BEBAUUNGSPLAN „MARKGRAFEN-, BRUDER-KLAUS- und ST. GEBHARDSTRASSE“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

2. SATZUNG

3. BEGRÜNDUNG

4. BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

5. BEBAUUNGSPLAN

1. Fertigung, Anlage 3
zum Antrag vom 15. 7. 1969

S A T Z U N G

der Stadt Konstanz über den Bebauungsplan
für das Gebiet zwischen Markgrafen-, Bruder Klaus-
und St. Gebhard-Straße.

Zur Durchführung der Planungsabsichten für das vorgenannte Baugebiet hat der Gemeinderat mit Zustimmung des Bürgerausschusses aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes-BBauG- vom 23.Juni 1960 (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) folgenden Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

§ 1) Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Die Abgrenzung des Baugebietes ergibt sich aus der im Bebauungsplan vom 26.11.68 eingezeichneten Grenze des Planungsgebietes.

§ 2) Inhalt des Bebauungsplanes:

a) Begründung
b) Übersichtsplan
c) Satzung mit Bebauungsvorschriften
d) Bebauungsplan
e) Verzeichnis der Grundstückseigentümer

§ 3) Inkrafttreten des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan wird mit seiner öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Konstanz, den 13. April 1970

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 2. Juli 1970

Dienstsiegel

REGIERUNGSPRÄSIDIUM SÜDBADEN

Im Auftrag

1. Fertigung, Anlage 1
zum Antrag vom 15. 7. 1969

Begründung

zum Bebauungsplan über das Gebiet zwischen Markgrafen-, Bruder Klaus- und St. Gebhard-Straße

Bei dem Gelände handelt es sich hauptsächlich um das ehemalige Bierdepot der Bilger-Brauerei und um weitere westlich anschließende private Grundstücke. Die Umgebung dieses Geländes ist im Osten, Süden und Westen bereits als allgemeines Wohngebiet überbaut.
Es wird eine Gestaltung angestrebt, bei der sich Gebäudegruppen von 2 - 7 Geschossen um eine innere Grünfläche gruppieren. Die Unterbringung der Kraftfahrzeuge erfolgt vorwiegend in einer Tiefgarage unter der Grünfläche, bei den westlichen Baukörpern sind Abstellplätze zu ebener Erde bzw. in den Erd- oder Untergeschossen der Gebäude vorgesehen. Die errechnete Geschoßflächenzahl beträgt im Durchschnitt 1,2.
Auf dem ehemaligen Brauereigelände sind 68 WE mit 88 Tiefgaragen und auf den westlich davon gelegenen Grundstücken 28 WE mit 23 Gemeinschaftsstellplätzen und 8 Garagen vorgesehen. Eine Überbauung der westlichen Grundstücke kann erst nach Verlegung des jetzigen Heizölbetriebes in das Gebiet des neuen Güterbahnhofes erfolgen. Das Straßen- und Kanalnetz sowie die öffentlichen Energieversorgung sind vorhanden.
Der vorliegende Bebauungsplan dient dem Zweck, das Gelände städtebaulich zu gestalten und die ordnungsgemäße Erschließung und Ausnutzung dieses Gebietes zu gewährleisten.

Konstanz, den 13. April 1970
STADT KONSTANZ
- PLANUNGSAMT -
(Dr. Kühnemann)
Oberbaurat

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

der Stadt Konstanz zum Bebauungsplan über das Gebiet zwischen Markgrafen-, Bruder Klaus-und St. Gebhard-Straße

A. Rechtsgrundlagen

1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.Juni 1960 (BGBl. I S.341)

2) §§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) i.d.F. vom 26.11.1968 (BGBl.I S.1233)

3) § 1 der 2.Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes -BBauG - vom 27.Juni 1961 (Ges.Bl. S. 208)

4) § 111 Absatz 5 der Landesbauordnung -LBO - 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 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

Das Maß der baulichen Nutzung und die zulässige Überbauung sind durch die Eintragungen im Bebauungsplan festgelegt.

3. Bauweise, Grenz-und Gebäudeabstand

Die Bauweise hat nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erfolgen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen im Bebauungsplan ausgewiesen.

-3-

noch 3.

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan zwingend festgelegt. Die Grenz-,Fenster-und Gebäudeabstände werden nach der Landesbauordnung §§ 7, 8, 9 und 10 geregelt.

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 eingetragen. Die Dachneigung beträgt bei Flachdächern 0 - 5 Grad.
Bei dem geplanten 4-geschossigen Gebäude in der Markgrafenstraße ist die Dachneigung-und-form des bestehenden Hauses Nr.32 zu übernehmen.
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 1,50 m Höhe gestattet werden.

5. Neben-und Versorgungsanlagen

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

6. Garagen und Stellplätze

Die Garagen und Stellplätze sind im Bebauungsplan verbindlich ausgewiesen. 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 Rampen 2,50 m betragen.

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.

-4-

8. Außenanlagen und Einfriedigungen

Besondere Sorgfalt ist der Durchgestaltung der Außenanlagen zu widmen. Einfriedigungen entlang der Straße und Gehwege sind als Heckenzäune höchstens bis 1,20 m Höhe gestattet, sofern die Sichtwinkel für den Kraftverkehr nicht beeinträchtigt sind. Beton-oder-Sockel aus Natursteinen dürfen höchstens 20 cm hoch sein. Das Bauordnungsamt kann im Einzelfalle 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.

9. Entwässerung

Die Entwässerung der Gebäude erfolgt im Mischsystem. Die Hausentwässerungsanlagen sind nach DIN 1986 und der Satzung über die öffentlichen Entwässerungsanlagen der Stadt Konstanz auszuführen. Das erforderliche Verfahren der Entwässerungsgenehmigung bleibt unberührt.

10. Planvorlage

Außer den gesetzlich vorgeschriebenen Unterlagen kann das Bauordnungsamt verlangen:

a) Schaubilder, Profile, Modelle, 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., dürfen die Baulinie und Baugrenze bis zu 1,80 m überschreiten, wenn sie nicht länger als 1/3 der einzelnen Baukörper sind.

(2) Für Befreiungen gilt § 31 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes.

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341)
Regierungspräsidium Südbaden
Freiburg i. Br., den 12. Juli 1970
Im Auftrag
Rapp

REGIERUNGSPRÄSIDIUM SÜDBADEN Dienstsiegel

Konstanz, den 13. April 1970
STADT KONSTANZ
DER OBERBÜRGERMEISTER
Baudezernat

Bürgermeister

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341)
Regierungspräsidium Südbaden
Freiburg i. Br., den 2. Juli 1970
Regierungspräsident
Im Auftrag

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DES § 1 DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 19.1.1965
KONSTANZ, DEN 13.4.1970
VERMESSUNGSAMT (NAUERZ) OVR

1. FERTIGUNG ANLAGE 4
ZUM ANTRAG VOM 15.7.1969

FÜR DIE ERARBEITUNG DES PLANENTWURFS
KONSTANZ, DEN 13.4.1970
PLANUNGSAMT (DR. KÜHNEMANN) OBR

DIE GEMEINDE HAT NACH § 10 BBAUG DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN am 20.2.1970
KONSTANZ, DEN 13.4.1970
DER VORSITZ DES GEM. RATES I.A. (DIERKS) BM

DIE GEMEINDE HAT AM 26.6.1969 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN
KONSTANZ, DEN 13.4.1970
PLANUNGSAMT (DR. KÜHNEMANN) OBR

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

DER ENTWURF DIESES BEB. PLANES MIT BEGRÜNDUNG HAT ÜBER DIE DAUER EINES MONATS 6.10.69 bis 6.11.69 ÖFFENTL. AUSGELEGEN
ORT UND ZEIT DER ÖFFENTL. AUSLEGUNG SIND AM 26.9.1969 ORTSÜBLICH BEKANNTGEM. WORDEN
KONSTANZ, DEN 13.4.1970
PLANUNGSAMT (DR. KÜHNEMANN) OBR

DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES (SOWIE DER) ZEIT SEINER ÖFFENTL. AUSLEG. NACH § 12 BBAUG IST AM ORTSÜBL. BEKANNTGEMACHT WORDEN
KONSTANZ, DEN
PLANUNGSAMT (DR. KÜHNEMANN) OBR

ART und MASS der baulichen NUTZUNG

WOHNBAUFLÄCHEN
- WA — ALLG. WOHNGEBIET
- FLÄCHEN für den GEMEINBEDARF
- GRÜNFLÄCHEN
- BAULINIE
- BAUGRENZE

- (VII) ZAHL der VOLLGESCH. HÖCHSTGRENZE
- (VII) ZAHL der VOLLGESCH. zwingend
- 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
- 1,2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- g GESCHLOSSENE BAUWEISE
- OFFENE BAUWEISE

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

BESTANDSANGABEN
- WOHNGEBÄUDE
- WIRTSCHAFTS- und INDUSTRIEGEBÄUDE

GESTALTUNG der baul. ANLAGEN
- FD FLACHDACH
- SD SATTELDACH

BEBAUUNGSPLAN M. 1:500
über das GEBIET zwischen
MARKGRAFEN – BRUDER KLAUS – und ST. GEBHARD – STRASSE.

KONSTANZ, DEN 13.4.1970
PLANUNGSAMT
OBERBAURAT

DER OBERBÜRGERMEISTER
BÜRGERMEISTER