STADT KONSTANZ

INTERN

Aktenvermerk

z. d. A. Bebauungspläne

Baurechtsamt

Stadt Konstanz
BAURECHTSAMT
10. MAI 1985

Amt: Sanierungsstelle
Zuständig: Herr Rohloff
Durchwahl: 541
Datum: 9. Mai 1985
Aktenzeichen: ro-schu

Überleitung von Bebauungsplänen, die als Polizeiverordnung erlassen worden sind

In der Niederschrift über die 47. Dienstbesprechung des Innenministeriums mit dem Baurechtsreferenten des Regierungspräsidiums am 3. und 4. Dez. 1984 in Bad Dürrheim ist unter Punkt 5 festgehalten, daß Straßen und Baufluchtenpläne, Gestaltungspläne, auch wenn diese durch § 8 Abs. 2 Badisches Aufbaugesetz mit den Bauvorschriften auf der Grundlage des Badischen Polizeistrafgesetzbuches zu einem Bebauungsplan verbunden wurden, nicht außer Kraft getreten sind. § 173 Abs. 3 Satz 1 Bundesbaugesetz ist auf diese sonstigen Bauvorschriften weiterhin anzuwenden. Dies bedeutet in unserem Fall, daß die Bebauungspläne:

1. b 7 - Breite Seewiesen
2. f 7 - Fürstengut
3. g 5 - Grüngang
4. h 5 - Hinterhag
5. k 2 - Kegelstützen
6. m 5 - Moosstraße
7. s 1 - Salemer Weg
8. s 2 - Salzberg
9. w 6 - Wallhauser Hof

mit Ausnahme des Textteils weitergelten.

Dies bedeutet, daß bei Bauanträgen in diesen Gebieten diese mit den Straßen- und Baufluchtenplänen in Einklang zu bringen sind.

Zeller

Kopien in die betreffenden Beb. Plan Akten

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. ERLÄUTERUNGSBERICHT

2. STRASSEN- und BAUFLUCHTENPLAN

3. ENTWURF EINER POLIZEIVERORDNUNG

Anlage 1 Fertigung 3

zum Antrag vom 8.7. 1960 gehörig

Erläuterungsbericht

zum Strassen - und Baufluchtenplan Grüngang

Über das Gebiet des Stadtkreises Konstanz, in welchem der Grüngang und die Altmannstrasse liegt, wurde der Bau - und Strassenfluchtenplan am 7.5.1894 festgestellt. In diesem Bau - und Strassenfluchtenplan ist der Grüngang nur als rückliegender Weg eingezeichnet. Bau - und Strassenfluchten wurden längs des Weges nicht festgestellt. Er diente lediglich als rückliegender Zugang zu den grösseren Anwesen an der Seestrasse und an der Neuhauserstrasse.

Infolge der schlechten wirtschaftlichen Entwicklung waren die Eigentümer an der Seestrasse und auch an der Neuhauserstrasse grösstenteils nicht mehr in der Lage, ihre Anwesen in der bisherigen Grösse erhalten zu können. Es wurden deswegen im Laufe der Jahre von den grossen Anwesen Bauplätze am Grüngang abgetrennt und zum Zwecke der Überbauung verkauft, auch teilweise überbaut. Auf diese Art und Weise ist der Grüngang zur Anbaustrasse geworden.

Auch verkehrsmässig erhielt der Grüngang eine grössere Bedeutung, weil die Seestrasse zur Promenade umgestaltet und

für jeden Fahrverkehr gesperrt wurde. Der Grüngang dient schon seit einiger Zeit auch als Zufahrtsstrasse zu der Kamorstrasse und Luziengang.
Aus diesem Grunde wurde die Festlegung der Bau - und Strassenfluchten auch für den bisherigen rückliegenden Weg (Grüngang) notwendig.
Die Fahrbahn ist mit einer Breite von 6,50 m festgelegt. Diese Breite ist mit Rücksicht auf den gesteigerten Kraftfahrzeugverkehr infolge der vielen dort erstellten Garagen und der Zufahrt zur Spielbank als Anbau - und Zubringerstrasse notwendig. Ein Gehweg ist nicht vorgesehen.

Bei den auf der Strecke zwischen Kamorstrasse und Alpenstrasse über die Bauflucht hineinragenden Gebäuden handelt es sich um frühere alte Nebengebäude zu den Anwesen an der Seestrasse. (Frühere Stallungen, Gärtnereigebäude usw.)
Auf diese alten Gebäude konnte bei der Festlegung der Baufluchten keine Rücksicht genommen werden. Sie müssen später bei Umänderung entfernt werden.

Auf der Nordseite des Grüngangs ragen beim Anwesen Säntisstrasse 4 die rückliegenden Wirtschaftsgebäude in den Vorgarten hinein. Es handelt sich um alte schon längst bestehende Nebengebäude. Bei Änderung der Nebengebäude muss die Bauflucht eingehalten werden.

Es hat sich herausgestellt, dass auch in der Altmannstrasse die Änderung der früheren Bau - und Strassenfluchten notwendig

wurde. Die neuen Bau - und Strassenfluchten passen sich dem heutigen bestehenden Zustand an.

Von der Aufnahme besonderer Längen - und Querschnitte wurde abgesehen, weil sich die heute bestehenden Strassenhöhen in keiner Weise verändern.
Versorgung mit Gas, Wasser und Strom ist vorhanden. Ebenso sind Abwasserkanäle bereits verlegt.

Die Bestimmungen über die Art und den Zweck von Neubauten, den Grad der Überbauung und der Bauweise, über die Höhe und die äussere Gestaltung der Neubauten, sowie über die Grundstückseinfriedigung und die Bepflanzung der Vorgärten sind in den angeschlossenen Bebauungsvorschriften enthalten.

Nach der geltenden Bauordnung ist bis jetzt in diesem Gebiet 2-geschossige Villenbauweise mit Gebäudeabständen von 15 m festgelegt. Durch die Bebauungsvorschriften wird die städtische Bauordnung für das jetzt festzustellende Gebiet nicht geändert.
Das beiliegende Güterverzeichnis enthält die Grössenverhältnisse die Lagerbuchnummern der betroffenen Grundstücke und die Namen der Eigentümer.

Alle technischen Einzelheiten sind aus den beigefügten Lageplänen und den Beschreibungen ersichtlich.

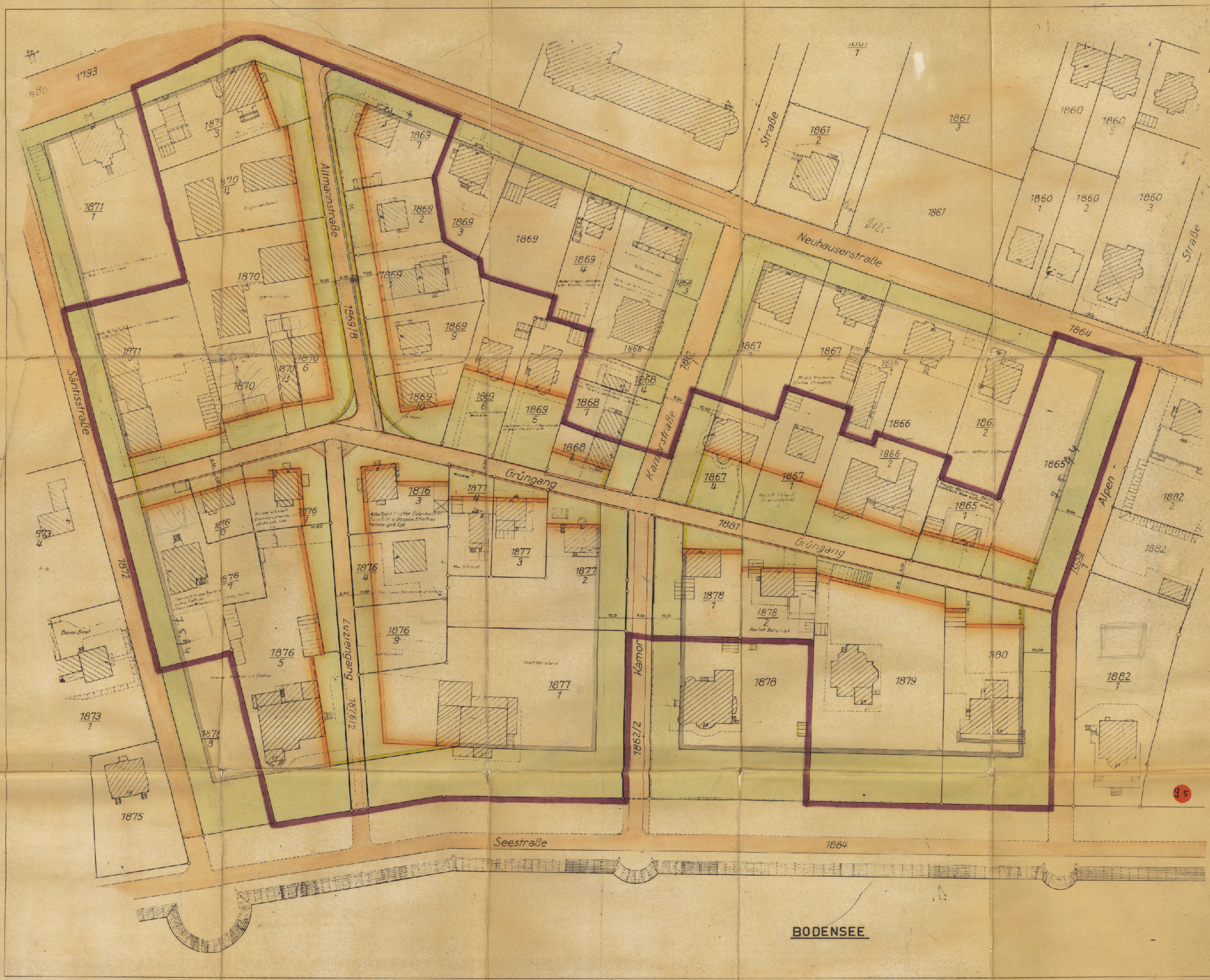
Konstanz, den 8.7. 1960

GROSSE KREISSTADT KONSTANZ

STRASSEN - U. BAUFLUCHTENPLAN IM GRÜNGANG M. 1:500

ANLAGE 2 FERTIGUNG 3

ZUM ANTRAG VOM 8.7. 1960 GEHÖRIG



ERLÄUTERUNGEN:

- FESTGESTELLTE ODER BESTEHENBL. BAUFLUCHT
- " " " STRASSENFLUCHT
- NEU FESTZUSTELLENDE BAUFLUCHT
- " " STRASSENFLUCHT
- AUFZUHEBENDE BAUFLUCHT BEI BLEIBENDER STRASSENFLUCHT
- AUFZUHEBENDE BAU-U STRASSENFLUCHT
- " STRASSENFLUCHT
- VORGARTENFLÄCHEN U. PRIVATE GRÜNANLAGEN
- STRASSENFLÄCHEN U. PLÄTZE
- GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES

KONSTANZ, DEN 8.7. 1960

DER OBERBÜRGERMEISTER

Bürgermeister

STÄDT. HOCHBAUAMT

GROSSE KREISSTADT KONSTANZ

15. JUNI 1960

gefertigt:

Stadt Konstanz
Liegenschaftsamt

Anl. 3

P O L I Z E I V E R O R D N U N G

Über Bebauungsvorschriften im Baugebiet "Grüngang" und Umgebung

Auf Grund der §§ 8 und 9 des Badischen Aufbaugesetzes vom 25.11.1949 (Bad. GVBl. 1950 S. 29); §§ 2 und 3 der Reichsverordnung über Baugestaltung vom 10.11.1936 (RGBl. I S. 938); §§ 2 Abs. 4, 32, 33 Abs. 4, 109,123 Abs. 4, 126 Abs. 15 der Landesbauordnung - LBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.7.1935 (GVBl. S. 187); § 1 der Verordnung über die Regelung der Bebauung vom 15. Februar 1936 (RGBl. I S. 104); §§ 10 ff. des Polizeigesetzes vom 21.11.1955 (Ges.Bl. Baden-Württemberg S. 249) in Verbindung mit §§ 1,2 der Dritten Durchführungsverordnung zum Polizeigesetz vom 1.4.56 (Ges.Bl. S. 86) und § 174 des Bundesbaugesetzes vom 23.6. 1960 (BGBl. I S. 341) wird mit Zustimmung des Gemeinderates und des Bürgerausschusses folgende

P O L I Z E I V E R O R D N U N G

erlassen:

§ 1

Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Baugebietes ergibt sich aus dem Straßen- und Baufluchtenplan für den "Grüngang" und seine Umgebung (Anlage 2 des Planänderungsbescheides vom 8. Juli 1960).

§ 2

Zweckbestimmung des Baugebietes

Das Baugebiet ist ausschließlich zum Wohnen bestimmt. Gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe sind ausgeschlossen. Anlagen, Betriebe und Betätigungen sind verboten, die durch Verunreinigung der Luft, Gerüche, Geräusche, Erschütterungen oder ähnliche Einwirkungen belästigen. Tankanlagen für den öffentlichen Bedarf

sind nicht gestattet. Nebengebäude werden nach Maßgabe des § 7 zugelassen.

§ 3

Zulässige Überbauung

Die Überbauung der Baugrundstücke darf 15 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten. Die Baunutzungszahl (Verhältnis des Produktes der überbauten Fläche und der Stockwerkszahl, bezogen auf die Grundstücksfläche) ist o,3o.

§ 4

Bauweise

Ein- oder zweigeschossige Einzel- oder Doppelwohnhäuser sind zugelassen, ebenso in begründeten Fällen dreigeschossige Wohngebäude, sofern sie sich harmonisch in die bestehende Bebauung einfügen.

§ 5

Grenz- und Gebäudeabstand

Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muss mindestens 7,5o m betragen. Der Abstand zwischen den Hauptgebäuden (Gebäudeabstand) darf 15 m nicht unterschreiten. Einen geringeren Grenzabstand kann die Bauaufsichtsbehörde zulassen, wenn der Gebäudeabstand durch Eintrag im Baulastenbuch dauernd gesichert wird.

§ 6

Baugestaltung

(1) Der Grundriss der Gebäude soll ein langgestrecktes Rechteck bilden. Die Gebäudelänge soll bei eingeschossigen Gebäuden 9,oo m, bei zweigeschossigen Gebäuden 11,oo m nicht unter- und 25,oo m nicht überschreiten.

(2) Neubauten sollen sich bezüglich Grundriss, Höhe, Dachform, Dachneigung usw. den vorhandenen Nachbargebäuden angleichen.

(3) 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 festgesetzt.

(4) An- und Vorbauten sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Verhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

(5) Die Fensteröffnungen müssen in einem angemessenen Verhältnis zur Wandfläche stehen; sie sind harmonisch zu verteilen.

(6) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, dass eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Falle darf die Gesamtlänge der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel, bei Walmdächern an der Längsseite mehr als ein Viertel und an der abgewalmten Seite mehr als ein Sechstel der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als o,9o m betragen. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, dass die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepasst werden.

(7) Schornsteine sind in der Regel in der Firstlinie oder deren unmittelbaren Nähe aus dem Dach zu führen.

§7)

Nebengebäude und Garagen

(1) Als Nebengebäude sind freistehende, unbewohnte eingeschossige Baukörper anzusprechen. Ihre Traufhöhe darf 2,5o m und ihre Grundfläche 35 qm nicht übersteigen.

(2) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Grössenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen baulichen Zusammenhang zu bringen.

(3) Nebengebäude dürfen nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden.

(4) Garagen müssen von der Strassenflucht einen Abstand von mindestens 5 m einhalten. Die Neigung der Rampen soll möglichst flach sein. Die Rampen sind mit ebenen Vorplätzen an die Strasse einerseits und an das Gebäude andererseits anzuschliessen; die Tiefe dieser Vorplätze soll mindestens betragen:

zwischen der Strassenflucht und dem Beginn der Rampe	2,5o m
zwischen der Bauflucht und dem Beginn der Rampe	1,oo m.

Im übrigen gelten die Bestimmungen der Verordnung über Garagen und Einstellplätze (Reichsgaragenordnung) vom 17. Februar 1939 (RGBl. I S. 219).

§ 8

Äusseres der Gebäude

(1) Die Aussenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Vorschriften des Baubescheids zu behandeln (verputzen, abschlämmen, verschindeln und dergl.); sie sind in hellen Farben (Pastellfarben) zu halten; grelle, disharmonische Farben dürfen nicht verwendet werden. Die Bauaufsichtsbehörde kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.

(2) Die Dächer sind mit (altroten oder engobierten) Tonziegeln einzudecken.

(3) Haupt- und Nebengebäude sind nach Abs. 1 und 2 aufeinander abzustimmen.

§ 9

Einfriedigungen

Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Strassen und Plätzen sind nach den Angaben der Bauauf-

sichtsbehörde einheitlich zu gestalten. Zugelassen sind Drahtzäune in festem Metallrahmen auf 0,15 m hohen Beton- oder Natursteinsockeln, mit Grünhecken hinterpflanzt oder Grünhecken ohne Drahtzäune. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen ist möglichst niedrig zu halten. Sie soll das Maß von 0,60 m nicht überschreiten. Benachbarte Einfriedigungen sind einander anzupassen. Seitliche Einfriedigungen zwischen Nachbargrundstücken dürfen bis zur Tiefe des Vordergebäudes die Höhe der straßenseitigen Einfriedigung nicht überschreiten; sie müssen durchsichtig sein; lebende Hecken sind zugelassen.

§ 10

Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücke

1. Die natürlichen Geländeverhältnisse dürfen nur insoweit verändert werden, als die zur harmonischen Verbindung des Gebäudes mit dem Gelände erforderlich ist. Auf die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke ist Rücksicht zu nehmen.

2. Die Vorgärten sind als Grünflächen (flacher Rasen mit blühenden Stauden und Laubgewächsen) anzulegen und zu unterhalten. Für die Bepflanzung sind einheimische Gewächse zu verwenden. Gesunder Baumbestand muß erhalten bleiben.

3. Vorplätze sind zu planieren und zu befestigen.

§ 11

Entwässerung

1. Häusliche Abwässer sind in Hauskläranlagen zu leiten und geklärt in das öffentliche Kanalnetz abzuführen. Die Hauskläranlagen müssen DIN 4261 entsprechen.

2. Das erforderliche Verfahren bezüglich der Entwässerung bleibt unberührt.

§ 12

Baupläne

Außer den gesetzlich vorgeschriebenen Unterlagen kann die Bauaufsichtsbehörde verlangen:

a) Lichtbilder, Schaubilder, Modelle, Profile, Gerüste oder andere körperliche Darstellungen, die die Umrisse des Bauwerkes und seine Einfügung in die vorhandene oder künftige Umgebung zeigen;

b) Einzelzeichnungen in größerem Maßstab;

c) farbige (auch perspektivische)Ansichten des Bauwerkes und seiner Umgebung (Schaubilder);

d) 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.

§ 13

Nachsicht (Dispens)

Die Bauaufsichtsbehörde kann auf Antrag in begründeten Fällen nach Anhörung des Bauausschusses Befreiung von Bestimmungen dieser Polizeiverordnung erteilen. Die Befreiung kann mit Auflagen verbunden oder von Bedingungen abhängig gemacht werden.

§ 14

Beschränkungen nach § 123 Abs. 4 LBO

Die Ausführung der in § 123 Abs. 2 Buchstaben d, e, g, und k LBO erwähnten Bauarbeiten ist genehmigungspflichtig.

§ 15

Inkrafttreten

Diese Polizeiverordnung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Konstanz, den 15. Jan. 1962

(Siegel)

(Dr. Helmle)
Oberbürgermeister