BEBAUUNGSPLAN „HARDERGASSE“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt,
nicht markierte siehe Planakte

1. ÜBERSICHTSPLAN
2. SATZUNG
3. BEBAUUNGSPLAN
4. BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
5. ERLÄUTERUNGSBERICHT

2. Fertigung Anlage 2

GROSSE KREISSTADT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN IM GEWANN „HARDERGASSE"

ÜBERSICHTSPLAN M.- 1 : 10000

PLANUNGSGEBIET **ZUM ANTRAG VOM 6.6.1963 GEHÖRIG**



.2.. Fertigung, Anlage 4
zum Antrag vom 6. Juni 1963 gehörig.

S a t z u n g

der Grossen Kreisstadt Konstanz über den
Bebauungsplan "HARDERGASSE"

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 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 6.6.1963 eingezeichneten Grenze des Planungsgebietes.

§ 2) Inhalt des Bebauungsplanes:

a) Erläuterungsbericht
b) Übersichtsplan
c) Bebauungsplan
d) Textteil des Bebauungsplanes
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 6. Juni 1963
GROSSE KREISSTADT KONSTANZ
Der Oberbürgermeister
Baudezernat

Bürgermeister

BLEIBT VON DER ÜBERBAUUNG FREI

Der mit Erlass des Regierungspräsidiums Südbaden vom 6. April 1964 genehmigte Bebauungsplan "HARDERGASSE" - mit Begründung - hat in der Zeit vom 12. Juni bis einschliesslich 12. Juli 1963 öffentlich ausgelegen.

Die Genehmigung, sowie Ort und Zeit der Auflegung sind nach Massgabe der Satzung der Stadt Konstanz vom 15. März 1963 im Südkurier am 25. April 1964 öffentlich bekannt gemacht worden.

Ein Belegexemplar des Südkuriers vom 25. April 1964 befindet sich bei den Akten des Bebauungsplanes.

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 25. April 1964 rechtsverbindlich geworden.

Stadt Konstanz
Planungs- und Bauordnungsamt
- Abteilung Planung -

(Kölsch)
Baurat

2. FERTIGUNG ANLAGE 3
ZUM ANTRAG VOM 6.6.1963 GEHÖRIG

GROSSE KREISSTADT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN
„HARDERGASSE"

M 1:1000

ERLÄUTERUNGEN

bestehende GEBÄUDE
abzubrechende GEBÄUDE
NEUE GEBÄUDE mit GESCHOSSZAHL 1 2 | 2 | 3 + UG 3
DACHNEIGUNG 23° bis 30° Flachdach
} Reines WOHNGEBIET WR

NEUE STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
NEUE BAULINIE sowie neue STRASSENBEGRENZUNGS- und BAULINIE
BAUGRENZE
ÖFFENTLICHE STRASSENFLÄCHEN und PLATZANLAGEN
" GRÜNFLÄCHEN
PRIVATE "
GRENZE des PLANUNGSGEBIETES und gleichzeitig UMFAHRUNGSGRENZE des reinen WOHNGEBIETES (WR)
bestehende / geplante } GRUNDSTÜCKSGRENZEN

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl I S. 341)
Regierungspräsidium Südbaden
Freiburg i. Br., den 26. März 1964

KONSTANZ, den 6.6.1963
STÄDT. PLANUNGSAMT — STADTBAURAT

DER OBERBÜRGERMEISTER — BÜRGERMEISTER

Textteil des Bebauungsplanes

der Grossen Kreisstadt Konstanz zum Bebauungsplan vom 6. Juni 1963 über das Baugebiet

" H A R D E R G A S S E "

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 kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen 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	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 östlichen Teil des Baugebietes sind bergseits ein- und talseits zweigeschossige und voll zweigeschossige Einzelhäuser, im westlichen Teil dreigeschossige Wohnblocks nach Massgabe des Bebauungsplanes vorgesehen.
Die beiden Wohnblöcke südlich der westlichen Stichstrasse werden dreigeschossig und erhalten zusätzlich talseits ein Untergeschoss und ein Flachdach.
Die beiden nördlich der westlichen Stichstrasse liegenden Wohnblöcke werden dreigeschossig mit einem Satteldach bis zu 3o Grad Dachneigung. 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,
bei zweigeschossigen Gebäuden	5,8o m,
bei dreigeschossigen Gebäuden	8,oo m,
bei viergeschossigen Gebäuden	11,4o 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 bei ein- bis zweigeschossigen Gebäuden beträgt mindestens 1o,oo m, sofern im Bebauungsplan kein anderer Gebäudeabstand vorgesehen ist. Der Gebäudeabstand bei drei- und mehrgeschossigen Gebäuden muss mindestens das 2-fache der Traufhöhe betragen, sofern im Bebauungsplan kein anderer Gebäudeabstand vorgesehen ist.

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einzelfalle 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 Gebäudetiefe beträgt bei 1 - 2 geschossigen Gebäuden höchstens 12,oo m und bei drei- und mehrgeschossigen Gebäuden höchstens 13,oo m.
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.

Die Dachneigung beträgt bei sämtlichen Wohngebäuden 23 bis 3o Grad. Die beiden dreigeschossigen Wohnblöcke mit Untergeschoss südlich der westlichen Stichstrasse erhalten ein Flachdach.

Die Kniestockhöhe darf 5o 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.

Dachausbauten sind im Rahmen der baupolizeilichen Bestimmungen, jedoch ohne Dachaufbauten, gestattet.

5. Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude sind nur in Verbindung mit Garagen gestattet. Die Länge dieser Baukörper darf 12 m nicht überschreiten. Sie 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 und Nebengebäuden 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 0,3o 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 sind ausreichend mit Zier- oder 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 und Befreiungen

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

Konstanz, den 6. Juni 1963
GROSSE KREISSTADT KONSTANZ
Der Oberbürgermeister
Baudezernat

Bürgermeister

../2.. Fertigung, Anlage 1
zum Antrag vom 6.6.1963 gehörig.

Erläuterungsbericht

zum Bebauungsplan

" H A R D E R G A S S E "

Der Gemeinderat hat am 26. April 1962 im Prinzip dem vom Planungsamt vorgeschlagenen Entwurf über das Gesamtgebiet des Sonnenbühls zugestimmt. Das Gebiet wird umgrenzt im Norden von dem Hockgrabental, im Westen von der Friedrichstrasse, im Süden ungefähr von einer Linie Konradi-Haus - Wasserbehälter, im Osten reicht das Gebiet bis zur Mainaustrasse. Strassenmässig wird das Gebiet von einer Hauptsammelstrasse in Ost-West-Richtung verlaufend zwischen Mainaustrasse und Friedrichstrasse erschlossen. An diese Strasse ist eine Stichstrasse mit zwei Wendeplatten als Wohnstrasse zur Erschliessung des nördlichen Teilgebietes angeschlossen. Eine katholische und evangelische Kirche mit Kindergärten sind eingeplant. Eine Volksschule für diesen Raum ist in der Sonnenhalde-Schule bereits vorhanden. Das Gebiet ist ca. 18 ha gross. Vorgesehen sind 360 neue Wohneinheiten. Das ergibt rund 1300 bis 1500 neue Einwohner.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, die Ordnung der Bebauung in diesem Gebiet zu gewährleisten und die ordnungsgemässe Erschliessung und Ausnutzung der Grundstücke zu sichern. Das Gebiet wird zweckmässig in mehrere Teilbebauungspläne unterteilt, welche einzeln zur Feststellung gelangen sollten. Als erster Bebauungsplan wird für das Teilgebiet um die Hardergasse das Feststellungsverfahren eingeleitet.

Konstanz, den 6. Juni 1963
GROSSE KREISSTADT KONSTANZ
- Städt. Planungsamt -

(Kölsch)
Baurat