ABRUNDUNGSSATZUNG „MONDRAUTEWEG“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

2. ÜBERSICHTSPLAN

3. SATZUNG

4. BEGRÜNDUNG

5. BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

6. BEBAUUNGSPLAN

STADT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN über das GEBIET

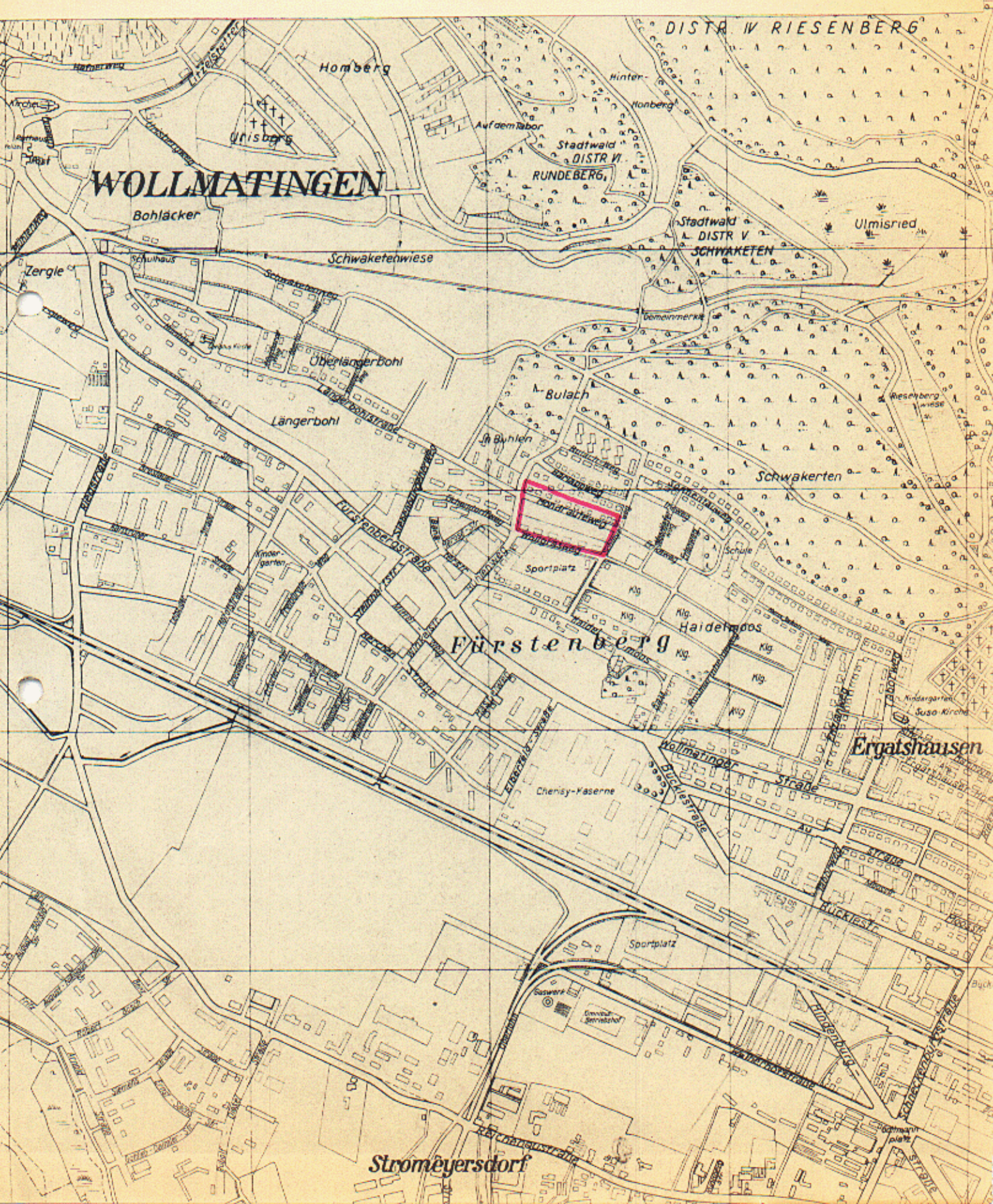
ÜBERSICHTSPLAN M. - 1 : 10000

PLANUNGSGEBIET

FERTIGUNG, ANLAGE 2

„MONDRAUTEWEG"

ZUM ANTRAG vom 2.8.65. GEHÖRIG



1. Fertg., Anlage 3
zum Antrag vom 2. Aug. 1965.

S a t z u n g

der Stadt Konstanz über den Bebauungsplan
" M O N D R A U T E W E G "

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), 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.B. S. 129) folgenden Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

§ 1) Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

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

§ 2) Inhalt des Bebauungsplanes:

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

§ 3) Inkrafttreten des Bebauungsplanes:

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

Konstanz, den 16. II. 66.
S T A D T K O N S T A N Z
DER OBERBÜRGERMEISTER
Baudezernat

Bürgermeister

1. Fertigung, Anlage 1
zum Antrag vom 2. August 1965.

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan über das Gebiet
" M O N D R A U T E W E G "

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ausläufer des "Überlängerbohls". Es fällt vom Mondrauteweg zum Wollgrasweg langsam ab. Das Gebiet ist bereits zum grössten Teil bebaut. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Lücke zwischen Mondraute-, Schleyer-, Wollgras- und Buhlenweg geschlossen werden.

Der Gemeinderat hat am 2. Juli 1965 der Plankonzeption grundsätzlich zugestimmt und beschlossen, den Bebauungsplan öffentlich auszulegen. Das zu bebauende Gelände ist Eigentum des Spar- und Bauvereins. Es sind 5 Wohnblöcke in 3-/4-geschossiger Bauweise in leichter Schrägstellung zum Mondrauteweg mit insgesamt ca. 35 Wohneinheiten vorgesehen.

Der Mondrauteweg ist die östliche Fortführung der Längerbohlstrasse. Die Profilquerschnitte der Längerbohlstrasse sind deshalb auch für den Mondrauteweg vorgesehen.

Abstellplätze und Kinderspielplätze sind im Bebauungsplan ausgewiesen.

Zu den 35 geplanten Wohneinheiten kommen 48 vorhandene Wohneinheiten, zusammen also 83 Wohneinheiten x 3,5 = rd. 300 Einwohner.

Der Bebauungsplan dient dem Zweck, die Ordnung der Bebauung in diesem Gebiet zu gewährleisten und die ordnungsgemässe Erschliessung, Ausnutzung und Umlegung der Grundstücke zu sichern.

Konstanz, den 16.II.66.

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

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

der Stadt Konstanz zum Bebauungsplan vom 16.2.1966
über das Gebiet

" M O N D R A U T E W E G "

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).

3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes 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 reines Wohngebiet ausgewiesen.

a) Reine Wohngebiete dienen ausschliesslich dem Wohnen.

b) Zulässig sind Wohngebäude.

c) 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	0,4	0,4
2	0,4	0,7
3	0,3	0,9
4	0,3	1,0

3. Bauweise, Grenz- und Gebäudeabstand

Im Baugebiet ist eine 3-/4-geschossige Bauweise zwischen Mondraute- und Wollgrasweg vorgesehen. 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 den Gebäuden höchstens betragen:

Geschosszahl	Traufhöhe ab Sockelh.
1	3,00 m
2	5,80 m
3	8,60 m
4	11,40 m

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

:/:

Bei Flachdächern darf jeweils dem obersten Vollgeschoss die erforderliche Konstruktionshöhe zur Ausbildung des Flachdaches zugeschlagen werden.
Der Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muss bei

eingeschossigen Gebäuden	4,oo m und bei
zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden je Vollgeschoss	3,oo m

betragen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück muss der Gebäudeabstand das Doppelte des Grenzabstandes betragen. Beim Einbau von nicht notwendigen Fenstern oder höchstens einem notwendigen Fenster je Vollgeschoss darf der Grenzabstand bei

zweigeschossigen Gebäuden auf	5,oo m und bei
drei- und mehrgeschossigen Gebäuden je Vollgeschoss auf	2,5o m

reduziert werden, diesselben Abstandsregeln gelten auch bei Gebäuden auf demselben Grundstück.

4. Gestaltung der Bauten

Die Gestaltung der Gebäude hat nach Massgabe des Bebauungsplanes zu erfolgen. 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 vom Baurordnungsamt 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 das Gesamtbild gut einfügen. Dabei in Ausführung kommende Grenzmauern können nach den Bestimmungen des Badisch-Württembergischen Nachbarrechts bis zu 1,5o m Höhe gestattet werden. Die zulässige Kniestockhöhe beträgt 5o cm, sie wird gemessen von Oberkante letzter Geschossdecke im Schnittpunkt von Aussenwand und Dachhaut. Dachaufbauten sind bei den neu geplanten Gebäuden nicht gestattet. Dachaufbauten an bestehenden Gebäuden können belassen werden, werden jedoch an diesen Gebäuden die Dachformen bezw. Dachgeschosse wesentlich verändert, so gelten für diese Änderungen die Bestimmungen dieser Vorschriften. Der Einbau von Giebelzimmern mit giebelseitiger Belichtung ist im Rahmen der baurechtlichen Bestimmungen gestattet.

:/:

Die neugeplanten Gebäude südlich des Mondrauteweges erhalten Satteldächer von 22 Grad Neigung. Bei Um- und Erweiterungsbauten an bestehenden Gebäuden sind diese Bebauungsvorschriften sinngemäss anzuwenden.

5. Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude sind nur ausnahmsweise bei Vorliegen eines besonderen Bedürfnisses gestattet. Die Entscheidung hierüber trifft das Bauordnungsamt. Garagen und Nebengebäude 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 dem Hauptgebäude oder nach dessen Fertigstellung errichtet werden. Es ist verboten, Garagen und Nebengebäude zeitlich vor dem Hauptgebäude zu erstellen. Garagen sollen von der Strassengrenze einen Abstand von 5,oo 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.

6. Verputz und Anstrich der Gebäude

Die Aussenseiten der Hauptgebäude sowie der Garagen und Nebengebäude sind spätestens 12 Monate nach Abnahme des Rohbaues entsprechend den Vorschriften des Baubescheides herzustellen.

Das Bauordnungsamt kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen. Bei Hauptgebäuden und Garagen, bei Gebäudegruppen, Nebengebäuden, sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

7. Einfriedigungen

Sockel aus Beton oder Naturstein, höchstens 2o cm hoch, dahinter eine Hecke bis zu 75 cm Höhe aus Sträuchern. Schutzzäune in gleicher Höhe können zugelassen werden, sie sind jedoch bei vorhandenem dichten Heckenwuchs wieder zu entfernen.

:/:

8. Grundstücksgestaltung und Vorgärten

Auffüllungen und Abtragungen auf den Gründstücken 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 Bauordnungsamt 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.

10. Planvorlage

Ausser den gesetzlich vorgeschriebenen Unterlagen kann das Bauordnungsamt 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 Baukörper dargestellt sind.

:/:

11. Ausnahmen und Befreiungen

I. An Ausnahmen sind zulässig:

a) Einzelne Gebäudeteile, wie Erker, Treppenhäuser, Anbauten etc., sofern sie nicht länger als 1/3 der gesamten Gebäudelänge sind, dürfen die Baulinie und Baugrenze bis zu 2,5o m überschreiten.

b) Die Baulinie und Baugrenze darf bis zu 1,8o m überschritten werden, wenn ihre Einhaltung zu einer unbeabsichtigten Härte führen würde.

c) Anstelle der Satteldächer von 22 Grad können für sämtliche neu geplanten Gebäude einheitlich auch Flachdächer mit einer Neigung von o bis 5 Grad gestattet werden.

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

Konstanz, den 16. II. 66.

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

REGIERUNGSPRÄSIDIUM SÜDBADEN

Freiburg i. Br., den 21. April 1966

Siegel

Im Auftrag



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

Freiburg i. Br., den 21. April 1966

Regierungspräsidium Südbaden

1. Fertigung Anlage 4
zum Antrag vom 2. Aug. 1965

STADT KONSTANZ
BEBAUUNGSPLAN

MONDRAUTENWEG
M 1:500

ERLÄUTERUNGEN

bestehende Gebäude

neue Gebäude mit Geschosszahl III - III
Dachneigung 22°
TRAFO

REINES WOHNGEBIET (WR)

Straßenbegrenzungslinie
Baulinie
Baugrenze
Straßenverkehrsflächen
öffentliche Grünflächen
private "
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist gleichzeitig Umfahrungsgrenze des Reinen Wohngebietes (WR)
bestehende
wegfallende
Grundstücksgrenzen

Konstanz, den 16. II. 1966
Planungsamt
Baurat

Der Oberbürgermeister
Bürgermeister

Der mit Erlass des Regierungspräsidium Südbaden vom 2o. April 1966 genehmigte Bebauungsplan MONDRAUTEWEG - mit Begründung - hat in der Zeit vom 13. Dezember 1965 bis einschliesslich 13. Januar 1966 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 5. Mai 1966 öffentlich bekannt gemacht worden.

Ein Belegexemplar des Südkuriers vom 5. Mai 1966 befindet sich bei den Akten des Bebauungsplanes.

Am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung, das ist der 6. Mai 1966, wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Stadt Konstanz
-PLANUNGSAMT-

(Kölsch)
Baurat