INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

2. BEGRÜNDUNG

3. ÜBERSICHTSPLAN

4. SATZUNG

5. BEBAUUNGSPLAN

6. BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1. Fertigung, Anlage 3
zum Antrag vom 1. April 1969

S A T Z U N G

der Stadt Konstanz über den Bebauungsplan

" F Ä H R E N H A F E N "

Zur Durchführung der Planungsabsichten für das vorgenannte Baugebiet hat der Gemeinderat mit Zustimmung des Bürgerausschusses aufgrund der §§ 1,2,8,9 und 10 des Bundesbaugesetzes -BBauG- vom 23.Juni 1960 (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 11.November 1969 eingezeichneten Grenze des Planungsgebietes.

§ 2) Inhalt des Bebauungsplanes:

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

§ 3) Inkrafttreten des Bebauungsplanes:

Die Satzung wird mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Konstanz, den 11.November 1969
S T A D T K O N S T A N Z
DER OBERBÜRGERMEISTER
Baudezernat

Bürgermeister

Genehmigt gemäß § 11 des
Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960
(BGBl. I S. 341)
Regierungspräsidium Südbaden
Freiburg i. Br., den 5. März 1970
Dienstsiegel
Im Auftrag

1. Fertigung, Anlage 1
zum Antrag vom 1. April 1969

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan

" F Ä H R E H A F E N "

Das Planungsgebiet zwischen Fischeng-, Hohenegg-und Schiffstraße soll demnächst dem Wohnungsbau zugeführt werden. In Anlehnung an die bestehende 1-bis 2-geschossige Bebauung an der Hoheneggstraße sind im westlichen Abschnitt des Planungsgebietes 25 2-geschossige Reihenhauseinheiten in fächerförmiger Aufreihung vorgesehen, welche wohnlich nach Süd-Westen orientiert sind. Im östlichen Teil des Planungsgebietes sind 3-4-geschossige Wohnblöcke mit 60 Wohnungen ausgewiesen. Mit weiteren 30 Wohnungen in den Baulücken werden 115 Wohnungen erstellt, das 350 Wohnungen entspricht. Das Gebiet wird erschlossen durch eine Verbindungsstraße zwischen Fischenzstraße und Schiffstraße, die auch die Omnibuslinie aufnimmt.

Eine weitere Stichstraße weiter östlich dient der Erschließung von bestehenden und geplanten Wohngebäuden. Durch die Straßenführung sind keine Hausabbrüche erforderlich.

Das Gebiet nördlich der Fischerstraße ist zur Vergrößerung der Warteplätze zur Fähre und zur Erweiterung des Fährebetriebes ausgewiesen. Soweit hierzu private Grundstücke benötigt werden, müssen diese Grundstücke von den Stadtwerken erworben und die Kosten allein von den Stadtwerken getragen werden.

Es sind ca. 50 Garagen mit 34 Stellplätzen in einer Tiefgarage vorgesehen, außerdem ca. 25 offene Stellplätze für den privaten Bedarf. Für den öffentlichen Bedarf werden 78 Parkplätze mit Parkuhren nachgewiesen.

Das Gebiet ist ca. 4 ha groß, es wird für rund 350 Menschen neuer Wohnraum geschaffen. Die Besiedlungsdichte beträgt ca. 84 Einwohner pro ha.

Der Bebauungsplan dient dem Zweck, die Ordnung der Bebauung in diesem Gebiet und die ordnungsgemäße Erschließung und Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten.

Konstanz, den 11. Nov. 1969

S T A D T K O N S T A N Z
- Planungsamt -

(Kölsch)
Baurat

DER RÜCKWÄRTIGE GRUNDSTÜCKSTEIL WIRD VON EINEM ANSCHLIESSENDEN BEBAUUNGSPLAN ERFASST

GELÄNDE FÜR DIE ERWEITERUNG DES FÄHREBETRIEBS

MI 0.3 (0.8) g FD

WA 03 (1.0) o FD

MI 0.4 (0.7) g

WA 03 (0.8) o SD

WA 03 (1.0) o SD

WA 0.3 (1.0) o FD

TIEFGARAGE FÜR 34 PKW

90 STELLPLÄTZE

BUS / LKW
24 PKW
23 PKW
21 PKW
18 PKW
Fahrräder

BUS / LKW
30 PKW
29 PKW
27 PKW
25 PKW
Fahrräder

3 Taxi

Bus Bus

21 PKW

Anlegestelle 1

Anlegestelle 2

William - Graf - Platz

Fischerstraße

PRIVATWEG

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DES § 1 DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 19. 1. 1965

KONSTANZ, DEN 11.11.69
VERMESSUNGSAMT (NAUERZ) OVR

FÜR DIE ERARBEITUNG DES PLANENTWURFS

KONSTANZ, DEN 11.11.69
PLANUNGSAMT (DR. KÜHNEMANN) BR.

DIE GEMEINDE HAT AM 30.9.1965 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN

KONSTANZ, DEN 11.11.69
PLANUNGSAMT (DR. KÜHNEMANN) BR.

DER ENTWURF DIESES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG HAT ÜBER DEN DAUER EINES MONATS, VOM 30.4. BIS 30.5.69 EINSCHL. ÖFFENTL. AUSGELEGEN. ORTSÜBLICH DEN ORT DER AUSLEGUNG WURDE AM 17.4.69 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WURDEN

KONSTANZ, DEN 11.11.69
PLANUNGSAMT (DR. KÜHNEMANN) BR.

1. FERTIGUNG ANLAGE 4
ZUM ANTRAG VOM 1.4.1969

DIE GEMEINDE HAT NACH § 10 BBAUG DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN AM 26. Juni 1969

KONSTANZ, DEN 11. Nov. 1969
DER VORSITZENDE DES GEMEINDERATES

DIESER BEB. PLAN IST NACH § 11 BBAUG MIT VERFÜGUNG VOM

GENEHMIGT WORDEN
FREIBURG, DEN
HÖHERE VERWALTUNGSBEHÖRDE

DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES SOWIE ORT U. ZEIT SEINER ÖFFENTL. AUFLEG. NACH § 12 BBAUG. SIND AM ORTSÜBL. BEKANNTGEMACHT WORDEN

KONSTANZ, DEN
PLANUNGSAMT
(DR. KÜHNEMANN) BR.

ART und MASS der baulichen NUTZUNG

WOHNBAUFLÄCHEN

- WA ALLGEM. WOHNGEBIET
- GE GEWERBEGEBIET
- FLÄCHEN für den GEMEINBEDARF
- GRÜNFLÄCHEN
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- ABGRENZUNG unterschiedlicher NUTZUNG
- MI MISCHGEBIETE,
- SO SONDERGEBIETE

(IV) ZAHL der VOLLGESCH. HÖCHSTGRENZE
(IV) ZAHL der VOLLGESCH. zwingend
0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL
1,0 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
g GESCHLOSSENE BAUWEISE
o OFFENE BAUWEISE

VERKEHRSFLÄCHEN

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- FLÄCHEN für STELLPLÄTZE oder GARAGEN
- P ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
- GST GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE, GA GARAGEN
- GGa GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- GRENZE des räuml. GELTUNGSBEREICHES

BESTANDSANGABEN

- WOHNGEBÄUDE
- WIRTSCHAFTS- und INDUSTRIEGEBÄUDE

GESTALTUNG der BAULICHEN ANLAGEN

- FD FLACHDACH 0° – 5°
- SD SATTELDACH – 27° –

BEBAUUNGSPLAN M 1 : 500

FÄHREHAFEN

KONSTANZ, DEN 11.11.1969
PLANUNGSAMT
BAURAT

DER OBERBÜRGERMEISTER
BÜRGERMEISTER

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341)
Regierungspräsidium Südbaden
Freiburg i. Br., den 5. März 1970
Im Auftrag

Bebauungsvorschriften

der Stadt Konstanz über den Bebauungsplan vom
über das Gebiet

" F Ä H R E H A F E N "

A. Rechtsgrundlagen

1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl.I S. 341)
2) §§ 1 bis 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 vom 27.Juni 1961 (Ges.Bl.S.208)
4) § 111 Absatz 5 der Landesbauordnung -LBO - für Baden-Württemberg vom 6.April 1964 (Ges.Bl.S.151)

B. Festsetzungen

1. Zweckbestimmung des Baugebietes

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

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) 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.

(3) 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

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

(1) Wohngebäude
(2) Geschäfts-und Bürogebäude
(3) Einzelhandelsbetriebe, Schank-und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
(4) sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
(5) Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
(6) Gartenbaubetriebe
(7) Tankstellen.

2. Zulässige Überbauung

Das Maß der baulichen Nutzung und die zulässige Überbauung sind durch die Eintragungen im Bebauungsplan festgelegt.

3. Bauweise, Grenz-und Gebäudeabstand

Die Bauweise hat nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erfolgen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen im Bebauungsplan ausgewiesen.Die Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan zwingend festgelegt. Die Grenz-,Fenster-und Gebäudeabstände werden nach der LBO §§ 7,8, 9 und 10 geregelt.

4. Neben-und Versorgungsanlagen

Neben-und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung können als Ausnahmen zugelassen werden.

5. Gestaltung der Gebäude

Die Gestaltung der Gebäude 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 wird 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. Dabei in Ausführung kommende Grenzmauern können nach den Bestimmungen des baden-württembergischen Nachbarrechts bis zu 1,50 m Höhe gestattet werden. Die zulässige Kniestockhöhe beträgt 50 cm. Sie wird gemessen von Oberkante letzter Geschoßdecke im Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut. Dachaufbauten sind bei den neu geplanten Gebäuden nicht gestattet; diese erhalten Flachdächer von 0 bis 5 Grad bzw. Satteldächer von 27 Grad Neigung. Dachaufbauten an bestehenden Häusern können belassen werden;werden jedoch an diesen Gebäuden die Dachformen bzw. Dachgeschosse wesentlich verändert , so gelten für diese Änderungen die Bestimmungen dieser Bebauungsvorschriften. Der Einbau von Giebelzimmern mit giebelseitiger Belichtung ist im Rahmen der baurechtlichen Bestimmungen gestattet.

6. Garagen und Stellplätze

Die erforderlichen Garagen bzw. Stellplätze sind im Bebauungsplan verbindlich ausgewiesen. Die Bestimmungen über die Garagenverordnung vom 24.Februar 1965 bleiben unberührt.Soweit Rampen erforderlich sind, darf die Neigung der Rampen 12 % nicht überschreiten. Die Rampen sind mit ebenen Vorplätzen von mindestens 2,50 m Tiefe an die Straßengrenze anzuschließen.

7. Verputz und Anstrich der Gebäude

Die Außenseiten der Gebäude sowie der Garagen sind spätestens 12 Monate nach Abnahme des Rohbaues entsprechend den Vorschriften des Baubescheides herzustellen. Das Bauordnungsamt kann Farb-und Putzproben am Bau verlangen.

8. Einfriedigungen

Besondere Sorgfalt ist der Durchgestaltung der Außenanlagen zu widmen. Einfriedigungen entlang der Straßen und Gehwege sind als Heckenzäune bis zu 1,20 m Höhe gestattet, sofern die Sichtwinkel für den Kraftverkehr nicht beeinträchtigt sind. Sockel aus Beton oder Naturstein dürfen bis zu 20 cm hoch sein. Das Bauordnungsamt kann in jedem Einzelfalle die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern nach Art, Umfang und Standort nach Angaben des Planungsamtes anordnen. Überflüssiger Erdaushub ist spätestens nach Bezug der Wohnung abzufahren.

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 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 das Bauordnungsamt 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 Baukörper dargestellt sind.

II. Ausnahmen und Befreiungen

I. An Ausnahmen sind zulässig:

Einzelne Gebäudeteile dürfen die Baulinie bzw. Baugrenze bis zu 1,80 m überschreiten.

II. Für die Befreiung gilt § 31 Absatz 2 des Bundesbaugesetzes-BBauG-

Konstanz, den 11. November 1969

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

Bürgermeister

[illegible] gemäß § 11 des
Bundes[illegible]gesetzes vom [illegible].6.1960
[illegible]
Regierungspräsidium Südbaden

Freiburg i.Br., den 3. [illegible]

REGIERUNGSPRÄSIDIUM SÜDBADEN

Im Auftrag