

ÄNDERUNGSVERMERKE:

1. DER VORLIEGENDE BEBAUUNGSPLAN „UNTERLOHN“ U 8 WURDE GEÄNDERT IM BEREICH BAUMARKT DURCH U 8.2 (VGL. BEIGEFÜGTE ÜBERSICHT 1)
2. DER VORLIEGENDE BEBAUUNGSPLAN „UNTERLOHN“ U 8 WURDE GEÄNDERT IM BEREICH DES GRUNDSTÜCKES FLST.-NR. 9302 DURCH U 8.5 (VGL. BEIGEFÜGTE ÜBERSICHT 2)

KN, 3.11.97/16

~~3. Das vorliegende BP würde wie beigefügt
lageplan durch BP u 8.5 geändert~~

3. Das vorliegende BP würde durch BP
u 8.3 wie folgt geändert:
„Anschluß v. Einzelhandelsbetrieben“ +
Anschluß v. Einzelhandelsbetrieben
mit innerstadtrelevanten Sortimenten

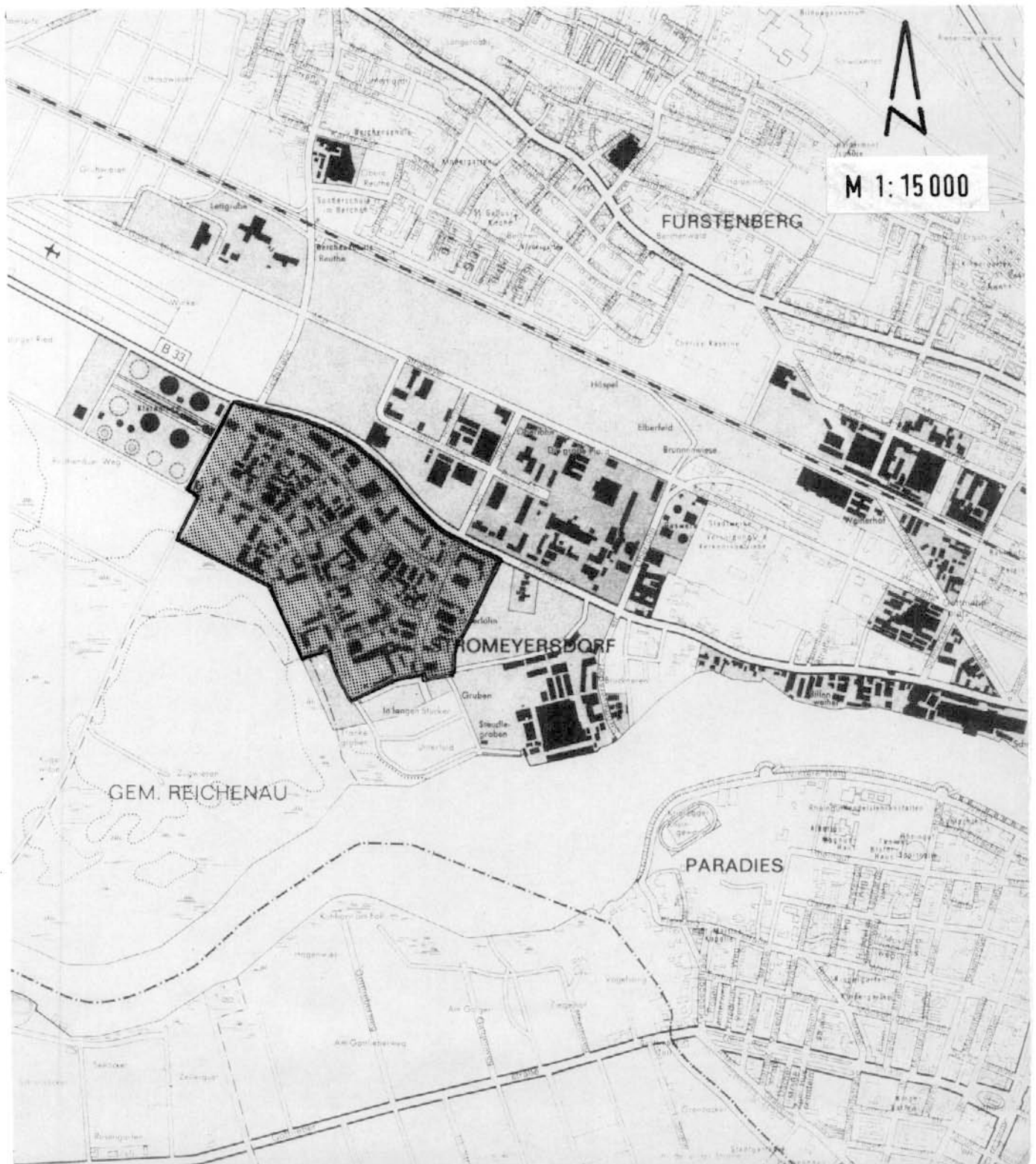
BEBAUUNGSPLAN „UNTERLOHN“

INHALT DER PLANAKTE

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
2. ÜBERSICHTSPLAN
3. SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN UNTERLOHN
4. SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN UNTERLOHN – ÜBER DIE ERGÄNZTEN TEILE
5. BEBAUUNGSPLAN M 1: 1000
6. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
7. BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN UNTERLOHN

0. ÜBERSICHTSPLAN



SATZUNG
über den Bebauungsplan "Unterlohn"

Aufgrund von § 10 Bundesbaugesetz - BBauG - vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) und § 111 der Landesbauordnung - LBO - vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl. v. 21.07.1972 S. 352) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung - GO - vom 22. Dezember 1975 (Ges.Bl. Baden-Württemberg 1976 Nr. 1 S. 1) hat der Gemeinderat am **23. Sep. 1976** über den o. g. Bebauungsplan folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Lageplan vom 2.2.1976

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes:

1. Bebauungsplan i. M. 1 : 1000 vom 2.2.1976
geändert am 20.5.1976 und 13.9.1976
2. Planungs- und bauordnungsrechtliche
Festsetzungen vom 15.9.1976

Beigefügt sind:

0. Übersichtsplan i. M. 15000
- 1.1 Bestand und Planung Kanalisation i. M. 1 : 1000
3. Begründung
4. Güterverzeichnis

§ 3

Die Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Tag der "Amtlichen Bekanntmachung" Konstanz, den 2. März 1979.

Konstanz, den **23.9.1976**

Genehmigung erfolgt unter Auflagen
siehe Erlaß Nr. 13/24/0217/276 vom 3. 12. 76

Genehmigt gemäß § 11 des
Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960
(BGBl. I S. 341)

Regierungspräsidium Freiburg

Freiburg i. Br., den 3. 12. 76



Im Auftrag

Krauß



STADT KONSTANZ
-Baudezernat-

i. V. Hubert
Bürgermeister

Teile dieses Bebauungsplanes
sind nicht genehmigt. Vergleiche
Erlaß Nr. 13/24/0217/276
vom 3. 12. 76

SATZUNG

über den Bebauungsplan "Unterlohn" - über die ergänzten Teile

Aufgrund von § 10 Bundesbaugesetz - BBauG - vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) und § 111 der Landesbauordnung - LBO - vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl. v. 21.07.1972 S. 352) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung - GO - vom 22. Dezember 1975 (Ges.Bl. Baden-Württemberg 1976 Nr. 1 Seite 1) hat der Gemeinderat am 19. Juli 1979 über den obengenannten Bebauungsplan folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Lageplan vom 15.02.1979.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes:

1. Bebauungsplan im Maßstab 1 : 1000 vom 02.02.1976,
geändert am 20.05.1976, 13.09.1976, 06.03.1978 und 15.02.1979
2. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen vom 15.02.1979

Beigefügt sind:

0. Übersichtsplan im Maßstab 1 : 15 000
- 1.1 Bestand und Planung Kanalisation im Maßstab 1 : 1000
3. Begründung
4. Güterverzeichnis

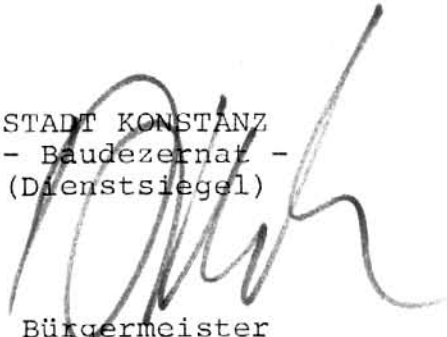
§ 3

Die Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Konstanz, den 19. Juli 1979



STADT KONSTANZ
- Baudezernat -
(Dienstsiegel)


Bürgermeister

2. Teilgenehmigung
Genehmigt gemäß § 11 des
Bundesbaugesetzes vom
mit Erl. Nr. 13/24/0217/276 vom 29. 11. 1979
Regierungspräsidium Freiburg
Freiburg i. Br., den 29. Nov. 1979



Rvaep.



Teile dieses Bebauungsplanes
 sind nicht genehmigt; Vergleichs-
 Erlaß Nr. 13/24/21/22 vom 8.7.76
 vom 3.12.76

Genehmigung erfolgt unter Auflagen
 vom 13.12.1976/276 vom 3.12.76

Genehmigt gemäß § 11 des
 Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960
 (BGBl. I S. 341)
 Regierungspräsidium Freiburg
 Freiburg i. Br. den 3.12.76



Zeichenerklärung

- Nutzungsschablone**
- Stellplätze
 - Ein- und Ausfahrt (Zufahrt) für Tankstelle, EKZ etc.
 - Gehweg
 - Fahrbahn
 - ständige Parkfläche
 - Pflanzgebiet für flächenhafte Anpflanzungen
 - Grenze eines Naturschutzgebietes
 - Verkehrsgrünfläche
 - Sichtflächen (von jeder sich beherrschenden Nutzung freizuhalten). Anpflanzungen max. 0,80m Höhe über Fahrbahn
 - mit Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Umformstation
- GE** Gewerbegebiet
SO Sondergebiet
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Baugrenze
 Zu- und Abfahrtsverbot

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom **19. JULI 1976** bis **23. AUG. 1976** öffentlich ausgeteilt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am **10. JULI 1976** ersichtlich bekanntgemacht worden. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan am **23. SEP. 1976** als Satzung beschlossen.

Mit Erlaß vom **03. Dez. 1976** hat das Regierungspräsidium Südbaden den Bebauungsplan genehmigt. Mit amtlicher Bekanntmachung der Genehmigung am **02. März 1979** ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Sachbearbeiter: as/hl lu/sp/ä
 Datum: 2.2.1976 20.5.1976 13.9.1976

PLANUNGSAMT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN UNTERLOHN

Maßstab: 1 = 1000 Datum: 2.2.1976

Der Oberbürgermeister
 i.V. *Kobert* *W. J. J.* u8
 Bürgermeister *Beth*

2. PLANUNGS-UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß den Eintragungen im Lageplan.
In den gem. § 8 Abs. 4 BauNVO in der Fassung vom 26. November 1968 gegliederten GE-Gebieten im Osten und Südosten sind nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zugelassen.

In dem gem. § 1 Abs. 4 BauNVO in der Fassung vom 15. September 1977 gegliederten GE-Gebiet im Westen des Geltungsbereiches wird nach § 1 Abs. 6 BauNVO in der Fassung vom 15. September 1977 der § 8 Abs. 3 Nr. 2 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Sondergebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die Bestandteil des Ladenzentrums sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß den Eintragungen im Lageplan.

2. Bauweise/Grenzabstand

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Anforderungen und Ansprüche der bestehenden und neu anzusiedelnden Gewerbebetriebe an Bauform und betriebliche Organisation auf den Grundstücken ist keine Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Sockelhöhen (OKF-Erdgeschoß) sind im Benehmen mit dem Bauordnungsamt festzulegen.

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe darf 14 m nicht überschreiten.

5. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig. Soweit über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen hinaus Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 erforderlich werden, sind diese als Ausnahme zugelassen

Auflage des Regierungspräsidiums vom 03.12.76

Az.: 13/24/0217/276



6. Pflanzgebot

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG sind als flächenhafte Anpflanzungen zwischen dem Gewerbegebiet und der Reichenaustraße zu bepflanzen und zu unterhalten. Hochwachsende einheimische Laubbäume, z. B. Silberweide, Zitterpappel und Schwarzerle sowie einheimische Kiefer sind zu bevorzugen. In Verbindung mit den Bäumen sind standortgemäße einheimische Sträucher in Anlehnung an das Wollmatinger Ried und in dichter Bepflanzung zu wählen.

Bestehende Bäume sind zu erhalten.

7. Sichtfelder

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 80 cm über der Fahrbahn nicht überschreiten.

8. Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang der Straßen sind bis 80 cm Höhe gestattet.

Diese sind als lebende Hecken auszubilden. Zäune sind nur in Verbindung mit Hecken, die die äußere Erscheinung bestimmen, zulässig.

Entlang der Grenze zum Naturschutzgebiet "Wollmatinger Ried" zwischen der Schranke am Klärkanal und dem Flurstück Nr. 8152 an der verlängerten Fritz-Arnold-Straße haben die Grundstückseigentümer in ihrem jeweiligen Abschnitt einen 2 m hohen Zaun zu errichten und zu unterhalten.

9. Garagen/Abstellplätze

Die erforderlichen Stellplätze sind außer- oder innerhalb der Gebäude, jedoch ohne Inanspruchnahme der mit Pflanzgebot ausgewiesenen Flächen anzulegen. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von 5 m einzuhalten.

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

10.1 Für einen Abwasserkanal ist unter der Bezeichnung lr¹ gemäß den Eintragungen im Lageplan zugunsten der Stadt Konstanz ein Leitungsrecht festgesetzt.

10.2 Für die Erschließung des Grundstücks Nr. 9458 ist zugunsten des Eigentümers dieser Parzelle (derzeitige Eigentümerin: Stadt Konstanz) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht unter der Bezeichnung gr + fr + lr² gemäß den Eintragungen im Lageplan festgesetzt.

Konstanz, den 15.9.1976



STADT KONSTANZ
-Baudezernat-

i. V. *Huber F.*
Bürgermeister

Teile dieses Bebauungsplanes
sind nicht genehmigt. Vergleiche
Erlaß Nr. 13/24/0277/276
vom 3. 12. 76

Genehmigung erfolgt unter Auflagen

siehe Erlaß Nr. 13/24/0277/276 vom 3. 12. 76

Genehmigt gemäß § 11 des
Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960
(BGBl. I S. 341)

Regierungspräsidium Freiburg

Freiburg i. Br., den 3. 12. 76

Dienststempel



Im Auftrag

Kraus

3. BEGRÜNDUNG

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am Süd-West-Rand der Stadt zwischen dem Naturschutzgebiet "Wollmatinger Ried" und der Reichenaustraße. Im Westen schließt die Kläranlage mit ihren zahlreichen Bau- und Klärwerken an. Das Gebiet "Unterlohn" ist ca. 34,7 ha groß und zum größten Teil überbaut.

2. Anlaß der Planaufstellung

Bereits beim Aufstellungsbeschluß sind Art und Maß der baulichen Nutzung festgelegt worden, um die Kanalkostenbeiträge erheben zu können, die sonst am 1.1.1976 verfallen wären. Im Jahre 1976 müssen noch die Kosten für 5 Straßenkanäle beigezogen werden, damit der öffentlich-rechtliche Anspruch nicht verjährt. Für die Festsetzung des Erschließungsbeitrages (für Straßen) ist ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan notwendig, der Art und Maß der Nutzung in diesem Gebiet ausweist. Nach Verlegung sämtlicher öffentlicher Entwässerungsanlagen können die einzelnen Erschließungsstraßen endgültig hergestellt werden. Der Bebauungsplan schafft die rechtliche Grundlage für diese Maßnahmen. Die Abgrenzung des Plangebietes entspricht den Erfordernissen der Beiziehung von Anliegerbeiträgen.

3. Planung

3.1 Bauliche Nutzung

Aufgrund von Erhebungen des Planungsamtes im Rahmen der Flächennutzungsplanung und der detaillierten Bestandsaufnahme vom Bauordnungsamt ist festzustellen, daß im Gebiet "Unterlohn" planungsrechtlich unvereinbare Nutzungen entstanden sind: beispielsweise Wohnungen neben störenden Betrieben.

Der Bebauungsplan orientiert sich daher an einem Soll-Zustand wie er im Flächennutzungsplan-Entwurf aufgezeigt ist. Mit Ausnahme des bestehenden Einkaufszentrums (SO) wird das "Unterlohn" als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen, Teilgebiete als GE gegliedert. Solche Teile bilden im Osten und Südosten des Geltungsbereiches einen Übergang zu anderer Nutzung. Im Westen sind auf dem Grundstück Nr. 7940/9 noch weitere Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen vorgesehen im Hinblick auf den weiteren Ausbau der benachbarten Kläranlage und die Verlegung des städt. Betriebshofes.

Das festgelegte Maß der baulichen Nutzung ist auf die vorhandene Bausubstanz abgestimmt, ohne eine ge-
deihliche Entwicklung einzelner Betriebe unnötig
einzuschränken.

3.2 Städtebauliche Gestaltung

Da das Gewerbegebiet weitgehend überbaut ist, sind
einer städtebaulichen Gestaltung enge Grenzen gesetzt.
Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bezweckt, die
bisherige völlig zusammenhanglose, ungeordnete Be-
bauung etwas einzudämmen.

3.3 Grünordnung

Das am 1. Januar 1976 in Kraft getretene Naturschutz-
gesetz veranlaßt gemäß § 9 die Träger der Bauleitplanung,
bei Bebauungsplan-Aufstellungen oder Überarbeitungen
einen Grünordnungsplan als Bestandteil des Bebauungs-
planes zu erarbeiten. Dies würde insbesondere für dieses
Plangebiet gelten. Die Voraussetzungen hierfür sind je-
doch nicht mehr gegeben, da das Gebiet fast vollstän-
dig bebaut ist.

Eine größere zusammenhängende Begrünung läßt sich nur noch
entlang der Reichenaustraße ausweisen. Durch eine Be-
pflanzung mit Bäumen und Sträuchern soll eine Verbesserung
der Luft und des Ortsbildes erreicht werden.

3.4 Verkehr

Die Verkehrserschließung ist vorgegeben. Es wurde ver-
sucht, ein Maximum an Gehwegen und öffentlichen Stell-
plätzen zur Verfügung zu stellen. Der Bau kann dann
begonnen werden, wenn alle Abwasserkanäle gebaut sind.

3.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist weitgehend erschlossen. Die Projekte
für die öffentlichen Entwässerungsanlagen liegen vor.

4. Folgeeinrichtungen

Der Bebauungsplan "Unterlohn" verursacht keine Folgeein-
richtungen. Für die jetzt in dem Gebiet ansässigen Einwohner
wird der Bedarf an Folgeeinrichtungen künftig wie bisher
an anderer Stelle bedeckt.

5. Städtebauliche Daten

5.1 Flächengliederung

1. Fläche des Plangebietes (Bruttobau- fläche)	34,73 ha	100 %
2. Verkehrs- fläche ins- gesamt	4,64 ha	13,35 %

2.1	Fahrbahn	2,48 ha	
2.2	Gehwege	1,60 ha	
2.3	Öffentliche Parkplätze	0,47 ha	
2.4	Verkehrsgrün	0,09 ha	
3.	Versorgungs- anlagen (Trafostationen)	0,02 ha	0,05 %
4.	Nettobau- flächen ins- gesamt	30,07 ha	86,60 %
4.1	Gewerbegebiet	22,57 ha	ohne Gliederung
4.2	Gewerbegebiet	5,79 ha	gegliedert im Osten u. Südosten
4.3	Gewerbegebiet	0,44 ha	gegliedert im Westen
4.4	Sondergebiet	1,27 ha	

5.2 Maximale Bebauungsmöglichkeit

GRZ für GE ohne Gliederung	0,8
GFZ für GE ohne Gliederung	2,0
GRZ für GE gegliedert im Osten und Südosten	0,8
GFZ für GE gegliedert im Osten und Südosten	2,0
GRZ für GE gegliedert im Westen	0,4
GFZ für GE gegliedert im Westen	1,1
GRZ für SO	0,8
GFZ für SO	2,0

Maximale Höhe 14 m Zahl der Vollgeschosse: max. IV

6. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

6.1	Straßenbau	2.400.000,--	DM
6.2	Kanalbau	1.720.000,--	DM
6.3	Straßenbeleuchtung	60.000,--	DM
6.4	Grünfläche	28.000,--	DM
	Kosten insgesamt	4.208.000,--	DM

7. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnende Maßnahmen notwendig.

Konstanz, den 15.9.1976

STADT KONSTANZ
-Baudezernat-



i. V. *Hudert*
Bürgermeister