BEBAUUNGSPLAN „WINTERSBERG, ÄNDERUNG und ERGÄNZUNG“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

0. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

1. ÜBERSICHTSPLAN

2. SATZUNG

2.1 LAGEPLAN M1:500

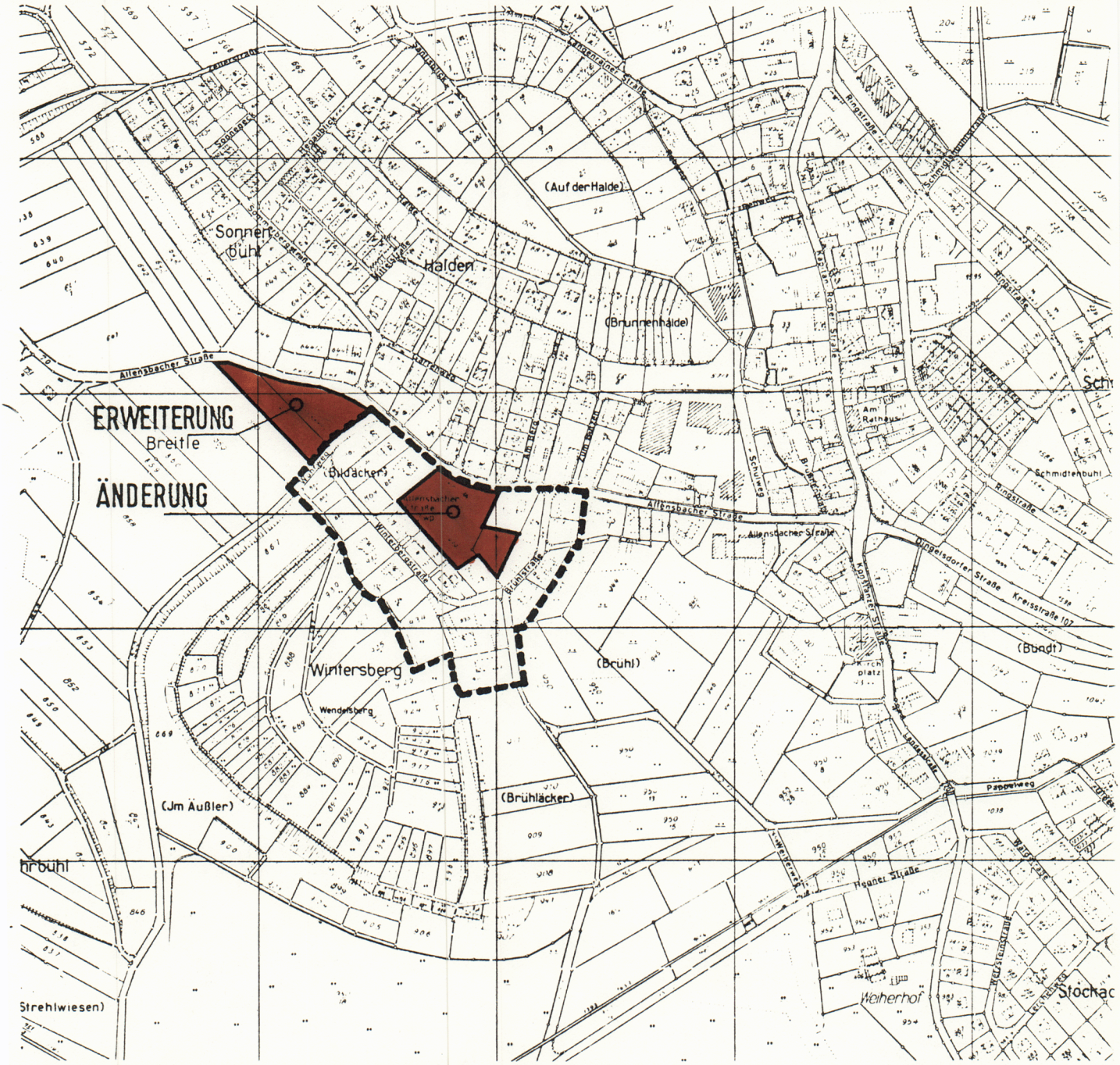
2.2 PLANUNGS- und BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3. BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN- Änderung und -Ergänzung

"Wintersberg"

1. ÜBERSICHTSPLAN 1:5000 ------ RECHTSVERB. BEBAUUNGSPLAN



STADT KONSTANZ, PLANUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNG bzw. - ERGÄNZUNG "WINTERSBERG"

2. SATZUNG

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes und des § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat am 27. Nov. 1980 über die obengenannte Bebauungsplan-Änderung bzw. -Ergänzung folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Lageplan (§ 2 Nr. 2).

§ 2

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Übersichtsplan M 1 : 5 000
2. Lageplan M 1 : 500

Änderung gemäß Empfehlung des Regierungspräsidiums Freiburg

Die Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

STADT KONSTANZ 3

Tag der "Amtlichen Bekanntmachung" Konstanz, den 2. Jul. 1981

Konstanz, den 27. November 1980

STADT KONSTANZ
-Baudezernat-

STADT KONSTANZ 35

Dr. Dierks
Bürgermeister
Dienstsiegel

STADT KONSTANZ, PLANUNGSAMT

Genehmigt

Genehmigung erfolgt unter Auflagen

siehe Erlaß Nr. 13/24/0217/438 vom 20.5.81

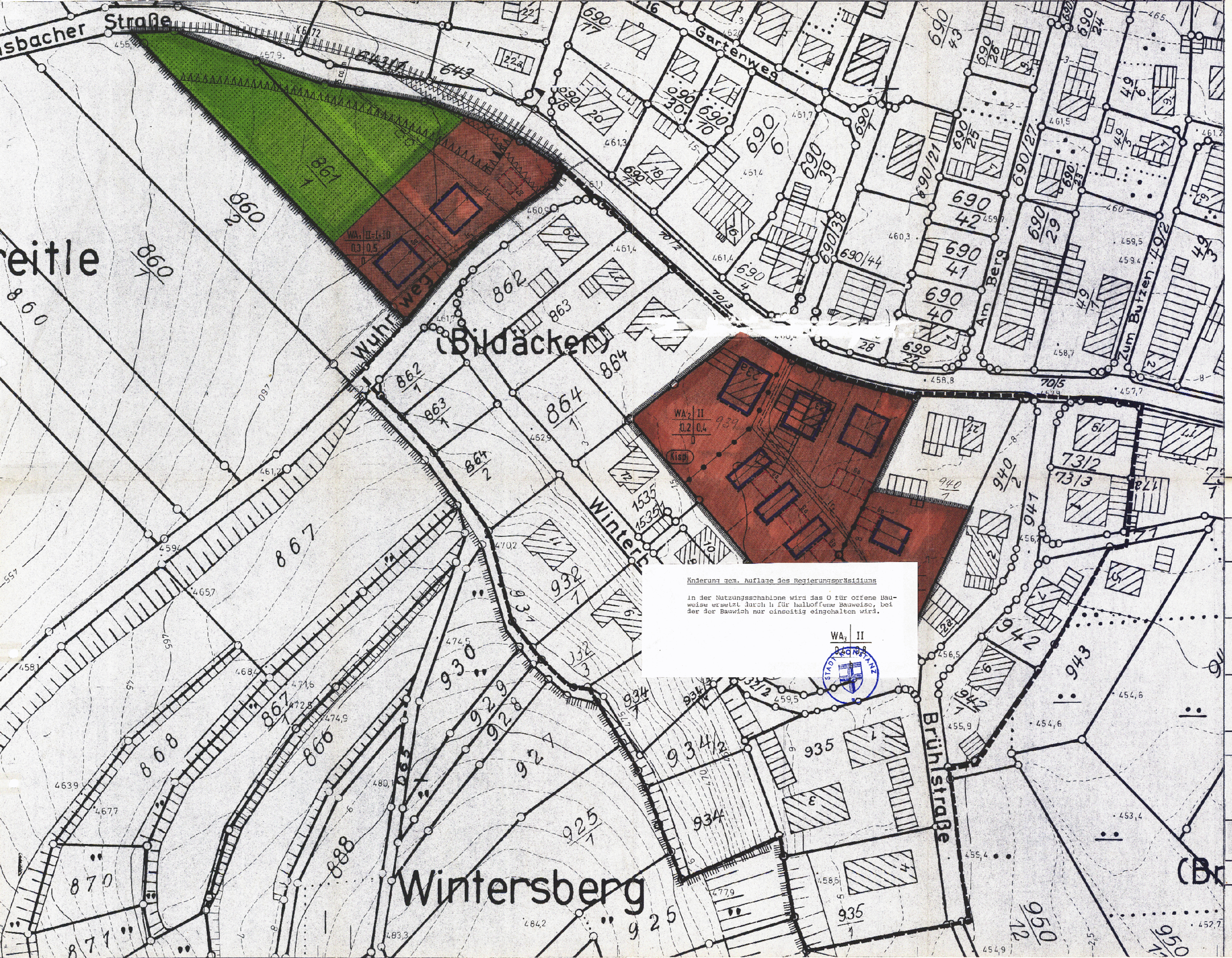
Regierungspräsidium Freiburg

Freiburg i. Br., den 20. Mai 1981

Dienstsiegel

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

Kemmitz



ZEICHENERKLÄRUNG

- WA... ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- OBSTBAU= FLÄCHE
- BAUGEBIET | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- GRUND= FLÄCHENZAHL | GESCHOSS= FLÄCHENZAHL
- o = OFFENE BAUWEISE, h = HALBOFFENE BAUWEISE
- BAUGRENZE
- ZU- UND AUSFAHRTSVERBOT
- ORTSDURCHFAHRTSGRENZE
- Kispi KINDERSPIELPLATZ ALS GEMEINSCHAFTSANLAGE
- ANBAUFREIHEIT
- Ga GARAGEN
- FIRSTRICHTUNG
- Lr LEITUNGSRECHT
- SICHTFLÄCHE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG
- GELTUNGSBEREICH DES RECHTSVERB. BEBAUUNGSPLANES
- LANDSCHAFTSSCHUTZGRENZE
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG bzw. ERGÄNZUNG

Genehmigt
Genehmigung erfolgt unter Auflagen
13/21/0217/438 vom 20.5.81
Regierungspräsidium Freiburg
Freiburg i. Br., den 20. Mai 1981
Dienstsiegel
kemnitz

Die im Plangebiet dargestellten Grundstücksgrenzen und -Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.
Datum: 9.2.81
Stadt Konstanz
Vermessungs- und Liegenschaftsamt

ÄNDERUNGSBESCHLUSS amtliche Bekanntmachung am 25. APRIL
Bürgerbeteiligung durchgeführt vom 25. APRIL bis 9. MAI 1980
entfällt laut Gemeinderatsbeschluß vom
Erörterungstermin am

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 22.09.1980 bis 24.10.1980 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 12.09.1980 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan am 27.11.1980 als Satzung beschlossen.

Mit Erlaß vom 20. MAI 1981 hat das Regierungspräsidium Südbaden den Bebauungsplan genehmigt - Mit amtlicher Bekanntmachung der Genehmigung am 2. JULI 1981 ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich

PLANUNGSAMT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNG BZW.- ERWEITERUNG

WINTERSBERG

Sachbearbeiter:	Obergfell	
Datum	08.07.80	25.11.80 Ke

Maßstab: 1:500 Datum: 25.11.80

Der Oberbürgermeister
i.A.
Bürgermeister (Dienstsiegel) Amtsleiter

w8.1

BEBAUUNGSPLAN -Änderung und -Ergänzung

"Wintersberg" in Dettingen

2.2 PLANUNGS- U. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

für die Bebauungsplan-Änderung bzw. -Ergänzung "Wintersberg" in Dettingen.

Die Planungsänderung umfaßt das Grundstück Lgb.Nr. 939 sowie einen Teil des Grundstücks Lgb.Nr. 940/1. Die Planerweiterung betrifft die Grundstücke Lgb.Nr. 861 und Nr. 861/1.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 BBauG

1.1 Art der baulichen Nutzung, §§ 1 - 15 BauNVO

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1 - 4), § 4 BauNVO

1.1.1.1 Ausschluß

Anlagen im Sinne des Abs. 2 Nr. 2 sind unzulässig.

1.1.1.2 Ausnahmen

Unzulässig sind Ausnahmen gem. Abs. 3

1.1.2 Stellplätze und Garagen und ihre Zufahrten, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan.

1.1.3 Nebenanlagen, § 14 BauNVO

Nebenanlagen und Einrichtungen sind zulässig. Ausgenommen Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung.

1.2 Maß der baulichen Nutzung, §§ 16,17,18,19+20 BauNVO

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan.

STADT KONSTANZ, PLANUNGSAMT BAUDEZERNAT

den 25. NOV. 1980

Zeller

Dr. Dierks
Bürgermeister

Ergänzung gemäß Empfehlung des Regierungspräsidiums Freiburg

Zu 1.2.1 Ausnahmen § 17 Abs. 5 Baunutzungsverordnung, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, § 23 BauNVO

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG

Ergänzung gem. Auflage des Regierungspräsidiums

Zu 1.5 Der Lageplan sieht mit Ausnahme des WA 3 eine offene Bauweise vor.

Im WA 3 ist eine halboffene Bauweise vorgesehen, bei der der Bauwich nur nach einer Seite eingehalten wird.

1.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG

Die im Lageplan eingezeichneten Sichtflächen müssen von jeder sichtbehindernden Bepflanzung, Einfriedigung und Benützung aller Art freigehalten werden. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Umzäunungen, Anpflanzungen und Einfriedigungen und dgl. nicht mehr als 0,80 m über die Fahrbahnoberkante hinausragen.

1.7 Flächen für die Landwirtschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 18 BBauG

Die landwirtschaftlichen Restflächen auf den Grundstücken 861 und 861/1 sind dem Obstbau vorbehalten.

1.8 Leitungsrechte, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG

Die im Lageplan dargestellten Leitungsflächen lr 1 und lr 2 für die Wasserversorgung bzw. für die Abwasserbeseitigung sind zugunsten der Stadt Konstanz belastet.

Die Leitungsfläche für das Fernmeldekabel auf den Grundstücken Lgb.Nr. 861 und 861/1 ist zugunsten der Deutschen Bundespost belastet.

1.9 Gemeinschaftsanlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG

Kinderspielplatz als Gemeinschaftsanlage.

1.10 Nachrichtliche Übernahme, § 9 Abs. 6 BBauG

Landschaftsschutz

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes ist im Lageplan dargestellt.

Badenwerk AG

Zur Versorgung des Plangebietes mit elektrischem Strom ist die Errichtung eines Niederspannungskabelnetzes vorgesehen. Die bereits vorhandenen Niederspannungsfreileitungen müssen erhalten bleiben.

Es muß gewährleistet sein, daß die für den Betrieb des Ortsnetzes erforderlichen Kabelverteilerkästen, deren Zahl und Aufstellungsort noch nicht feststellbar ist, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden können.

Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodenfunden gem. §§ 10 + 20 Denkmalschutzgesetz müssen ur- und frühgeschichtliche Funde umgehend dem Kreisarchäologen gemeldet werden (Fernsprecher: 07731/61229).

Anbaubeschränkungen gem. § 24 Straßengesetz Baden-Württemberg

Außerhalb der geschlossenen Ortslage ist im Lageplan eine 15 m tiefe Zone mit Anbaubeschränkungen dargestellt. In diesem Bereich dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Die Straßenbaubehörde hat die ursprünglich geforderte Tiefe von 20 m auf 15 m zurückgenommen.

Lärmschutzmaßnahmen

Das Straßenbauamt teilt mit, daß der Baulastträger sich nicht an Lärmschutzmaßnahmen beteiligt, da der Bebauungsplan in Kenntnis der bestehenden Kreisstraße aufgestellt bzw. geändert wird.

Fernmeldeamt

Auf den Grundstücken Lgb.Nr. 861 und 861/1 dürfen ca. 40 cm beiderseits des Fernmeldekabels (Schutzbereich) keine Maßnahmen durchgeführt werden, die das Kabel gefährden oder schädigen (Baumpflanzungen, Herstellung von Weidezäunen, Mieten und Entwässerungsgräben, Auslegen von Dränagerohren und dergleichen).

1.11 Anschluß von Flächen an die Verkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG

Zu- und Abfahrtsverbot entsprechend den Eintragungen im Lageplan.

Die Zufahrt zu den Grundstücken Lagebuch Nr. 861 und 861/1 ist ausschl. über den Wuhrweg zu nehmen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Gestaltungsvorschriften, § 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO

2.1.1 Höhenlage der baulichen Anlagen

Änderung gem. Auflage des Regierungspräsidiums

Zu 2.1.1 Die Angaben zu den Sockelhöhen entfallen.

Zu 2.1.2 Auf die Festsetzung der Traufhöhen wird verzichtet

~~bei 2geschossigen Gebäuden 6,25 m~~
~~bei 1geschossigen " 3,50 m~~



2.1.3 Kniestock

Eine Kniestockhöhe von max. 0,50 m ist zulässig.

2.1.4 Dächer

Dachform: Satteldach
Dachneigung: 48 - 54° im WA 1
26 - 32° im übrigen Bereich

2.1.5 Farbgebung

Für die am Ortsrand vorgesehenen Gebäude sind Materialien und Farben in gedeckten Tönen zu verwenden.

2.2 Gestaltung der nicht überbauten Flächen, § 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO

2.2.1 Kinderspielplatz

Größe und Ausstattung des im Lageplan festgesetzten Kinderspielplatzes als Gemeinschaftsanlage setzt das Baurechtsamt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens fest.

Die Anlage ist mit einer Hecke zu umgeben.

2.2.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit es sich nicht um Flächen für Garagenzufahrten und innere Verkehrsflächen handelt, einzugrünen, wobei je ca. 300 m^2 Grünfläche ein hochwachsender Baum anzupflanzen ist.

Die landwirtschaftliche Restfläche im WA 1 ist mit hochwachsenden Obstbäumen zu bepflanzen.

Die Versorgungsleitungen in den Leitungsflächen lr 1 und lr 2 müssen beidseitig im Abstand von 2 m von jeder Bebauung sowie von tiefwurzelnden Bäumen freigehalten werden.

Das Fernmeldekabel in der Leitungsfläche lr_3 muß im Abstand von beiderseits 40 cm von Baumpflanzungen, Weidezäunen, Mieten, Dränagerohren, Entwässerungsgräben und dergleichen freigehalten werden.

Genehmigt

Genehmigung erfolgt unter Auflagen

Aktenzeichen Erlaß Nr. 13/24/0217/438 20.5.81

Regierungspräsidium Freiburg

Freiburg i. Br., den 20. Mai 1981

Dienstsiegel



Kemmitz

3. BEGRÜNDUNG

1. Planungsabsichten

1.1 Lage des Plangebietes

Der Änderungsbereich erstreckt sich auf die Grundstücke Lgb.Nr. 939 und Lgb.Nr. 940/1, die im Herzen des Planungsgebietes "Wintersberg" an der Allensbacher Straße liegen.

Der Ergänzungsbereich, bestehend aus den Grundstücken Lgb.Nr. 861 und 861/1, wird begrenzt durch die Landschaftsschutzgrenze im Südwesten, die Kreisstraße K 6172 im Norden und dem Wuhrweg im Südosten.

1.2 Anlaß der Änderung bzw. Ergänzung

Die Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebs bildet den Hintergrund für die Nutzungsänderung auf dem Grundstück Lgb.Nr. 939.

Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit im Hinblick auf die vorhandene Erschließung sowie zur Abrundung des Ortsbildes erscheint die Einbeziehung der Grundstücke Lgb.Nr. 861 und Lgb.Nr. 861/1 wünschenswert.

1.3 Grundkonzept im Flächennutzungsplan-Entwurf 1979

Das Flächennutzungsplankonzept muß im Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend ergänzt werden.

Die vorgesehene Nutzungsänderung auf den ehemals landwirtschaftlich genutzten Grundstücken widerspricht den Eintragungen des Flächennutzungsplan-Entwurfs nicht.

2. Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

2.1.1 Bundesbaugesetz in der durch die Beschleunigungsnovelle vom 6. Juli 1979 geänderten Fassung (BGBl. I S. 949)

2.1.2 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763)

2.1.3 Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl. S. 352)

2.1.4 Planzeichenverordnung vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21)

2.2 Änderung bestehender Bebauungsvorschriften

Auf den Grundstücken Lgb.Nr. 939 und 940/1 werden nicht überbaubare Grundstücksteile in Wohnbauflächen verwandelt.

2.3 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich zwischen Wintersbergstraße und Allensbacher Straße dient mit Ausnahme des landwirtschaftlichen Anwesens auf dem Grundstück Lgb.Nr. 940/1 dem Wohnen. Zur Erhaltung des Gebietscharakters erscheint deshalb der Ausschluß von Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO gerechtfertigt.

Andererseits werden zur Erhaltung des kleinen landwirtschaftlichen Betriebs auf dem vorgenannten Grundstück die Belange des Wohnens gegenüber denen der Landwirtschaft zurückgestellt.

Im übrigen orientiert sich die Art der baulichen Nutzung am rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

2.4 Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA_1)

Zahl der Vollgeschosse:	$I_I = I + I\,D$
Grundflächenzahl:	0,3
Geschoßflächenzahl:	0,5

Allgemeines Wohngebiet (WA_2)

Zahl der Vollgeschosse:	II
Grundflächenzahl:	0,2
Geschoßflächenzahl:	0,4

Allgemeines Wohngebiet (WA_3)

Zahl der Vollgeschosse:	II
Grundflächenzahl:	0,4
Geschoßflächenzahl:	0,8

Allgemeines Wohngebiet (WA_4)

Zahl der Vollgeschosse:	II
Grundflächenzahl:	0,2
Geschoßflächenzahl:	0,4

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich im wesentlichen nach dem vorhandenen Baubestand.

Die Eingeschossigkeit in der Randlage ergibt sich aus der Notwendigkeit, die Gebäude der freien Landschaft anzupassen.

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt, wobei I D ein anrechenbares Dachgeschoß bedeutet.

Die aus gestalterischen Gründen vorgesehene Dachneigung von $51^{\circ} \pm 3^{\circ}$ erlaubt im Sinne des § 17 Abs. 5 Baunutzungsverordnung diese Ausnahme von der Zahl der Vollgeschosse.

Die Abweichungen von der Grundflächenzahl gem. § 17 Abs. 5 Baunutzungsverordnung in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 4 ergeben sich aus der Notwendigkeit der Anpassung an die vorhandene Bausubstanz bzw. an die freie Landschaft.

Die Geschoßflächenzahlen werden dabei nicht überschritten.

2.5 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Die große Entfernung zu den vorhandenen öffentlichen Spielplätzen rechtfertigt die Ausweisung eines Kinderspielplatzes als Gemeinschaftsanlage im Änderungsbereich.

2.6 Städtebauliche Gestaltung

Die Anordnung der Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA 2, 3 und 4 wird durch die Erschließung sowie durch den vorhandenen Baubestand bestimmt.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ermöglicht die Stellung der baulichen Anlagen in Verbindung mit der Eingeschossigkeit und dem steilen Dach den Übergang zur freien Landschaft.

Zur Gestaltung des Ortsrandes sind die Restflächen der Grundstücke Lgb.Nr. 861 und 861/1 als Obstgärten mit hochwachsenden Bäumen anzulegen.

2.7 Verkehr

2.7.1 Äußere und innere Verkehrserschließung

Der Änderungsbereich wird durch die Allensbacher Straße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die innere Erschließung der allgemeinen Wohngebiete WA 2 - 4 erfolgt durch eine private Zufahrt, während das allgemeine Wohngebiet WA 1 an den bereits ausgebauten Wuhrweg angeschlossen ist.

Die Durchfahrt für Lastkraftfahrzeuge zum Planungsbereich "Grasweiher" über die Brühlstraße ist durch eine straßenverkehrsrechtliche Anordnung zu unterbinden.

2.7.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird ausschließlich durch Garagen aufgenommen.

2.8 Ver- und Entsorgung

2.8.1 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung für die zuwachsenden Wohngebäude ist gesichert. Die über die Grundstücke Lgb.Nr. 939 und 940/1 verlaufende Trinkwasserversorgungsleitung kann durch Vermaschung mit dem übrigen Ortsnetz aufgegeben werden. Auf Dem Grundstück Lgb.Nr. 861 sichert ein Leitungsrecht die Weiterführung dieser Leitung.

2.8.2 Abwasserbeseitigung

Da der Abwassersammler in der Allensbacher Straße überlastet ist, muß die Entwässerung des Änderungsbereichs zur Brühlstraße hin erfolgen. Ein Leitungsrecht sichert die erforderliche Trasse.

Das allgemeine Wohngebiet WA 1 kann problemlos an die vorhandene Leitung angeschlossen werden.

2.8.3 Müllbeseitigung

Die Müllentsorgung für den Änderungsbereich geschieht von der Allensbacher Straße aus. Der Transport der Müllbehälter dorthin ist zumutbar. Die Entsorgung des Ergänzungsbereichs erfolgt vom Wuhrweg aus.

2.8.4 Elektroversorgung

Die Badenwerk AG stellt die benötigte elektrische Leistung und Arbeit bereit und transportiert sie zum Plangebiet. Angesichts der zunehmenden Schwierigkeiten in der Strombereitstellung und im Stromtransport macht sie den Vorbehalt, daß die bisher übliche Sicherheit der örtlichen Stromversorgung künftig nicht mehr gewährleistet sein könnte.

Es ist vorgesehen, zur Versorgung des Plangebietes mit elektrischem Strom ein Niederspannungskabelnetz zu errichten.

2.9 Folgeeinrichtungen

Ein zusätzlicher Bedarf von Wohnfolgeeinrichtungen wird durch den zu erwartenden geringen Bevölkerungszuwachs nicht erzeugt.

2.10 Die der Gemeinde voraussichtlich entstehenden Kosten

2.10.1 Straßenbau

Da die Erschließung im Änderungsbereich durch einen Privatweg erfolgt, fallen für die Stadt keine Straßenbaukosten an.

2.10.2 Kanalisation

Für die erforderliche Kanalisation entstehen Aufwendungen von ca. DM 130 000,--.

2.10.3 Elektroversorgung

Nach Auskunft des Badenwerks entstehen der Stadt keine Kosten für die Elektrizitätsversorgung.

2.10.4 Trinkwasserversorgung

Es entstehen Kosten in Höhe von DM 30 000,--.

2.10.5 Zeitliche Abwicklung der Kanalbaumaßnahme

Ergänzung gemäß Auflage des Regierungspräsidiums Freiburg

2.11 Auswirkungen der Planung

Die Planung auf dem Grundstück Lagebuch Nr. 939 ist im Hinblick auf Erschließung und Bebauung nur über den Abbruch des seit 1977 leerstehenden landwirtschaftlichen Gebäudes zu vollziehen.

STADT KONSTANZ, **den 25. November 1980**

PLANUNGSAMT

Zeller

BAUDEZERNAT

Dr. Bierks
Bürgermeister