BEBAUUNGSPLAN „WINKEL“ – 4. (vereinfachte) ÄNDERUNG“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG vom 16.01.2001

2. SATZUNG vom 08.01.2001

3. LAGEPLAN M 1 : 2 500 vom 08.01.2001

4. BEGRÜNDUNG vom 19.11.1998

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan „Winkel", 4. (vereinfachte) **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 17. Dezember 1998 die o. g. vereinfachte Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung

Der Bebauungsplan „Winkel", rechtsverbindlich seit 08.12.1962, wird durch diese Satzung vereinfacht geändert.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Die vereinfachte Änderung umfaßt die Anwesen Erfurter Straße 2 bis 26 entsprechend dem Lageplan vom 19.11.1998

§ 3

Bestandteile der Satzung

Der Lageplan vom 19.11.1998 mit der Darstellung des Geltungsbereiches der vereinfachten Änderung ist Bestandteil dieser Satzung.

Die Begründung zur Bebauungsplanänderung vom 19.11.1998 ist beigefügt

§ 4

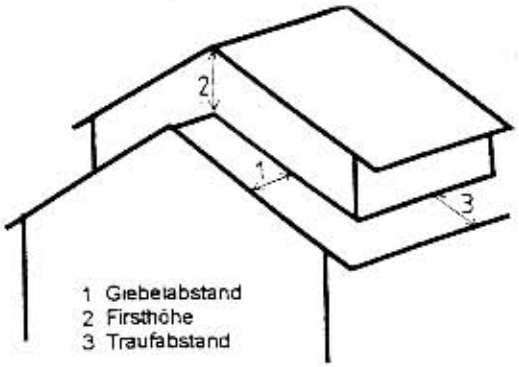
Inhalt der Änderung

Im Textteil des Bebauungsplanes „Winkel", rechtsverbindlich seit 08.12.1962, wird **nach Nr.4, Satz 8** (*Gestaltung der Bauten: ..... „Dachaufbauten sind bei sämtlichen Wohngebäuden nicht gestattet")* eingefügt:

Abweichend davon gilt im Bereich der Anwesen Erfurter Straße 2 bis 26:

Dachaufbauten sind nur zulässig in Form sogenannter Dachreiter. Die Dachreiter müssen die gleiche Dachneigung und dieselbe rotbraune ziegelförmige Dachdeckung wie das Hauptdach aufweisen.Die senkrechten Teile des Dachreiters müssen an den Traufseiten verglast, an den Giebelseiten verputzt werden. Ihre Firsthöhe darf maximal 1,70 m über der Firsthöhe des benachbarten Hauptdaches liegen. Der Traufabstand muß mindestens 1,70 m, der Giebelabstand muß mindestens 1,70 m betragen (vergleiche Schemazeichnung)

Schemazeichnung:



§ 5

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 6

Inkrafttreten

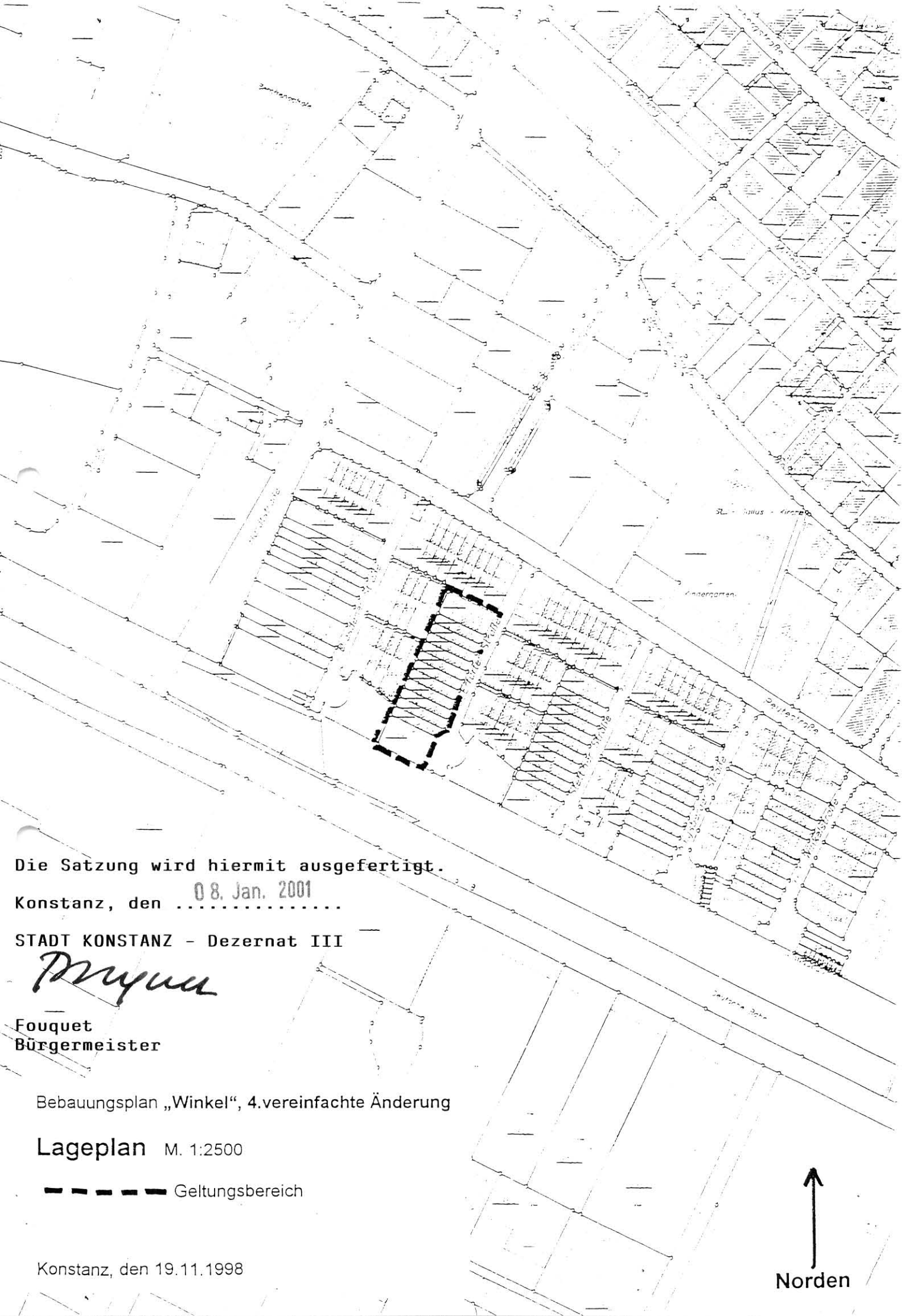
Diese Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 08. Jan. 2001

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Fouquet
Bürgermeister



Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 08. Jan. 2001

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Fouquet
Bürgermeister

Bebauungsplan „Winkel“, 4.vereinfachte Änderung

Lageplan M. 1:2500

Geltungsbereich

Konstanz, den 19.11.1998

Norden

Bebauungsplan „Winkel", 4. (vereinfachte) **Änderung** (w4.4)

Begründung gem.§ 9 Abs.8 BauGB

Anlaß der Planänderung

Der Bebauungsplan „Winkel" (w 4) ist seit dem 08.12.1962 rechtsverbindlich. In verschiedenen Teilbereichen wurde der Bebauungsplan in den Jahren 1964, 1969 und 1991 (durch die Änderungspläne w 4.1, w 4.2 und w 4.3) geändert. Im Bereich der Stichstraßen Dresdener Straße, Erfurter Straße, Stettiner Straße und Königsberger Straße gilt der Bebauungsplan seit 1962 unverändert (vgl. Übersichtsplan).
An diesen Straßen und südlich der Reutestraße entstanden in den sechziger Jahren nach den Vorschriften dieses Bebauungsplans w 4 relativ einfache, teil-vorgefertigte, gereihte Wohngebäude. Sie sind, gemessen an heutigen Anforderungen, von bescheidener Größe und unzureichendem Wärmeschutz. Es sind daher in den nächsten Jahren Um- und Ausbauten der Häuser zu erwarten, entsprechende Anfragen wurden bereits an die Bauordnungsbehörde gestellt.

Im Textteil des gültigen Bebauungsplans w 4 von 1962 wurden Dachaufbauten generell ausgeschlossen. Dachaufbauten in Form von Gaupen wären bei den flachen Dachneigungen auch gestalterisch problematisch gewesen. Da die Dachräume keine Kniestöcke aufweisen, würde ein Dachausbau zur Wohnraumvergrößerung mittels Gaupen außerdem nur wenig an Mehrfläche erbringen. Die Stehhöhe ist in den vorhandenen Dachräumen nur auf einem Teil der Fläche gegeben.

Ziel und Zweck der vereinfachten Änderung des Bebauungsplans

In Zusammenarbeit mit betroffenen Anwohnern wurde daher eine Lösung gesucht, die es erlaubt, **den Dachraum gut nutzbar und mit Vollwärmeschutz auszubauen**, ohne die „Dachlandschaft" der Reihenhäuser mit Dachgaupen zu überfrachten, aber auch ohne die zweigeschossigen Reihenhausanlagen mit einem dritten Vollgeschoß auszustatten.
Es ist zu erwarten, daß nicht alle Eigentümer den Dachausbau vornehmen. Die Höhendifferenz zwischen ausgebauten und nicht ausgebauten Dächern soll keinesfalls eine volle Geschoßhöhe von rund zweieinhalb Metern erreichen.
Ein **Kompromiß** zwischen einem nicht gut nutzbaren Dachraum, - wie es gegenwärtig der Fall ist -, und einem dritten Vollgeschoß, wird durch die Verwendung sogenannter **Dachreiter** erreicht. Sie sind in der Architektur der Vergangenheit und der Gegenwart durchaus gebräuch-

lich gewesen, stellen jedoch höhere Anforderungen an die architektonische Qualität als beispielsweise der Bau von untergeordneten Dachgaupen.
Der Zweck, nämlich eine nennenswerte Wohnraumerweiterung im Dachraum einschließlich des Einbaus eines Vollwärmeschutzes, wird durch Dachreiter jedoch optimal erreicht, ohne das Ziel einer ruhigen „Dachlandschaft" aufzugeben.

Wesentliche Auswirkungen der Planänderung

Durch die eingefügte, vorläufig nur für die Anwesen Erfurter Straße geltende Festsetzung der Zulässigkeit von Dachreitern werden die Grundzüge des gültigen Bebauungsplans nicht berührt. Es wurde daher das vereinfachte Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans gem § 13 Baugesetzbuch gewählt.

Wesentliche Auswirkungen auf die technische Infrastruktur (Straßen, Wege, Öffentlicher Personennahverkehr, Ver- und Entsorgung), die soziale Infrastruktur (Kindergärten, Schulen, Alteneinrichtungen) oder die private Versorgung (Waren und Dienstleistungen) werden nicht erwartet.

Planungsbüro Konstanz
Fachbereich Stadtplanung

19.11.1998

Zeller