

# BEBAUUNGSPLAN „SONNENBÜHL 1. ÄNDERUNG“

---

## INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt  
nicht markierte siehe Planakte

1. SATZUNG
2. BEGRÜNDUNG
3. BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
4. BEBAUUNGSPLAN M 1:500

**S A T Z U N G**

**der Stadt Konstanz über den Änderungsplan  
des Bebauungsplanes S O N N E N B U H L**

Zur Durchführung der Planungsabsichten für das vorgenannte Baugebiet hat der Gemeinderat mit Zustimmung des Bürgerausschusses aufgrund des § 1, 2, 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) und § 11 der Landesbauordnung 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 ..... eingzeichneten Grenze des Planungsgebietes.

**§ 2 Inhalt des Bebauungsplanes**

- a) Begründung
- b) Übersichtsplan
- c) Bebauungsplan
- d) Grünrahmenplan mit Detailplänen und Längsschnitten der Fußwege
- e) Satzung mit Bebauungsvorschriften
- f) Verzeichnis der Grundstückseigentümer
- g) Geländeschnitte mit Einzeichnung der Hochbauten

**§ 3 Gegenstand der Änderung und Ergänzung**

Gegenstand der Änderung und Ergänzung sind:

1. Bebauungsplan, Nutzungsplan und Gestaltungsplan vom 17. Februar 1966, rechtsverbindlich seit 13. Juli 1966
2. Satzung mit Bebauungsvorschriften der Stadt Konstanz vom 17. Februar 1966

**§ 4 Inhalt der Änderung und Ergänzung**

1. Festlegungen des Bebauungsplanes, des Nutzungsplanes und des Gestaltungsplanes im Bereich des Änderungsgebietes werden aufgehoben.
2. Der Bebauungsplan, Nutzungsplan und Gestaltungsplan nach § 3 werden geändert und ergänzt durch den neuen Bebauungsplan vom 19. Mai 1970

3. Die Bebauungsvorschriften nach § 3 Abs. 2 vom 17. Februar 1966 werden aufgehoben und ersetzt durch die neuen Bebauungsvorschriften vom 19. Mai 1970

§ 5 Bestandteile des geänderten und ergänzten Bebauungsplanes

1. a) Begründung vom 17. Februar 1966  
b) Begründung vom 19. Mai 1970
2. a) Übersichtsplan vom 17.2.1966  
b) Übersichtsplan vom 19. Mai 1970
3. Bebauungsplan, Nutzungsplan und Gestaltungsplan vom 17.2.1966, rechtsverbindlich seit 13. Juli 1966, geändert und ergänzt durch einen neuen Bebauungsplan vom 19. Mai 1970 für den Bereich des Änderungsgebietes.
4. a) Satzung und Bebauungsvorschriften vom 17. 2.1966  
b) Satzung mit Bebauungsvorschriften vom 19. Mai 1970.
5. a) Regel-, Quer- und Längsschnitte mit Übersichtsplan vom 17.2.1966  
b) Geländeschnitte mit Einzeichnung der Hochbauten
6. a) Verzeichnis der Grundeigentümer vom 28. Juni 1965  
b) Verzeichnis der Grundeigentümer vom 16. Oktober 1968

§ 6 Inkrafttreten des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan wird mit seiner öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Konstanz, den 19. Mai 1970

STADT KONSTANZ  
DER Oberbürgermeister  
Baudirektorat

gez. Dr. Dierks  
Bürgermeister

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

Regierungspräsidium Südbaden  
Freiburg i. Br., den 15. Juni 1970

gez. Unterschrift

Dienstiegel Im Auftrag  
Regierungspräsidium Südbaden

B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplanes SONNEBÜHL

Der Gemeinderat hat am 16. Januar 1969 dem Änderungsantrag des Planungsamtes grundsätzlich zugestimmt. Es handelt sich hierbei um eine geringfügige doch notwendige Überarbeitung einzelner Erschließungsstraßen und des Fußgängeretzes. Die Gesamtkonzeption des bereits am 13.7.1966 festgestellten Gesamtbebauungsplanes bleibt erhalten. Es handelt sich im wesentlichen um folgende Abänderungen:

1. Trennung des evangelischen Gemeindezentrums von der Handwerkersiedlung; Separierung beider Baugruppen untereinander und Einführung einer Stichstraße. Die im ersten Bebauungsplan ausgewiesene Handwerkersiedlung wurde in ein allgemeines Wohngebiet umstrukturiert.

Begründung:

Durch die Planung des neuen Straßennetzes ist eine ordentliche Erschließung der noch stehenden alten Landwirtschaftsbetriebe nicht mehr befriedigend gewährleistet. Aus diesem Grunde ist die Einführung einer kurzen Stichstraße südlich des neu geplanten allgemeinen Wohngebietes empfehlenswert. Im weiteren wurde eine Trennung des Kirchenzentrums von dem Wohngebiet von den betreffenden Interessengruppen vorgeschlagen. Verbesserte Zufahrtsmöglichkeiten für die Feuerwehr werden ebenfalls erreicht.

2. Nach Überarbeitung des Erschließungsnetzes an der Südhangseite erscheint die Wohndichte nach der alten Planung im wirtschaftlich ungünstigen Verhältnis zur Erschließung. Eine stärkere Ausnutzung des genannten Gebietes wäre sinnvoll.

Konstanz, den 19. Mai 1970

STADT KONSTANZ

-Planungsamt-

gc: Dr. Kühnemann

(Dr. Kühnemann)

Oberbaurat

## Bebauungsvorschriften

der Stadt Konstanz zur Änderung des Bebauungs-  
planes über das Gebiet **S O N N E N B Ü H L**

### 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) i. d. F. vom 26.11.68 (BGBl. I S. 1233)
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes - BEauß - vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208).
- 4) § 111 Abs. 5 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges. Bl. S. 151)

### B. Festsetzung

#### 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. Die Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan zwingend festgelegt.

Die Grenz-, Fenster- und Gebäudeabstände werden nach der LBO §§ 7, 8, 9 und 10 geregelt.

#### 4. Gestaltung der Bauten

Die Gestaltung der Bauten 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 wird in jedem Falle vom Bauordnungsamt festgelegt, entsprechende Vorschläge sind aus den dem Bebauungsplan beiliegenden Querschnitten und Straßenabwicklungen zu ersehen.

Die Stellung der Gebäude, die Zahl der Vollgeschosse und die Dachform sind im Bebauungsplan verbindlich eingetragen. Die Dachneigung beträgt bei Flachdächern  $0^{\circ}$  -  $5^{\circ}$  und bei Satteldächern  $27^{\circ}$ .

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 zur Ausführung kommende Grenzmauern können nach den Bestimmungen des Baden-Württembergischen Nachbarrechts bis 1,50 m Höhe gestattet werden.

#### 5. Garagen, Stellplätze und Trafostationen

Zur Unterbringung der Kraftfahrzeuge sind die Garagen bzw. Stellplätze im Bebauungsplan verbindlich ausgewiesen. Weitere evtl. erforderlich werdende Stellplätze bzw. Garagen sind entsprechend dem Maß der baulichen Nutzung in den Erd- bzw. Kellergeschossen der Gebäude unterzubringen oder als Tiefgaragen auszuführen.

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- bzw. Grenze andererseits anzuschließen. Die Tiefe der Vorplätze muß mindestens zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Beginn der Rampe 2,50 m betragen.

Die Tiefgaragen sind mit einer Humusschicht von ca. 50 cm Höhe zu überdecken. Die für das zu erschließende Gebiet notwendigen Trafostationen sind ausschließlich nach Angaben des Bebauungsplanes zu erstellen.

Die für die Feuerwehr vorgesehenen Zufahrten oder mit bg-Steinen befestigten Flächen sind verbindlich.

#### 6. Verputz, Anstrich und Konstruktion 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. Zusammenhängende Bauformationen sind, ohne Rücksicht auf Einzelinteresse, in ihrer Gesamtkonzeption wie in Detailfragen (z.B. Außentüren, Fenster, Dachgesimse usw.) einheitlich zu gestalten. Unstimmigkeiten diesbezüglich werden vom Bauordnungsamt verbindlich abgeklärt. Straßenbegleitende Stützmauern sind in Sichtbeton in verschiedener Ausbildung nicht in Verblendmauerwerk auszuführen.

## 7. Einfriedigungen

Gemäß dem Grünrahmenplan sind die Grundstücke entweder mit einer Hecke oder einer Strauchbepflanzung einzufrieden. Einfriedigungen in Form von Mauersockeln mit Flechtdraht sind nicht zulässig. Soweit Zäune gemäß dem Grünrahmenplan erstellt werden, sind diese von der Grenze zurückgesetzt einzugraben.

## 8. Grundstücksgestaltung

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß Grünrahmenplan als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt zu unterhalten.

Es wird eine weitgehend einheitliche Gestaltung der öffentlichen und privaten Flächen angestrebt. Belagfläche und Gestaltung der Stützmauern sind im Sinne der Gesamtkonzeption aufeinander abzustimmen. Bei Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen sind die im Grünrahmenplan ausgewiesenen Kleinkinderspielplätze (Mindestgröße 150 qm) bereitzustellen. Bei der Festlegung der Höhenlage der baulichen Anlagen sind die Höhenlage des vorhandenen, des künftigen Geländes und der öffentlichen Verkehrsflächen zu beachten.

Sind durch Straßenanlagen Stützmauern oder Böschungen notwendig, so hat der Anlieger die notwendigen Geländeänderungen zu dulden bzw. Geländeteile, die notwendigerweise zur Erstellung von Baukonstruktionen begangen werden müssen, vorübergehend zur Verfügung zu stellen.

Die im Grünrahmenplan angegebene Baumbepflanzung ist bezüglich der Sortenwahl zwingend (Charakterholarten). Es sollten möglichst Bäume in dreimal verpflanztem Zustand gepflanzt werden.

## 9. Entwässerung

Die Entwässerungsanlagen sind nach DIN 1986 und der Satzung über die öffentlichen Entwässerungsanlagen der Stadt Konstanz zu erstellen. Das erforderliche Verfahren der Entwässerungsgenehmigung bleibt unberührt.

Die 4 Reihenhauszeilen auf der Südseite längs der Sonnenbühlstraße sind in Bezug auf ihre Schmutzwasserabführung jeweils wie Wohnblöcke zu betrachten. Die Entwässerung dieser Häuser wird erst vom öffentlichen Kanal in der Sonnenbühlstraße abgenommen. Die Ableitung des Schmutzwassers der einzelnen Reihenhäuser zum städtischen Kanal obliegt dem künftigen Bau-träger.

## 10. Planvorlagen

Außer den gesetzlich vorgeschriebenen Unterlagen kann die Bauaufsichtsbehörde verlangen:

- a) Schaubilder, Modelle, Profile, Geländeschnitte, die die Um-risse 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.
- c) Gestaltungspläne über die Außenanlagen, die Angaben enthalten über Baum- und Strauchbepflanzung, Art der Einfriedung, Ausbildung der Treppen, Mauern und Beläge (Schnitte und Details).

### 11. Neben- und Versorgungsanlagen

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

### 12. Ausnahmen und Befreiungen

#### 1. An Ausnahmen sind zulässig:

Einzelne Gebäudeteile wie Erker, Treppenhäuser, Anbauten etc., sofern sie nicht länger als  $\frac{1}{3}$  der gesamten Gebäudelänge sind, dürfen die Baulinie und Baugrenze bis zu 2,50 m überschreiten.

#### 2. Für Befreiungen gilt § 31 Absatz 2 des Bundesbaugesetzes.

Konstanz, den 19. Mai 1970

STADT KONSTANZ

DER OBERBÜRGERMEISTER

Baudirektor:

*gez. Dr. Dierks*

Bürgermeister

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

Regierungspräsidium Südboden  
Freiburg i. Br., den 15. Juni 1970

*gez. Unterschrift*

Dienstiegel      Im Auftrag  
Regierungspräsidium Südboden



DER PLANENTWURF ENTSPRICHT DEN  
 ANFORDERUNGEN DES § 8 DER PLAN-  
 RECHENVERORDNUNG VOM 21. NOV.  
 19. Mai 1970  
 VERMUTLICH  
 1. BEFUGTIGT: ANLAGE 3  
 ZUM A-STAT. VOM 19. MAI 1970  
 GELTEND

FÜR DIE ERSTBEWERTUNG DER PLAN-  
 ENTWURFE  
 KONSTANZ DEN 19. MAI 1970  
 PLANUNGSAUSSCHUSS  
 DR. KUNHEIMANN

DER BEFUGTIGTE HAT NACH § 10 DBAU O  
 SEIN BEWERTUNGSURTEIL ZUM A-STAT. VOM 19. MAI 1970  
 KONSTANZ DEN 19. MAI 1970  
 DR. KUNHEIMANN

DER BEFUGTIGTE HAT AM 18. JAN. 1969  
 SEIN BEWERTUNGSURTEIL ZUM A-STAT. VOM 19. MAI 1970  
 KONSTANZ DEN 18. MAI 1970  
 PLANUNGSAUSSCHUSS  
 DR. KUNHEIMANN

DER BEFUGTIGTE HAT NACH § 10 DBAU O  
 SEIN BEWERTUNGSURTEIL ZUM A-STAT. VOM 19. MAI 1970  
 KONSTANZ DEN 19. MAI 1970  
 DR. KUNHEIMANN

**ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

**WOHNBAUFÄCHEN**  
 WA: WOHNBÄUWERKE  
 FA: FAMILIENWOHNBÄUWERKE  
 FL: FLACHEN FÜR DEN GEMEINEN VERKEHR  
 UN: UNTERKUNFTSTÄTTE

**VERKEHRSFÄCHEN**  
 ST: STRASSEVERKEHRSFÄCHEN  
 TR: TRANSITVERKEHRSFÄCHEN  
 AP: ANFANGS- UND ENDESTÄTTE  
 STP: FLÄCHEN FÜR STELLPLATZ ODER  
 GEMISCHTSTELLPLATZ  
 SO: GEMEINSCHAFTSGARTEN  
 STPL: GEMEINSCHAFTSPLATZ  
 TRAF: TRAFIKATION

**BESTANDSANGABEN**  
 W: WOHNBAUWERKE  
 WIR: WIRTSCHAFTSBAUWERKE  
 I: INDUSTRIEBAUWERKE

**BESTANDSANGABEN DER BAULICHEN ANLAGEN**  
 FD: FLACHDACH  
 G: GIEBELDACH  
 SD: SATTELDACH

FREIBURG i. Br., den 15. Juni 1970  
 DR. KUNHEIMANN  
 DR. KUNHEIMANN

**ÄNDERUNG  
 DES BEBAUUNGSPLANES  
 SONNENBÜHL**

KONSTANZ DEN 19. MAI 1970  
 PLANUNGSAUSSCHUSS  
 DR. KUNHEIMANN

DR. KUNHEIMANN

KONSTANZ DEN 19. MAI 1970  
 PLANUNGSAUSSCHUSS  
 DR. KUNHEIMANN