INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. ÜBERSICHTSPLAN
2. SATZUNG
3. BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
4. BEBAUUNGSPLAN
5. ERLÄUTERUNGSBERICHT
6. LAGEPLAN ÜBER KANALBESTAND und STRASSENACHSEN
7. STRASSENLÄNGSSCHNITT OBERSTEGLE und KAPELLENWEG

1 Fertigung Anlage 2

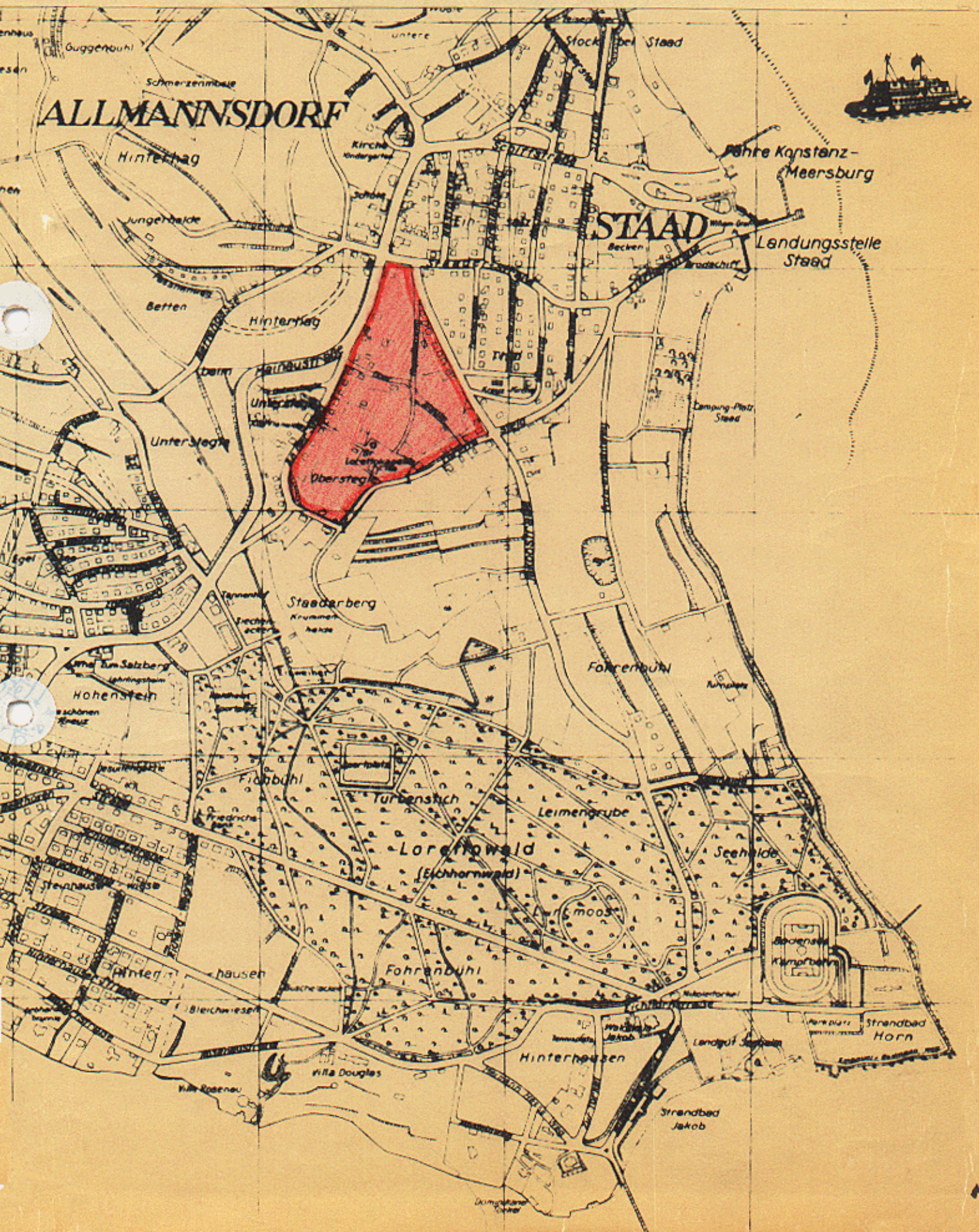
GROSSE KREISSTADT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN IM GEWANN „OBERSTEGLE NORD"

ÜBERSICHTSPLAN M. - 1 : 10000

PLANUNGSGEBIET

ZUM ANTRAG VOM 31.10.1962 GEHÖRIG



../.. Fertigung, Anlage 4
zum Antrag vom 31.1o.1962 gehörig.

S a t z u n g

der Grossen Kreisstadt Konstanz über den

Bebauungsplan " OBERSTEGLE-NORD "

zwischen Staader-Strasse, Jakobstrasse, Lorettosteig und An der Steig.

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 23.6.196o (BGBl. I S. 341 vom 29.6.6o) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung vom 25.7.1955 i.d. 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.Fassung vom 26.7.1955 (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 Bebauungsplan vom 31.1o.1962 eingezeichneten Grenze des Planungsgebietes.

§ 2) Inhalt des Bebauungsplanes:

a) Erläuterungsbericht
b) Übersichtsplan
c) Bebauungsplan
d) Bebauungsvorschriften
e) Längsschnitte der Strassen Oberstegle und Kapellenweg
f) Lageplan der Strassenachsen mit Kanalbestand
g) Verzeichnis der betroffenen Grundstückseigentümer

§ 3) Inkrafttreten des Bebauungsplanes:
Die Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Konstanz, den 31. Oktober 1962

GROSSE KREISSTADT KONSTANZ
Der Oberbürgermeister
Baudezernat

Bürgermeister

Bebauungsvorschriften

der Grossen Kreisstadt Konstanz zum Bebauungsplan vom 31.1o.1962 für das Baugebiet

" OBERSTEIGLE - NORD "

zwischen Staader-Strasse, Jakobstrasse, Lorettosteig und An der Steig.

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.

(4) Bei den zweigeschossigen Gebäuden am Kapellenweg und Obersteigle sowie Jakobstrasse dürfen in den Einzelhäusern höchstens drei Wohnungen und in den Doppelhäusern insgesamt höchstens 6 Wohnungen untergebracht werden.

2. Zulässige Überbauung

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

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 Baugebiet sind 1-, 2- und im nördlichen Teilgebiet zwischen Staader-Strasse und der Parzelle Nr. 3585 3- bis 4-geschossige Gebäude als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser nach Massgabe des Bebauungsplanes vorgesehen. Für die zulässige Geschosszahl, die Stellung und Firstrichtung der Gebäude, die Trauf- und Firsthöhen, sowie die Dachneigungen sind die Eintragungen im Bebauungsplan und in anhängender Tabelle massgebend.

Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muss mindestens 5,00 m betragen, sofern im Bebauungsplan kein geringerer Grenzabstand vorgesehen ist. Der Gebäudeabstand wird nach den Angaben des Bebauungsplanes festgelegt. Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einzelfall 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 Abmessungen sind aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

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 Einzelfall von der Bauaufsichtsbehörde festgelegt.

Die im Bebauungsplan angegebenen Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden.

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 1,80 m überschreiten.

Satteldächer sind vorgeschrieben.

Die Dachneigung der Wohngebäude darf 18 Grad nicht unter- und 27 Grad nicht überschreiten. Dachaufbauten sind nicht gestattet. Der eingeschossige Zwischentrakt auf Parzelle Nr. 3882 entlang der Mainaustrasse erhält ein Flachdach,

:/:

welches mit einer durchgehenden Traufe an das bestehende nördliche Gebäude und an das geplante südliche Gebäude anzuschliessen ist.

Die Kniestockhöhe darf 3o cm nicht überschreiten. Die im Bebauungsplan angegebenen Strassen-, Sockel- und Firsthöhen werden in jedem Einzelfall vom Bauaufsichtsamt überprüft und festgelegt. Kamine für Feuerungen mit festen Brennstoffen sind mit Funkenfängern zu versehen, wenn sie innerhalb einer Entfernung bis zu 12o,oo m vom Rande des Lorettowaldes liegen.

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 dessen Fertigstellung errichtet werden. Es ist verboten, Garagen 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 müssen 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. Soferm 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 0,30 m hoch, dahinter eine Hecke bis zu 1,00 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. Verplätze müssen planiert und befestigt werden. Die Grundstücke sind ausreichend mit Zier- oder Obstbäumen zu bepflanzen. Das Bauaufsichtsamt kann im Einzelfall die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern nach Umfang, Art und Standort nach Angaben des Planungsamtes verlangen.

In den Geländeteilen um die Lorettokapelle dürfen keine Hochstämme gepflanzt werden. Die Bauaufsichtsbehörde kann die Entfernung von Pflanzen und Bäumen verlangen, die den Ausblick auf See und Stadt beeinträchtigen.

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.

11. Ausnahmen

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 31. Oktober 1962

GROSSE KREISSTADT KONSTANZ

Der Oberbürgermeister
Baudezernat

Bürgermeister

Tabelle zur Satzung des Bebauungsplanes "OBERSTEGLE - NORD"

Baugebiet Oberstegle-Nord	Geschoßzahl	Bauweise	Seitl. Grenzabstand (Bauwich) x)	max. Traufhöhe ab Sockelhöhe	Gebäudetiefe	Gebäudeabstand	Dachneigung
nördl. Teilgebiet zwischen Staader Strasse und Parz-Nr. 3885	2 - 4	g	-	5,80-12,05	11,00 bis 12,00	-	18° bis 27°
übriges Gebiet	2	o	5,00	5,80	11,00	10,00 x)	18° bis 27°

PS.: Bauwich = seitlicher Abstand von der Grenze bis zum Hauptgebäude

x) wenn im Bebauungsplan nicht anderst festgelegt.

Unterstegle

Unterstegle

Oberstegle

Staaderberg

Lorettokapelle

Hinterhag

beim

Süd

Fasanenweg

Manzstraße

Jakobstraße

Brachsengang

Mövenring

Staaderberg

Lorettosteig

Lorettohöhe

Egelseeweg

Ordenshalde

Hinterhag

1. Fertigung Anlage 3
zum Antrag vom 31.10.1962 gehörig

GROSSE KREISSTADT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN
über das GEWANN

„OBERSTEGLE NORD"

zwischen STAADER-STRASSE, JAKOBSTRASSE, LORETTOSTEIG und AN DER STEIG.

M 1:1000

ERLÄUTERUNGEN

TRAFO

bestehende GEBÄUDE

Abzubrechende GEBÄUDE

NEUE GEBÄUDE

REINES WOHNGEBIET (WR)

GESCHOSSZAHL: 1 — DACHNG.: flachdach — G = GARAGEN, A = ABSTELLPLÄTZE

1 bis 4 — 18° bis max 27° satteldach

FH = FIRSTHÖHEN ÜBER NN (DÜRFEN NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN)

neue STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

neue BAULINIE sowie neue STRASSENBEGRENZUNGS- und BAULINIE

BAUGRENZE

ÖFFENTLICHE STRASSENFLÄCHEN und PLATZANLAGEN

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

bestehende / wegfallende / geplante } GRUNDSTÜCKSGRENZEN

GRENZE des PLANUNGSGEBIETES und gleichzeitig UMFAHRUNGS-GRENZE des reinen WOHNGEBIETES (WR)

UMFAHRUNGSGRENZE der von der ÜBERBAUUNG freizuhaltenden KUPPE um die LORETTOKAPELLE lt. GEM. RATSBESCHLUSS vom 15.6.1961

237.128
2

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341)
Regierungspräsidium Südbaden

Freiburg i. Br., den 13. Sept. 1963

Im Auftrag

REGIERUNGSPRÄSIDIUM Dienstsiegel BW SÜDBADEN

KONSTANZ, den 31.10.1962

STÄDT. PLANUNGSAMT

STADTBAURAT

DER OBERBÜRGERMEISTER

GROSSE KREISSTADT KONSTANZ

BÜRGERMEISTER

BERICHTIGT AM 30.11.1962 KR.

Der mit Erlass des Regierungspräsidiums Südbaden vom 13. September 1963 genehmigte Bebauungsplan "Oberstegle - Nord" - mit Begründung - hat in der Zeit vom 26. November 1962 bis einschliesslich 26. Dezember 1962 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 7. Dezember 1963 öffentlich bekannt gemacht worden.
Ein Belegexemplar des Südkuriers vom 7. Dezember 1963 befindet sich bei den Akten des Bebauungsplanes.

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 7. Dezember 1963 rechtsverbindlich geworden.

Grosse Kreisstadt Konstanz
Planungs- und Bauordnungsamt
- Planungsabteilung -

(Kölsch)
Baurat

1. Fertigung, Anlage 1
zum Antrag vom 31. Oktober 1962
gehörig.

Erläuterungsbericht

zum Bebauungsplan " OBERSTEGLE - NORD ".

Der Gemeinderat hat am 15. Juni 1961 beschlossen, einen Bebauungsplan über das Gewann "Staaderberg" aufzustellen. Das gesamte Gebiet wird in einzelnen Teilabschnitten zur Feststellung gebracht. Als erster Teil wurde das Gebiet Staaderberg-West festgestellt. Als zweiter Teil wird für das Gebiet "Oberstegle-Nord", nördlich der Lorettokapelle, das Feststellungsverfahren eingeleitet.

Das Gebiet wird begrenzt, im Süden vom Lorettosteig, im Westen von der Strasse An der Steig, im Norden von der Staader Strasse und im Osten von der Jakobstrasse. Das Gebiet ist bereits stark bebaut und liegt im wesentlichen nördlich der Lorettokapelle, um die Strassen Oberstegle und Kapellenweg.

Die obere Kuppe, rund um die Lorettokapelle, wird von der Bebauung total freigehalten, damit von dort der Blick auf die Altstadt, See und Umgebung frei bleibt. Eine Schule für das Teilgebiet ist nördlich der Lorettokapelle und eine katholische Kirche ausserhalb des Planungsgebietes in einem Grünstreifen am Tannenhof vorgesehen. Vorhanden ist bereits eine katholische Kirche im Zentrum von Allmannsdorf, in einer Entfernung von ca. 300 m vom nördlichen Rande des Planungsgebietes. Eine evangelische Kirche ist im Gewann Thal in unmittelbarer Nähe westlich des Planungsgebietes vorhanden.

Durch die Verlängerung des Kapellenweges mit einem Fussgängerweg nach Süden, westlich an der Lorettokapelle vorbei auf den Lorettosteig und eine Fussgängerverbindung von der Strasse An der Steig zur Lorettokapelle, sowie eine Fussgängerverbindung in Verlängerung des Oberstegle nach Osten auf die Jakobstrasse wird zu den bereits vorhandenen Verkehrswegen eine ruhige Fussgängerzone geschaffen, welche das Gebiet in allen Richtungen für den Fussgänger vorteilhaft aufschliesst und über welche man die Lorettokapelle und die evangelische Kirche im Tal gefahrenlos erreichen kann.

In dem Baugebiet wohnen bereits ca. 250 Einwohner. Hinzu kommen ca. 230 neue Einwohner, also insgesamt werden dann im Planungsgebiet ca. 480 Personen wohnen.

Konstanz, den 31. Oktober 1962

Grosse Kreisstadt Konstanz
-Städt. Planungsamt-

(Kölsch)
Baurat