BEBAUUNGSPLAN „FÜRSTENGUT, 1. ÄNDERUNG zwischen WALLGUT-, BRÜEL-, MOOSBRUGGER- und ELLENRIEDER STRASSE“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
2. SATZUNG
3. ÜBERSICHTSPLAN
4. BEBAUUNGSPLAN
5. BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
6. BEGRÜNDUNG

Fertigung, Anlage 4
zum Antrag vom 3. Dez. 1964.

S A T Z U N G

der Stadt Konstanz zur Änderung des Bebauungsplanes
" F Ü R S T E N G U T "
zwischen Wallgut-, Brüel-, Moosbrugger- und Ellenrieder-Strasse.

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) die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "FÜRSTENGUT" für das Gebiet zwischen Wallgut-, Brüel-, Moosbrugger- und Ellenrieder-Strasse vom 13. September 1954, welcher seit dem 27. Juni 1957 rechtsverbindlich ist, als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung und Ergänzung

Gegenstand der Änderung und Ergänzung sind:

1. Der Strassen- und Baufluchtenplan vom 13. September 1954, rechtsverbindlich seit dem 27. Juni 1957.
2. Der Gestaltungsplan.
3. Die Bebauungsvorschriften der Stadt Konstanz vom 13. September 1954.

§ 2

Inhalt der Änderung und Ergänzung

1. Die Festlegungen des Strassen- und Baufluchtenplanes, sowie des Gestaltungsplanes für die Grundstücke zwischen Wallgut-, Ellenrieder-, Moosbrugger- und Brüelstrasse werden aufgehoben.

:/:

2. Der Strassen- und Baufluchtenplan, sowie der Gestaltungsplan nach § 1 werden geändert und ergänzt durch ein Deckblatt vom 3. Dezember 1964.

3. Die Bebauungsvorschriften nach § 1 vom 13. September 1954 werden aufgehoben und ersetzt durch die neuen Bebauungsvorschriften vom 8. Juli 1965.

§ 3

Bestandteile des geänderten und ergänzten Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht nunmehr aus folgenden Teilen:

1. a) Beschreibung vom 13. September 1954
   b) Begründung vom 3. Dezember 1964
2. Übersichtsplan vom 3. Dezember 1964
3. Strassen- und Baufluchten- und Gestaltungsplan vom 13. September 1954, geändert und ergänzt durch ein Deckblatt vom 3. Dezember 1964 für das Gebiet zwischen Wallgut-, Ellenrieder-, Moosbrugger- und Brüelstrasse.
4. a) Bebauungsvorschriften vom 13. September 1954
   b) Neue Satzung mit Bebauungsvorschriften vom 8. Juli 1965.
5. Strassen- und Kanalpläne vom 13. September 1954
6. a) Grundstückseigentümerverzeichnis vom 13. Sept. 1954
   b) Neues Grundstückseigentümerverzeichnis vom 3. Dezember 1964.

§ 4

Inkrafttreten

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

Konstanz, den 8. Juli 1965

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

Bürgermeister

1. Fertigung ______ Anlage 2

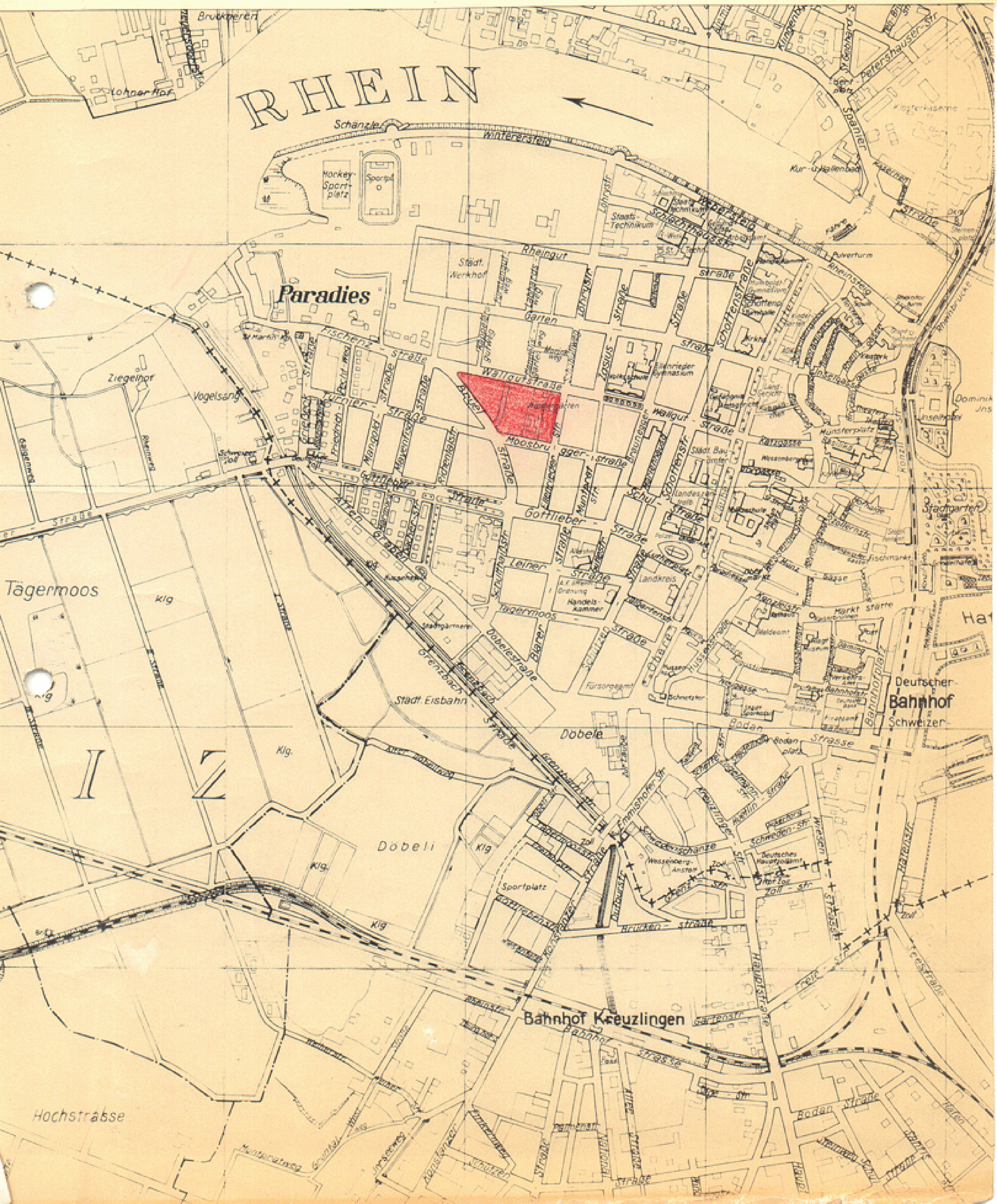
GROSSE KREISSTADT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN über das GEBIET „FÜRSTENGUT" zwischen WALLGUT.-BRÜEL-MOOSBRUGGER-u. ELLENRIEDER-STR.

ÜBERSICHTSPLAN M.-1:10000

PLANUNGSGEBIET

ZUM ANTRAG vom 3. 12. 64 GEHÖRIG





Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 (BGBl. S. 341)
Regierungspräsidium Südbaden
Freiburg i. Br., den 11. Okt. 1965
REGIERUNGSPRÄSIDIUM SÜDBADEN
Im Auftrag

1. FERTIGUNG, ANLAGE 3 zum Antrag vom 3.12.64 gekürzt

STADT KONSTANZ

ÄNDERUNG des BEBAUUNGSPLANES

„FÜRSTENGUT"

ZWISCHEN WALLGUT- BRÜEL- MOOS- BRUGGER- UND ELLENRIEDER-STRASSE

M 1:500

ERLÄUTERUNGEN:

- bestehende Gebäude
- abzubrechende Gebäude
- Kleine Gebäude mit Geschoßzahl
- Dachneigung
- 1 Vollgeschoß
- 0° bis 5° (Flachdach)
- TRAFO
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- BAULINIE
- BAUGRENZE — BAUGRENZE ab 1.06.
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- PRIVATE "
- GRENZE des PLANUNGSGEBIETES und gleichzeitig UMFAHRUNGSGRENZE des
- bestehende
- geplante
- GRUNDSTÜCKSGRENZEN

KONSTANZ, den 3. DEZ. 1964
PLANUNGSAMT
BAURAT

DER OBERBÜRGERMEISTER
BÜRGERMEISTER

Die mit Erlass des Regierungspräsidiums Südbaden vom 11. Oktober 1965 genehmigte Änderung des Bebauungsplanes "FÜRSTENGUT" - mit Begründung - hat in der Zeit vom 22. März bis einschliesslich 22. April 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 25. Oktober 1965 öffentlich bekannt gemacht worden.

Ein Belegexemplar des Südkuriers vom 25. Oktober 1965 befindet sich bei den Akten des Bebauungsplanes.

Am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung, das ist der 26. Oktober 1965, wurde die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Stadt Konstanz
- PLANUNGSAMT -

(Kölsch)
Baurat

1. Fertigung, Anlage 4a

zum Antrag vom 3. Dezember 1964

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

der Stadt Konstanz zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes über das Gebiet

" F Ü R S T E N G U T "

A. Rechtsgrundlagen :

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

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

3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierungs zur Durchführung des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 27. Juni 1961

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 allgemeines Wohngebiet 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 störenden Handwerksbetriebe.
c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

:/:

Anm.:
Textteil geändert durch
f 7.1 (1)

17.11.981 Sb.

(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.

2. Zulässige Überbauung

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

Geschoßzahl	Grundflächenzahl	Geschoßfl. Zahl
1	0,4	0,4
2	0,4	0,7
3	0,3	0,9
4 und mehr	0,3	1,0

3. Bauweise, Grenz - und Gebäudeabstand

Im Baugebiet sind bereits mehrgeschossige Wohnbauten, ein Kindergarten und ein Gärtnereibetrieb vorhanden.

Neu geplant sind ein 12-geschossiges Hochhaus mit 1 - und 2-geschossigen Vorbauten.
Für die zulässige Geschosszahl und die Stellung 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 höchstens 3,00 m, bei zweigeschossigen Gebäuden 5,50 m und für jedes weitere Geschoss + 2,75 m betragen.

:/:

Bei Flachdächern darf jeweils dem obersten Geschoss die erforderliche Konstruktionshöhe zur Ausbildung des Flachdaches zugeschlagen werden.
Die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschoss Fussboden bis Oberkante letzter Vollgeschossdecke im Schnittpunkt mit der Aussenwand.
Der Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen (Bauwich) muss bei eingeschossigen Gebäuden 4,00 m und bei zwei - und mehrgeschossigen Gebäuden 3,00 m je Vollgeschoss betragen.
Beim Einbau von nicht notwendigen Fenstern oder höchstens einem notwendigen Fenster pro Vollgeschoss kann der seitliche Grenzabstand (Bauwich) auf 1,5o m je Vollgeschoss reduziert werden.
Die Baugenehmigungsbehörde kann in besonders gelagerten Fällen Grenz - und Gebäudeabstände vorschreiben.
Bei Gebäuden mit mehr als 22 m Höhe des letzten Geschossfussbodens über dem festgesetzten Geländeniveau sind die in der Landesbauordnung und in den Hochhausrichtlinien verankerten Bestimmungen zu beachten.

4. Gestaltung der Bauten

Die Gestaltung der Bauten hat nach Massgabe des Bebauungsplanes zu erfolgen. Die Grundrisse 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 Baugenehmigungsbehörde 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 den Gesamtbaukörper gut einfügen. Dabei in Ausführung kommende Grenzmauern können nach den Bestimmungen des Baden-Württembergischen Nachbarrechts bis 1,5o m Höhe gestattet werden.

Das 12-geschossige Hochhaus mit den 1 - und 2-geschossigen Anbauten erhält ein Flachdach von o bis 5 Grad Neigung, die übrigen Gebäude Satteldächer von 25 Grad Neigung.
Der Einbau von Giebelzimmern mit giebelseitiger Belichtung ist im Rahmen der baupolizeilichen Bestimmungen erlaubt, ein weiterer Ausbau des Dachgeschosses ist jedoch nicht gestattet.
Die Kniestockhöhe beträgt 50 cm, sie wird gemessen von OK. letzter Vollgeschoßdecke im Schnittpunkt von äusserer Umfassung mit der Dachhaut.

:/:

5. Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude und Garagen müssen in einem angemessenen Verhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind bei benachbarten Grundstücken zu einheitlichen Baukörpern zusammenzufassen. Sie sind dem Hauptgebäude nach Bauart, Baustoff und Farbe anzupassen. Sie dürfen nur gleichzeitig mit den Hauptgebäuden oder nach deren Fertigstellung errichtet werden. Es ist verboten, Garagen oder Nebengebäude zeitlich vor dem Hauptgebäude zu erstellen. Garagen sollen von der Strassengrenze einen Abstand von 5,oo m einhalten. Soweit Rampen erforderlich sind, darf die Neigung der Rampen 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 der Strassenbegrenzungslinie und dem Beginn der Rampe 2,oo m betragen. Für das Hochhaus ist eine Tiefgarage für ca. 3o PKW eingeplant.

6. Verputz und Anstrichder Gebäude

Die Aussenseiten der Hauptgebäude sowie der Garagen sind spätestens 12 Monate nach Abnahme des Rohbaues entsprechend den Vorschriften des Baubescheides herzustellen.
Die Baugenehmigungsbehörde kann Farb - und Putzproben am Bau verlangen.
Bei Hauptgebäuden und Garagen, sowie bei Gebäudegruppen sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

7. Einfriedigungen

Sockel aus Beton oder Naturstein, höchstens 2o cm hoch, dahinter eine Hecke bis zu o,75 m Höhe aus Sträuchern. Schutzzäune in gleicher Höhe können zugelassen werden, sie sind jedoch bei vorhandenem dichten Heckenwuchs wieder zu entfernen.

8. Grundstücksgestaltung und Vorgärten

Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Vorplätze sind zu planieren und zu befestigen. Die Grundstücke sind ausreichend mit Zier - oder Obstbäumen zu bepflanzen. Die Baugenehmigungsbehörde kann in jedem 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.

10. Planvorlage

Ausser den gesetzlich vorgeschriebenen Unterlagen kann die Baugenehmigungsbehörde 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 anders, 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 Gesamtgebäudelänge 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.

c) Bei einem Bedarf für höhere Wohnräume in zweigeschossigen Gebäuden kann die Traufhöhe um das Mass zwischen 2,75 m und der angestrebten Raumhöhe überschritten werden, höchstens jedoch bis auf 3,oo m.

:/:

d) Wenn städtebauliche Gründe es rechtfertigen und sonstige öffentliche Belange nicht entgegen stehen, kann die Grund- und Geschossflächenzahl um 50 % überschritten werden.

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

Konstanz, den 8. Juli 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 11. Okt. 1965

REGIERUNGSPRÄSIDIUM SÜDBADEN

Im Auftrag

Fertigung. Anlage 1
zum Antrag vom 3. Dez. 1964

B E G R Ü N D U N G

zur Änderung des Bebauungsplanes

" F Ü R S T E N G U T "

zwischen Wallgut-, Brüel -, Moosbrugger - und Ellenrieder-Strasse.

Der Bebauungsplan "Fürstengut" aus dem Jahre 1957 sah bisher eine dreigeschossige Zeilenbauweise vor. Da der Plan in einigen wesentlichen Teilen bisher schon als überholt angesehen werden kann, soll nun eine Bauweise geplant werden, die eine grössere Auflockerung der Freiflächen mit gleichzeitiger Verdichtung der Baumassen zum Ziele hat. Vorgesehen ist ein 12-geschossiges Wohnhochhaus mit angegliederten 3 - und 2-geschossigen Anbauten, welche ebenfalls zu Wohnzwecken bezw. als Praxisräume vorgesehen sind. Die Voraussetzung zum Bau des neuen Komplexes ist der Abbruch von zwei alten 2-geschossigen Wohngebäuden, sowie die Arrondierung des erforderlichen Geländes auf rund 3 100 qm. Bei dem Wohnhochhaus ist eine Tiefgarage mit Zu _ und Abfahrt über die Brüelstrasse für ca. 3o PKW vorgesehen. Der Gemeinderat hat am 10. Februar 1965 die Planänderung beschlossen und das Planungsamt mit der Durchführung beauftragt.

Konstanz, den 3. Dezember 1965

S T A D T K O N S T A N Z
Planungs -- und Bauordnungsamt
P L A N U N G -

(Kölsch)
Baurat