INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

2. BEGRÜNDUNG

3. TECHNISCHE DATEN

4. ÜBERSICHTSPLAN zu den TECHNISCHEN DATEN

5. SATZUNG

6. GESTALTUNGSPLAN

7. STRASSEN- und BAULINIENPLAN

8. NUTZUNGSPLAN

9. BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Anlage 3

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan vom 17. Februar 1966 über das Gebiet

" S O N N E N B Ü H L "

zwischen Friedrichstrasse und Strasse zur Friedrichshöhe, ausgenommen Bebauungsplangebiet "Sonnenbühl-Ost".

Der Gemeinderat hat am 23.4.1965 beschlossen, über das Gebiet "Sonnenbühl" nach dem vorgelegten Gestaltungsplan einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der nördliche Teil des Bebauungsplangebietes ist im Besitz des Landes. Der Bebauungsplan wurde im Einvernehmen mit den Technischen Ämtern der Stadt Konstanz von der Universitätsbauleitung Konstanz aufgestellt.

Nutzung

Auf dem Gebiet des Sonnenbühls sind Flächen für reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete und Sondergebiete ausgewiesen. Im Nord-Osten und Westen des Plangebietes ist je eine Studentenwohngruppe geplant. Die Ostgruppe wird in Verbindung mit 4 kleinen Laborgebäuden zunächst der Universität Konstanz zur Verfügung stehen. Dem im Süd-Westen gelegenen Hochhaus ist eine Ladengruppe zugeordnet. Im Osten schliesst sich ein katholisches Kirchenzentrum an. Auf der Ostseite des Sonnenbühls ist ein evangelischer Kirchenbereich geplant, dem sich eine Zone mit Läden und kleinen Handwerksbetrieben angliedert. Im Süden der Sonnenbühlstrasse wird eine Fläche für eine später zu planende Volksschule freigehalten. Für öffentliche Grünanlagen und Kinderspielplätze sind genügend grosse Flächen vorgesehen.

Landschaftliche Gegebenheit

Der Sonnenbühl als langgestreckter Bergrücken nimmt in seiner Längsachse die Struktur der Landschaft des Bodanrücks auf und trägt sie in das Hockgrabental. Das Hockgrabental stellt durch seinen Verlauf in der gesamten Landschaftsstruktur eine Aus-

nahme dar. Es bildet mit Jungerhalde, Giessberg, Mainauwald und Sonnenbühl eine landschaftliche Einheit. Eine städtebauliche Konzeption muss diesen von der Natur geschaffenen Zusammenklang aufnehmen, verdeutlichen, steigern. Zugleich muss sie die Einordnung in die Landschaft und den Anschluss an das Stadtgefüge suchen.
Zum Hockgraben hin bildet der Bergrücken des Sonnenbühls ein deutlich ausgeformtes Knie, das zum markanten, steilen Osthang überleitet. Dieser Steilhang unterstreicht die reizvolle Verengung und Ablenkung des Tales gerade an der Stelle, wo der gesamte Landschaftsraum seinen natürlichen Abfluss zur Konstanzer Bucht findet und somit die Verbindung zur Altstadt spürbar werden lässt.

Bebauung

Die Errichtung einer neuen Universität im Bereich des Giessbergs und der Aufbau eines Wohngebietes für ca. 8.000 Personen im "Gewann Jungerhalde" verlangt nach einem städtebaulichen Masstab, der diesen Aufgaben gerecht wird. Die vorgeschlagene Bebauung auf dem Sonnenbühl folgt den erläuterten landschaftlichen Gegebenheiten und der einzuschlagenden städtebaulichen Konzeption im Bereich des Hockgrabens. Die Bebauung gliedert sich in 2 Zonen: die "HOCHBAUZONE" (Zone I) und die "FLACHBAUZONE" (Zone II), die sich durch ihre Unterschiedlichkeit gegenseitig steigern und in räumlicher Zuordnung durchdringend ergänzen.
Die Zone (I) der 5 - 12 geschossigen Bebauung orientiert sich in ihrem Aufbau zum Landschaftsraum Hockgraben und mit ihrer Massen- und Silhuettenwirkung in die Bodenseelandschaft. Gleichzeitig gibt sie der Gesamtbebauung des Sonnenbühls das Strukturgerippe.
Die Zone (II) der 1- 3 geschossigen Gebäude steht in direkter Zuordnung zur Hochbauzone. Sie nimmt nur Beziehung zur durch die Gebäude der Zone I abgesteckten näheren Umgebung auf und gliedert diese in interne, überschaubare Räume.

Zone I

Der Studentenwohnbereich Ost wurde im Norden am Bruch zum Osthang angesetzt und steht in Blickbeziehung zur späteren Universität. Die Anlage will mit ihrer Flachbaugruppierung der topographischen Knieausbildung nachgehen und mit dem Hauptgebäude, das die Studentenwohngruppe sammelt, den landschaftlich wichtigen Punkt markieren.

Im Süden des Studentenhauptgebäudes unterstreicht die Dreiergruppe in der Hochbauzone die landschaftlich - städtebauliche Bedeutung des Überganges des Sonnenbühlrückens in den markanten Osthang. Die Dreiergruppe nimmt mit ihrer Richtung senkrecht zum Steilhang diesen auf, mit ihrer Reihung dagegen die Längsachse des Sonnenbühls. Gleichzeitig bildet diese Gruppe den Halt und den Auftakt für das Übergreifen der Hochbauzone auf den Nordhang.
Die "Hochhausbebauung" am Nordhang schwingt bis zur Westkuppe des Sonnenbühls und findet im Hauptgebäude der Studentenwohngruppe - West ihren Abschluss. Das Hochhaus im Westen, zu dem diese Nordhangbebauung hinaufführt, steht im optischen Spannungsfeld zu der "Hochhausgruppe" im Osten.Die gesamte Hochbaustruktur weitet den schmalen Sonnenbühlrücken zu einem inneren Raum.

Zone II

Die Flachbauzone nimmt das von der Hochbauzone vorgegebene Ordnungsprinzip auf und trägt es in den Fussgängerbereich.

Grünzüge

Die angelegten Grünzüge sind als plastisch gestaltete Freiräume zu verstehen, in denen sich Grünraum und Bebauung abgewogen verzahnen. Die Grünzüge begleiten die vom Fahrverkehr getrennten Fussgängerwege, die die Kirchenzentren und Läden erschliessen. An die öffentlichen Fussgängerwege schliessen sich differenzierte Kinderspielplätze an.

Grundrisse

Die Gebäude der Hochbauzone sind in Grund- und Aufriss abgestaffelt. Durch diese Gliederung wurde die Masstäblichkeit der bestehenden Bebauung aufgenommen. Gleichzeitig wird damit die Hangsituation in die Baumasse miteinbezogen und gesteigert. Ebenso wird eine Verankerung mit der notwendigen Terrassierung sinnfällig.
Die Abtreppung im Grundriss ergibt mit den verschiedensten Orientierungsmöglichkeiten eine Vielzahl von Wohnungstypen. In der Anlage 4 werden variable Grundrisstypen vorgeschlagen. Jede Wohnung öffnet sich über mindestens 1 Balkon zur Sonne und zur Aussicht. Die Balkone werden durch die Abtreppung gegen Einsicht geschützt. Die vorgeschlagenen Grundriss-

typen ermöglichen ein individuelles, gehobenes Wohnen, ein Wohnen, das die Vorteile von Geschosswohnungen voll ausschöpft in einer gesteigerten Zuordnung zur Landschaft.

Für die vorgesehene Flachbauzone wurden Formen des verdichteten Flachbaus gewählt. Dabei wurde besonders auf die Anlage eines einsichtsfreien Wohngartens geachtet.

Aussenanlagen

Besonderer Wert wird auf die Durchgestaltung der Aussenanlagen gelegt. Die Schnitte zeigen die Abtreppung der Gebäude und die notwendige Terrassierung des Geländes. Die anzulegenden Gehwege zur Erschliessung der Wohngebäude sollen 12 % Steigung nicht überschreiten. Anzustreben sind bequeme Treppen, die von Terrasse zu Terrasse führen.

Umlegung, Baudurchführung

Zur Erschliessung und Neugestaltung nach Massgabe des Bebauungsplanes müssen die bebauten und unbebauten Grundstücke im Gebiet des Sonnenbühls durch Umlegung neu geordnet werden.
Die Umlegung soll individuelle Bauwünsche im Rahmen des Bebauungsplanes durch Aufklärung über die vielfältigen Möglichkeiten ausschöpfen. Die einzelnen Gebäude der Hochbauzone dürfen nicht in Bauabschnitte aufgespalten und vor sowie während der Baudurchführung nicht auf verschiedene Eigentümer aufgeteilt werden. Für die Flachbaugruppen ist eine Koordination anzustreben, um für die einzelnen Baugruppen eine einheitliche Planung und Baudurchführung zu erreichen. Bei der Durchführung der Umlegung sollte sich der Umlegungsausschuss durch Gespräche zwischen Architekten, Bauherren und Grundstückseigentümern um diese Koordination bemühen.

Verkehr

Das gesamte Baugebiet "Sonnenbühl" wird durch die Hauptwohnsammelstrasse, die "Sonnenbühlstrasse", erschlossen und an die Mainau- und Friedrichstrasse angeschlossen. Von der Sonnenbühlstrasse zweigen folgende Wohnstrassen ab: Hardergasse und Nordhang-strasse, von diesen wiederum

einzelne Stichstrassen und Wege. Auf diese Weise ist das gesamte Gebiet sehr gut und wirtschaftlich erschlossen. Für den ruhenden Verkehr sind ausreichend Parkplätze vorgesehen. (1,5 Parkplätze pro Wohneinheit, davon ca. 1/3 öffentlich).

Kanalisation

Das gesamte Bebauungsgebiet des Sonnenbühls wird im Trennsystem entwässert. Vom westlichen Teil wird das Wasser zur Friedrichsstrasse, vom östlichen zur Mainaustrasse geleitet. Das untere Hockgrabental kann höhenmässig nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Es wird von der Bebauung freigehalten. Vorübergehend wird das Schmutzwasser des westlichen Teiles zu einem provisorischen Pumpwerk am Stockacker geleitet. Später übernimmt der geplante Schwaketenkanal diese Abwässer.

Gas- und Wasserversorgung

Das Bebauungsgebiet wird über Verbundleitungen in den öffentlichen Strassen- und Gehwegflächen mit Wasser und Gas versorgt. Die Verlegung der Leitungen lässt sich ohne grössere Schwierigkeiten durchführen. Es muss darauf geachtet werden, dass die Leitungen in gewachsenem Boden, möglichst auf der Bergseite der Strassen, verlegt werden.

Stromversorgung

Das gesamte Baugebiet wird über das städtische Mittelspannungsnetz von z. Zt. 15 KV versorgt. Zur Transformierung auf 380/220 V sind 7 Transformatorenstationen vorgesehen. Die Lage ist im Strassen- und Baulinien-Plan eingetragen. Schwierigkeiten sind keine zu erwarten. Die Erschliessung liegt im normalen Rahmen.

Busverbindungen

Der gesamte Sonnenbühl wird mit der Buslinie "1" - Mainaustrasse (Haltestelle Tannenhof) sowie mit der Linie "6" und "6a" über die Friedrichstrasse (Haltestelle Königsbau) bedient. Von diesen Haltestellen aus liegt das gesamte Einzugsgebiet innerhalb des 500 m - Radius. Zu einem späteren Zeitpunkt, wenn die Sonnenbühlstrasse und Taborweg ausgebaut sind, ist eine Querverbindung vom Tannenhof bis zum Taborweg möglich.

Konstanz, den 17. Februar 1966

S T A D T K O N S T A N Z
DER OBERBÜRGERMEISTER
Baudezernat

Bürgermeister

Anlage 8

S A T Z U N G

der Stadt Konstanz über den Bebauungsplan

" S O N N E N B Ü H L "

zwischen Friedrichstrasse und Strasse zur Friedrichshöhe, ausgenommen Bebauungsplangebiet "Sonnenbühl-Ost".

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) und § 111 der Landesbauordnung - LBO - für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung - GO - für Baden-Württemberg vom 25.7.1955 (Ges.Bl. S. 129) folgenden Bebauungsplan "SONNENBÜHL" als Satzung beschlossen:

§ 1) Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

DieAbgrenzung des Baugebietes ergibt sich aus der im Bebauungsplan vom 17.2.1966 eingezeichneten Grenze des Planungsgebietes.

Für die Grundstücksteile, welche aus den Bebauungsplänen "SONNENBÜHL-OST" und "HARDERGASSE" in das Planungsgebiet "SONNENBÜHL" hineinreichen, werden die bisherigen Festsetzungen jener Bebauungspläne ausser Kraft gesetzt. An ihre Stelle treten die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

§ 2) Inhalt des Bebauungsplanes:

Dem Bebauungsplan beigefügt:

1. Übersichtsplan M. 1:1o ooo
2. Modellaufnahme von Osten
3. Begründung
4. Grundrisstypen für die 4 - 12 geschossige Bebauung M. 1:5oo
5. Technische Daten

6. Übersichtsplan zu den technischen Daten M. 1: 1000
7. Verzeichnis der Grundstückseigentümer

Bestandteile des Bebauungsplanes:

8. Satzung
9. Gestaltungsplan M. 1: 1000
10. Strassen- und Baulinienplan M. 1: 1000
11. Nutzungsplan M. 1: 1000
12. Querschnittsplan, Schnitte A - F Masstab 1: 500 (Südseite)
13. Querschnittsplan, Schnitte G - K M. 1:500 (Nordseite)
14. Bebauungsvorschriften
15. Strassen- und Kanalpläne (besondere Anlage)

§ 3) Inkrafttreten des Bebauungsplanes:

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

Konstanz, den 17. Februar 1966

S T A D T K O N S T A N Z
DER OBERBÜRGERMEISTER
Baudezernat

Bürgermeister


STADT KONSTANZ SONNENBÜHL
BEBAUUNGSPLAN M. 1:1000
GESTALTUNGSPLAN
0 M 50
GEPLANTE GEBÄUDE
EBENES DACH 0 - 2°
GENEIGTES DACH 23-30°
2 VOLLGESCHOSSE NICHT GEWERBLICH GENUTZT
(2) VOLLGESCHOSSE GEWERBLICH GENUTZT
OFFENER ERDGESCHOSSTEIL, PASSAGE
OFFENE ÜBERDACHUNG
BESTEHENDE GEBÄUDE
BLEIBENDER BESTAND
ÜBERPLANTER BESTAND
STELLPLÄTZE
PARKPLÄTZE
GARAGEN 1 GESCHOSSIG
GARAGEN IM GEBÄUDE
GARAGEN UNTERIRDISCH
VERKEHRSFLÄCHEN
STRASSEN
GEHWEGE
GRÜNFLÄCHEN
GRÜNANLAGEN
KINDERSPIELPLÄTZE
HECKENZAUN MAX HÖHE, BAUM
GRENZE DES PLANGEBIETS
AUFHEBUNG ALTERER PLANGEBIETSGRENZEN
KONSTANZ DEN 17.2.1966
UNIVERSITÄTSBAULEITUNG KONSTANZ
PLANUNGSAMT
DER OBERBÜRGERMEISTER
OBER REG BAURAT
BAURAT
BÜRGERMEISTER
STUDENTENWOHNGRUPPE WEST
1 BETRIEBSTUFE UNIVERSITÄT KONSTANZ SPÄTER STUDENTENWOHNGRUPPE OST
LABORGEBÄUDE
CAFE
KATH. GEMEINDEZENTRUM MIT KINDERGARTEN
EV. GEMEINDEZENTRUM
SPORTPLATZ
VOLKSSCHULE
PROGYMNASIUM ST. KONRAD
BEBAUUNGSPLAN SONNENBÜHL OST
BEBAUUNGSPLAN HARDERGASSE


STADT KONSTANZ SONNENBÜHL
BEBAUUNGSPLAN M. 1:1000
BAULINIEN BAUGRENZEN
ÖFFENTLICHE FLÄCHEN
VERKEHRSFLACHEN
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
GRÜNFLÄCHEN
PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN
MIT ÖFFENTLICHER NUTZUNG
GEPLANTE GEBÄUDE
BAULINIE
BAUFLÄCHE
BAUGRENZE
NICHT ÜBERBAUBAR
BESTEHENDE GEBÄUDE
BLEIBENDER BESTAND
ÜBERPLANTER BESTAND
GRUNDSTÜCKSGRENZEN
GEPLANT
BESTEHEND
GRENZE DES PLANGEBIETS
AUFHEBUNG ÄLTERER PLANGEBIETSGRENZEN
TRAFOSTATION
KONSTANZ DEN 17.2.1966
UNIVERSITÄTSBAULEITUNG
PLANUNGSAMT
DER OBERBÜRGERMEISTER
OBER MED RAT RAT
BAURAT
BÜRGERMEISTER
STUDENTENWOHNGRUPPE WEST
CAFE
LABORGEBÄUDE
1 BETRIEBSTUFE UNIVERSITÄT KONSTANZ
SPÄTER STUDENTENWOHNGRUPPE OST
GEMEINDEZENTRUM
KINDERGARTEN
LADEN HANDWERKSBETRIEBE
WOHNUNGEN
KINDERGARTEN
VOLKSSCHULE
PROGYMNASIUM ST. KONRAD
BEBAUUNGSPLAN SONNENBÜHL OST
BEBAUUNGSPLAN HARDERGASSE
Fredenhausstraße
Bergstraße
Sonnenbühl
Sportplatz



STADT KONSTANZ SONNENBÜHL
BEBAUUNGSPLAN M. 1:1000
NUTZUNGSPLAN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

- WR — REINES WOHNGEBIET
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- FLÄCHEN FÜR VERKEHR
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
- SO — SONDERGEBIET FÜR DIE UNIVERSITÄT KONSTANZ
- FLÄCHEN NICHT ÜBERBAUBAR LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZT

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0.3 / 1.0 GRUNDFLÄCHENZAHL / GESCHOSSFLÄCHENZAHL

- GRENZE DES PLANGEBIETS
- AUFHEBUNG ÄLTERER PLANGEBIETSGRENZEN

KONSTANZ, DEN 17.2.1966

UNIVERSITÄTSBAULEITUNG KONSTANZ — PLANUNGSAMT — DER OBERBÜRGERMEISTER

OBERREG. BAURAT — BAURAT — OBERBÜRGERMEISTER

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

der Stadt Konstanz zum Bebauungsplan vom 17. Februar 1966 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 196o (BGBl. I S. 341)

2) §§ 1 - 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. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 2o8)

4) §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichen VO) vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21)

5) § 3 Abs. 1, §§ 7, 9, 16 und 111 Abs. 1 der Landesbauordnung - LBO - vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151)

B. Festsetzungen

§ 1

Art der baulichen Nutzung

1) Siehe Nutzungsplan (Anlage 11) und Gestaltungsplan (Anlage 9).

2) Im Nutzungsplan sind die Zweckbestimmungen der Baugebiete verbindlich festgelegt.

3) Reine Wohngebiete (WR) dienen ausschliesslich dem Wohnen. Ausnahmen nach BauNVO § 3 (3) sind nicht zulässig.

4) Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen dem Wohnen und der im Nutzungsplan festgelegten Nutzungen. In den im Gestaltungsplan angegebenen Vollgeschossen für gewerbliche Nutzung sind nur Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe zulässig, die der Versorgung des Gebietes dienen.

   Von den in § 4 (3) der BauNVO angegebenen Einrichtungen können nur ausnahmsweise zugelassen werden:

   1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
   2. Anlagen für sportliche Zwecke.

5) Es ist nicht zulässig, Läden und sonstige gewerbliche Betriebe über die Angaben des Nutzungsplanes hinaus in die Wohnbebauung einzubeziehen.

§ 2

Mass der baulichen Nutzung

1) Siehe Nutzungsplan (Anlage 11), Gestaltungsplan (Anlage 9) und Strassen- und Baulinienplan (Anlage 1o).

2) Das Mass der baulichen Nutzung ist durch die Eintragung der Grund- und Geschossflächenzahl für die einzelnen Bereiche im Nutzungsplan festgelegt.

3) Für die Gebäude und die Gebäudegruppen sind jedoch die Eintragungen im Gestaltungsplan und im Strassen- und Baulinienplan auch für das Mass der baulichen Nutzung vorrangig.

4) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist einzuhalten.

§ 3

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

1) Siehe Gestaltungsplan (Anlage 9), Strassen- und Baulinienplan (Anlage 1o).

2) Die Bauweise wird durch die Eintragungen der Gebäude und Gebäudegruppen im Gestaltungsplan festgelegt. Sie ist im Sinne der BauNVO nicht als offene oder geschlossene Bauweise anzusehen. Diese Festlegung umfasst die jeweiligen typischen Lageplanfiguren der Gebäude und den davon abhängigen Gebäudeaufbau.

3) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Strassen- und Baulinienplan ausgewiesen.

4) Für die Sondergebiete (SO), 1. Betriebsstufe der Universität Konstanz und Studentenwohngruppe-West, legt der Gestaltungsplan die Gestaltungsabsichten fest: Es soll jeweils eine ausgewogene, frei gruppierte, auf sich bezogene, abgeschlossene Gesamtanlage entstehen. Die Gebiete sind mit Baugrenzen umfahren. Die besondere Nutzung der Sondergebiete lässt eine Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baulinien und Baugrenzen nicht zu. Auf diese Fixierung kann verzichtet werden, da die Sondergebiete im Bebauungsplan durch Strassen und Grünzüge abgegrenzte, zusammenhängende Planungsgebiete darstellen.

5) Die Grenz-, Fenster- und Gebäudeabstände werden nach der Landesbauordnung §§ 7, 8, 9, 1o geregelt. Ausnahmen nach § 8 (7) können in besonderen Fällen vom Bauordnungsamt gestattet werden. Das Bauordnungsamt kann in besonderen Fällen auch Grenz- und Gebäudeabstände vorschreiben.

6) Die vorgeschlagenen neuen Grundstücksgrenzen sind im Strassen- und Baulinienplan und im Gestaltungsplan eingetragen. Die endgültigen Grundstücksgrenzen werden im Umlegungsverfahren festgelegt. Gruppen-, Reihen- und Kettenhäuser müssen mit einer Brandmauer auf die Grundstücksgrenze gebaut werden.

7) Ausser den überplanten Gebäuden auf den Grundstücken 3576 und 359o behält der Bebauungsplan die bestehenden Gebäude bei. Um eine einheitliche Gestaltung und die Eingliederung in das Planungsgebiet zu erreichen, wurden für spätere Veränderungen des Baubestandes Baugrenzen eingetragen und im Gestaltungsplan die Geschosszahlen angegeben.

8) Im Strassen- und Baulinienplan sind alle öffentlichen Flächen ausgewiesen sowie die privaten Grundstücksflächen, die ein Gehrecht für die Allgemeinheit übernehmen müssen.

§ 4

Gestaltung der Gebäude

1) Siehe Gestaltungsplan (Anlage 9) und Querschnittpläne (Anlage 12 und 13).

2) Die Gestaltung der Gebäude hat nach Massgabe des Gestaltungsplanes zu erfolgen. Die Stellungen der Gebäude, die Zahl der Vollgeschosse und die Dachformen sind verbindlich eingetragen. Die Untergeschosse auf der Talseite zählen als Vollgeschosse. Garagen in Gebäuden sind bei der Angabe der Geschosszahl nicht mitgerechnet.

3) Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig und unter einheitlicher Oberleitung ausgeführt werden. Für Gebäudegruppen, besonders für Reihen- und Kettenhäuser, kann die Stockwerkshöhe von O.K. - O.K. Decke verbindlich vorgeschrieben werden; dabei kann für die Flachdachkonstruktion ein Zuschlag festgelegt werden.

4) Das Bauordnungsamt kann für die Ausführung von Konstruktionsdetails wie z.B. Dachabschluss über Brandwänden, Sockel usw. Richtlinien und Vorschriften aufstellen. Ebenso kann es für die im Gestaltungsplan festgelegten Passagen und offenen Überdachungen der Ladengruppen weitergehende Bestimmungen erlassen.

5) Die Höhe O.K. Erdgeschossfussboden soll so niedrig als möglich gehalten werden. Sie wird in jedem Einzelfall vom Bauordnungsamt festgelegt und richtet sich nach den vorhandenen Strassen- und Kanalhöhen.

6) Die Angaben in den Querschnitten sind einzuhalten. Sie gelten auch sinngemäss für alle Gebäude und Gebäudegruppen, die nicht in Querschnitten dargestellt sind.

7) Für die drei Gebäude im Osten des Plangebietes an der Sonnenbühlstrasse, die als Verlängerung der Bebauung entlang der Hardergasse anzusehen sind, und für die bereits vorhandene Bebauung gelten sinngemäss die Festlegungen des Bebauungsplanes "Hardergasse" in seiner jeweils gültigen Fassung.

8) Nebengebäude sind nicht gestattet. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Grössenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

9) Fensterflächen sind in der Grösse und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

§ 5

Garagen und Parkplätze

1) Siehe Gestaltungsplan (Anlage 9).

2) Garagen und Parkplätze sind nach den Angaben im Gestaltungsplan zu erstellen. Auf 1 Wohnung müssen 1,5 Abstellplätze geschaffen werden. Davon werden ca. o,5 Parkplätze je Wohnung öffentlich erstellt.

3) Garagen dürfen nur gleichzeitig mit den Hauptgebäuden oder im Anschluss an deren Fertigstellung errichtet werden, müssen von der Strassengrenze einen Abstand von mindestens 5,oo m einhalten und müssen sich nach Bauart und Farbe dem Hauptgebäude anpassen. Die einzelnen Garagen der Garagenzeilen müssen zur gleichen Zeit in gleichen Materialien erbaut werden.
Wo die Strassenführung und die Hanglage eines Gebäudes es zulässt, wurden Garagen im Gebäude in einem Garagen-Untergeschoss vorgesehen.

4) Die unterirdischen, nach aussen offenen Sammelgaragen müssen so in die Erde geschoben werden, dass die Abdeckung mit Muttererde eine Bepflanzung ermöglicht. Über eventuelle leichte Abtrennung innen und Abschluss nach aussen entscheidet im Einzelfalle das Bauordnungsamt. Eine Verbindung der unterirdischen Garagen mit den Wohnungstreppenhäusern kann - unter Einhaltung der massgebenden Vorschriften - geschaffen werden.

5) Soweit Rampen erforderlich sind, darf deren Neigung 12 % nicht übersteigen. Die Rampen sind mit ebenen Vorplätzen an die Strassengrenze einerseits und an die Baulinie andererseits anzuschliessen. Die Tiefe der Vorplätze muss zwischen der Strassenbegrenzungslinie und dem Beginn der Rampe mind. 2,5o m betragen.

§ 6

Aussenanlagen, Einfriedigungen

1) Siehe Gestaltungsplan (Anlage 9) und Querschnitte (Anlage 12 und 13).

2) Besondere Sorgfalt ist der Durchgestaltung der Aussenanlagen zu widmen. In den Schnitten ist die Terrassierung des Geländes anzugeben. Gehwege sollten nicht über 12 % Steigung erhalten, Treppen ein bequemes Steigungsverhältnis aufweisen (ca. 15/33 cm).

   Bei Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.

3) Terrassenmauern können in besonderen Fällen als Brüstung über die oberen Terrassen geführt werden. Stützmauern als Grenz- und Terrassenmauern sind im Baugesuch anzugeben. Das Bauordnungsamt kann für diese Mauern eine einheitliche Gestaltung und Ausführung vorschreiben.

4) Einfriedigungen entlang der Strassen und Gehwege sind genehmigungspflichtig. Sie sind nur als Heckenzäune möglich. Sockel aus Beton oder Naturstein dürfen höchstens 2o cm hoch sein. Die zulässigen Heckenzäune, die als Wegführung und als Schutz gegen die Einsicht in die Wohngärten der Einfamilienhäuser dienen, sind im Gestaltungsplan mit ihrer maximalen Höhe angegeben. Darüber hinaus kann das Bauordnungsamt in besonderen Fällen weitere Zäune genehmigen. An ansteigenden Strassen und Gehwegen sollen die Einfriedigungen höhenmässig mit der Strasse gleichlaufen.

   Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet. Schutzzäune können zugelassen werden; sie sind jedoch bei vorhandenem dichtem Hekkenwuchs wieder zu entfernen.

5) Die Einfriedigungen zu Nachbargrundstücken innerhalb der Einfamilienhäuser sollen durch Terrassenmauern und niedere Hecken erreicht werden.

   Im Bereich der 6 - 12 geschossigen Gebäude, der Läden und Kirchenzentren sind Zäune nicht gestattet.

6) Die Vor- und Wohngärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten und Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Vorplätze sind zu planieren und zu befestigen.

Überflüssige Erde von Aushub und Abtrag ist abzufahren.

Das Bauordnungsamt kann in jedem Einzelfall die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern nach Art, Umfang und Standort nach Angabe des Planungsamtes anordnen.

§ 7

Verputz und Anstrich der Gebäude

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

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

§ 8

Entwässerung

1) Bestandteil des Bebauungsplanes ist der Vorentwurf über die Kanalisation "Sonnenbühl-Nord" und der Bauentwurf der "Sonnenbühlstrasse".

2) Häusliche Abwasser und Niederschlagswasser sind in das städtische Kanalnetz einzuleiten. Das Kanalnetz wird im Trennsystem angelegt. Jedes Baugesuch unterliegt dem Verfahren der Entwässerungsgenehmigung. In Ausnahmefällen können die Häuser durch private Schmutzwasserhebeanlagen in das städtische Kanalnetz entwässert werden.

§ 9

Öffentliche Strassen und Wege

Bestandteile des Bebauungsplanes über Führung und Höhen der öffentlichen Strassen sind der Vorentwurf Strassenbau "Sonnenbühl-Nord", der Vorentwurf Strassenbau "Friedrichstrasse" und der Bauentwurf "Sonnenbühlstrasse".

§ 1o

Planvorlage

Ausser den gesetzlich vorgeschriebenen Unterlagen kann die Baugenehmigungsbehörde verlangen:

1) Schaubilder, Modelle, Profile, Geländeschnitte, die die Umrisse des Bauwerks und seine Einfügung in die vorhandene oder künftige Umgebung zeigen.
2) Strassenübersichten (Strassenabwicklungen), auf denen das Gefälle der Strasse, die Höhenlage und die Ansichten der Nachbargebäude sowie andere, den Gesamteindruck mitbestimmende Gegenstände zusammen mit dem Bauwerk dargestellt sind.

§ 11

Ausnahmen und Befreiungen

Die Bauaufsichtsbehörde kann auf Antrag in begründeten Fällen Ausnahmen von den Bestimmungen des Bebauungsplanes gewähren und Befreiungen erteilen. Ausnahmen und Befreiungen können mit Auflagen und unter Bedingungen sowie befristet oder widerruflich erteilt werden.

Konstanz, den 17. Februar 1966

S T A D T K O N S T A N Z
DER OBERBÜRGERMEISTER
Baudezernat

Bürgermeister