BEBAUUNGSPLAN „GOETHE-,LESSING-,LORTZING- UND MENZELSTRASSE“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt,
nicht markierte siehe Planakte

1. SATZUNG
2. ERLÄUTERUNGSBERICHT
3. ÜBERSICHTSPLAN
4. TEXTTEIL DES BEBAUUNGSPLANS
5. BEBAUUNGSPLAN

...1... Fertigung, Anlage 3
zum Antrag vom 27.5.63 gehörig.

S a t z u n g

der Grossen Kreisstadt Konstanz über den Bebauungsplan
" GOETHE-, LESSING-, LORTZING- und MENZELSTRASSE "

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 23.6.196o (BGBl. I S. 341 vom 29.6.196o) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung 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) Gestaltungsbereich des Bebauungsplanes:

Die Abgrenzung des Baugebietes ergibt sich aus der im Bebauungsplan vom 27.5.1963 eingezeichneten Grenze des Planungsgebietes.

§ 2) Inhalt des Bebauungsplanes:

a) Erläuterungsbericht
b) Übersichtsplan
c) Textteil des Bebauungsplanes
d) Bebauungsplan
e) Strassen- und Kanalpläne
f) Verzeichnis der betroffenen Grundstückseigentümer

§ 3) Inkrafttreten des Bebauungsplanes:

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

Konstanz, den 27. Mai 1963
GROSSE KREISSTADT KONSTANZ
Der Oberbürgermeister
Baudezernat

Bürgermeister

Tabelle zur Satzung des Bebauungsplanes

"GOETHE-, LESSING-, LORTZING- und MENZELSTRASSE"

Baugebiet	Geschoss-zahl	Bau-weise	seitl. Grenz-Abstand Bauwich x)	max. Traufhöhe ab Sockelhöhe xx)	Gebäu-detie-fe	Gebäude-abstand xxx)	Dachneigung
Goethe- und Menzelstrasse (neue Gebäude)	1	o	5,oo	3,oo	11,oo	1o,oo	18^{o} bis 27^{o}
	2	o	5,oo	5,8o	-	-	-

x) Bauwich = seitlicher Abstand von der Grenze bis zum Hauptgebäude

xx) Schnittpunkt Aussenwand mit äusserer Dachhaut

xxx) wenn im Bebauungsplan nicht anderst festgelegt.

..... Fertigung, Anlage 1
zum Antrag vom 27.5.1963 gehörig.

Erläuterungsbericht

zum Bebauungsplan

"GOETHE-, LESSING-, LORTZING- und MENZELSTRASSE"

Der Gemeinderat hat am 9. Mai 1963 beschlossen, über das Gebiet um die Goethe-, Lessing-, Lortzing- und Menzelstrasse einen Bebauungsplan aufzustellen.

Das Gebiet um die Goethestrasse, welches fast ausschliesslich für Wohnungsbau vorgesehen, ist bereits bis auf wenige Lücken bebaut. Die im nördlichen Teil liegende städtische Parzelle Nr. 1802 bleibt von der Überbauung frei. Die städtischen Parzellen Nr. 1803/5 und 1820 im östlichen Teil bis zum Bismarksteig bleiben für öffentliche Zwecke frei, ebenso die Parzelle Nr. 1821/72.

Das Kanalsystem ist bereits vorhanden. Der Unterbau der Strassen (Kieskörper) ist geschüttet. Der Vollausbau dieser Strassen erfolgt nach Feststellung dieses Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, die Ordnung der Bebauung in diesem Gebiet zu gewährleisten und die ordnungsgemässe Erschliessung und Ausnutzung der anliegenden Grundstücke, sowie den Vollausbau der Strassen zu ermöglichen und den Beizug der Anliegerleistungen durchführen zu können.

Konstanz, den 27. Mai 1963
GROSSE KREISSTADT KONSTANZ
- Städt. Planungsamt -

(Kölsch)
Baurat

4. Fertigung Anlage 2

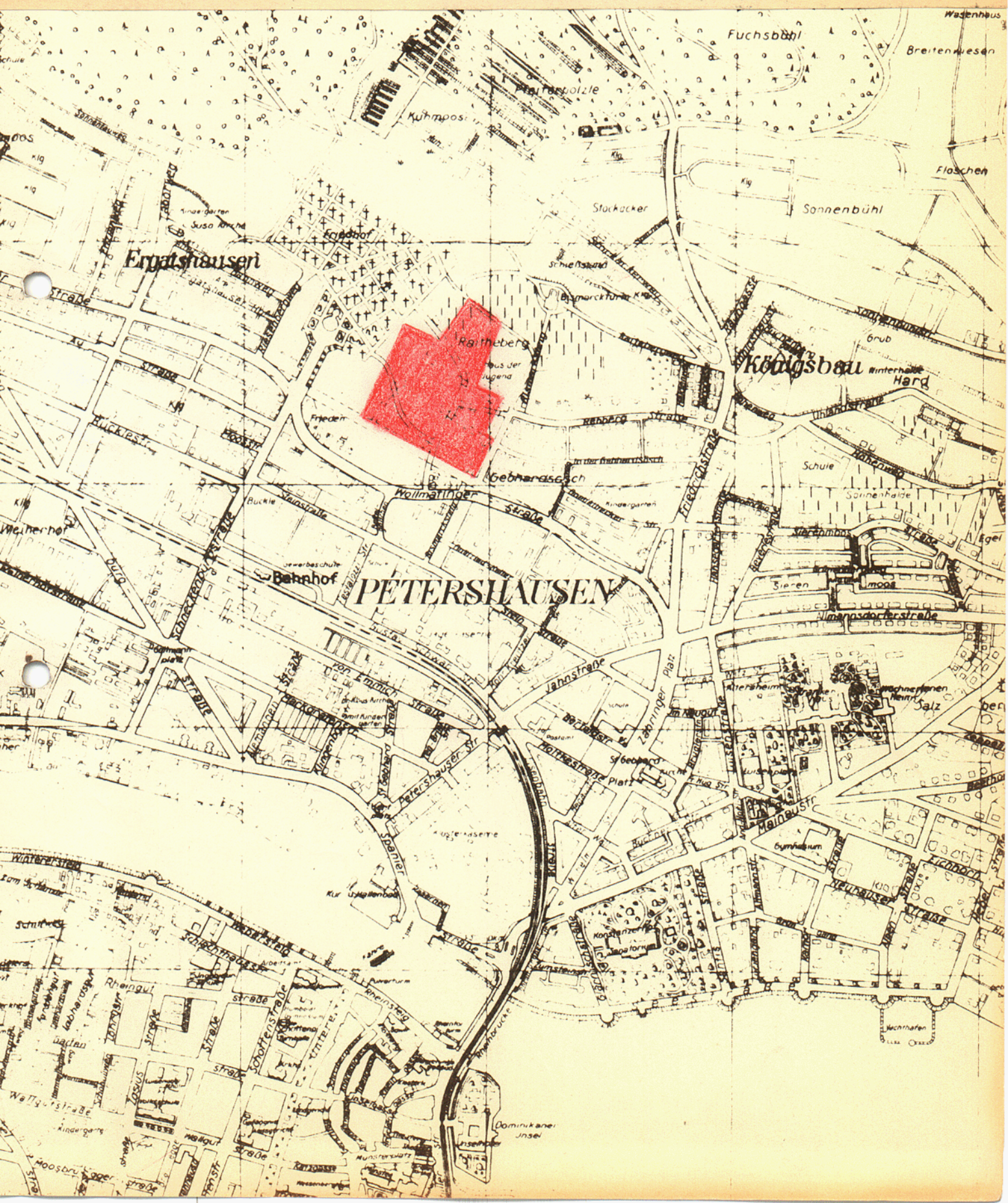
GROSSE KREISSTADT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN über das GEBIET GOETHE - LESSING – LORTZING- u. MENZEL-STR.

ÜBERSICHTSPLAN M. - 1 : 10000

PLANUNGSGEBIET

ZUM ANTRAG vom 27. 5. 63 GEHÖRIG



Textteil des Bebauungsplanes

der Grossen Kreisstadt Konstanz zum Bebauungsplan
" GOETHE-, LESSING-, LORTZING- und MENZELSTRASSE "

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 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.

2. Zulässige Überbauung

Die zulässige Überbauung und Ausnutzung der Grundstücke hat nach Massgabe des Bebauungsplanes zu erfolgen. Die maximalen Traufhöhen gehen aus anhängender Tabelle hervor.

Folgende Werte dürfen bei der Grund- und Geschossflächenzahl nicht überschritten werden:

Geschosszahl	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
1	o,4	o,4
2	o,4	o,7
3	o,3	o,9
4	o,3	1,o

:/:

3. Bauweise, Grenz- und Gebäudeabstand

Im Baugebiet sind ein- bis zweigeschossige Gebäude als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser, sowie drei- und viergeschossige Wohnblöcke nach Massgabe des Bebauungsplanes vorgesehen. Für die Zulässige Geschosszahl, die Stellung und Firstrichtung der Gebäude, die Traufhöhen sowie die Dachneigungen sind die Eintragungen im Bebauungsplan und in anhängender Tabelle massgebend. Der seitliche Grenzabstand zu den Nachbargrenzen (Bauwich) muss mindestens 5,oo m betragen, sofern im Bebauungsplan kein geringerer Grenzabstand vorgesehen ist.

Der Gebäudeabstand wird nach den Angaben des Bebauungsplanes festgelegt. Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einzellfalle Grenz- und Gebäudeabstände vorschreiben.

4. Gestaltung der Bauten

Die Gestaltung der Bauten hat nach Massgabe des Bebauungsplanes zu erfolgen.

Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Die Abmessungen sind aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

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. Anbauten wie Treppenhäuser, Erker etc. dürfen die Baulinie und rückwärtige Baugrenze höchstens um 1,8o m überschreiten.

Satteldächer sind vorgeschrieben.

Die ~~zwischen~~ Dachneigungen der Wohngebäude liegen zwischen 18 bis 27 Grad. Sie dürfen höchstens 5 Grad unterschritten werden. Dachaufbauten sind nicht gestattet.

Die Kniestockhöhe darf 3o cm nicht überschreiten.

Sockel- und Firsthöhen werden in jedem Einzelfall vom Bauaufsichtsamt überprüft und festgelegt.

:/:

Geringfügige Überschreitungen der Baulinie und Baugrenze können in begründeten Fällen zugelassen werden.

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 dessen Fertigstellung errichtet werden. Es ist verboten, Garagen zeitlich vor den Hauptgebäuden zu erstellen. Die Bestimmungen der Verordnung über Garagen und Einstellplätze (Reichsgaragenordnung) vom 17.2.1939 (RGBl. I S. 219) bleiben unberührt. Garagen sollen von der Strassengrenze einen Abstand von 5 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 Strassengrenze und dem Beginn der Rampe 2,5o m betragen. Sofern es die Hanglage eines Gebäudes ermöglicht, können die Garagen im Keller untergebracht werden.

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

Sockel aus Beton oder Naturstein, höchstens o,3o m hoch, dahinter eine Hecke bis zu 1,oo m Höhe aus Sträuchern.

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 sind zu planieren und zu befestigen. Die Grundstücke sindausreichend mit Zier- und Obstbäumen zu bepflanzen. Das Bauaufsichtsamt 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.

1o. 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

Die Bauaufsichtsbehörde kann auf Antrag in begründeten Fällen ganz oder teilweise Befreiung von den Bestimmungen dieses Bebauungsplanes erteilen. Die Erteilung der Befreiung kann an Bedingungenen geknüpft werden.

Konstanz, den 27. Mai 1963

GROSSE KREISSTADT KONSTANZ
Der Oberbürgermeister
Baudezernat

Bürgermeister

Der mit Erlass des Regierungspräsidiums Südbaden vom 26. September 1963 genehmigte Bebauungsplan "Goethe-, Lessing-, Lortzing- und Menzelstrasse" mit Begründung, hat in der Zeit vom 12. Juni 1963 bis einschliesslich 12. Juli 1963 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 7. Dezember 1963 öffentlich bekannt gemacht worden.
Ein Belegexemplar des Südkurier vom 7. Dezember 1963 befindet sich bei den Akten des Bebauungsplanes.
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 7. Dezember 1963 rechtsverbindlich geworden.

Grosse Kreisstadt Konstanz
Planungs- und Bauordnungsamt
– Planungsabteilung –

(Kölsch)
Baurat

4. Fertigung Anlage 4
zum Antrag vom 27.5.1963 gehörig

GROSSE KREISSTADT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN
über das GEBIET um die

GOETHE - LESSING - LORTZING -und MENZELSTRASSE

M 1:1000

ERLÄUTERUNGEN

WA
- bestehende GEBÄUDE
- abzubrechende GEBÄUDE
- NEUE GEBÄUDE mit GESCHOSSZAHL

G = GARAGEN

DACHNEIGUNG 18° bis 27°

- NEUE STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- NEUE BAULINIE sowie neue STRASSENBEGRENZUNGS und BAULINIE
- BAU GRENZE
- ÖFFENTLICHE STRASSENFLÄCHEN und PLATZANLAGEN
- " GRÜNFLÄCHEN
- PRIVATE "
- GRENZE des PLANUNGSGEBIETES und gleichzeitig UMFAHRUNGSGRENZE des allgemeinen WOHNGEBIETES (WA)
- GRUNDSTÜCKSGRENZEN: bestehende / wegfallende / geplante

Genehmigt gem§ § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341)
Regierungspräsidium Südbaden
Freiburg i. Br., den 27. Sept. 1963
Im Auftrag

KONSTANZ den 27.5.1963
STÄDT PLANUNGSAMT
STADTBAURAT

DER OBERBÜRGERMEISTER
BÜRGERMEISTER

Geprüft Konstanz den 13. Dez. 19 61
Vermessungs- und Liegenschaftsamt
Auftrag

1 : 1000