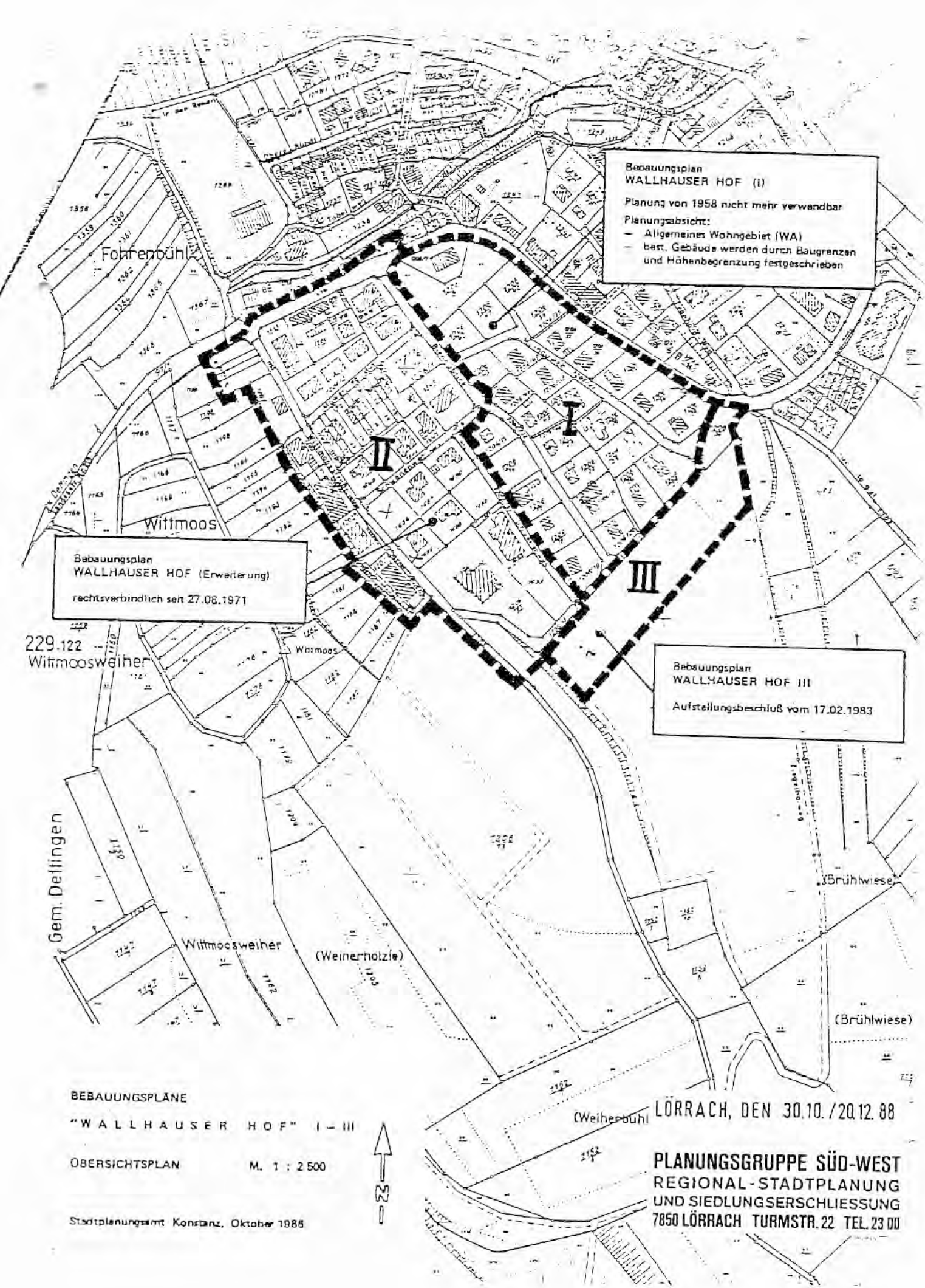
BEBAUUNGSPLAN „WALLHAUSER HOF I“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
2. ÜBERSICHTSPLAN
3. SATZUNG
4. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
5. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
6. BEBAUUNGSPLAN M 1 : 500
7. AUSSCHNITT – GESTALTUNG HAUSGRUPPE
8. BEGRÜNDUNG
9. GESTALTUNGSPLAN

STÄDTEBAU- UND VERMESSUNGSAMT STADT KONSTANZ



BEBAUUNGSPLÄNE

"WALLHAUSER HOF" I – III

OBERSICHTSPLAN M. 1 : 2 500

Stadtplanungsamt Konstanz, Oktober 1988

LÖRRACH, DEN 30.10./20.12.88

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
REGIONAL-STADTPLANUNG
UND SIEDLUNGSERSCHLIESSUNG
7850 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 23 00

S A T Z U N G

zum Bebauungsplan "WALLHAUSER HOF I"

für das Gebiet innerhalb der Straßen:
Heinrich von Tettingen Straße, Birnaublick - Schwanenweg - Linzgaublick

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und des § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat am 16.05.1991 über den Bebauungsplan folgende Satzung beschlossen:

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil (Bl. 2).

§ 2 BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Lageplan (Bl. 2) M. 1 : 500 v. 20.12.1988 m.Erg.v.25.02.1991
2. Textliche Festsetzungen v. 20.12.1988 v.Erg.v.25.02.1991

§ 3 BEIFÜGUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Beigefügt sind:

3. Begründung v. 20.12.1988 m.Erg.v.25.02.1991
4. Gestaltungsplan (Bl. 3) M. 1 : 500 v. 20.12.1988
5. Übersichtsplan v. 20.12.1988

§ 4 AUSSERKRAFTSETZUNG

Der Bebauungsplan "WALLHAUSER HOF I", festgestellt am 13.03.1958, wird mit Inkrafttreten dieser Satzung außer Kraft gesetzt.

§ 5 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

§ 6 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 10.10.1991

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Fischer
Bürgermeister

STADT KONSTANZ

Erlaß des Regierungspräsidiums Freiburg: 13. Jan. 1992
Bekanntmachung/Inkrafttreten: 05. Feb. 1992

STADT KONSTANZ - STADTTEIL WALLHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN "WALLHAUSER HOF I"

für den Bereich innerhalb der Straßen
Heinrich von Tettingen Straße – Birnaublick –
Schwanenweg - Linzgaublick

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1 - 4, 8 - 12 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) -- BauGB.

2. §§ 1 - 24 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763) -- BauNVO.

3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833) -- PlanzV 81.

   § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28. November 1983 (GBl. S. 770) -- LBO.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, gem. § 9 BAUGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

   Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist festgesetzt als:

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

1.1.1 Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 3 - 6 BauNVO sind gem. § 1 (6) Nr. 1 Bau NVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN
   in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6

   In den einzelnen Nutzungsbereichen ist jeweils die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude im Plan (Bl. 2) festgesetzt.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 16 BauNVO

3.1 Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung (Bl. 2) der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze. Im Bereich der neu geplanten Hausgruppe ist die Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze festgesetzt.

3.2 Die Geschoßzahl ist nach vorhandener Geländeoberfläche entsprechend der bestehenden Bebauung unterschiedlich festgesetzt, und zwar bereichsweise als:

1) II
2) II = I + SG
3) II = I + DG

Dies bedeutet, daß die Gebäude mit einem Vollgeschoß und zusätzlich mit einem Sockelgeschoß als Vollgeschoß (SG) bzw. mit einem Vollgeschoß im Dachraum (DG) ausgebildet werden können.

4. GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE gem. § 9(1) Nr. 3 BauGB

Die Grundstücksgröße darf im Bereich der Einzelhäuser max. 1250 qm und im Bereich der Hausgruppen max. 750 qm betragen.

5. BAUWEISE gem. § 22 BauNVO

Entsprechend der Eintragung im Plan (Bl. 2) sind Flächen festgesetzt, auf denen nur Einzelhäuser bzw. Hausgruppen erstellt werden können.

6. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN gem. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksflächen sind gem. § 23 (3) BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

7. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Stellung der geplanten Gebäude ist gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB durch die Eintragung der First- bzw. Gebäuderichtung im Plan (Bl. 2) festgesetzt.

8. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE gem. § 9 (2) BauGB

Die Höhenlage der Gebäude ist in den Typenschnitten dargestellt.

8.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf über die im Mittel gemessene vorhandene Geländeoberfläche max. 50 cm hinausragen.

8.2 Die Fußbodenhöhe des Sockelgeschosses darf auf der Talseite der Gebäude max. 50 cm über dem im Mittel gemessenen vorhandenen Gelände liegen.

9. NEBENANLAGEN gem. § 14 BauNVO

9.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nur im Zusammenhang mit den Gebäuden erstellt werden. Zulässig sind z.B.:

Sichtschutzmauern, Geräteboxen, Terrassen, Pergolen.

9.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nur zulässig, soweit es sich nicht um Gebäude i.S.v. § 2 (2) LBO handelt.

9.3 Versorgungsanlagen i.S.d. § 14 (2) BauNVO werden als Ausnahme zugelassen.

10. GARAGEN UND STELLPLÄTZE gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

10.1 Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der im Plan Bl. 2) dafür festgesetzten Flächen zulässig.

10.2 Mehrere Garagen auf einem Grundstück sind zu Garagengruppen zusammenzufassen.

11. FLÄCHEN FÜR PFLANZGEBOTE
gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Im Plan (Bl. 2) sind im Bereich der geplanten Hausgruppen Flächen für das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Zulässig sind einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm.

12. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (LR)
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Im Plan sind Leitungsrechte (LR) für vorhandene und geplante Verund Entsorgungsleitungen zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger für Verlegung, Betrieb und Unterhalten der Leitungen festgelegt.

Der Eigentümer des belasteten Grundstücks darf keine Verrichtungen vornehmen, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Anlagen gefährden. Die Schächte sind freizuhalten.

Der vorhandene Kanal im Bereich der Grundstücke Fl.St. Nr. 1206/40 und 1206/8 soll entsprechend dem Planeintrag in den neu geplanten Weg oberhalb verlegt werden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 9 (4) BauGB und § 73 LBO

1. DACHFORM - DACHNEIGUNG

1.1 Zulässig sind Gebäude mit Satteldächern. Die max. Dachneigung ist im Plan (Bl. 2) eingetragen.

Im Bereich der Einzelhäuser oder Hausgruppen ist ein Bedachungsmaterial in den Farben Rot bis Rotbraun zu verwenden.

1.2 Dachgaupen und Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von 1/2 der Gebäudelänge und mit einer max. Breite von 2,0 m für Einzelgaupen zulässig.

1.3 Dachgaupen unterschiedlicher Ausformung und Dacheinschnitte dürfen nicht gemeinsam auf der gleichen Dachseite angeordnet werden.

Dies gilt auch bei den Hausgruppen, die jeweils als eine Einheit zu betrachten sind.

1.4 Dachgaupen und Dacheinschnitte müssen von der Giebelwand einen Abstand von mind. 2,0 m einhalten. Der obere Ansatz muß jeweils mind. 3 Ziegelreihen vom First entfernt sein.

1.5 Bei einer Dachneigung unter 28 Grad sind Dachgaupen unzulässig.

1.6 Die Dachdeckung (Material, Farbe, Dachneigung) ist bei den Hausgruppen aufeinander abzustimmen.

2. GARAGEN

2.1 Freistehende bzw. zwischen den Gebäuden liegende Garagen sind mit flachgeneigten Dächern oder Flachdächern auszuführen.

2.2 Soweit bergseits der Straße liegende Garagen an der Rückwand mehr als 2,50 m in das Gelände einschneiden, sind sie mit Humus zu überdecken und zu bepflanzen.

3. FIRSTHÖHE

Die max. Firsthöhen dürfen höchstens

bei Dachneigung bis 32 Grad	3,50 m
bei Dachneigung bis 48 Grad	5,80 m

über den festgesetzten Traufhöhen (Ziff. II.4) liegen (sh. Typenschnitte Bl. 2).

4. TRAUFHÖHE

Die Höhe der Gebäude darf von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand - Dachhaut) höchstens betragen:

bei 1-geschossigen Gebäudeteil 4,0 m (bergseits)
bei 2-geschossigen Gebäudeteil 6,50 m (talseits)
bei 2-geschossigen Gebäuden 6,50 m
(sh. Typenschnitte Bl. 2).

5. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN UND VORGÄRTEN

5.1 Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen, natürlichen Geländeverhältnisse wenig beeinträchtigt werden.

Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

5.2 Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude sind als Zierbzw. Nutzgärten oder als Rasenfläche anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht anderweitig genutzt werden.

6. GRENZABSTÄNDE

Im Bereich der Einzelhäuser muß der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den senkrecht zum Hang verlaufenden Nachbargrenzen (Nord-Ost - Süd-West) mind. 5,0 m betragen.
Dies gilt auch für den Bereich der Einzelhäuser oder Hausgruppen, soweit Einzelhäuser gebaut werden.

7. PLANVORLAGE (Hinweis)

7.1 Beim Bauantrag sind folgende Unterlagen zusätzlich vorzulegen:

7.1.1 Querschnitt des Gebäudes mit natürlicher (vorhandener) und geplanter Geländelinie und den geplanten bzw. vorhandenen Straßenhöhen, jeweils entlang der mit den Geländeneigung gleichlaufenden Umfassungswänden.

7.1.2 In den Fassaden ist ebenfalls die geplante bzw. vorhandene Straßenlinie und die natürliche und geplante Geländelinie einzutragen.

7.1.3 Die Genehmigungsbehörde kann weitere zur Beurteilung der Bauvorhaben notwendige Unterlagen verlangen (Lichtbilder, Modelle, Stangengerüste im Gelände usw.)

III. NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN

Stellungnahme Landesdenkmalamt v. 20.02.1989
"Es wird darauf hingewiesen, daß das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Freiburg, Sternwaldstraße 14, (Tel. 0761/205-0) nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Landesdenkmalamt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten."

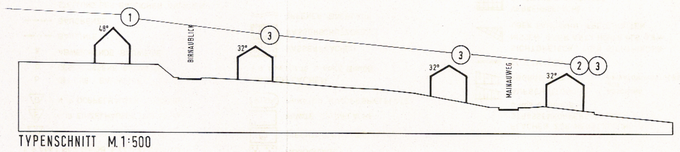
Konstanz, den 20.12.1989
geändert nach Offenlegung
25.02.1991

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan "Wallhauser Hof I" am 16.5.1991 als Satzung beschlossen. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

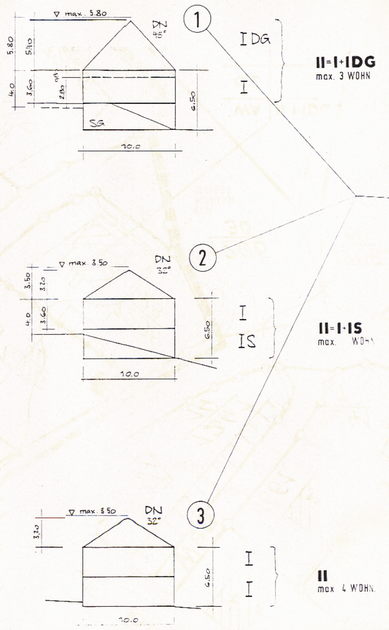
Stadt Konstanz
Dezernat III
Konstanz, den 10.10.1991

Fischer
Bürgermeister

STADT KONSTANZ
STADTTEIL WALLHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN „WALLHAUSER HOF I"
M. 1:500



TYPENSCHNITT M 1:500



ZEICHENERKLÄRUNG:

ALLGEMEIN
- BESTEHENDE GEBÄUDE
- BESTEHENDE GEBÄUDE VOM PLANER NACHGETRAGEN
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- WEGFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- HÖHENSCHICHTLINIEN 1 m HÖHENABSTAND

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1-11 BauNVO
- WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
- MI MISCHGEBIETE
- GE GEWERBEGEBIETE
- SO SONDERGEBIETE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO
- 0,6 / 0,3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) / GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
- Z ZAHL DER VOLLGESCHOSSE:
- III ALS HÖCHSTGRENZE
- (III) ZWINGEND

ART DER GESCHOSSE:
- DG DACHGESCHOSS
- SG SOCKELGESCHOSS

BAUWEISE § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 u.23 BauNVO
- NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- D NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- o OFFENE BAUWEISE
- g GESCHLOSSENE BAUWEISE
- a ABWEICHENDE BAUWEISE
- BAULINIE
- BAUGRENZE

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN:
- FIRST- bzw. GEBÄUDERICHTUNG ZWINGEND
- FIRST- bzw. GEBÄUDERICHTUNG WAHLWEISE
- GEBÄUDEVERSATZ ZWINGEND

DACHFORM:
- SD SATTELDACH
- FD FLACHDACH

NUTZUNGSSCHABLONE:

NUTZUNGSART	GESCHOSSZAHL
GRUNDFLÄCHEN-ZAHL	GESCHOSSFLÄCHEN-ZAHL
BAUMASSENZAHL	BAUWEISE
DACHFORM	DACHNEIGUNG

- FLÄCHEN GLEICHER NUTZUNG

GEMEINBEDARF § 9 Abs.1 Nr.5 u. Abs.6 BauGB
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
- SOZIALE ZWECKE

VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr.11 u. Abs.6 BauGB
- FLÄCHE FÜR ÜBERÖRTL. VERKEHRSANLAGEN
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN: GEHWEG / FAHRBAHN / SCHRAMMBORD – STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN
- P RUHENDER VERKEHR
- VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

ANSCHLUSS AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN:
- EINFAHRT / AUSFAHRT ZWINGEND
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

VERSORGUNGSANLAGEN § 9 Abs.1 Nr.12 u. 14 u. Abs.6 BauGB
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
- ELEKTRIZITÄT (TRAFOSTATION)
- SCHUTZSTREIFEN
- LEITUNGEN: § 9 Abs.1 Nr.13 u. Abs.6 BauGB
- OBERIRDISCH
- UNTERIRDISCH

GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr.15 u. Abs.6 BauGB
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- VERKEHRSGRÜN
- UFERBEGLEITGRÜN
- PARKANLAGE
- ÖFFENTLICHER SPIELPLATZ
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- KISP PRIVATER KINDERSPIELPLATZ

WASSERFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr.16 u. Abs.6 BauGB
- WASSERFLÄCHEN
- WASSERSCHUTZGEBIET
- OFFENER BACHLAUF

AUFSCHÜTTUNG UND ABGRABUNG § 9 Abs.1 Nr.17 u. Abs.6 BauGB
- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
- FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN

LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT § 9 Abs.1 Nr.18 u. Abs.6 BauGB
- LANDWIRTSCHAFT
- FORSTWIRTSCHAFT

LANDSCHAFT § 9 Abs.1 Nr. 20 u. 25 u.Abs.6 BauGB
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON:
- BÄUMEN
- STRAUCHERN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUR ERHALTUNG VON:
- BÄUMEN
- STRAUCHERN
- WALDGRENZE

SCHUTZGEBIETE

STADTERHALTUNG § 9 Abs. 6 BauGB
- D KULTURDENKMAL
- ABBRUCH

SONSTIGE PLANZEICHEN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR: (§ 9 Abs.1 Nr.4 u. Nr. 22 BauGB)
- St STELLPLÄTZE
- Ga GARAGEN

- MIT RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)
- GR GEHRECHT
- FR FAHRRECHT
- LR LEITUNGSRECHT
- MIT GEGENSEITIGEN NUTZUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 21 u. Abs.6 BauGB)
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE: - FLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.10 u. Abs.6 BauGB) - SCHUTZFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 24 u. Abs.6 BauGB)
- FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 Abs.1 Nr. 26 u. Abs.6 BauGB)
- AUFSCHÜTTUNG / ABGRABUNG – BÖSCHUNG AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN
- STÜTZMAUER
- SICHTDREIECK, VON SICHTHINDERNISSEN JEDER ART - HÖHER ALS 0,8 m ÜBER FAHRBAHN - FREIZUHALTEN
- VERKEHRSFLÄCHE PLATZARTIG GESTALTET

- GRENZE RÄUML. GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs.7 BauGB)
- ABGRENZUNG VON UNTERSCHIEDLICHER ART UND MASS DER BAUL. NUTZUNG (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- SONSTIGE ABGRENZUNGEN
- GEPLANTE GEBÄUDE MIT SATTELDACH (GESTALTUNGSPLAN)

FÜR DIE ERARBEITUNG DES PLANENTWURFS
LÖRRACH, DEN 30.10.88 / 20.12.88 / 25.2.91
PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
REGIONAL-STADTPLANUNG UND SIEDLUNGSERSCHLIESSUNG
7850 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 23 00
GEZ Kr

VERFAHRENSÜBERSICHT

BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 Abs.1 BauGB
GEMEINDERATSBESCHLUSS AM 15.12.86
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG AM 12.6.87
DARLEGUNG VOM 15.6.87 BIS 3.7.87
ANHÖRUNG AM

KONSTANZ, DEN
BÜRGERMEISTER

DIE GEMEINDE HAT AM 15.12.86 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN.

KONSTANZ, DEN
BÜRGERMEISTER

DER ENTWURF DIESES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG HAT ÜBER DIE DAUER EINES MONATS VOM 30.12.88 BIS 1.2.89 EINSCHLIESSLICH ÖFFENTLICH AUSGELEGEN (§ 3 Abs.2 BauGB).
ORT UND ZEIT DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SIND AM 22.11.88 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

KONSTANZ, DEN 1990
BÜRGERMEISTER

DIE GEMEINDE HAT NACH § 10 BauGB DIESEN BEBAUUNGSPLAN AM 16.5.91 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

KONSTANZ, DEN
BÜRGERMEISTER

DIE SATZUNG WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT.

STADT KONSTANZ – DEZERNAT III
KONSTANZ, den 10.10.1991
gez.: FISCHER, Bürgermeister

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS AM 05. Feb. 1992

(INKRAFTTRETUNG)

ÄNDERUNGEN IM PLANFESTSTELLUNGSVERFAHREN

NR.	DATUM	GEZ.	IM BEREICH DER STRASSENPUNKTE
1	20.12.88	KIE	HAUSGRUPPE + TEXT gem. GR. 20.12.88
2	25.2.91	JU	SICHTDREIECK vom Sicht-Straße vom 23.1.89 + Gr. vom 16.5.91
3	25.2.91	JU	Baugrenzen entlang d. Kalttingen-Straße Änderung nach Öffentlichkeit gem. Gr. vom 16.5.91
4			
5			
6			

ÄNDERUNGEN NACH INKRAFTTRETUNG

NR.	DATUM	GEZ.	IM BEREICH DER STRASSENPUNKTE	NACH § 11 BauGB	NACH § 13 BauGB	GEMEINDE
1						
2						
3						
4						
5						
6						

BEI ÄNDERUNGEN NACH § 11 SIEHE VERFAHRENSÜBERSICHT DER ÄNDERUNG

1:500

STADT KONSTANZ - STADTTEIL WALLHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN "WALLHAUSER HOF I"

für den Bereich innerhalb der Straßen
Heinrich von Tettingen Straße - Birnaublick -
Schwanenweg - Linzgaublick

BEGRÜNDUNG

---

1. PLANUNGSABSICHT

Für den Bereich des Planungsgebietes des Bebauungsplanes "WALLHAUSER HOF I" wurde ein Bebauungsplan am 13.03.1958 vom Landratsamt Konstanz festgestellt. Der Bebauungsplan bestand aus Straßen- und Baufluchtenplan, Bebauungsvorschriften und Gestaltungsplan.

Das Gebiet wurde weitgehend, mit einigen Abweichungen, nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes bebaut. Im nord-westlichen Teil ist jedoch noch eine größere Fläche unbebaut.

Die alten Bebauungspläne hatten in der Regel eine Gültigkeitsdauer von 20 Jahren.

Das Verwaltungsgericht Freiburg hat mit Urteil vom 10.03.1988 festgestellt, daß der alte Bebauungsplan von 1958 aufgrund von Verfahrensmängeln keine Rechtsgültigkeit erlangt hatte.

Nach dem derzeitigen Rechtszustand handelt es sich somit um ein unbeplantes Gebiet, in welchem Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden.

1986 hat eine Bürgerinitiative der Bewohner des Gebietes den Antrag gestellt, das Gebiet planungsrechtlich durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu sichern. Dabei sollte der alte Bebauungsplan von 1958 weitgehend erneuert werden. Insbesondere sollte eine wilde und überzogene Bebauung verhindert und der offene Charakter des Gebietes erhalten werden. Dabei spielte die Sicherung der vorhandenen Aussicht eine wichtige Rolle.

In den Diskussionen des Ortschaftsrates kam zum Ausdruck, daß angemessene Erweiterungen nicht unmöglich gemacht werden sollen. Verhindert werden sollen jedoch vor allem "Mamutbauten".

Der vorliegende Bebauungsplan soll durch eine Reihe von Festsetzungen, die nachfolgend im Einzelnen erläutert werden, auf der Grundlage des Bestandes und in

Anlehnung an den ehemaligen Bebauungsplan 1958 eine geordnete Bebauung und mäßige Weiterentwicklung planungsrechtlich regeln.

Für den noch nicht bebauten nord-westlichen Bereich ist eine dichtere Bebauung im Ortskern von Wallhausen mit Hausgruppen geplant.

Eine dichtere Bebauung entspricht auch den jüngeren Baugebieten in der Umgebung und kann bei entsprechender Gestaltung zur Bereicherung des gesamten Ortsbildes beitragen. Es wird empfohlen, für die Hausgruppe einen Architektenwettbewerb auszuloben.

1.1 PLANUNGSGEBIET

Das Planungsgebiet hat eine Fläche von 3,4 ha.
Davon sind ca. 0,6 ha (6 Grundstücke) im nord-westlichen Bereich noch nicht bebaut.

Der noch nicht bebaute Teil ist auch nur teilweise einer Bodenordnung auf der Grundlage des Bebauungsplanes von 1958 unterzogen worden.

Topographisch steigt das Gelände von der Heinrich-von-Tettingen Straße nach Süd-Westen leicht an (sh. Typenschnitt auf Plan (Bl. 2)).

Im Norden grenzt das Gebiet an den historischen Ortsbereich von Wallhausen an.

1.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1983

Im Flächennutzungsplan 1983 ist das Gebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Süd-östlich der Straße Linzgaublick ist eine Erweiterung des Baugebietes dargestellt, für die ein separater Bebauungsplan aufgestellt werden soll (Aufstellungsbeschluß 1983 - sh. Übersichtsplan Bl. 1).

Weiter ist im Flächennutzungsplan eine südliche Umfahrung des bebauten Ortsbereiches in Verlängerung der Heinrich-von-Tettingen Straße dargestellt, die den vorliegenden Bebauungsplan jedoch nur im Kreuzungsbereich bei der vorhandenen Buswendeschleife tangiert.
Aus heutiger Sicht ist noch unklar,ob diese Straße gebaut wird.

2. PLANUNG

2.1 NUTZUNG

2.1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Art des Baugebietes wird entsprechend der Planungsabsicht des Bebauungsplanes 1958 und dem vorhandenen Gebietscharakter als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Diese Nutzung entspricht dem ländlichen Charakter und dem westlich angrenzenden Gebiet "Wallhauser Hof II".

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt.
Im Bereich der Hausgruppen ist zusätzlich eine Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze festgesetzt.

BEREICH BESTEHENDE BEBAUUNG

Die im Bebauungsplan 1958 zulässige Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 wird beibehalten.

Zwar wird bei den meisten Grundstücken dieses Maß wesentlich unterschritten. Im Mittel liegt die Grundflächenzahl bei ca. 0,12 - 0,14, wobei auch einige Grundstücke unter oder um 0,10 liegen.

Die Beibehaltung von GRZ 0,2 bedeutet somit, daß noch nicht unerhebliche Erweiterungen der Grundflächen und somit auch der Geschoßflächen möglich sind. Allerdings bedeutet eine GRZ von 0,2 auch eine äußerst lockere Bebauung. Im Hinblick auf die relativ hohe Nutzung in den benachbarten Gebieten und auch unter Beachtung des Grundsatzes zur Eindämmung des Landverbrauches wäre eine niedrigere Nutzung nicht zu vertreten.

BEREICH NOCH NICHT BEBAUTER GRUNDSTÜCKE

Im Bereich der noch nicht bebauten Grundstücke ist im Bereich der festgesetzten Hausgruppen eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 0,85 festgesetzt.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze ist entsprechend dem Bestand, in Anlehnung an den Bebauungsplan 1958, mit II-Vollgeschossen festgesetzt, wobei Sockelgeschosse (SG) bzw. Dachgeschosse (DG) bei

Steildächern als Vollgeschosse ausgebildet werden können.

BESCHRÄNKUNG DER GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

Die Beschränkung der Grundstücksgröße mit max. 1250 qm im Bereich der Einzelhäuser und max. 750 qm bei den Hausgruppen erfolgt aus der städtebaulichen Planungsabsicht, den Gebietscharakter weitgehend sicherzustellen und vor allem größere Projekte durch Zusammenlegung von Grundstücken zu verhindern.

MAX. ANZAHL DER WOHNUNGEN

Ebenso soll die Festsetzung der max. Wohnungszahl je Gebäude gem. Planungseinschrieb in Plan (Bl. 2) verhindern, daß der Gebietscharakter durch größere Objekte verlorengeht.

2.1.1 BAUWEISE UND
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die Festsetzung der offenen Bauweise und die gebietsweise abgegrenzte Festsetzung der Zulässigkeit von Gebieten mit Einzelhäusern bzw. Hausgruppen wird die weitere geordnete Entwicklung im Zusammenhang mit den übrigen Festsetzungen sicherstellen.

Die für das Baugebiet typische Aneinanderreihung der Gebäude entlang den Straßen wird durch Eintragung eines Baustreifens hervorgehoben. Zur Durchgrünung des Gebietes wird dieser Baustreifen unterbrochen durch einen 5 m breiten seitlichen Grenzabstand von den Grenzen, die senkrecht zum Hang verlaufen, da die Durchgrünung insbesondere bergseitig zwischen den Häusern wahrnehmbar ist. Zwischen den Baustreifen entsteht ebenfalls ein größerer Freiraum.

2.1.3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Da in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, entsprechend dem Bebauungsplan 1958, bei Einzelhäusern vorwiegend ein seitlicher Grenzabstand von 5,0 m festgesetzt ist, würde auf die Eingrenzung der Gebäude durch Baufenster verzichtet.

Die Festsetzung von möglichst flachen Garagendächern und der zulässigen Firsthöhen dienen vor allem der Sicherung des städtebaulichen Gebietscharakters und der Verhinderung von übergroßen Baukörpern.

2.2 GEPLANTE HAUSGRUPPE

In dem noch nicht bebauten nord-westlichen Bereich wird die Realisierung einer Hausgruppe nach der Darstellung im Gestaltungsplan und Schaubild empfohlen (sh. auch Ziff. 1).

2.3 ERSCHLIESSUNG

Die Straßen im Baugebiet sind fertig ausgebaut.

Zur Zeit wird das Kanalnetz überprüft. Wahrscheinlich müssen einige Kanäle wegen Überlastung ausgewechselt werden.

Die übrigen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie 1 Trafostation sind im Gebiet vorhanden.

Der Fußweg Fl.St.-Nr. 1206/38 wurde auf 2,50 m verbreitert.
Im Bereich der Hausgruppen ist ein neues inneres Fußwegenetz mit einem kleinen Platz in der Mitte geplant.

Für Leitungen, die nicht in der öffentlichen Straße liegen, sind Leitungsrechte im Plan und in den Bebauungsvorschriften festgesetzt.

Die vorhandene private Kanalleitung im Bereich der Grundstücke Fl.St.-Nr. 1206/40 und 1206/8 soll in den neuen oberhalb verlaufenden Weg verlegt werden, um eine Bebauung zu ermöglichen.

Das Gebiet ist durch eine vorhandene Buswendeschleife gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden.

Die Realisierung der im Plan dargestellten Umfahrung in Verlängerung der Heinrich-von-Tettingen Straße ist noch unklar (sh. Ziff. 1.2)

2.3.1 DIE DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDEN KOSTEN

Die Kosten für die bei Realisierung der Hausgruppen neu geplanten inneren Wegeführungen mit Platz werden voraussichtlich ca. DM 150.000,-- (ohne Grunderwerb) betragen.

Je nach Erfordernis werden die Mittel im Haushaltsplan eingestellt.

2.4 GRÜNEINBINDUNG

Im Bereich der bestehenden Bebauung besteht eine parkartige Durchgrünung mit großen Bäumen, Büschen und

Sträuchern sowie großflächigem Rasen.

Da keine Eingriffe in diesen Grünbestand beabsichtigt sind und die Erhaltung weitgehend im Interesse der Bewohner liegen muß, wird auf eine Regelung im Bereich des Bestandes verzichtet.

Es wird empfohlen, auf fremdartige Pflanzen, teilweise leider schon vorhanden, wie Koniferen und Nadelbäume, zu verzichten.

Ebenso sind die Einfriedigungen sehr unterschiedlich ausgeprägt. Teilweise sind lebende Hecken bis fast 2,0 m gewachsen. In Einzelfällen bestehen auch Lattenzäune. Es wird empfohlen, weitgehend die lebenden Hecken als Einfriedigungen zu verwenden.

2.5 BODENORDNUNG

Im Bereich der geplanten Hausgruppen ist noch eine Bodenordnung durchzuführen.

Lörrach, den 30.10.1988 Konstanz, den 25.02.1991
geändert 20.12.1988
geändert nach OL 25.02.1991

Entwurf und Planfertigung

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL.-ING. H. R. GUDEMANN FREIER ARCHITEKT
7850 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 07621/23 00

BLATT 3

STADT KONSTANZ
STADTTEIL WALLHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN „WALLHAUSER HOF I"

HAUSGRUPPE

M. 1:500

Heinrich - von - Tel...

Mainauweg

Birnaublick

20.12.88

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
REGIONAL-STADTPLANUNG
UND SIEDLUNGSERSCHLIESSUNG