INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

2. ÜBERSICHTSPLAN

3. BEGRÜNDUNG

4. SATZUNG

5. BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

6. BEBAUUNGSPLAN

3. Fertigung Anlage 2

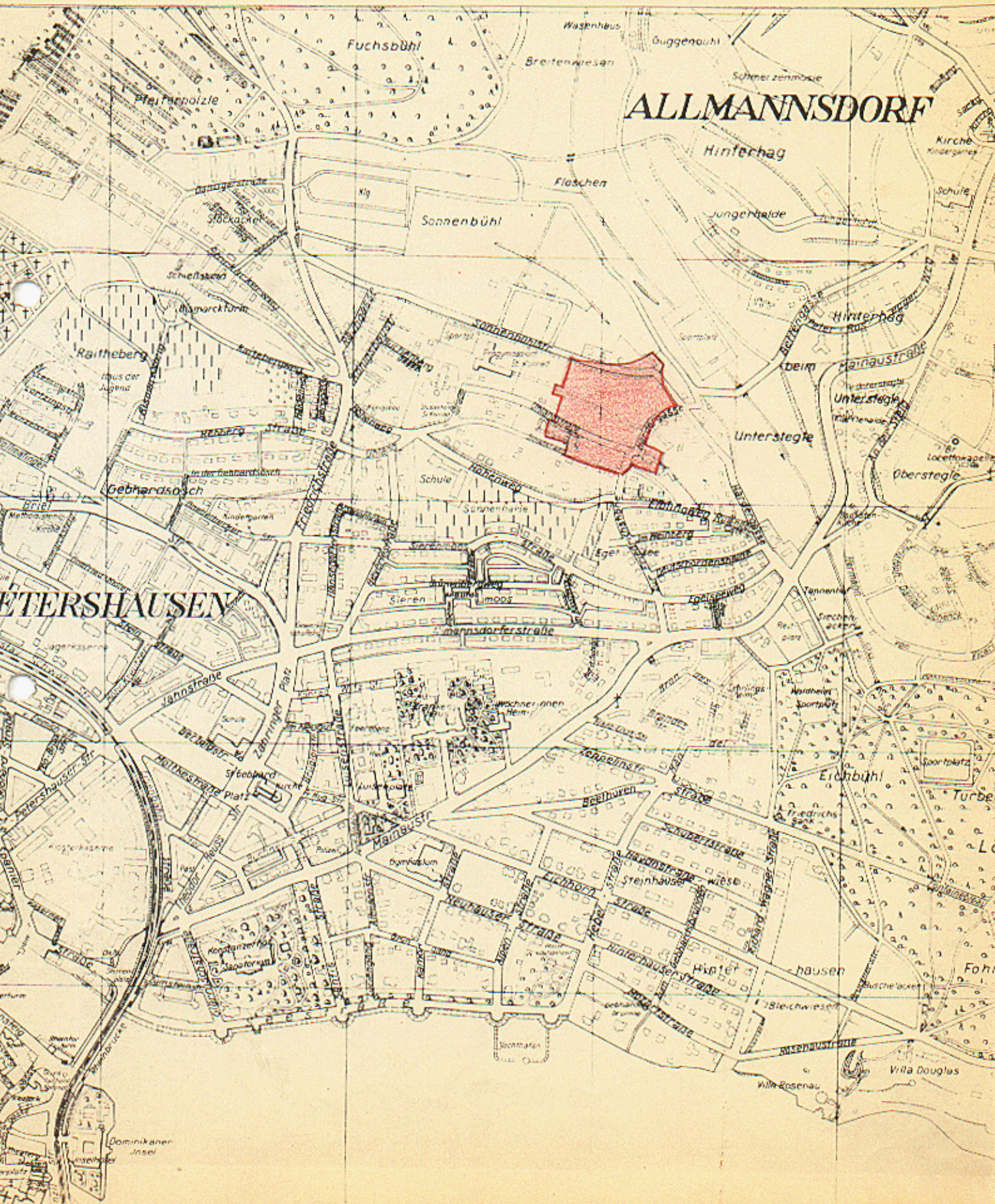
GROSSE KREISSTADT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN über das GEBIET „SONNENBÜHL-OST"

ÜBERSICHTSPLAN M. - 1 : 10000

PLANUNGSGEBIET

ZUM ANTRAG vom 17.11.64 GEHÖRIG



3. Fertigung, Anlage 1
zum Antrag vom 17. Nov. 1964.

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

" S O N N E N B Ü H L - O S T "

Der Bebauungsplan "SONNENBÜHL-OST" stellt einen Teilabschnitt des Bebauungsplanes SONNENBÜHL dar, welcher am 26. April 1962 vom Gemeinderat genehmigt wurde. Nachdem der nördliche Teil nunmehr gemeinsam mit der Universitätsbauleitung ausgearbeitet wurde, kann auch der vorliegende Teilabschnitt endgültig abgeschlossen werden. Es handelt sich um den Abschnitt zwischen der geplanten Sonnenbühlstrasse, Hardergasse und der Uhlandstrasse. Das Gebiet ist an der Hardergasse mit alten Wohngebäuden bebaut. Der nördliche Teil, entlang der Sonnenbühlstrasse wird mit 4-geschossigen Zeilenbauten überbaut, während an der Uhlandstrasse vier 3-/4-geschossige Zeilenbauten am Hang errichtet werden. Das Teilgebiet ist rund 4 ha gross. Es werden ca. 14o neue Wohneinheiten erstellt, in denen ca. 5oo Einwohner untergebracht werden. Garagen und Abstellplätze sind in entsprechender Anzahl vorgesehen. Zwischen den Wohnblocks an der Sonnenbühlstrasse sind Tiefgaragen eingeplant.

Verkehrsmässig wird das Gebiet von der Sonnenbühlstrasse als Wohnsammelstrasse erschlossen; an diese sind dann die Wohnstrassen angeschlossen.

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

3. Fertigung, Anlage 4
zum Antrag vom 17. Nov. 1964.

S A T Z U N G

der Stadt Konstanz über den Bebauungsplan
" S O N N E N B Ü H L - O S T "

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 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 eingezeichneten Grenze des Planungsgebietes.

§ 2) Inhalt des Bebauungsplanes:

a) Begründung
b) Übersichtsplan
c) Satzung mit Bebauungsvorschriften
d) Bebauungsplan
e) Strassen- und Kanalpläne (bes.Anlage)
f) 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

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

der Stadt Konstanz zum Bebauungsplan vom 16.2.1966
über das Baugebiet
" S O N N E N B Ü H L - O S T "

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 - BauNVO -) vom 26. Juni 1962 (BGBl. S. 429).

3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 27.6.1961 (Ges.Bl. S. 208).

4) § 111 Abs. 5 der Landesbauordnung 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	Geschossfl. Zahl
1	o,4	o,4
2	o,4	o,7
3	o,3	o,9
4 und mehr	o,3	1,o

3. Bauweise, Grenz- und Gebäudeabstand

Im Baugebiet ist vorwiegend Mittelhoch-Bebauung zwischen Uhland- und Sonnenbühlstrasse vorgesehen. Für die zulässige Geschosszahl, die Stellung und Firsthöhe 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,oo m
2	5,8o m
3	8,6o m
4	11,4o m

Die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschossfussboden 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; dieselben Abstandsregeln gelten hier 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 von der Bauaufsichtsbehörde 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 Nachbarrechtes 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 nicht gestattet. Der Einbau von Giebelzimmern mit giebelseitiger Belichtung ist im Rahmen der baurechtlichen Bestimmungen gestattet.

Die Dachneigung beträgt bei den Gebäuden südlich der Sonnenbühlstrasse 22 bis 25 Grad und bei den Gebäuden nördlich der Uhlandstrasse 0 bis 5 Grad (Flachdach).

:/:

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. Sofern es die Hanglage eines Gebäudes ermöglicht, können die Garagen im Keller oder in einer gemeinsamen Tiefgarage 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 Baupolizeibehörde kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.

Bei Hauptgebäuden und Garagen, sowie bei Gebäudegruppen und Nebengebäuden sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

7. Einfriedigungen

Sockel aus Beton oder Naturstein, höchstens o,2o m hoch, dahinter eine Hecke bis zu 75 cm Höhe aus Sträuchern. 75 cm hohe Schutzzäune können zugelassen werden, sie sind jedoch bei vorhandenem dichtem 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. Vorplätze sind zu planieren und zu befestigen. Die Grund-stücke sind ausreichend mit Zier- oder Obstbäumen zu bepflanzen.Die Bauordnungsbehörde kann im Einzelfalle die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern nach Umfang, Art und Standort nach Angaben des Planungsamtes festlegen. Hochstämme dürfen nur einzeln oder in Gruppen bis zu 3 Stück gepflanzt werden. Ihre Höhe darf die absolute Firsthöhe der Wohngebäude nicht überschreiten. Der freie Ausblick öffentlicher Aussichtsplätze darf nicht durch Anpflanzungen behindert werden. Bäume und Sträucher, sowie Anpflanzungen, die diesen Bestimmungen nicht entsprechen, müssen auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde entfernt werden.

9. Entwässerung

Die Entwässerung der Gebäude hat im Trennsystem zu erfolgen. Die Hausentwässerungsanlagen sind nach DIN 1986 unter der Satzung über die öffentlichen Entwässerungsanlagen der Stadt Konstanz auszuführen. Das erforderliche Verfahren der Entwässerungsgenehmigung bleibt unberührt.

1o. Planvorlage

Ausser den gesetzlich vorgeschriebenen Unterlagen kann die Bauaufsichtsbehörde verlangen:

a) Schaubilder, Modelle, Profile, Geländeschnitte, die die Umrisse des Bauwerkes 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) In besonderen Fällen, z.B. bei Läden und gewerblichen Räumen kann die Stockwerkshöhe des Erdgeschosses bis auf 3,5o m erhöht 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)
Regierungspräsident in Baden

Freiburg i. Br., den 21. April 1966

Dienstsiegel

Im Auftrag



3. FERTIGUNG, ANLAGE 3
zum Antrag vom 17.11.1964 gehörig

STADT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN
über das GEBIET

„SONNENBÜHL-OST"

zwischen UHLANDSTRASSE – HARDERGASSE
und SONNENBÜHLSTRASSE

M 1:1000

ERLÄUTERUNGEN:

- bestehende GEBÄUDE
- abzubrechende GEBÄUDE
- NEUE GEBÄUDE mit GESCHOSSZAHL: II – IV, II – IV, TRAFO
- DACHNEIGUNG: 22° bis 25°, 0° bis 5°

} REINES WOHNGEBIET (WR)

St = ABSTELLPLÄTZE für PKW; G = GARAGEN
FH = max. FIRSTHÖHE über NN

- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- PRIVATE "
- GRENZE des PLANUNGSGEBIETES und gleichzeitig UMFAHRUNGSGRENZE des reinen WOHNGEBIETES (WR)
- bestehende / wegfallende } GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- WASSERBEHÄLTER
- KINDERSPIELPLÄTZE

KONSTANZ, den 16.11.1966
PLANUNGSAMT

Kühn
BAURAT

DER OBERBÜRGERMEISTER

BÜRGERMEISTER

Der mit Erlass des Regierungspräsidium Südbaden vom 2o. April 1966 genehmigte Bebauungsplan "SONNENBÜHL-OST" - mit Begründung - hat in der Zeit vom 18. November bis 2o. Dezember 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 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

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

Freiburg i. Br., den 21. April 1966

Dienstsiegel

Im Auftrag

REGIERUNGSPRÄSIDIUM SÜDBADEN