BEBAUUNGSPLAN „STAADER BERG-WEST“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. BEGRÜNDUNG

2. ÜBERSICHTSPLAN

3. SATZUNG

4. BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

5. BEBAUUNGSPLAN

1. Fertigung, Anlage 1
zum Antrag vom 15. Feb. 1968

B E G R Ü N D U N G

zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes

" S T A A D E R B E R G - W E S T "

zwischen Lorettosteig, Ch.-D.-Schenck-Strasse und H.-v.-Vicari-Strasse.

In dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Staaderberg-West" waren entlang der Ch.-D.-Schenk-Strasse im Bereich der Gärtnerei Beller, Parzellen Nr. 4350 und 4350/1, 4 Einzelhäuser vorgesehen. Die Ausnutzung war bei einer durchschnittlichen Tiefe der Grundstücke von ca. 46 m sehr niedrig.

Durch die Anordnung von 4 Zeilen Reihenhäusern, die senkrecht zur Strasse und zum Berg gestaffelt sind, kann die Ausnutzung gesteigert werden. Die Struktur des Hanges wird durch diese Anordnung zudem noch besser unterstrichen. Die Reihenhäuser haben einen winkelförmigen Grundriss, wobei ein Flügel 2-geschossig, der andere 1-geschossig ist, sodass sich eine reizvolle Gebäudegruppierung mit Flachdächern ergibt. Die Garagen sind am bergseitigen Kopfende der Reihenhauszeilen angeordnet, sodass der Durchblick von der Strasse auf die Stadt frei bleibt.

Die Entwässerung erfolgt über eine Privatleitung, die grundbuchrechtlich eingetragen werden muss und über die Parzelle Nr. 4345 an den Kanal in der Vicari-Strasse angeschlossen wird.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient dem Zweck, die Ordnung der Bebauung in diesem Gebiet zu sichern und die ordnungsgemässe Erschliessung und Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten.

Konstanz, den 26. Nov. 1968
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

1. Fertigung, Anlage 3
zum Antrag vom 15. Febr. 1968

S A T Z U N G

der Stadt Konstanz über die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes

" S T A A D E R B E R G - W E S T "

zwischen Lorettosteig, Chr.D.Schenck-Strasse und Hermann-von-Vicari-Strasse.

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 (Bes.Bl. S. 151) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung - GO - für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl. S. 129) die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Staaderberg-West" zwischen Lorettosteig, Ch.D.Schenck- und H.-V.-Vicari-Strasse vom 25. April 1962, welcher seit dem 22. Sept. 1962 rechtsverbindlich ist, als Satzung beschlossen.

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 196o (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 vom 23. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 2o8)
4) § 111 Abs. 5 der Landesbauordnung - LBO - für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges.Bl. S. 151)

B. FESTSETZUNGEN

§ 1

Gegenstand der Änderung und Ergänzung

Gegenstand der Änderung und Ergänzung sind:

(1) Der Bebauungsplan vom 25. April 1962, rechtsverbindlich seit 22. September 1962.
(2) Die Satzung mit Bebauungsvorschriften vom 25. April 1962 rechtsverbindlich seit 22. September 1962.

§ 2

Inhalt der Änderung und Ergänzung

(1) Die Festlegungen des Bebauungsplanes vom 25. April 1962 für die Grundstücke Nr. 435o, 435o/1, 4345, 4346, 4346/1, 4348, 4349 werden aufgehoben.

(2) Der Bebauungsplan nach § 1 wird geändert und ergänzt durch ein Deckblatt vom 26. Nov. 1968

(3) Die Bebauungsvorschriften vom 25. April 1962, rechtsverbindlich seit 22. September 1962 werden auf Seite 2 Ziffer 4 'Gestaltung der Bauten' wie folgt ergänzt:

Die geplanten Reihenhäuser an der Chr.-D.-Schenck-strasse und Lorettosteig erhalten Flachdächer mit einer Neigung von o - 5 Grad.

§ 3

Bestandteile des geänderten u. ergänzten Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht nunmehr aus folgenden Teilen:

1. a) Begründung vom 25. April 1962
   b) Neue Begründung vom 26. Nov. 1968
2. a) Übersichtsplan vom 25. April 1962
   b) Neuer Übersichtsplan vom 15. Februar 1968
3. Bebauungsplan vom 25. April 1962, rechtsverbindlich seit 22. September 1962, geändert und ergänzt durch ein Deckblatt vom 26. Nov. 1968
4. a) Satzung mit Bebauungsvorschriften vom 25. April 1962 rechtsverbindlich seit 22. September 1962
   b) Neue Satzung mit Bebauungsvorschriften vom 26. Nov. 1968
5. Verzeichnis der betroffenen Grundstückseigentümer vom 25. April 1962

   Neues Verzeichnis der Grundstückseigentümer vom 15. Februar 1968.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit seiner öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Bundesbaugesetz vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341) hat gemäß § 11 des

Regierungspräsidium Südbaden

Freiburg i. Br., den 10. März 1969

REGIERUNGSPRÄSIDIUM SÜDBADEN

Konstanz, den 26. Nov. 1968

STADT KONSTANZ
DER OBERBÜRGERMEISTER
BAUDEZERNAT

Bürgermeister

Textteil des Bebauungsplanes

der Großen Kreisstadt Konstanz zum Strassen - und Baufluchten-plan bezw. Gestaltungsplan vom 25. April 1962 für das Baugebiet "STAADERBERG - WEST".

1. Zweckbestimmung des Baugebietes

Das Gebiet wird als reines Wohngebiet ausgewiesen.
Zulässig sind :

a) Wohngebäude,

b) einzelne Einzelhandelsbetriebe für die Versorgung des Gebietes,

c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke.

Nicht erlaubt sind :

a) Tankanlagen,

b) Handels - und Gewerbebetriebe,

c) Gaststätten.

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.

3. Bauweise, Grenz - und Gebäudeabstand

Im Baugebiet sind 1 bis höchstens 2-geschossige Gebäude, als Einzel-, Doppel - und Reihenhäuser nach Massgabe des Gestaltungsplanes vorgesehen. Für die zulässige Geschosszahl, die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Gestaltungsplan und in anhängender Tabelle massgebend.

Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muss mindestens 5,00 m betragen. Der Gebäudeabstand wird nach den Angaben des Gestaltungsplanes festgelegt. Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einzelfalle Grenz - und Gebäudeabstände vorschreiben.

Die geplanten Reihenhäuser an der Chr.-D.-Schenk-strasse und Lorettosteig erhalten Flachdächer mit einer Neigung von 0 - 5 Grad.

4. Gestaltung der Bauten.

Die Gestaltung der Bauten hat nach Massgabe des Gestaltungsplanes zu erfolgen.
Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden mit Ausnahme der eingeschossigen Gebäude auf der Kuppe; die Abmessungen sind aus dem Gestaltungsplan ersichtlich.

Die Gebäude dürfen nicht höher gestellt werden als :

a) zu ihrem Anschluss an die städtische Entwässerungsanlage erforderlich ist,

b) um den Haustyp (Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser) zu ermöglichen, der im Hanggelände nach Angabe des Geländeschnittes in § 2, Abschnitt g, angegeben ist.

Die Sockelhöhe ist so niedrig wie möglich zu halten; sie wird in jedem Einzelfalle von der Bauaufsichtsbehörde festgelegt. Bei den Gebäuden nördlich der Strasse F/C ist die Firsthöhe als verbindlich in den dazu gehörenden Schnitten festgelegt.

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 Bauflucht und rückwärtige Baugrenze höchstens um 1,80 m überschreiten.
Die Fensteröffnungen müssen in einem angemessenen Verhältnis zur Wandfläche stehen; sie sind harmonisch zu verteilen.
Satteldächer sind vorgeschrieben.

Die maximale Dachneigung der Wohngebäude ist in den Querschnitten § 2, g angegeben; sie darf um höchstens 5 Grad unterschritten werden mit Ausnahme der eingeschossigen Wohngebäude auf der Kuppe, die auch mit Flachdächern von 0 - 15 Grad gedeckt werden dürfen.
Dachaufbauten sind nicht gestattet.

Die in den Querschnitten nach § 2 (g) und dem Gestaltungsplan angegebenen max. Werte für die Dachneigung, die Sockel - und Firsthöhen sind für die Ausbildung eines Kniestockes massgebend.
Der Bauherr hat also im Rahmen dieser Höhen die Möglichkeit, seine Kniestockhöhe selbst zu wählen.
Die in den Querschnitten bezw. im Gestaltungsplan angegebenen Sockelhöhen 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 120,00 m vom Rande des Lorettowaldes liegen.

5. Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude sind nicht gestattet. Garagen müssen in einem angemessenen Verhältnis zum Hauptgebäude stehen. In den Wohngebäuden, Doppel- oder Reihenhäuser, die am Hang senkrecht und ansteigend zur Strasse errichtet werden, sind die Garagen im Keller der Schmalseite unterzubringen, wie aus den Schnitten nach § 2 (g) hervorgeht. Falls an diesem Hanggelände anstatt Doppelhäuser Reihenhäuser erstellt werden, können die Garagen zusätzlich auch neben den Reihenhäusern nach Maßgabe des Gestaltungsplanes erstellt werden.

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 Baubescheids 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 0,30 m hoch, dahinter eine Hecke bis zu 1,o m Höhe aus bodenständigen Sträuchern. Schutzzäune können zugelassen werden, sie sind jedoch bei vorhandenem dichten Heckenwuchs wieder zu entfernen.

8. Grundstücksgestaltung und Vorgärten

Auffüllungen 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.

Die Grundstücke sind ausreichend mit Zier - oder Obstbäumen zu bepflanzen.
Das Bauaufsichtsamt kann im Einzelfalle die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern nach Umfang, Art und Standort nach Angaben des Planungsamtes verlangen.

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

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DES § 1 DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 19.1.1965.
KONSTANZ, DEN 26.11.68.
VERMES. DIENSTSTELLE
ÖVR.

FERTIGUNG ANLAGE 4
ZUM ANTRAG VOM 15.2.68.
GEHÖRIG

FÜR DIE ERARBEITUNG DES PLANENTWURFS.
KONSTANZ, DEN 26.11.68.
PLANUNGSDIENSTSTELLE
BR.

DIE GEMEINDE HAT NACH § 10 BBAU G DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
KONSTANZ, DEN 18.4.68
DER VORSITZENDE GEM. RATES
I.A. BM.

DIE GEMEINDE HAT AM 21.2.68. DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN.
KONSTANZ, DEN 26.11.68.
BR.

DIESER BEB. PLAN IST NACH § 11 BBAUG MIT VERFÜGUNG VOM GENEHMIGT WORDEN.
FREIBURG, DEN
HÖHERE VERWALT. BEHÖRDE

DER ENTWURF DIESES BEB. PLANES MIT BEGRÜNDUNG HAT ÜBER DIE DAUER EINES MONATS VOM 6.3. BIS 8.4.68 EINSCHL. ÖFFENTL. AUSGELEGEN.
ORT UND ZEIT DER ÖFFENTL. AUSLEG. SIND AM 25.2. ORTSÜBLICH BEKANNTGEM. WORDEN.
KONSTANZ, DEN 26.11.68. BR.

DIE GENEHM. D. BEBAUUNGSPLANES SOWIE ORT U. ZEIT SEINER ÖFFENTL. AUSLEG. NACH § 12 BBAU G. SIND AM ORTSÜBL. BEKANNTGEMACHT WORDEN.
KONSTANZ, DEN

ART und MASS der baulichen NUTZUNG

WOHNBAUFLÄCHEN:
- WR REINES WOHNGEBIET
- BAULINIE
- BAUGRENZE

(II) ZAHL der VOLLGESCH. ZWINGEND
ZAHL der VOLLGESCH. HÖHSTGRENZE
0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
(0,7) GESCHOSSFLÄCHENZAHL
△ OFFENE BAUWEISE (HAUSGRUP)
0 OFFENE BAUWEISE

VERKEHRSFLÄCHEN:
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- GRENZE des räuml. GELTUNGSBEREICHES des BEBAUUNGSPLANES
- GA FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE oder GARAGEN

WEITERE NUTZUNGSART.:
- FD = FLACHDACH
- SD = SATTELDACH 27°

BESTANDSANGABEN:
- WOHNGEBÄUDE
- WIRTSCHAFTS- und INDUSTRIEGEBÄUDE
- ABBRUCH

genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341)
Regierungspräsidium Südbaden
Freiburg i. Br., 18. März 1969
REGIERUNGSPRÄSIDIUM SÜDBADEN

MASSTAB – 1: 500

ÄNDERUNG zum BEBAUUNGSPLAN „STAADERBERG WEST" zwischen LORETTOSTEIG / C.D. SCHENK-STR. und H. v. VICARI-STRASSE.

KONSTANZ, DEN 26.11.68.
PLANUNGSAMT
BAURAT:

DER OBERBÜRGERMEISTER:
BÜRGERMEISTER:

201250