INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

2. BEGRÜNDUNG

3. ÜBERSICHTSPLAN

4. SATZUNG

5. BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

6. BEBAUUNGSPLAN

Fertigung, Anlage 1
zum Antrag vom 18. Dezember 1967

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 Brüel-, Mayenfisch- und Turnierstrasse

Der Bebauungsplan "Fürstengut" aus dem Jahre 1957 sah in diesem Gebiet bisher eine 4-geschossige geschlossene Randbebauung vor. Durchgeführte Sanierungsarbeiten haben in der Zwischenezeit zu einer vollständigen Freilegung von einigen Grundstücken geführt. Der alte Bebauungsplan sieht für diese Grundstücke keine neue Bebauung vor, da in dem alten Plan teilweise der alte Gebäudebestand einfach übernommen wurde.

Vorgesehen ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses Ecke Brüel-/Turnierstrasse in 7-geschossiger Bauweise, welches durch ein Bindeglied an eine 4- bis 5-geschossige Bauweise an der Brüelstrasse angebunden ist.

Die vorgesehene Konzeption verspricht den heutigen und künftigen Bedürfnissen gerecht zu werden. Die von uns ausgearbeitete Plankonzeption wurde bereits im Gelände- und Planungsausschuss, sowie im Bauausschuss behandelt und hat die Zustimmung dieser Gremien gefunden. Der Gemeinderat hat am 18. Januar 1968 dem Planentwurf zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Vorgesehen sind ca. 87 neue Wohneinheiten + 12 vorhandene WE ergibt zusammen rund 100 WE. Abstellplätze sind in entsprechender Anzahl im Bebauungsplan ausgewiesen, Garagen können bei Bedarf in den Erdgeschossen der Gebäude untergebracht werden.

Der Bebauungsplan dient dem Zweck, die ordnungsgemässe Erschliessung und Ausnutzung des Gebietes zu gewährleisten.

Konstanz, den 18. Dezember 1967

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



Fürstenberg
Haidelmoos
Sportplatz
Ergatshausen
Friedhof
Raitheberg
Haus der Jugend
Wollmatinger Straße
Chérisy-Kaserne
Bücklestr.
Sportplatz
Gaswerk
Hindenburg
Bahnhof
PETERSHAUSEN
Stromeyersdorf
Reichenaustraße
Lohnerhof
RHEIN
Schänzle
Wintersteig
Hockey-Sportplatz
Sportpl.
Staats-Technikum
Seestraße
Rheingut
Stadt. Werkhof
Paradies
Fischenz
Wallgutstraße
Ellenrieder Gymnasium
Kindergarten
Moosbrugger Straße
Ziegelhof
Vogelsang
Münsterplatz
Dominikaner Insel
Stadtgarten
Rheinbrücke
Gottlieber Straße
Tägermoos
Landkreis
Hafen
Deutscher Bahnhof
Stadt Eisbahn

1. Fertigung, Anlage 3.
zum Antrag vom 18. Dezember 1967

S A T Z U N G

der Stadt Konstanz zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes

" F Ü R S T E N G U T "

zwischen Brüel-, Mayenfisch- und Turnierstrasse.

Zur Durchführung der Planungsabsichten für das vorgenannte Baugebiet hat derGemeinderat 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 Brüel-, Mayenfisch- und Turnierstrasse 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 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 Brüel-, Mayenfisch- und Turnier-strasse werden aufgehoben.

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

3. Die Bebauungsvorschriften nach § 1 vom 13. Sept. 1954 werden aufgehoben und ersetzt durch die neuen Bebauungsvorschriften vom

§ 3

Bestandteile des geänderten und ergänzten Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht nunmehr aus folgenden Teilen:

1. a) Beschreibung vom 13. September 1954
   b) Begründung vom

2. Übersichtsplan vom 13. September 1954
   Übersichtsplan vom

3. Strassen- und Baufluchtenplan und Gestaltungsplan vom 13. September 1954, geändert und ergänzt durch ein Deckblatt vom für das Gebiet zwischen Brüel-, Mayenfisch- und Turnierstrasse.

4. a) Bebauungsvorschriften vom 13. September 1954
   b) Satzung mit Bebauungsvorschriften vom

5. Strassen- und Kanalpläne vom 13. September 1954

6. a) Grundstückseigentümer-Verzeichnis vom 13. Sept. 1954
   b) Grundstückseigentümer-Verzeichnis vom 18. Dez. 1967

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit seiner öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Konstanz, den

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

Bürgermeister

Fertigung, Anlage
zum Antrag vom 18. Dezember 1967

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

der Stadt Konstanz zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes

" F Ü R S T E N G U T "

zwischen Brüel-, Mayenfisch- und Turnierstrasse.

A. Rechtsgrundlagen:

1) §§ 1 und 2. 8 und 9 des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 196o (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 - 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 Handwerksbetrieben.
   c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
(3) Ausnahmesweise 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

Das Mass der baulichen Nutzung und die zulässige Überbauung sind durch die Eintragungen im Bebauungsplan festgelegt. Die Grundflächenzahl wird auf maximal o,3 und die Geschossflächenzahl auf maximal 1,o festgelegt.

3. Bauweise, Grenz- und Gebäudeabstand

Die Bauweise hat nach Massgabe des Bebauungsplanes zu erfolgen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen im Bebauungsplan ausgewiesen. Die Zahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan gilt als Höchstgrenze. Die Grenz-, Fenster-, und Gebäudeabstände werden nach der Landesbauordnung § 7, 8, 9 und 1o geregelt. Ausnahmen nach § 8 Abs. 7 können in besonderen Fällen vom Bauordnungsamt gestattet werden. Das Bauordnungsamt kann in besonderen Fällen Grenz- und Gebäudeabstände vorschreiben.

4. 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 städtischen Entwässerungsanlagen erforderlich ist. Die Sockelhöhe wird vom Bauordnungsamt festgelegt. Die Stellung der Gebäude, die Zahl der Vollgeschosse und die Dachform sind im Bebauungsplan verbindlich eingetragen.
Die Dachneigung beträgt bei Flachdächern o - 5 Grad, und bei Satteldächern 25 Grad.
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-Wttbg. Nachbarrechts bis 1,5o m Höhe gestattet werden.
Der Einbau von Giebelzimmern mit giebelseitiger Belichtung ist im Rahmen der baupolizeilichen Bestimmungen erlaubt.
Die Kniestockhöhe beträgt 5o cm, sie wird gemessen von OK letzter Vollgeschossdecke im Schnittpunkt von äusserer Umfassung mit der Dachhaut.

5. Neben- und Versorgungsanlagen

Neben- und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung können als Ausnahme zugelassen werden.

6. Nebengebäude, Garagen, Stellplätze

Nebengebäude sind im Bebauungsplan nicht besonders ausgewiesen. Über ihre Errichtung kann bei Bedarf das Bauordnungsamt im Einzelfalle entscheiden. Stellplätze für Kfz sind im Bebauungsplan ausgewiesen. Weitere Stellplätze bezw. Garagen sind entsprechend dem Bedarf nach dem Mass der baulichen Nutzung in der Erd- bzw. Kellergeschossen der Gebäude vorzusehen. Die Bestimmungen über die Garagenverordnung vom 24. Februar 1955 bleiben unberührt. Soweit Rampen erforderlich sind, darf die Neigung der Rampen 12 % nicht überschreiten. Die Rampen sind mit ebenen Vorplätzen an die Strassenbegrenzungslinie einerseits und die Baulinie andererseits anzuschliessen. Die Tiefe der Vorplätze muss mindestens zwischen der Strassenbegrenzungslinie und dem Beginn der Rampe 2,5o m betragen. Garagen sollen von der Strassenbegrenzungslinie einen Abstand von 5,oo m einhalten. Die im Bebauungsplan grün angelegtenFlächen dürfen nicht zum Abstellen von Kfz benutzt, bezw. zur Anlage von Abstellplätzen verwendet werden.
Die zwischen den Zeilenbauten an der Mayenfischstrasse liegenden Abstellplätze sind durch eine Baum- bzw. Heckenbepflanzung einzugrünen, das selbe gilt sinngemäss auch für die im Innenraum zwischen Brüel- und Turnierstrasse liegenden Abstellplätze.

7. Verputz und Anstrich der Gebäude

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

8. Aussenanlagen und Einfriedigungen

Besondere Sorgfallt ist der Durchgestaltung der Aussenanlagen zu widmen. Einfriedigungen entlang der Strassen- und Gehwege sind als Heckenzäune möglich. Sockel aus Beton oder Naturstein dürfen höchstens 2o cm hoch sein. Schutzzäune können zugelassen werden, sie sind jedoch bei vorhandenem dichten Heckenwuchs wieder zu entfernen. Das Bauordnungsamt kann in jedem Einzelfall die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern nach Art, Umfang und Standort nach Angaben des Planungsamtes anordnen.
Überflüssiger Erdaushub ist spätestens nach Bezug der Wohnungen abzufahren.

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.

9. Entwässerung

Häusliche Abwässer sind in Hauskläranlagen zu leiten und geklärt in das öffentliche Kanalnetz abzuführen. Die Hauskläranlage muss DIN 4261 entsprechen, die Satzung über die öffentlichen Entwässerungsanlagen der Stadt Konstanz ist zu beachten. Das erforderliche Verfahren der Entwässerungsgenehmigung bleibt unberührt.

1o. 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 Bauwerk dargestellt sind.

11. Ausnahmen und Befreiungen

(1) An Ausnahmen sind zulässig:

Einzelne Gebäudeteile, wie Erker, Treppenhäuser, etc., sofern sie nicht länger als 1/3 der Gesamtgebäudelänge sind, dürfen die Baulinie und Baugrenze bis zu 1,8o m überschreiten.

c) Aus städtebaulichen Gründen kann die unter Ziffer 2 der Bebauungsvorschriften festgelegte Ausnutzung bis zu 5o % überschritten werden.

2) Für Befreiungen gilt § 31 Absatz 2 des Bundesbaugesetzes.

Konstanz, den

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 7. Nov. 1968
Dienstsiegel
Im Auftrag
Klenert

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DES § 1 DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 19.1.1965
KONSTANZ, DEN 18. Dez. 1967
VERMESSUNGSAMT
(NAUERZ) OVR

1. FERTIGUNG ANLAGE 4
ZUM ANTRAG VOM 18.12.67
GEHÖRIG

FÜR DIE ERARBEITUNG DES PLANENTWURFS.
KONSTANZ, DEN 23. Juli 1968
PLANUNGSAMT
(KÖLSCH) BR

DIE GEMEINDE HAT NACH § 10 BBAU G DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
KONSTANZ, DEN 12. Juni 1968
DER VORSITZ D. GEM. RATES
i.V.

DIE GEMEINDE HAT AM 21. Feb. 1968 E AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN
KONSTANZ, DEN 23. Juli 1968
PLANUNGSAMT
(KÖLSCH) BR

DIESER BEB. PLAN IST NACH § 11 BBAUG MIT VERFÜGUNG VOM GENEHMIGT WORDEN.
FREIBURG, DEN
HÖHERE VERWALT. BEHÖRDE

DER ENTWURF DIESES BEB. PLANES MIT BEGRÜNDUNG HAT ÜBER DIE DAUER EINES MONATS VOM 3. 4. BIS 3. 5. 68 EINSCHL. ÖFFENTL. AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT DER ÖFFENTL. AUSLEG. WORDEN 27.3.68 ORTSÜBL. BEKANNTGEMACHT
KONSTANZ, DEN 23. Juli 1968 (KÖLSCH) BR

DIE GENEHM. D. BEBAUUNGSPLANES SOWIE ORT U. ZEIT SEINER ÖFFENTL. AUSLEG. NACH § 12 BBAU G. SIND AM ORTSÜBL. BEKANNTGEMACHT WORDEN.
KONSTANZ, DEN
PLANUNGSAMT
(KÖLSCH) BR

ART und MASS der baulichen NUTZUNG

WOHNBAUFLÄCHEN:
- WA ALLGEM. WOHNGEBIET
- BAULINIE
- BAUGRENZE

- (VII) ZAHL der VOLLGESCH. ZWINGEND / ZAHL der VOLLGESCH. HÖCHSTGRENZE
- 0,5 GRUNDFLÄCHENZAHL
- (1,5) GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- g GESCHLOSSENE BAUWEISE
- o OFFENE BAUWEISE

VERKEHRSFLÄCHEN:
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- GRENZE des räuml. GELTUNGSBEREICHES des BEBAUUNGSPLANES
- FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE oder GARAGEN

BESTANDSANGABEN:
- WOHNGEBÄUDE
- WIRTSCHAFTS- und INDUSTRIEGEBÄUDE

GESTALTUNG der baulichen ANLAGEN
- FD FLACHDACH
- SD SATTELDACH 25°

MASSTAB – 1:500

ÄNDERUNG
des BEBAUUNGSPLANES
„FÜRSTENGUT"
zwischen
BRÜEL-, MAYENFISCH- u. TURNIERSTRASSE

KONSTANZ, DEN 23. Juli 1968
PLANUNGSAMT
BAURAT

DER OBERBÜRGERMEISTER
BÜRGERMEISTER