BEBAUUNGSPLAN „ALTES GASWERK-GELÄNDE“
zwischen GOTTLIEBER-, SCHULTHAISSTRASSE
und STADTGÄRTNEREI

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

2. ÜBERSICHTSPLAN

3. SATZUNG

4. BEBAUUNGSPLAN

5. BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

6. BEGRÜNDUNG

1 Fertigung Anlage 2

GROSSE KREISSTADT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN über das GEBIET des „ALTEN GASWERKGELÄNDES" zw. GOTTLIEBER- u. SCHULTHEISSSTRASSE und der STADTGÄRTNEREI.

ÜBERSICHTSPLAN M. - 1 : 10000

PLANUNGSGEBIET

ZUM ANTRAG vom 2.11.65 GEHÖRIG



1 Fertigung, Anlage 4
zum Antrag vom 2. Nov 1965

S A T Z U N G

der Stadt Konstanz über den Bebauungsplan
für das Gebiet des

" ALTEN GASWERK-GELÄNDES "

zwischen Gottlieber-, Schulthaisstrasse
und der Stadtgärtnerei.

Zur Durchführung der Planungsabsichten für das vorgenannte Baugebiet hat der Gemeinderat mit Zustimmung des Bürgerausschusses auf Grund der §§ 1, 2, 8, 9 und 1o des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 196o (BGBl. I S. 341) und § 111 der Landesbauordnung - LBO - für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges.Bl. S. 151) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung - GO - für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl. S. 129) folgenden Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

§ 1) Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Die Abgrenzung des Baugebietes ergibt sich aus der im Bebauungsplan vom 8. Dez 1965 eingezeichneten Grenze des Planungsgebietes.

§ 2) Inhalt des Bebauungsplanes:

a) Begründung
b) Übersichtsplan
c) Bebauungsplan
d) Satzung mit Bebauungsvorschriften
e) Verzeichnis der betroffenen Grundstückseigentümer

§ 3) Inkrafttreten des Bebauungsplanes:

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Konstanz, den 8. Dez 1965

S T A D T K O N S T A N Z
DER OBERBÜRGERMEISTER
Baudezernat

Bürgermeister

Anm.:
Textteil geändert, siehe BP
a 5.1

KN. 17.11.98

Der mit Erlass des Regierungspräsidiums Südbaden vom 1o. Dezember 1965 genehmigte Bebauungsplan über das Gebiet des ALTEN GASWERK-GELÄNDES - mit Begründung - hat in der Zeit vom 4. Oktober bis einschliesslich 4. November 1965 öffentlich ausgelegen.

Die Genehmigung, sowie Ort und Zeit der Auslegung sind nach Massgabe der Satzung der Stadt Konstanz vom 15. März 1963 im Südkurier am 27. Dezember 1965 öffentlich bekannt gemacht worden.

Ein Belegexemplar des Südkuriers vom 27. Dezember 1965 befindet sich bei den Akten des Bebauungsplanes.

Am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung, das ist der 28. Dezember 1965, wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Stadt Konstanz
- PLANUNGSAMT -

(Kölsch)
Baurat

Genehmigt gemäss § 11 des
Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960
(BGBl. I S. 341)
Regierungspräsidium Südbaden
Freiburg i. Br., den 13. Dezember 1965
Im Auftrag:
(Siegel) gez. Unterschrift

Für die Richtigkeit der Abschrift:

(Kölsch)
Baurat

7. FERTIGUNG ANLAGE 3
zum AUFTRAG vom 2.11.65 GEHÖRIG

STADT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN
ÜBER DAS GEBIET
DES ALTEN GASWERKGELÄNDES ZWISCHEN GOTTLIEBER- UND SCHULTHEISSSTRASSE UND DER STADTGÄRTNEREI

M 1:500

ERLÄUTERUNGEN:
BESTEHENDE GEBÄUDE
ABZUBRECHENDE GEBÄUDE
NEUE GEBÄUDE mit GESCHOSSZAHL I - XII
DACHNEIGUNG 0° bis 5° (flachdach)

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
BAULINIE
BAUGRENZE
BAUGRENZE ab 4,50 m OBERKANTE STRASSENKRONE
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN + KINDERSPIELPLÄTZE
PRIVATE "
GRENZE des räumlichen GELTUNGSBEREICHES des BEBAUUNGSPLANES
BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
ABGRENZUNG der UNTERSCHIEDLICHEN NUTZUNG INNERHALB des GELTUNGSBEREICHES des BEB.-PLANES
ALLGEM. WOHNGEBIET (WA)
MISCHGEBIET (MI)

KONSTANZ, den 8.12.1965
PLANUNGSAMT
gez: Kölsch
BAURAT

DER OBERBÜRGERMEISTER
gez: DIERKS
BÜRGERMEISTER

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

der Stadt Konstanz zum Bebauungsplan vom 8. Dez 1965 über das Gebiet des

" ALTEN GASWERK-GELÄNDES "

zwischen Gottlieber-, Schulthaisstrasse und der Stadtgärtnerei.

A. Rechtsgrundlagen

1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341).

2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) vom 26. Juni 1962 (BGBl. S. 429).

3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 208).

4) § 111 Absatz 5 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges.Bl. S. 151).

B. Festsetzungen

1. Zweckbestimmung des Baugebietes

Das Gebiet wird im nördlichen Teil als Mischgebiet und im südlichen Teil als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

(1) Mischgebietes dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind:

a) Wohngebäude
b) Geschäfts- und Bürogebäude
c) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

:/:

d) sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
e) Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
f) Gartenbaubetriebe,
g) Tankstellen.

(3) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(4) Zulässig sind:

a) Wohngebäude,
b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

(5) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
c) Anlagen für Verwaltungen, sowie für sportliche Zwecke,
d) Gartenbaubetriebe,
e) Tankstellen.

2. Zulässige Überbauung

Die zulässige Überbauung und Ausnutzung der Grundstücke hat nach Massgabe des Bebauungsplanes zu erfolgen. Bei den Büro- und Wohngebäuden dürfen folgende Werte bei der Grund- und Geschossflächenzahl nicht überschritten werden:

Geschosszahl	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
1	0,4	0,4
2	0,4	0,7
3	0,3	0,9
4 und mehr	0,3	1,0

:/:

Bei den übrigen gewerblichen Betriebsanlagen darf nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - vom 26. Juni 1962 bei Stufe II die Grundflächenzahl o,7 und die Baumassenzahl 6,o nicht überschritten werden.

3. Bauweise, Grenz- und Gebäudeabstand

Das Baugebiet - welches als allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet ausgewiesen ist, soll mit Wohngebäuden und verschiedenen gewerblichen genutzten Gebäuden überbaut werden. Für die zulässige Geschosszahl, die Stellung und Richtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan massgebend. Die Zahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan gilt als Höchstgrenze.

Die Traufhöhe ab Sockelhöhe darf bei den Wohngebäuden höchstens betragen:

Geschosszahl	Traufhöhe ab Sockelhöhe
1	3,oo m
2	5,8o m
3	8,6o m
4	11,4o m
für jedes weitere Geschoss + 2,8o m	

Die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschossfussboden bis Oberkante letzter Vollgeschossdecke im Schnittpunkt mit der Aussenwand. Bei Flachdächern darf jeweils dem obersten Vollgeschoss die erforderliche Konstruktionshöhe zur Ausbildung des Flachdaches zugeschlagen werden.

Der Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muss bei

eingeschossigen Gebäuden 4,oo m und bei
zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden je Vollgeschoss 3,oo m

betragen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück muss der Gebäudeabstand das Doppelte des Grenzabstandes betragen.

:/:

Beim Einbau von nicht notwendigen Fenstern oder höchstens einem notwendigen Fenster je Vollgeschoss darf der Grenzabstand bei

zweigeschossigen Gebäuden auf 5,oo m und bei drei- und mehrgeschossigen Gebäuden je Vollgeschoss auf 2,5o m

reduziert werden; diesselben Abstandsregeln gelten hier auch bei Gebäuden auf demselben Grundstück.

Das Bauordnungsamt kann im Einzelfalle Grenz- und Gebäudeabstände besonders festlegen.

Die Geschosshöhen der Gewerbe- und Betriebsräume werden im Einzelfalle vom Bauordnungsamt festgelegt.

4. Gestaltung der Bauten

Die Gestaltung der Bauten hat nach Massgabe des Bebauungsplanes zu erfolgen. Die Gebäude dürfen nicht höher gestellt werden, als zu ihrem Anschluss an die städtische Entwässerungsanlage erforderlich ist. Die Sockelhöhe ist so niedrig wie möglich zu halten, sie wird in jedem Einzelfalle vom Bauordnungsamt festgelegt. An- und Vorbauten, wie Erker, Rankgerüste, Pergolas usw. sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Verhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch in das Gesamtbild gut einfügen.

Die Dachneigung beträgt bei allen Gebäuden o bis 5 Grad (Flachdach).

In Ausführung kommende Grenzmauern können nach den Bestimmungen des Baden-Württembergischen Nachbarrechtes bis zu 1,5o m Höhe gestattet werden.

Die zulässige Kniestockhöhe beträgt 5o cm. Sie wird gemessen von Oberkante letzter Geschossdecke im Schnittpunkt von Aussenwand und Dachhaut. Dachaufbauten sind nicht gestattet.

:/:

5. Nebengebäude und Garagen

Garagen und Nebengebäude sind zu einheitlichen Baukörpern zusammen-zufassen und architektonisch auf die Gesamtsituation abzustimmen. Bei benachbarten Grundstücken sind sie zu einheitlichen Baukörpern zusammenzufassen. Sie sind den Hauptgebäuden nach Bauart, Baustoff und Farbe anzupassen. Sie dürfen nur gleichzeitig mit den Hauptgebäuden oder nach deren Fertigstellung errichtet werden. Es ist nicht gestattet, Garagen und Nebengebäude zeitlich vor den Hauptgebäuden zu erstellen. Die Bestimmungen über die Garagenverordnung vom 24. Februar 1965 bleiben unberührt. Garagen sollen von der Strassengrenze einen Abstand von 5,oo m einhalten. Im südlichen Geländeteil ist eine Tiefgarage für ca. 1oo PKW vorgesehen. Soweit Rampen hiezu erforderlich sind, darf die Neigung der Rampen 12 % nicht überschreiten. Die Rampen sind mit ebenen Vorplätzen an die Strassenbegrenzungslinie einerseits und an die Baulinie andererseits anzuschliessen. Die Tiefe der Vorplätze muss mindestens zwischen der Strassenbegrenzungslinie und dem Beginn der Rampe 2,5o m betragen. Garagen können auch in den Keller- bezw. Erdgeschossen untergebracht werden.

6. Verputz und Anstrich der Gebäude

Die Aussenseiten der Hauptgebäude sowie der Garagen und Nebengebäude sind spätestens 12 Monate nach Abnahme des Rohbaues entsprechend den Vorschriften des Baubescheides herzustellen.

Das Bauordnungsamt kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.

Bei den einzelnen Haupt- und Nebengebäuden sowie Garagen sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

7. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Wenn jedoch eine Einfriedigung erstellt wird, so ist der Sockel aus Beton oder Natursteln höchstens 2o cm hoch zu erstellen. Hinter dem Sockel kann eine Hecke aus Sträuchern bis zu 75 cm Höhe angepflanzt werden. Schutzzäune können zugelassen werden, sie sind jedoch bei vorhandenem dichten Heckenwuchs wieder zu entfernen.

:/:

8. Grundstückgestaltung und Vorgärten

Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden. Die Grundstücke sind ausreichend zu begrünen und mit Zier- oder Obstbäumen zu bepflanzen. Das Bauordnungsamt kann im Einzelfalle die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern nach Umfang, Art und Standort nach Angaben des Planungsamtes festlegen.

9. Entwässerung

Häusliche Abwässer sind in Hauskläranlagen zu leiten und geklärt in das öffentliche Kanalnetz abzuführen. Die Hauskläranlage muss DIN 4261 entsprechen. Das erforderliche Verfahren der Entwässerungsgenehmigung bleibt unberührt. Für die Beseitigung der durch die bestehenden und hinzukommenden betrieblichen und baulichen Anlagen anfallenden gewerblichen Abwässer ist nach § 43 des Baden-Württembergischen Wassergesetzes eine wasserrechtliche Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde einzuholen.

10. Planvorlage

Ausser den gesetzlich vorgeschriebenen Unterlagen kann die Bauaufsichtsbehörde verlangen:

a) Schaubilder, Modelle, Profile, Geländeschnitte, die die Umrisse des Bauwerks und seine Einfügung in die vorhandene oder künftige Umgebung zeigen;

b) Strassenübersichten (Strassenabwicklungen) auf denen das Gefälle der Strasse, die Höhenlage und die Ansicht der Nachbargebäude, sowie andere, den Gesamteindruck mitbestimmende Gegenstände zusammen mit dem Bauwerk dargestellt sind.

11. Ausnahmen und Befreiungen

(1) An Ausnahmen sind zulässig:

a) Einzelne Gebäudeteile, wie Erker, Treppenhäuser, Anbauten etc., sofern sie nicht länger als 1/3 der gesamten Gebäudelänge sind, dürfen die Baulinie und Baugrenze bis zu 2,5o m überschreiten.

b) Die Baulinie und Baugrenze darf bis zu 1,8o m überschritten werden, wenn ihre Einhaltung zu einer unbeabsichtigten Härte führen würde und die allgemeine Gestaltung nicht gestört und andere Bestimmungen nicht berührt werden.

c) Bei den Büro- und Wohngebäuden ist aus städtebaulichen Gründen eine Überschreitung der Geschossflächenzahl bis zu 5o % gestattet.

(2) Für Befreiungen gilt § 31 Absatz 2 des Bundesbaugesetzes - BBauG -.

Konstanz, den 8. Dez 1965

STADT KONSTANZ

DER OBERBÜRGERMEISTER

Baudezernat

Bürgermeister

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

Freiburg i. Br., den 13. Dez. 1965

REGIERUNGSPRÄSIDIUM SÜDBADEN

Dienstsiegel

Im Auftrag

1 Fertigung, Anlage 1

zum Antrag vom 2. Nov 1965

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan über das

" ALTE GASWERK-GELÄNDE "

zwischen Gottlieber-, Schulthaisstrasse
und der Stadtgärtnerei.

Der Gemeinderat hat am 16. September 1965 beschlossen, über das Geländes des ALTEN GASWERKS einen Bebauungsplan aufzustellen.

Das Gebiet wird umgrenzt im Norden von der Gottlieber-Strasse, im Osten von der Schulthaisstrasse, im Süden von der Stadtgärtnerei und im Westen von der Strasse Zum Hussenstein.

Der nördliche Teil ist als Mischgebiet und der südliche Teil als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im südlichen Teil des Geländes sind 2 12-geschossige Wohnhochhäuser, im nördlichen Teil an der Gottlieber-Strasse Ecke Zum Hussenstein ist ein 6-geschossiger Wohnblock mit Büro- und Lagerräumen im Erdgeschoss und Ecke Schulthaisstrasse ein 5-geschossiges Büro- bezw. Lagergebäude der Firma Byk-Gulden vorgesehen. An der Schulthaisstrasse ist eine Dependance für die Feuerwehr und eine Schaltanlage der Stadtwerke eingeplant. An der Süd-Ost-Ecke des Gebietes Alter Graben/Schulthaisstrasse ist ein öffentlicher Kinderspielplatz vorgesehen. Ebenso werden private Kinderspielplätze den einzelnen Wohnblocks zugeordnet. Abstellplätze für Kraftfahrzeuge sind in genügender Anzahl vorgesehen und zwar als Verbindung zwischen Schulthaisstrasse und Zum Hussenstein ca. 12o Stück. Unter dem Gelände des Kinderspielplatzes ist eine Tiefgarage für ca. 1oo PKW vorgesehen, welche Zu- und Abfahrt über den Alten Graben erhält. Die verkehrsmässige Erschliessung des Gebietes erfolgt über die an der Peripherie schon vorhandenen Strassen. Das Gelände ist ganz in städtischem Besitz.

Das Gebiet ist 3,1 ha gross. Es sind 14o WE geplant. Die Siedlungsdichte beträgt 16o E/ha.
Der Bebauungsplan dient dem Zweck, die ordnungsgemässe Bebauung, Erschliessung und Ausnutzung des Geländes zu ermöglichen.

Konstanz, den 8. Dez 1965

S T A D T K O N S T A N Z
- P L A N U N G S A M T -

(Kölsch)
Baurat