INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

2. BEGRÜNDUNG

3. ÜBERSICHTSPLAN

4. BEBAUUNGSPLAN

5. SATZUNG

6. BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

7. STRASSEN - und KANALPLÄNE

.4:. Fertigung, Anlage 1
zum Antrag vom 8.7.1963 gehörig.

Begründung

zum Bebauungsplan für das Gewann

" F O H R E N B Ü H L "
- östlicher Teil -

Der Gemeinderat hat am 12. Oktober 1961 der Überbauung des Fohrenbühlgebietes grundsätzlich zugestimmt. Von dem Gesamtgebiet kommt ca. die Hälfte zur Überbauung. Das übrige Gelände bleibt frei für öffentliche Zwecke. Das Gesamtgebiet wird umgrenzt vom Lorettowald im Süden, im Westen von der Jakobstrasse - Lorettosteig - Staader-Thal-Weg, im Norden von der Staader-Strasse und im Osten vom Bodensee. Das zur Überbauung vorgesehene Gebiet wird umgrenzt von einer Linie, welche gebildet wird, im Norden von der Staader-Strasse, im Osten vom Bodensee, dem Hoerle-Park über das Rückhaltebecken bis zur verlängerten Hermann-v.-Vicari-Strasse im Süden. Im Westen wird die Grenze von der Jakobstrasse, dem Lorettosteig und dem Staader-Thal-Weg gebildet. Der übrige Teil des Geländes bleibt von der Überbauung für öfftl. Zwecke frei. Die Bebauung ist so angelegt, dass eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes besonders vom See her weitgehend vermieden wird und von den einzelnen Gebäuden günstige Ausblicke zum See erhalten bleiben.
Das Gebiet ist ausschliesslich zum Wohnen bestimmt. Es werden insgesamt ca. 500 Einwohner dort wohnen. Eine Schule für das Gebiet ist im Kern von Allmannsdorf vorhanden, eine weitere Schule für die Grundklassen ist bei Bedarf ausserhalb des Gebietes nördlich der Lorettokapelle vorgesehen. Eine kath. und evang. Kirche ist in unmittelbarer Nähe ausserhalb des Planungsgebietes vorhanden.
Das Strassen- und Kanalsystem wurde für das gesamte Gebiet erarbeitet. Die Planunterlagen sind vorhanden und als besondere Anlage dem Bebauungsplan beigefügt.

Konstanz, den 8. Juli 1963
S T A D T K O N S T A N Z
Planungs-& Bauordnungsamt
- Planung -

(Kölsch)
Baurat

4. Fertigung Anlage 2

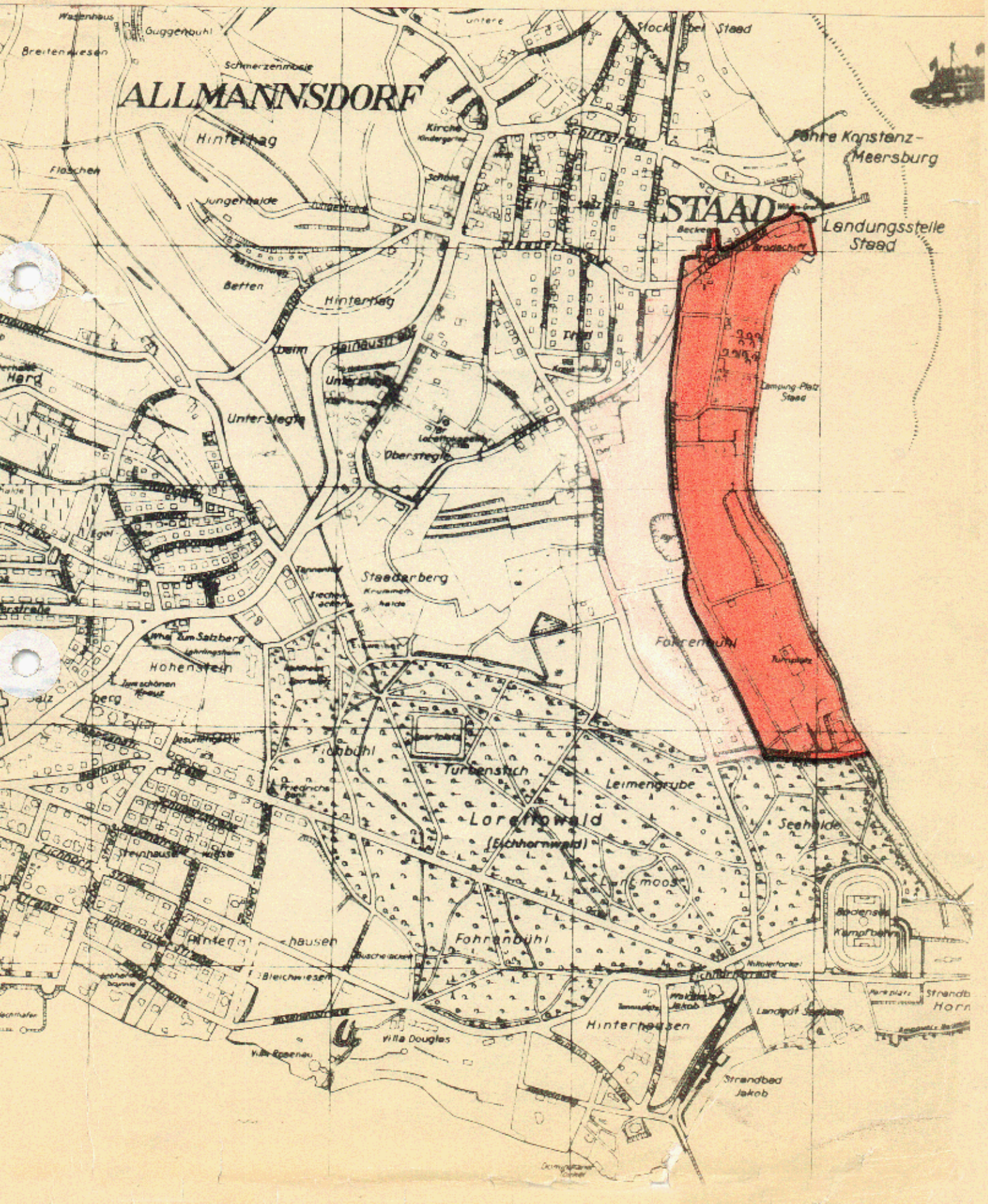
GROSSE KREISSTADT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN über das GEBIET FOHRENBÜHL" - östlicher Teil

ÜBERSICHTSPLAN M. - 1 : 10000

PLANUNGSGEBIET

ZUM ANTRAG vom 8. 7. 63 GEHÖRIG




B O D E N S E E
VORGESEHENE ERWEITERUNG des SEGLERHAFENS
VORGESEHENE NEUE UFERLINIE
FÜR ÖFFENTLICHE ZWECKE (PARKANLAGE)
FÜR ÖFFENTLICHE ZWECKE
GEPLANTE FILTERANLAGE
BLEIBT VON DER ÜBERBAUUNG FREI
1:1000
Lorettowald
FOTOGRAFISCHE VERKLEINERUNG DER PLÄNE 1:500 NACH MASSTAB 1:1000
VERMESSUNGS- U. LIEGENSCHAFTSAMT DER GROSSEN KREISSTADT KONSTANZ . JULI 1962 . Pfeiffer
Fertigung Anlage 3
zum Antrag vom 8.7.1963 gehörig
STADT KONSTANZ
BEBAUUNGSPLAN
FOHRENBÜHL ÖSTL. TEIL
M 1:1000
ERLÄUTERUNGEN:
bestehende GEBÄUDE
abzubrechende GEBÄUDE
TRAFO
NEUE GEBÄUDE mit GESCHOSSZAHL
DACHNEIGUNG
0°-5°
25°
25°
NEUE STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
" BAULINIE sowie neue STRASSEBEGRENZUNGS= und BAULINIE
BAUGRENZE
ÖFFENTLICHE STRASSENFLÄCHEN und PLATZANLAGEN
" GRÜNANLAGEN
PRIVATE "
GRENZE des PLANUNGSGEBIETES und gleichzeitig UMFAHRUNGSGRENZE des REINEN WOHNGEBIETES (WR)
bestehende
geplante
GRUNDSTÜCKSGRENZEN
REINES WOHNGEBIET (WR)
KONSTANZ den 8. JULI 1963
PLANUNGS- und BAUORDNUNGSAMT PLANUNGSABTEILUNG
DER OBERBÜRGERMEISTER
BAURAT
BÜRGERMEISTER
21.4.65
12.5.65

Der mit Erlass des Regierungspräsidiums Südbaden vom 26. April 1965 genehmigte Bebauungsplan "FOHRENBÜHL - östlicher Teil" - mit Begründung - hat in der Zeit vom 6. August bis einschliesslich 7. September 1964 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 12. Mai 1965 öffentlich bekannt gemacht worden.

Ein Belegexemplar des Südkuriers vom 12. Mai 1965 befindet sich bei den Akten des Bebauungsplanes.

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 12. Mai 1965 rechtsverbindlich geworden.

Stadt Konstanz
- PLANUNGSAMT -

(Kölsch)
Baurat

Genehmigt gemäß § 11 des
Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960
(BGBl. I S. 341)
Regierungspräsidium Südbaden

Freiburg i. Br., den 21. April 1965

REGIERUNGSPRÄSIDIUM SÜDBADEN

Im Auftrag

4. Fertigung Anlage 5
zum Antrag vom 8.7.1963 gehörig

STADT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN

FOHRENBÜHL-ÖSTLICHER TEIL

M 1:1000

ERLÄUTERUNGEN:

bestehende GEBÄUDE

abzubrechende GEBÄUDE

TRAFO

NEUE GEBÄUDE mit GESCHOSSZAHL

DACHNEIGUNG 0°~5° 25° 25°

REINES WOHNGEBIET

NEUE STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

" BAULINIE sowie neue STRASSENBEGRENZUNGS und BAULINIE

BAUGRENZE

ÖFFENTLICHE STRASSENFLÄCHEN und PLATZANLAGE

" GRÜNANLAGEN

PRIVATE "

GRENZE des PLANUNGSGEBIETES und gleichzeitig UMFAHRUNGSGRENZE des REINEN WOHNGEBIETES

bestehende
geplante
} GRUNDSTÜCKSGRENZEN

KONSTANZ den 8.7.1963

PLANUNGS- und BAUORDNUNGSAMT
PLANUNGSABTEILUNG

BAURAT

DER OBERBÜRGERMEISTER

BÜRGERMEISTER

4. Fertigung, Anlage 4
zum Antrag vom 8.7.1963 gehörig.

S A T Z U N G

der Stadt Konstanz über den Bebauungsplan

" F O H R E N B Ü H L "
- östlicher Teil -

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) vom 25.7.1955 in der Fassung des Gesetzblattes vom 22.3.196o (Ges.Bl. 6o S. 94), der §§ 1, 33, 1o9, 123, 126 Abs. 15 der Landesbauordnung - LBO - in der Fassung vom 26.7.1935 (Ges. Bl. S. 187) der §§ 2 und 3 der Reichsverordnung über Baugestaltung vom 1o.11.1936 (RGBl. I S. 938) folgenden Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

§ 1) Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Die Abgrenzung des Baugebietes ergibt sich aus der im Bebauungsplan vom 8. Juli 1963 eingezeichneten Grenze des Planungsgebietes.

§ 2) Inhalt des Bebauungsplanes:

a) Erläuterungsbericht
b) Übersichtsplan
c) Bebauungsplan
d) Bebauungsvorschriften
e) Strassen- und Kanalpläne (besondere Anlage)
f) Verzeichnis der betroffenen Grundstückseigentümer

§ 3) Inkrafttreten des Bebauungsplanes:

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

Konstanz, den 8. Juli 1963

S T A D T K O N S T A N Z
Der Oberbürgermeister
Baudezernat

Bürgermeister

Bebauungsvorschriften

der Stadt Konstanz zum Bebauungsplan vom 8. Juli 1963 für das Baugebiet

" F O H R E N B Ü H L "
- östlicher Teil -

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) vom 26. Juni 1962 (BGBl. S. 429) (BauNVO).

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

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

B. Festsetzungen:

1. Zweckbestimmung des Baugebietes

Das Gebiet wird als reines Wohngebiet ausgewiesen.

(1) Reine Wohngebiete dienen ausschliesslich dem Wohnen.

(2) Zulässig sind Wohngebäude.

(3) Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

(4) In einem Einzel- bezw. Reihenhaus dürfen höchstens 3 Wohnungen und in einem Doppelhaus höchstens 6 Wohnungen untergebracht werden.

:/:

2. Zulässige Überbauung

Die zulässige Überbauung und Ausnutzung der Grundstücke hat nach Massgabe des Bebauungsplanes zu erfolgen. Folgende Werte dürfen 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

3. Bauweise, Grenz- und Gebäudeabstand

Im Baugebiet sind ein- und zweigeschossige Gebäude als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser nach Massgabe des Bebauungsplanes vorgesehen. Auf der Parzelle Nr. 3979 südwestlich des Gasthauses "Zur Traube" ist ein dreigeschossiges Hotel-Gästehaus geplant.

Das Haus Fischer-Strasse 14 auf Parzelle Nr. 3975 ist bei einem Umbau bezw. bei einer Erweiterung den Vorschriften des Bebauungsplanes anzugleichen.

Auf den Parzellen Nr. 3971/4, 3973, 3974 und 3982/1 sind im Rythmus der bereits auf den Parzellen Nr. 3975 und 3975/1 vorhandenen Bebauung eingeschossige Gebäude vorgesehen, mit einer Dachneigung von 0 bis 5 Grad.

Eine Baugenehmigung kann zur Überbauung der Grundstücke Nr. 3971/4, 3973, 3974, 3982/1, 3975 und 3975/1 nur erteilt werden, wenn der Entwässerungskanal zwischen der Südgrenze der Parzelle Nr. 3982/1 und der Fischerstrasse hergestellt ist.

Die Kosten der Herstellung und der Unterhaltung dieses Kanals tragen die Eigentümer der anschliessenden Grundstücke. Eine Baugenehmigung wird erst dann erteilt, wenn alle beteiligten Anlieger eine Grunddienstbarkeit folgenden Inhalts zu Lasten ihrer Grundstücke und zu Gunsten des städtischen Erschliessungsweges zwischen Fischerstrasse und Hoerle-Park eingetragen haben:

:/:

"Der Eigentümer des Grundstücks Parzelle Nr. ..... ist verpflichtet, den städtischen Entwässerungskanal von der Südgrenze der Parzelle Nr. 3982/1 bis zur Fischerstrasse wie im Bebauungsplan eingezeichnet, gemeinsam mit den anderen Anliegern auf seine Kosten herzustellen, zu unterhalten und zu dulden.

Die Stadt ist berechtigt, die hierfür erforderlichen Massnahmen auf Kosten der Verpflichteten auszuführen. Sie kann Sicherheitsleistungen in Höhe des voraussichtlichen Aufwandes verlangen. "

Für die zulässige Geschosszahl, die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan massgebend. Die Zahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan gilt als Höchstgrenze. Die Traufhöhe ab Sockelhöhe darf bei

eingeschossigen Gebäuden	3,oo m,
zweigeschossigen Gebäuden	5,8o m,
dreigeschossigen Gebäuden	8,6o m

nicht überschreiten.

Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen (Bauwich) muss mindestens 5,oo m betragen, sofern im Bebauungsplan kein anderer Grenzabstand vorgesehen ist. Der Gebäudeabstand beträgt mindestens 1o,oo m sofern im Bebauungsplan kein anderer Gebäudeabstand vorgesehen ist. Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einzelfalle Grenz- und Gebäudeabstände vorschreiben.

Ein Anspruch auf eine Baugenehmigung für die neu geplanten Gebäude auf Parzellen Lgb. Nr. 4o44/3, 4o44/1, 4o47/4, 4044/2 und 4o44 besteht nur, wenn die Erschliessung gesichert ist.

Ein Rechtsanspruch auf Erschliessung der auf diesen Parzellen bestehenden und geplanten Gebäude besteht nicht.

4. Gestaltung der Gebäude

Die Gestaltung der Bauten hat nach Massgabe des Bebauungsplanes zu erfolgen.
Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden.

:/:

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 von der Bauaufsichtsbehörde festgelegt.
An- und Vorbauten sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Verhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch gut einfügen.
Die Dachneigung der Wohngebäude beträgt für eingeschossige Gebäude und für Garagen o bis 5 Grad und für zweigeschossige Gebäude 25 Grad, sowie für das dreigeschossige Gebäude auf Parzelle Nr. 3979 ebenfalls 25 Grad.
Dachaufbauten sind nicht gestattet.
Die Kniestockhöhe darf 30 cm nicht überschreiten.
Die Sockel- und Firsthöhen werden in jedem Einzelfalle von der Bauordnungsabteilung überprüft und festgelegt.

5. Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude sind nicht gestattet; Garagen müssen in einem angemessenen Verhältnis zum Hauptgebäude stehen. Sie sind dem Hauptgebäude nach Bauart, Baustoff und Farbe anzupassen.
Für die Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, dürfen die entsprechenden Nebengebäude errichtet werden. Hierüber entscheidet die Bauaufsichtsbehörde in jedem Einzelfalle.

Garagen benachbarter Grundstücke sind zu einheitlichen Baukörpern zusammenzufassen. Sie dürfen nur gleichzeitig mit dem Hauptgebäude oder nach dessen Fertigstellung errichtet werden. Die Bestimmungen der Verordnung über Garagen und Einstellplätze (Reichsgaragenordnung) vom 17. Februar 1939 (RGBl. I S. 219) bleiben unberührt. Garagen müssen an der Strassengrenze einen Abstand von 5,00 m einhalten. Soweit Rampen erforderlich sind, darf die Neigung 12 % nicht überschreiten. Die Rampen sind mit ebenen Vorplätzen an die Strassengrenze einerseits und an die Baulinie andererseits anzuschliessen. Die Tiefe der Vorplätze muss mindestens zwischen Strassengrenze und dem Beginn der Rampe 2,5o m betragen.

:/:

6. Verputz und Anstrich der Gebäude

Die Aussenseiten der Hauptgebäude sowie der Garagen sind spätestens 12 Monate nach Abnahme des Rohbaues entsprechend den Vorschriften des Baubescheides herzustellen. Auffallend wirkende Farben dürfen nicht verwendet werden. Die Baupolizeibehörde kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.

Bei Hauptgebäuden und Garagen sowie bei Gebäudegruppen sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

7. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nicht zwingend vorgeschrieben, wenn aber eine Einfriedigung errichtet wird, dann ist der Sockel aus Beton oder Naturstein, höchstens 2o cm hoch, dahinter eine Hecke bis zu 1,oo m Höhe aus Sträuchern, zu erstellen.

Schutzzäune können zugelassen werden; sie sind jedoch bei vorhandenem dichten Heckenwuchs wieder zu entfernen.

8. Grundstücksgestaltung und Vorgärten

Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden. Die Grundstücke sind ausreichend mit Zier- oder Obstbäumen zu bepflanzen.

Die Bauordnungsabteilung kann im Einzelfalle die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern nach Umfang, Art und Standort nach Angaben der Planungsabteilung festlegen. Hochstämme dürfen nur einzeln oder in Gruppen bis zu 3 Stück gepflanzt werden. Ihre Höhe darf die absolute Firsthöhe des Wohngebäudes*) nicht überschreiten. Der freie Ausblick öffentlicher Aussichtsplätze darf nicht durch Anpflanzungen behindert werden. Bäume und Sträucher sowie Anpflanzungen, die diesen Bestimmungen nicht entsprechen, müssen auf Verlangen der Bauordnungsabteilung entfernt werden.

*) bei 2 geschossiger Bauweise

:/:

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.

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.

c) Der seitliche Grenzabstand (Bauwich) kann bis auf 3,6o m unterschritten werden, wenn der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt wird.

:/:

d) In städtebaulich vertretbaren Fällen kann auch bei der 2- und 3-geschossigen Bauweise anstelle der vorgeschriebenen Dachneigung von 25 Grad ein ebenes Dach von o bis 5 Grad Dachneigung gestattet werden.

:) Die Bauaufsichtsbehörde kann auf Antrag in begründeten Fällen ganz oder teilweise Befreiung von den Bestimmungen dieses Bebauungsplanes erteilen.

Die Erteilung dieser Befreiung kann an Bedingungen geknüpft werden.

Konstanz, den 8. Juli 1963

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 21. April 1965

REGIERUNGSPRÄSIDIUM Oberzielgebiet 21 SÜDBADEN

Im Auftrag