mit BAUMBESTANDSLISTE- und BEWERTUNG

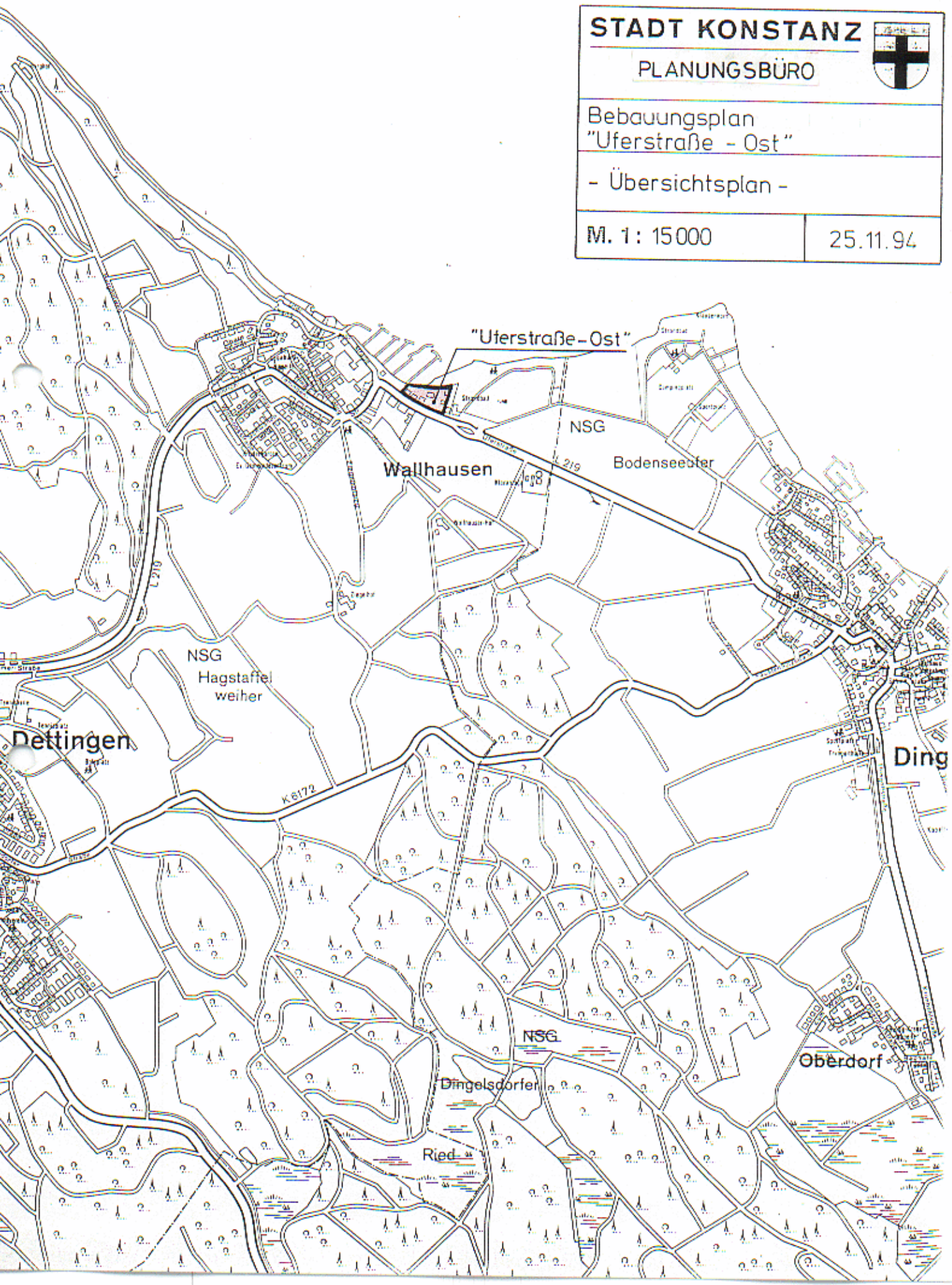
STADT KONSTANZ

PLANUNGSBÜRO

Bebauungsplan
"Uferstraße - Ost"

- Übersichtsplan -

M. 1 : 15000 | 25.11.94

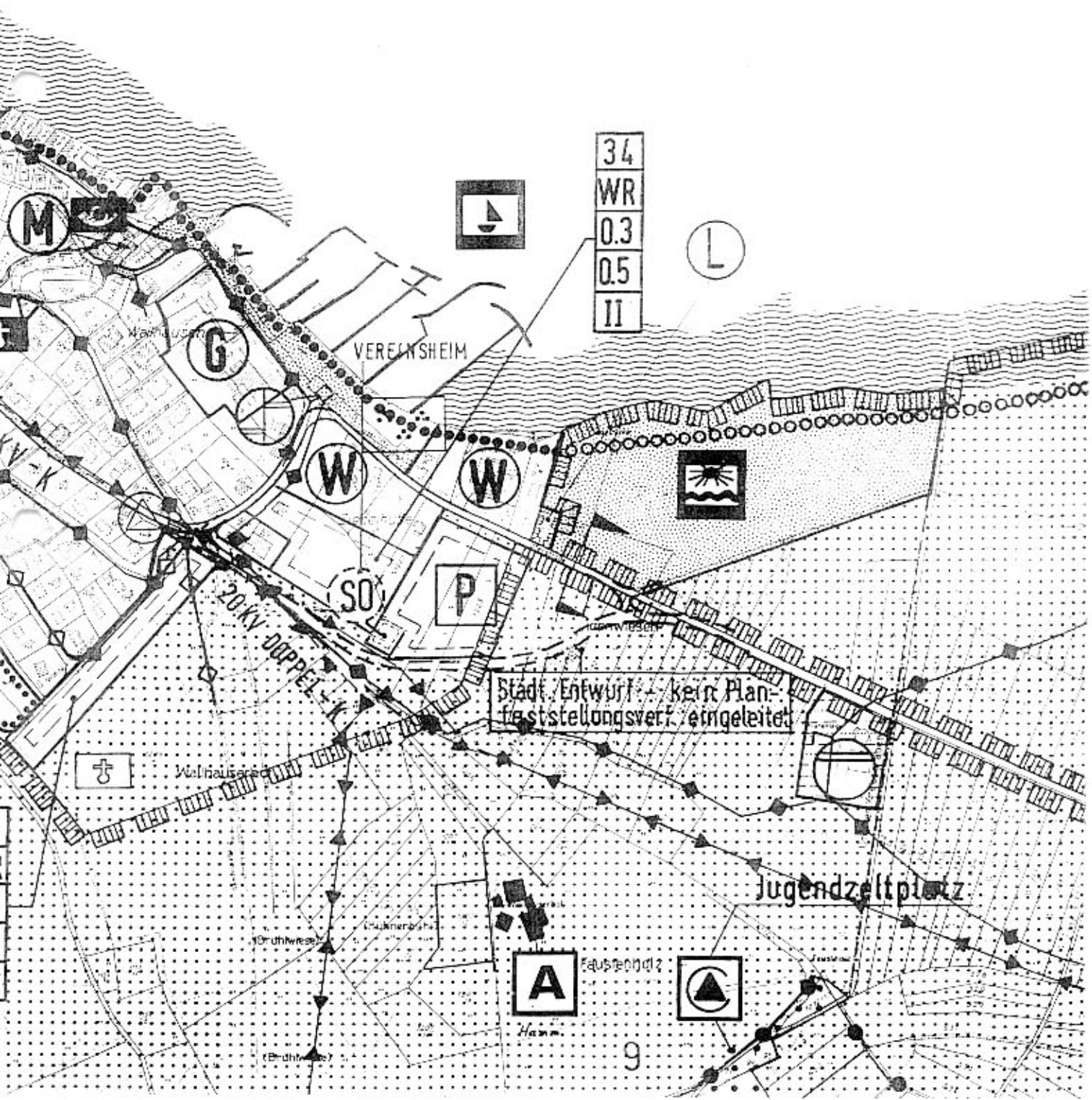


STADT KONSTANZ

PLANUNGSAMT

Auszug aus dem
Flächennutzungsplan

M. 1: 5000 | 25.11.94



Anzeige-Exemplar

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan „Uferstraße-Ost"

(Teiländerung des Bebauungsplanes „Kapellenweg-Hafen" rv. seit 08.08.1969 mit Änderung rv. seit 18.08.1988)

Satzung

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 27.06.96 den o. g. Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem Lageplan vom 18. Juni 1996.

§ 2
Bestandteile der Satzung

1. Lageplan des Planungsamt der Stadt Konstanz vom 18. Juni 1996.
2. Textliche Festsetzungen vom 18. Juni 1996.

Beifügungen:
- Begründung v. 18. Juni 1996
- Grünordnung v. 04.10.1995 mit Baumbestandsplan u. Baumbestandsliste incl. Bewertung
- Übersichtsplan M 1 : 15 000
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan M 1 : 5 000

§ 3
Bebauungsplan-Teilaufhebung

Der am 08. August 1969 in Kraft getretene Bebauungsplan „Kapellenweg-Hafen" mit seiner am 18. August 1988 in Kraft getretenen Änderung wird, soweit er durch den Bebauungsplan „Uferstraße-Ost" räumlich überlagert wird, vollinhaltlich ersetzt und aufgehoben.

§ 4
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5
Inkrafttreten

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

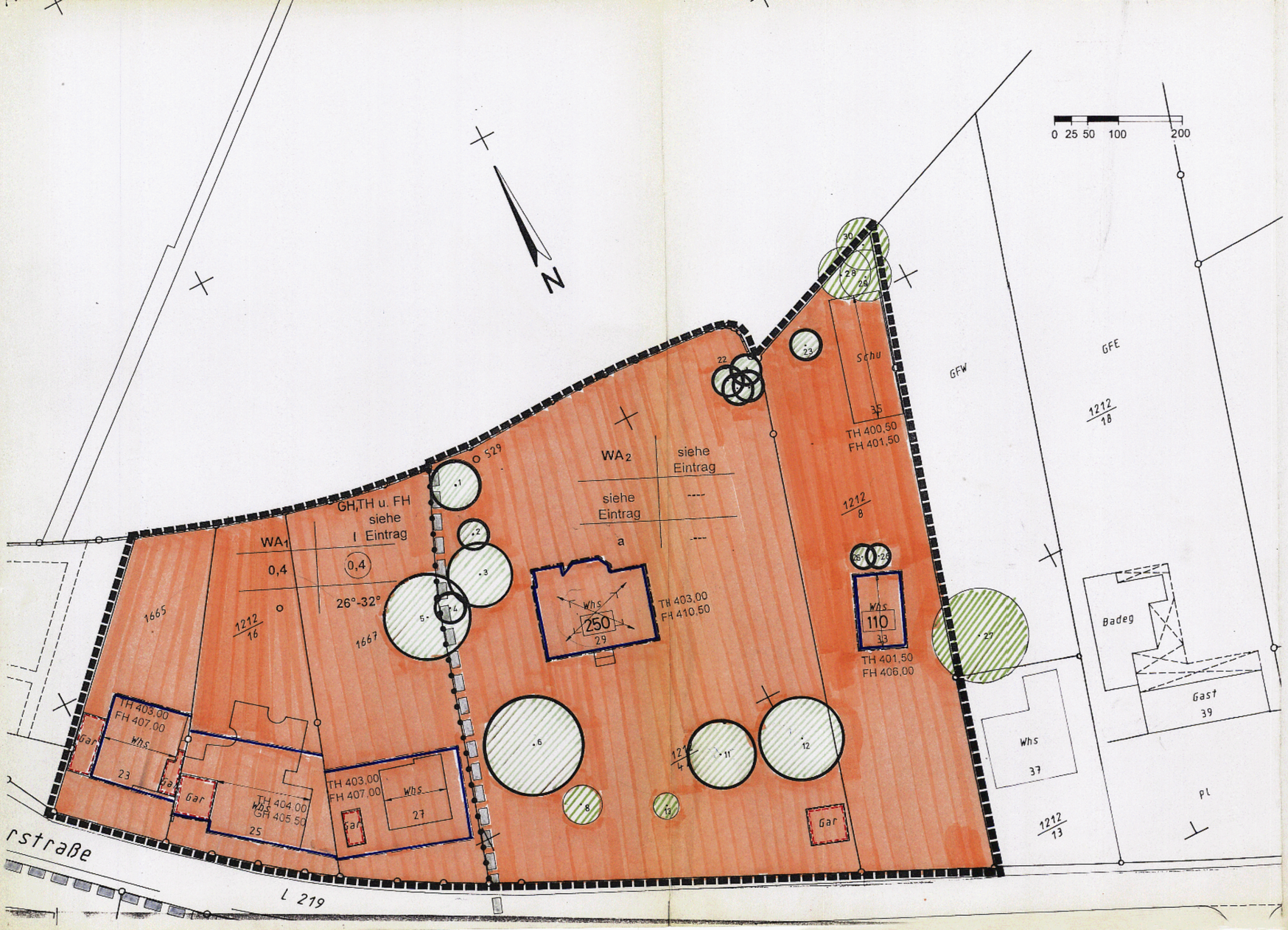
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 15. Nov. 1996
STADT KONSTANZ - Dezernat III

STADT KONSTANZ 35

Fischer
Bürgermeister

Anzeige-Exemplar



STADT KONSTANZ PLANUNGSAMT

Bebauungsplan

UFERSTRASSE - OST
in Dettingen Wallhausen

(Teiländerung des BP "Kapellenweg Hafen" rv. seit 8.8.1969 mit Änd. rv. seit 18.8.1988)

Maßstab	Aktenplan-zeichen
1: 500	u3

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 16.02.96

Unterschrift

Vermessungsamt Stadt Konstanz (Siegel)

Entwurf vom 18.6.1996

geändert

Planer/in Herr Obergfell

Graphik Frau Mrochen

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluß	am	10.11.94	öffentliche Bekanntmachung	am	03.12.94
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluß am	10.11.94	öffentliche Bekanntmachung	am	03.12.94
	durchgeführt vom	05.12.94	bis		20.12.94
			Veranstaltung	am	
Öffentl. Auslegung	Beschluß am	16.11.95	öffentliche Bekanntmachung	am	01.12.95
	durchgeführt vom	11.12.95	bis		12.01.96
Evtl. 2. öffentl. Auslegung (bzw. eingeschränktes Verfahren)	Beschluß am		öffentliche Bekanntmachung	am	
	durchgeführt vom		bis		
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	am	08.12.94	Benachrichtg. über öff. Ausl.	am	04.12.95
			Benachrichtg. üb. evtl. 2. Ausl.	am	
Beschluß über Bedenken und Anregungen	am	27.06.96	**Satzungsbeschluß**	am	27.06.96

Ausfertigung der Satzung

Konstanz, den 15. Nov. 1996

(Fischer, Bürgermeister)

STADT KONSTANZ 85 (Siegel)

Anzeige-Exemplar

Anzeige/Genehmigungsantrag am 18. NOV. 1996

Erlaß des Regierungspräsidiums am 17. JAN. 1997

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 30. JAN. 1997

Vermerke

Dieser Bebauungsplan wurde nach Inkrafttreten geändert:

rechtsverbindlich am — Aktenplanzeichen

rechtsverbindlich am — Aktenplanzeichen

(Sonstige Vermerke)

PLA:\BebauLeg.pm5\ 8/93

Anzeige-Exemplar

Dz: og401L27

Bebauungsplan „Uferstraße-Ost" in Dettingen-Wallhausen

(Teiländerung des Bebauungsplanes „Kapellenweg-Hafen" rv. seit 08.08.1969 mit Änderung rv. seit 18.08.1988)

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V.m. BauNVO und LBO

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO

WA_{1+2}

1.1.1 Ausschluß allgemein zulässiger Nutzungsarten: Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe (§ 4 (2) Nr. 2) sind unzulässig — § 1 (5) BauNVO

1.1.2 Ausschluß von Ausnahmen: Als Ausnahmen können nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 (3) Nr. 1) zugelassen werden. — § 1 (6) BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung — §§ 16 - 21 a BauNVO

0,4

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze im WA_1 — § 19 BauNVO

z.B. 250

2.2 Größe der zulässigen Grundfläche in m^2 als Höchstgrenze im WA_2 — § 19 BauNVO

(0,4)

2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze im WA_1 — § 20 BauNVO

2.4 Gebäudehöhen jeweils bezogen auf Normal-Null — § 18 BauNVO

TH

2.4.1 Traufhöhe

Anzeige-Exemplar

FH 2.4.2 Firsthöhe

GH 2.4.3 Gebäudehöhe

I 2.5 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze im WA_1 § 20 BauNVO

2.6 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen hier: Geschoßzahl, GRZ, GFZ, Grundfläche § 16 (5) BauNVO

2.7 Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschoßzahl Gebäudehöhen (TH, FH, GH)
Grundflächenzahl/ Grundfläche	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachneigung

3. Bauweise § 22 BauNVO

o 3.1 Offene Bauweise in WA1 § 22(2) BauNVO

a 3.2 Abweichende Bauweise im WA2 orientiert sich am Gebäudebestand § 22 (4) BauNVO

4. Überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO

Baugrenze § 23 (3) BauNVO

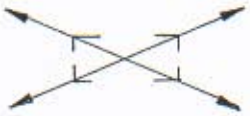
5. Stellung baulicher Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Satteldach mit Firstrichtung



Walmdach mit Firstrichtung

Anzeige-Exemplar



Mansarddach

6. Stellplätze und Garagen — § 9 (1) Nr. 4 BauGB



Garagen

7. Pflanzgebot, Pflanzbindung — § 9 (1) Nr. 25 BauGB

7.1 Pflanzgebot bei Abgang nach Pflanzliste und Ausführung der Grünordnung — § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

7.2 Pflanzbindung — § 9 (1) Nr. 25 b BauGB



Sehr wertvoller zu erhaltender Baumbestand mit Kennummer der Bestandsliste



Erhaltenswerter bis wertvoller Baumbestand mit Kennummer der Bestandsliste

Der Baumbestand ist dauerhaft zu pflegen. Abgrabungen im Wurzelbereich der Bäume - Kronendurchmesser + 1,5 m rundum (+ 5,00 m bei Säulenformen) - dürfen nicht vorgenommen werden.

8. Nachrichtliche Übernahme — § 9 (6) BauGB

8.1 Deutsche Telekom AG
Straßenbaumaßnahmen und Anpflanzungen im Bereich der Fernmeldeanlagen sind mit dem Fernmeldebaubezirk 22, 78224 Singen, abzusprechen.

8.2 Sicherung von Bodenfunden — § 20 Denkmalschutzgesetz
Falls Bodenfunde in diesem Gebiet zutrage treten, ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg, Tel.: 0761/205-2781, unverzüglich zu benachrichtigen. Dies gilt auch, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sind.

Anzeige-Exemplar

9. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes — § 9 (7) BauGB

Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kapellenweg - Hafen"

10. Örtliche Bauvorschriften — § 9 (4) BauGB

10.1 Einfriedigungen — § 74(1) Nr. 3LBO

Bei Umgestaltungsmaßnahmen ist die Höhe der straßenseitigen Einfriedigungen auf 1,30 m zu beschränken oder sie sind lückenhaft zu gestalten.

Stadt Konstanz, 18.06.1996
Planungsbüro

3. Wohnfolgeeinrichtungen

Die Festschreibung des Bestandes erfordert keine weiteren Wohnfolgeeinrichtungen.

4. Städtebauliche Daten

4.1 Fläche des Plangebietes 0,97 ha

Diese Fläche ist identisch mit der Nettobaufläche.

4.2 Maximale Bebauungsmöglichkeit

Flst. Nr.	Fläche m^2	GRZ	Überbaubare Fläche m^2
1665	773	0,40	310
1212/16	1038	0,40	415
1667	1426	0,40	570
1212/4	4529	0,06	250
1212/8	1928	0,06	110
insgesamt	9694		1 655

Die sich aus der Null-Lösung ergebende zulässige bauliche Nutzung der Flurstücke weist erhebliche Unterschiede auf.

Dieses Mißverhältnis wird insbesondere durch die Schutzwürdigkeit des vorhandenen wertvollen Baumbestandes und der sich anschließenden Flachwasserzone begründet.

5. Die der Gemeinde voraussichtlich entstehenden Kosten

Kosten sind nicht zu erwarten.

6. Bodenordnende Maßnahmen

sind nicht erforderlich.

Stadt Konstanz
Planungsbüro, 18. Juni 1996

ergänzt am 01. Oktober 1996

Anzeige-Exemplar Dz.: og301L39

Bebauungsplan „Uferstraße-Ost" in Dettingen-Wallhausen
(Teiländerung des Bebauungsplanes „Kapellenweg-Hafen" rv. seit 08.08.69 mit Änderung rv. seit 18.08.88)

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Ergänzung in Ziffer 2.5 gemäß Abwägung im Gemeinderat am 27.06.96 (Fettdruck)

1. Planungsabsichten

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Aus der Befürchtung, im Uferbereich von Wallhausen könnte eine bauliche Verdichtung eintreten, die den wertvollen Baumbestand gefährdet und die Belastung der Wallhauser Bürger erhöht, hat der Ortschaftsrat von Dettingen-Wallhausen in der Sitzung vom 06.10.1994 dem Gemeinderat empfohlen, für das Gebiet zwischen Uferstraße, Hafenanlage, Bodenseeufer und Freibad Wallhausen einen Bebauungsplan aufzustellen.

Des weiteren empfahl er dem Gemeinderat in der vorgenannten Sitzung, einen Bebauungsplanentwurf ausschließlich auf der Grundlage der sogenannten Null-Variante (Festschreibung des Bestandes) in die frühzeitige Bürgerbeteiligung zu geben.

TUA und Gemeinderat sind dieser Empfehlung gefolgt.

1.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt den Bereich zwischen der Hafenanlage im Westen, dem Bodenseeufer im Norden, dem Strandbad Wallhausen im Osten und der Uferstraße im Süden.

1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist den vorgenannten Bereich vorwiegend als Wohnbaufläche aus mit einem bestehenden Uferweg als Verbindung zwischen Hafen und Strandbad.

2. Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

2.1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

2.1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

2.1.3 Planzeichenverordnung (PlanzV)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

2.1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

2.2 Änderung bestehender Bebauungsvorschriften

Die vom Ortschaftsrat geforderte Bestandssicherung im betreffenden Uferbereich erfordert die Einbeziehung der Flst. Nrn. 1665, 1212/16, 1667, 1212/4 und 1212/8 in den Bebauungsplan. Daraus folgt die notwendige Änderung des Bebauungsplanes „Kapellenweg-Hafen" für die drei erstgenannten Flurstücke.

2.3 Beschreibung des Planungsgebietes

Die nähere Beschreibung des Planungsgebietes erfolgt in der Grünordnung.

2.4 Bauliche Nutzung

2.4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Nachbarschaft zur Hafenanlage und zum Strandbad sowie die Lärmbelastung aus Parkplatz und Uferstraße sprechen für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes.

Um den Druck auf den Uferbreich und die Belastung der Wallhauser Be-

völkerung nicht zu erhöhen, sind Einrichtungen nach § 4Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) unzulässig.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

Damit wird der derzeitigen Nutzung Rechnung getragen.

2.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA 1)

Das Maß der baulichen Nutzung auf den Flst. Nrn. 1665, 1212/16 und 1667 orientiert sich am Bebauungsplan „Kapellenweg-Hafen", um die Geltendmachung von Planungsschäden zu vermeiden. Dabei richtet sich die überbaubare Fläche nach dem derzeitigen Bestand, der aufgrund von Befreiungen die ursprünglichen Baugrenzen zum Teil erheblich überschreitet.

Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2)

Nicht zuletzt zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes wird eine sogenannte Null-Lösung gefordert. Zur Festschreibung des Bestandes wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Größe der Grundfläche baulicher Anlagen und durch die Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe und Firsthöhe) definiert.

2.4.3 Bauweise

Im WA 1 wird die offene Bauweise entsprechend dem Bebauungsplan „Kapellenweg-Hafen" beibehalten.

Aus der Bestandssicherung ergibt sich für die Flurstücke im WA 2 eine abweichende Bauweise: Die Abstände zu den Nachbargrundstücken überschreiten die Abstandsforderungen der Landesbauordnung zum Teil erheblich.

2.4.4 Erhaltungsgebot/Pflanzgebot

Erhaltungsgebot und Pflanzgebot werden durch die Grünordnung begründet.

2.5 Städtebauliche Gestaltung

Der vorhandene Baumbestand der Parkanlage Haus Roland prägt Gebiet und Seeufer nicht zuletzt aufgrund seiner Fernwirksamkeit.
Jede weitere bauliche Verdichtung könnte diesen Eindruck gefährden und sollte deshalb vermieden werden.

Nach dem Regionalplan 2000 (Entwurf) wird die Siedlungsentwicklung zur Erhaltung des Bodenseeuferbereichs als bedeutender Erholungs- und empfindlicher ökologischer Raum und zur Vermeidung von Überlastungserscheinungen auf den Innen- und seeabgewandten Bereich der Zentralorte gelenkt.

In Konsequenz der Verfolgung dieses Zieles steht die Nullösung - Erhaltung des Bestandes - im Planungsgebiet.

Die Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken gegen diese Lösung vorgebracht bzw. stimmen dieser zu.
Der Verzicht auf eine weitere Verdichtung im Planungsgebiet stützt sich außerdem auf Gründe des Arten- und Biotopschutzes (siehe GOP).

Nach Vorberatung in den Ortschaften hat der Gemeinderat schließlich ein Leitbild für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes beschlossen, das eine seezugewandte Siedlung vermeidet.

2.6 Verkehr

Das Gebiet wird ausschließlich von der Uferstraße erschlossen. Sie nimmt Bodensee-Rundwanderweg und -Radwanderweg auf.

Der im Flächennutzungsplan eingetragene Uferweg existiert nicht. Wegen der Eigentumsverhältnisse - das Gebiet ist ausschließlich in privater Hand - und wegen der zu erwartenden Störung der schutzwürdigen Flachwasserzone erscheint der Bau eines ufernahen Weges wenig sinnvoll. Der fortzuführende Landschaftsplan wird sich dieses Problems annehmen.

Der ruhende Verkehr wird durch Stellplätze und Garagen aufgenommen. Die Vermehrung der Stellplätze könnte den Druck auf den Uferbereich erhöhen und den Baumbestand gefährden. Schon deshalb sollte auf eine weitere bauliche Verdichtung verzichtet werden.

2.7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas und Wasser ist von der Uferstraße aus gewährleistet. Bei Anschluß an die Gasversorgung wird ein Baukostenzuschuß gewährt.

Die Elektrizitätsversorgung des Plangebietes erfolgt niederspannungsseitig von der Uferstraße aus.

Da nach Auffassung der Wasserwirtschaft die Kläranlage Dingelsdorf/Wallhausen überlastet ist, sehen die EBK eine Anschlußleitung zur Kläranlage Konstanz vor. Entsprechende Anträge sind gestellt. Mit Realisierung darf in den Jahren 1996/97 gerechnet werden.

Da wir von einer Null-Lösung ausgehen, wird die Abwasserproblematik derzeit nicht berührt.