

BEBAUUNGSPLAN „LÄNGERBOHL-SÜD“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
2. BEGRÜNDUNG
3. ÜBERSICHTSPLAN
4. BEBAUUNGSPLAN
5. SATZUNG mit BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
6. LAGEPLAN der GELÄNDESCHNITTE
7. LÄNGSSCHNITT der STICHSTRASSE
8. QUERSCHNITTE NR. 1–4 und 6–7
9. QUERSCHNITT NR. 5

1. Fertigung, Anlage 1
zum Antrag vom 3. November 1964.

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan über das Gebiet
" L Ä N G E R B O H L - S Ü D "
westlich des Siebenbürgenerweges zwi-
schen Längerbohl- und Fürstenbergstrasse.

Der Gemeinderat hat am 5. November 1964 beschlossen, über das Gelände des Längerbohl- und Überlängerbohlgebietes einen Bebauungsplan aufzustellen.

Als erster Teilabschnitt kommt das Gelände des südlichen Längerbohlgebietes westlich des Siebenbürgenerweges zwischen Längerbohl- und Fürstenbergstrasse zur Überplanung.

An der Längerbohl- und Fürstenbergstrasse ist das Gebiet bereits stark mit durchweg zweigeschossigen Gebäuden bebaut. Geschäfte zur Versorgung der Bewohner sind in diesen Strassen bereits vorhanden.

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, welches verkehrstechnisch von einer vom Siebenbürgenerweg nach Westen verlaufenden Stichstrasse erschlossen wird.

Nördlich dieser Stichstrasse sind Doppelhäuser mit Flachdächern vorgesehen.

Die übrigen neu geplanten Häuser werden in ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit Satteldächern von max. 25 Grad ausgeführt, wobei die Häuser entsprechend der Topographie

:/:

des Geländes meistens bergseits eingeschossig und talseits zweigeschossig ausgeführt werden können.

Insgesamt sind ca. 40 neue Wohneinheiten vorgesehen. Hinzu kommen ca. 40 vorhandene Wohneinheiten, zusammen also 80 Wohneinheiten. Bei einer rechnerischen Belegung mit 3,6 Einwohnern ergibt das rund 300 Einwohner. Verteilt auf eine Fläche von ca. 4,5 ha ergibt das eine Siedlungsdichte von rund 70 Einwohnern pro Hektar.

Der Bebauungsplan verfolgt den Zweck, die Ordnung der Bebauung in diesem Gebiet zu gewährleisten und die ordnungsgemäße Erschließung, Umlegung und Ausnutzung der betroffenen Grundstücke zu ermöglichen.

Konstanz, den 3. November 1964

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

GROSSE KREISSTADT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN über das GEBIET

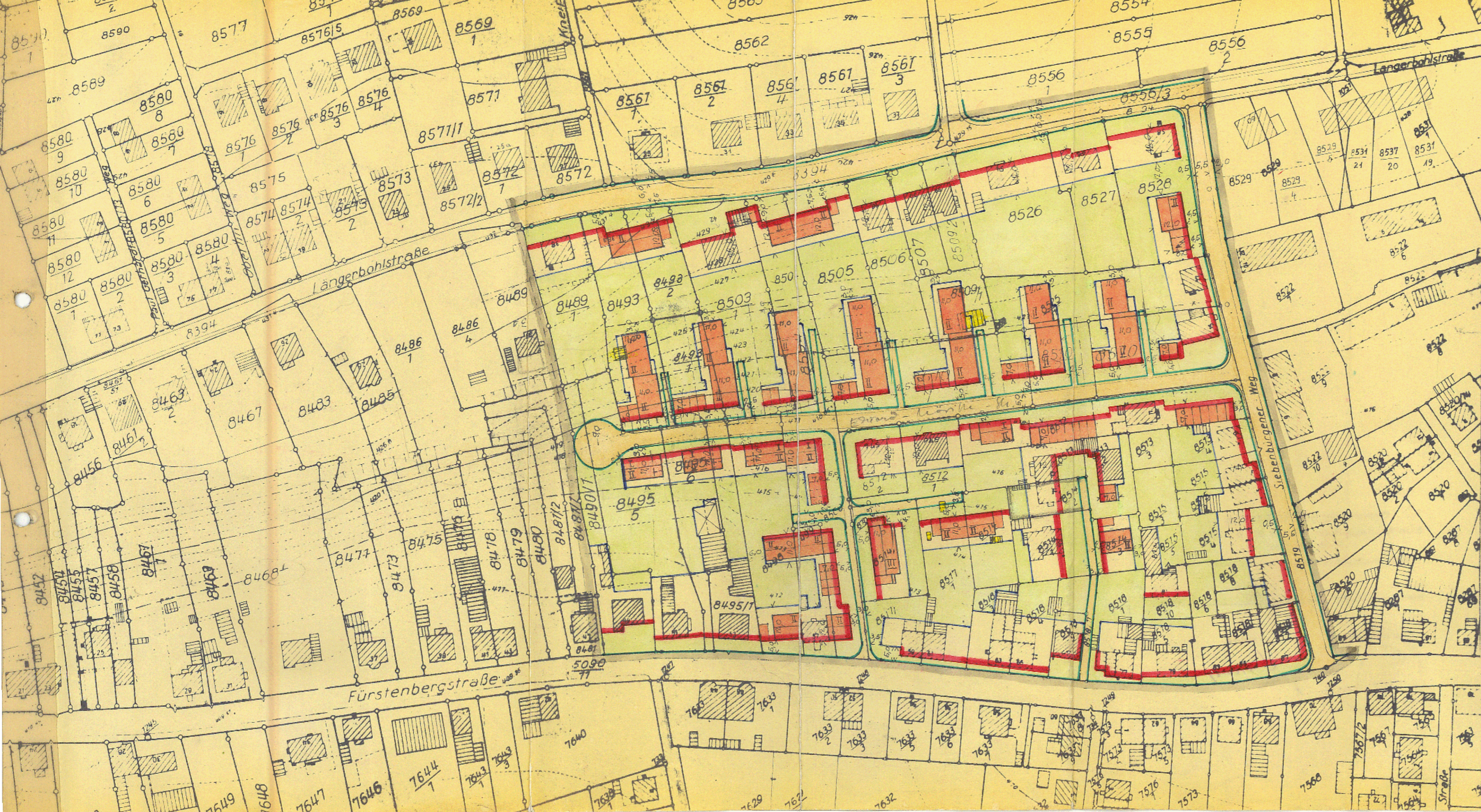
„LÄNGERBOHL-SÜD“

ÜBERSICHTSPLAN M. - 1 : 10000

□ PLANUNGSGEBIET

ZUM ANTRAG vom 3.11.64 GEHÖRIG





STADT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN
 über das GEBIET

"LÄNGERBOHL SÜD"

WESTLICH des SIEBENBÜRGENERWEGES zwischen
 LÄNGERBOHL- und FÜRSTENBERGSTRASSE

M 1:1000

ERLÄUTERUNGEN

- bestehende GEBÄUDE
- abzubrechende GEBÄUDE
- NEUE GEBÄUDE mit GESCHOSSZAHL: I, II
- DACHNEIGUNG: 22°-25°, 0°-5°
- TRAFU
- REINES WOHNGEBIET (WR)

- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- ÖFFENTLICHE GRUNDFLÄCHEN
- PRIVATE
- GRENZE des PLANUNGSGEBIETES und gleichzeitig UMFÄHRUNGSGRENZE des reinen WOHNGEBIETES (WR)
- bestehende } GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- geplante }

KONSTANZ den 3.11.1964
 STADT PLANUNGSAMT
 Gils
 STADTBAURAT

DER OBERBÜRGERMEISTER

 BÜRGERMEISTER


Der mit Erlass des Regierungspräsidiums Südbaden vom 5. Oktober 1965 genehmigte Bebauungsplan "LÄNGERBOHL - SÜD" - mit Begründung - hat in der Zeit vom 14. Dezember 1964 bis einschliesslich 14. Januar 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 der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Stadt Konstanz
- PLANUNGSAMT -


(Kölsch)
Baurat

Genehmigt gemäß § 11 des
Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960
(BGBI. I S. 341)
Regierungspräsidium Südbaden

Freiburg i. Br., den 1. Okt. 1965



Im Auftrag


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

S A T Z U N G

der Stadt Konstanz über den Bebauungsplan " L Ä N G E R B O H L - S Ü D "

westlich des Siebenbürgenerweges zwischen
Längerbohlstrasse und Fürstenbergstrasse.

Zur Durchführung der Planungsabsichten für das vorgenannte Baugebiet hat der Gemeinderat mit Zustimmung des Bürgerausschusses auf Grund der §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes - EBauG - vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) und § 111 der Landesbauordnung - LBO - für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.7.1955 (Ges. Bl. S. 129) folgenden Bebauungsplan "LÄNGERBOHL - SÜD" als Satzung beschlossen:

§ 1) Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Die Abgrenzung des Baugebietes ergibt sich aus der im Bebauungsplan vom 3. November 1964 eingezeichneten Grenze des Planungsgebietes.

§ 2) Inhalt des Bebauungsplanes:

- a) Begründung
- b) Übersichtsplan
- c) Bebauungsplan
- d) Satzung mit Bebauungsvorschriften
- e) Lageplan der Gebäudeschnitte
- f) Längenschnitt der Stichstrasse
mit Gebäudedarstellung
- g) Querschnitte Nr. 1 - 4 und 6 - 7
- h) Querschnitt Nr. 5
- i) Verzeichnis der Grundstückseigentümer

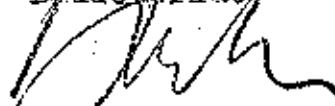
§ 3) Inkrafttreten des Bebauungsplanes:

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 OBEBÜRGERMEISTER

Baudirektor



Bürgermeister

ERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

der Stadt Konstanz zum Bebauungsplan über
das Gebiet

" L Ä N G E R B O H L - S Ü D "

westlich des Siebenbürgenerweges zwischen
Längerbohl- und Fürstenbergstraße.

A. Rechtsgrundlagen:

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes 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 Landesregierung zur Durch-
führung des Bundesbaugesetzes -(BlaUG)- vom
27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 268).
- 4) § 11 Abs. 5 der Landesbauordnung für Baden-Württem-
berg 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 störende Handwerksbetriebe,
 - c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale
und gesundheitliche Zwecke.

(3) Ausnahmeweise 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. Bauweise, Grenz- und Gebäudeabstand

Im Baugebiet sind ein- und zweigeschossige Gebäude als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser nach Massgabe des Bebauungsplanes vorgesehen.

Für die zulässige Geschosszahl, die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan massgebend.

Die Zahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan gilt als Höchstgrenze.

Die Traufhöhe ab Sockelhöhe darf höchstens betragen:

Geschosszahl	Traufhöhe ab Sockelhöhe
1	3,00 m
2	5,50 m

Die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschoss-Fussboden bis Oberkante letzter Vollgeschossdecke im Schnittpunkt der Aussenwand.

Bei Flachdächern darf jeweils dem obersten Geschoss die erforderliche Konstruktionshöhe zur Ausbildung der Flachdaches zugeschlagen werden.

Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen (Bauwich) muss

bei eingeschossigen Gebäuden	4,00 m und
bei zweigeschossigen Gebäuden	6,00 m

betragen.

Beim Einbau von nicht notwendigen Fenstern oder höchstens einem notwendigen Fenster pro Vollgeschoss kann der seitliche Grenzabstand bei zweigeschossigen Gebäuden auf 5,00 m reduziert werden.

Bei Gebäuden, die senkrecht zur Stichstrasse stehen, kann der nördliche Grenzabstand unter den gleichen Bedingungen auf 3,00 m reduziert werden.

Bei den südlich der Stichstrasse geplanten Einzelhäusern auf den Parzellen Nr. 8495/5 und 8495/6, ebenso bei dem Doppelhaus auf Parzelle Nr. 8498 müssen die Garagen in den Gebäudekörpern untergebracht werden; der Bauwich darf nicht überbaut werden.

Die Baugenehmigungsbehörde kann in besonders gelagerten Fällen Grenz- und Gebäudeabstände vorschreiben.

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 Badisch-Württembergischen Nachbarrechtes bis zu 1,50 m Höhe gestattet werden.

Die Wohnhäuser nördlich der Stichstrasse erhalten Flachdächer von 0 bis 5 Grad Neigung, die übrigen neu geplanten Gebäude erhalten Satteldächer von maximal 25 Grad. Dachaufbauten sind nicht gestattet.

Ein Kniestock ist im Rahmen des zulässigen Masses der Traufhöhe, höchstens jedoch bis zu 50 cm Höhe, gestattet. Die Kniestockhöhe wird gemessen von Oberkante letzter Geschossdecke im Schnittpunkt von Aussenwand und Dachhaut.

Der Einbau von Giebelzimmern mit giebelseitiger Belichtung ist im Rahmen der baupolizeilichen Bestimmungen erlaubt. Ein weiterer Ausbau des Dachgeschosses ist jedoch nicht gestattet.

5. Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude sind nicht gestattet. 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 zeitlich vor dem Hauptgebäude zu erstellen. Garagen sollen von der Strassengrenze einen Abstand von 5,00 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 2,50 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.

Die Saupolizeibehörde 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 20 cm hoch, dahinter eine Hecke bis zu 75 cm Höhe aus Strüchern. 75 cm hohe Schutzzäune 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 Strüchern 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 4263 entsprechen. Das erforderliche Verfahren der Entwässerungsgenehmigung bleibt unberührt.

10. Planvorlage

Ausser den gesetzlich vorgeordneten 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 (Strassensabwicklungen) 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:

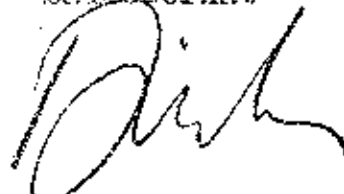
- a) Einzelne Gebäudeteile wie Erker, Treppenhäuser, Anbauten etc. sofern sie nicht länger als $\frac{1}{3}$ der Gesamtlänge des Gebäudes sind, dürfen die Baulinie und Baugrenze bis zu 2,50 m überschreiten.
- b) Die Baulinie und Baugrenze darf bis zu 1,80 m überschritten werden, wenn ihre Einhaltung 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 3,00 m.

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

Konstanz, den 8. Juli 1965

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
(BGBI. I S. 341)
Regierungspräsidium Südbaden

Freiburg i. Br., den 1. Okt. 1965



Im Auftrag

Heerweg