BEBAUUNGSPLAN „OBERE REUTE/UNTERHARDT“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
2. ÜBERSICHTSPLAN
3. ERLÄUTERUNGSBERICHT
4. SATZUNG
5. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
6. STRASSEN- und BAUFLUCHTENPLAN
7. GESTALTUNGSPLAN
8. STRASSENQUERSCHNITTE

GROSSE KREISSTADT KONSTANZ

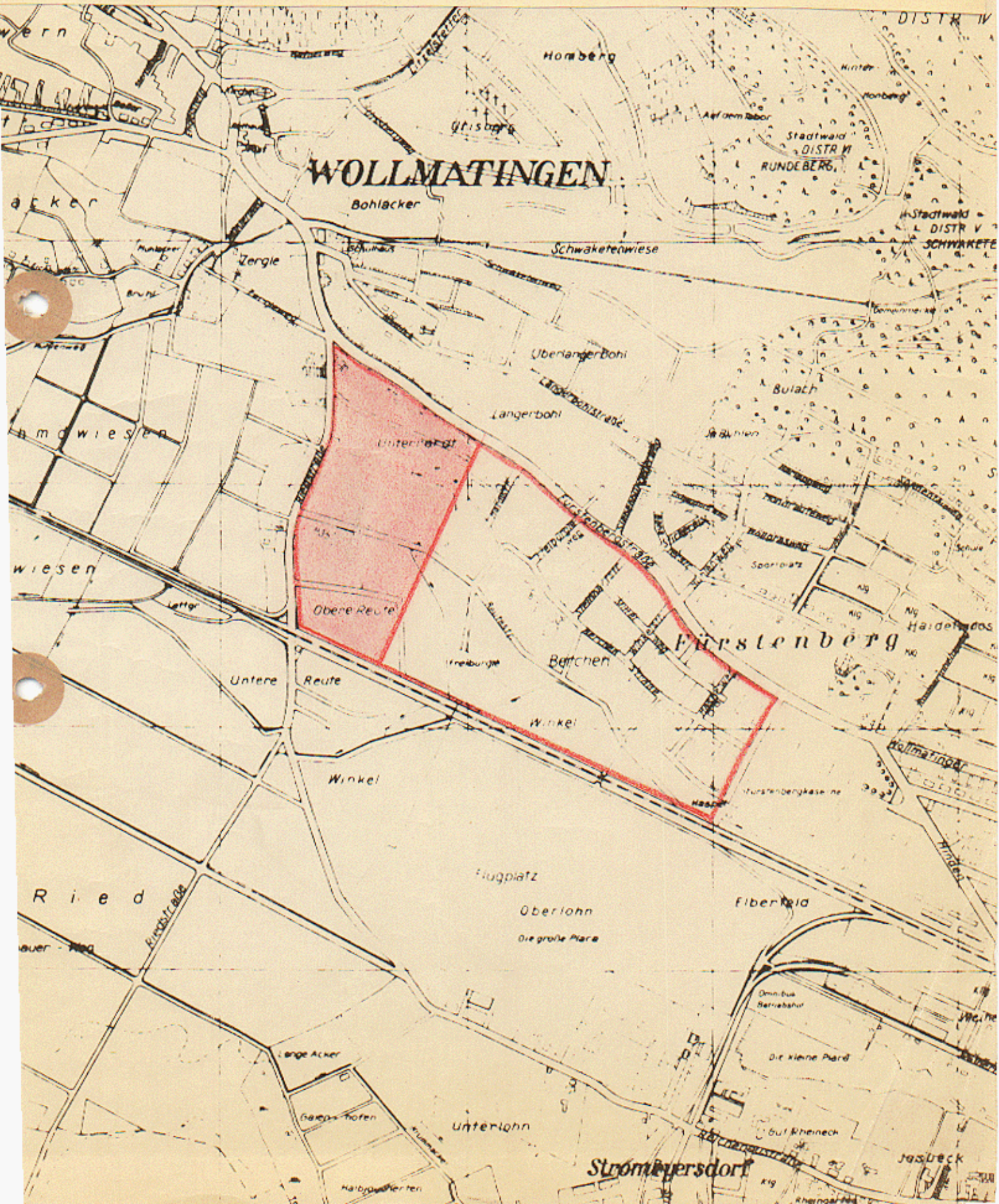
ANLAGE 2 FERTIGUNG..1....

BEBAUUNGSPLAN IM GEWANN „OBERE REUTHE" und „UNTERHARDT"

ÜBERSICHTSPLAN M.- 1 : 10000

PLANUNGSGEBIET

ZUM ANTRAG VOM 30. 5. 1961 GEHÖRIG



Anlage ..1.....Fertigung .1.....
zum Antrag vom ..30. Mai 1962.. gehörig.

Erläuterungsbericht

zum Bebauungsplan für die Gewanne "OBERE REUTHE" und "UNTERHARDT"

Der Stadtrat hat am 8. September 1960 beschlossen, den Bebauungsplan über das Gebiet "BERCHEN" vom 4. August 1908 aufzuheben und einen neuen Bebauungsplan über das Gebiet aufzustellen. Der alte Bebauungsplan ist vor der Eingemeindung Wollmatingens aufgestellt worden und sah eine ländliche Bebauungsweise vor. Der neue Bebauungsplan umfasst nunmehr das gesamte Gebiet zwischen der Riedstrasse im Westen, der Fürstenbergstrasse im Norden, der Cherisy-Kaserne im Osten und der Eisenbahnlinie im Süden.

Das gesamte Gebiet ist entlang der Riedstrasse und zwischen Fürstenbergstrasse und Berchenstrasse bereits stark bebaut, vornehmlich mit zweigeschossigen Gebäuden. Im Süd-Westen an der Riedstrasse befindet sich die Textilfabrik Schwarzenbach. In dem Entwurf ist versucht worden, eine Gestaltungskonzeption für das gesamte Gebiet zu erreichen, die sich gleichzeitig der vorhandenen Bebauung anpasst. Demnach wird östlich des Freibürgleweges und südlich der Reutestrasse vornehmlich eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen, während westlich des Freibürgleweges bis zur Riedstr. Mittelhoch-Bebauung zur Anwendung kommt, da dieses Gebiet weniger stark überbaut ist.

Zu den vorhandenen 1'167 Einwohnern werden künftig 4'500 neue hinzu kommen, sodass die Gesamt-Einwohnerzahl 5'667 betragen wird. Zu dem Bestand von 330 Wohneinheiten kommen noch 1'295 Wohneinheiten dazu. Der Gesamtbestand ist demnach künftig 1'625 Wohneinheiten. Die Siedlungsdichte beträgt für das ganze Gebiet künftig 120 Einwohner pro ha. und ohne die gewerbliche Fläche 140 Einwohner pro ha. Der Schulbedarf wird sich

künftig auf 24 Klassen erhöhen, weshalb im Schwerpunkt des Wohngebietes ein Platz für eine entsprechende Schule vorgesehen wurde. In diesem Teil des Gebietes, der auch am dichtesten überbaut ist, wird ein Grünstreifen eingeplant, der sich von der Bahnlinie bis zur Fürstenbergstrasse, von Süden nach Norden erstreckt. An diesem Grünstreifen wird ausserdem eine katholische Kirche mit Kindergarten vorgesehen. Ein evangelischer Kindergarten kommt zwischen Freibürgleweg und Hardtstrasse zur Errichtung.

Entlang der Fürstenbergstrasse, die sich als Geschäftsstrasse von selbst gebildet hat, befinden sich fast alle Arten von Läden, die zur Versorgung eines solch grossen Gebietes notwendig sind. Es wird daher auf die Anlage eines eigentlichen Geschäfts-Zentrums verzichtet. An einzelnen Schwerpunkten ist es aber möglich, weitere Läden einzubauen, vor allen Dingen in die Erdgeschossräume von Wohnblöcken.

Die vorhandene Textilfabrik Schwarzenbach erweitert sich auf ihrem eigenen Gelände nach Osten und erhält durch Geländetausch im Süden weiteres Gelände, sodass sie sich auf etwa das Dreifache bis Vierfache ihrer jetzigen Grösse vergrössern kann. Zwischen Schwarzenbach und der Hardtstrasse ist ausserdem eine kleine Handwerkersiedlung vorgesehen.

Das Erschliessungssystem des gesamten Gebietes wird insofern geändert, als durch den baldigen Bau der Umgehungsstrasse Radolfzell - Konstanz die Riedstrasse keine Verbindung mehr zur Reichenaustrasse erhält. Auch wird wegen der starken Steigung der Anschluss der Riedstrasse an die Fürstenbergstrasse wegfallen, statt dessen wird die Hardtstrasse, die fast horizontal in die Fürstenbergstrasse mündet, verbreitert und durch eine Unterführung mit dem künftigen Industriegebiet südlich der Bahnlinie verbunden. Die Hardtstr. wird somit zur Haupterschliessungsstrasse, auf die von Osten und Westen die übrigen Sammelstrassen münden.

Aus Zweckmässigkeitsgründen wird das gesamte Gebiet BERCHEN in kleinere Gebiete aufgeteilt, die als Bebauungsplan einzeln zur Feststellung gelangen sollen.

Der in der Planmappe enthaltene Teilbebauunsplan für die Gewanne "OBERE REUTHE" und "UNTERHARDT" ist ein Teilabschnitt des obengenannten Gesamtbebauungsplanes "Berchengebiet".

Konstanz, den 30. Mai 1962
Städt. Planungsamt

(Kölsch)
Baurat

...7.. Fertigung, Anlage .6...
zum Antrag v. 3o. Mai 1962 gehörig.

S a t z u n g

der Grossen Kreisstadt Konstanz über den Bebauungsplan

" OBERE REUTHE " und " UNTERHARDT "

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 - i. d. F. 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. Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Die Abgrenzung des Baugebietes ergibt sich aus der im Strassen- und Baufluchtenplan vom 3o. Mai 1962 eingezeichneten Grenze des Planungsgebietes.

§ 2. Inhalt des Bebauungsplanes:

a) Erläuterungsbericht
b) Übersichtsplan
c) Gestaltungsplan
d) Strassen- & Baufluchtenplan
e) Textteil des Bebauungsplanes
f) Regelquerschnitte der Strassen
g) Verzeichnis der betroffenen Grundstückseigentümer

§ 3. Inkrafttreten des Bebauungsplanes:

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

Konstanz, den 3o. Mai 1962

GROSSE KREISSTADT KONSTANZ
Der Oberbürgermeister

Bürgermeister

Textteil des Bebauungsplanes

der Grossen Kreisstadt Konstanz zum
Strassen- und Baufluchtenplan bezw.
Gestaltungsplan vom 3o. Mai 1962
für den Bebauungsplan

" OBERE REUTHE " und " UNTERHARDT ".

1. Zweckbestimmung des Baugebietes

Das Gebiet zwischen Fürstenbergstrasse, Grünstreifen, Bahnlinie und Riedstrasse wird unterschiedlich genutzt. Der Grünstreifen liegt in Nord-Süd-Richtung verlaufend zwischen Berliner Strasse und Bahnlinie.

a) Das reine Wohngebiet liegt westlich des Grünstreifens und wird umgrenzt, im Süden von der Karlsruher Strasse, im Westen von der Riedstrasse, im Norden von der Berliner Strasse und im Osten von dem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünstreifen.

b) Als allgemeines Wohngebiet sind die Grundstücke südlich entlang der Fürstenbergstrasse bis zur Berliner Strasse vorgesehen.

c) Ein Industriegebiet wurde zwischen Karlsruher Strasse im Norden, Grünstreifen im Osten, Bahnlinie im Süden und Riedstrasse im Westen ausgewiesen.

zu a) In einem reinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude zugelassen. Einzelhandelsbetriebe für den örtlichen Bedarf können zugelassen werden.

zu b) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude;
2. Läden, Gaststätten und Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
3. bauliche Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke.

Es können zugelassen werden:

1. nicht störende gewerbliche Kleinbetriebe;
2. bauliche Anlagen für örtliche Verwaltungen, sowie für sportliche Zwecke.

zu c) Industriegebiete dienen ausschliesslich der Unterbringung gewerblicher Betriebe und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Zulässig sind:

1. bauliche Anlagen für gewerbliche und industrielle Betriebe sowie Tankstellen.

Es können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.

2. Zulässige Überbauung

Die zulässige Überbauung und Ausnutzung der Grundstücke hat nach Massgabe des Gestaltungsplanes zu erfolgen. Die maximalen Traufhöhen gehen aus anhängender Tabelle hervor.

Beim Industrie- und Gewerbe~~betrieb~~gebiet ist eine maximale Überbauung bis zu 7o % gestattet.

3. Bauweise, Grenz- und Gebäudeabstand

In dem Baugebiet ist eine Bauweise nach Massgabe der Ziffer Nr. 1 vorgesehen. Für die zulässige Geschosszahl, die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Gestaltungsplan massgebend.

Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen geht aus anhängender Tabelle hervor. Der Abstand zwischen den Hauptgebäuden (Gebäudeabstand) hat nach Massgabe des Gestaltungsplanes zu erfolgen.

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einzelfalle Grenz- und Gebäudeabstände vorschreiben.

4. Gestaltung der Bauten

Die Gestaltung der Bauten hat nach Massgabe des Gestaltungsplanes zu erfolgen.
Die Grundrisse der Gebäude 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 Bauaufsichtsbehörde festgestellt.
An- und Vorbauten sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Verhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch gut einfügen.
Die Fensteröffnungen müssen in einem angemessenen Verhältnis zur Wandfläche stehen. Sie sind harmonisch zu verteilen.
Satteldächer sind vorgeschrieben.
Die Dachneigung darf bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden maximal 27 Grad nicht überschreiten.
Dachaufbauten sind bei sämtlichen Wohngebäuden nicht gestattet.
Bei eingeschossigen Gebäuden mit Steildächern können ein Kniestock und Dachaufbauten gestattet werden. Die Dachaufbauten dürfen 1/3 der Seitenlänge eines Gebäudes nicht überschreiten und die Stirnseite - im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkannte der Sparren gemessen - darf nicht höher als 9o cm sein. Die Traufe darf nicht unterbrochen werdan; unterhalb der Dachaufbauten müssen mindestens 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen sind der Dachdeckung nach Farbe und Baustoff anzupassen.

5. Nebengebäude und Garagen

Als Nebengebäude gelten freistehende, unbewohnte, eingeschossige Baukörper von höchstens 2,3o m Traufhöhe und 6 qm Grundfläche.

Nebengebäude und Garagen müssen in einem angemessenen Verhältnis zum Hauptgebäude stehen; sie sind dem Hauptgebäude nach Bauart, Baustoff und Farbe anzupassen.

Nebengebäude und Garagen benachbarter Grundstücke sind zu einheitlichen Baukörpern zusammenzufassen. Sie dürfen nur gleichzeitig mit dem Hauptgebäude oder nach dessen Fertigstellung errichtet werden; es ist verboten, Nebengebäude und Garagen zeitlich vor den Hauptgebäuden zu erstellen. Die Bestimmungen der Verordnung über Garagen und Einstellplätze (Reichsgaragenordnung) vom 17. Februar 1939 (RGBl. I S. 219) bleiben unberührt. Garagen müssen von der Strassenflucht einen Abstand von mindestens 5 m einhalten. Soweit Rampen erforderlich sind, darf die Neigung 12 % nicht überschreiten. Die Rampen sind mit ebenen Vorplätzen an die Strassenflucht einerseits und an die Bauflucht andererseits anzuschliessen; die Tiefe der Vorplätze muss mindestens zwischen der Strassenflucht und dem Beginn der Rampe 2,5o m betragen.

6. Verputz und Anstrich der Gebäude

Die Aussenseiten der Haupt- und Nebengebäude 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 Haupt- und Nebengebäuden sowie bei Gebäudegruppen sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

7. Einfriedigungen

Sockel aus Beton oder Naturstein, höchstens o,3o m hoch, dahinter eine Hecke bis zu 1,o m Höhe aus boden-ständigen Sträuchern; Schutzzäune können zugelassen werden. Sie sind jedoch bei vorhandenem dichtem Heckenwuchs wieder zu entfernen.

8. Grundstücksgestaltung und Vorgärten

Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück 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. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind einheimische Gehölze zu verwenden. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

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 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.

Konstanz, den 3o. Mai 1962

GROSSE KREISSTADT KONSTANZ
Der Oberbürgermeister

Tabelle für den Bebauungsplan "OBERE REUTHE" und "UNTERHARDT"

Baugebiete	Gesch. zahl	Bau-weise	Seiten- & Hinter-geb.Gesch. Zahl	Bau-wich	max.Trauf-höhe ab Sockelhöhe	Ge-bäude-tiefe	Ge-bäude-länge
Reines Wohngebiet	4	g	1	5,00	12,05	12,00	./.
Allgem. Wohngebiet	2	o / g	./.	3,60	5,80	11,00	16,00 / ./.
	3	g	1	5,00	9,30	12,00	./.
Industrie-Gebiet	3	./.	./.	2 x Trauf-höhe	9,00	./.	./.

FÜRSTENBERGSTRASSE

BERLINER-STRASSE

BRESLAUER-STRASSE

KARLSRUHER-STRASSE

RIEDSTRASSE

Unterhardt

Obere Reuthe

(Obere Reuthe)

Eisenbahn

Planunterlage gefertigt:
Große Kreisstadt Konstanz
Vermessungs- u. Liegenschaftsamt

1 Fertigung Anlage 4
zum Antrag vom 30 MAI 1962 gehörig

GROSSE KREISSTADT KONSTANZ

STRASSEN- UND BAUFLUCHTENPLAN ZUM GEWANN

UNTERHARDT UND OBERE REUTHE

M. 1.1000

02

ERLÄUTERUNGEN:

- FESTGESTELLTE ODER BESTEHENDE BAUFLUCHT SOWIE FESTGESTELLTE ODER BESTEHENDE BAU-UND STRASSENFLUCHT
- FESTGESTELLTE ODER BESTEHENDE STRASSENFLUCHT
- NEU FESTZUSTELLENDE BAUFLUCHT SOWIE NEU FESTZUSTELLENDE BAU-UND STASSENFLUCHT
- NEU FESTZUSTELLENDE STRASSENFLUCHT
- AUFZUHEBENDE BAUFLUCHT BEI VERBLEIBENDER STRASSENFLUCHT
- AUFZUHEBENDE BAU-UND STRASSENFLUCHT
- AUFZUHEBENDE STASSENFLUCHT
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- STRASSENFLÄCHEN UND PLÄTZE
- RÜCKWÄRTIGE BAUGRENZE
- GRENZE DES PLANUNGSGEBIETS

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341)
Regierungspräsidium Südbaden
Freiburg i. Br., den November 1962

KONSTANZ, DEN 30. MAI 1962

STÄDT. PLANUNGSAMT

DER OBERBÜRERMEISTER

Im Auftrag

Bürgermeister

Fürstenbergstraße

Riedstraße

Freiburger Straße

Berliner Straße

Breslauer Straße

Karlsruher Straße

Unterhardt

Obere Reuthe

Gelände für Fabrikerweiterung

← nach Radolfzell

1. Fertigung Anlage 3 zum Antrag vom 30.MAI 1962 gehörig

Erläuterungen

- Bestehende Gebäude
- spätere Aufstockung auf 3 Geschosse
- Neue Gebäude

	Geschoßzahl	Dachneigung
Trafo		
	1	
	2	
	3	
	4	
	5	

- Straßen- u. Wege, Flächen, Platzanlagen
- öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Wegfallende Grundstücksgrenzen
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Grenze des Planungsgebiets

Genehmigt gem. § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341)
Regierungspräsidium Südbaden
Freiburg i. Br., den November 1962
Im Auftrag

Große Kreisstadt Konstanz

TEILBEBAUUNGSPLAN für die Gewanne
OBERE REUTHE, UNTERHARDT

GESTALTUNGSPLAN

1:1000

Konstanz, den 30. MAI 1962

Stadt. Hochbauamt

Der Oberbürgermeister

Bürgermeister

TIEFBAUTECHN. BÜRO
C. Schneider, Konstanz
Inhaber Dipl.-Ing. E. KARLE
Schottenstraße 61 - Telefon 4065
22.7.1961