BEBAUUNGSPLAN „STAADER BERG-WEST“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

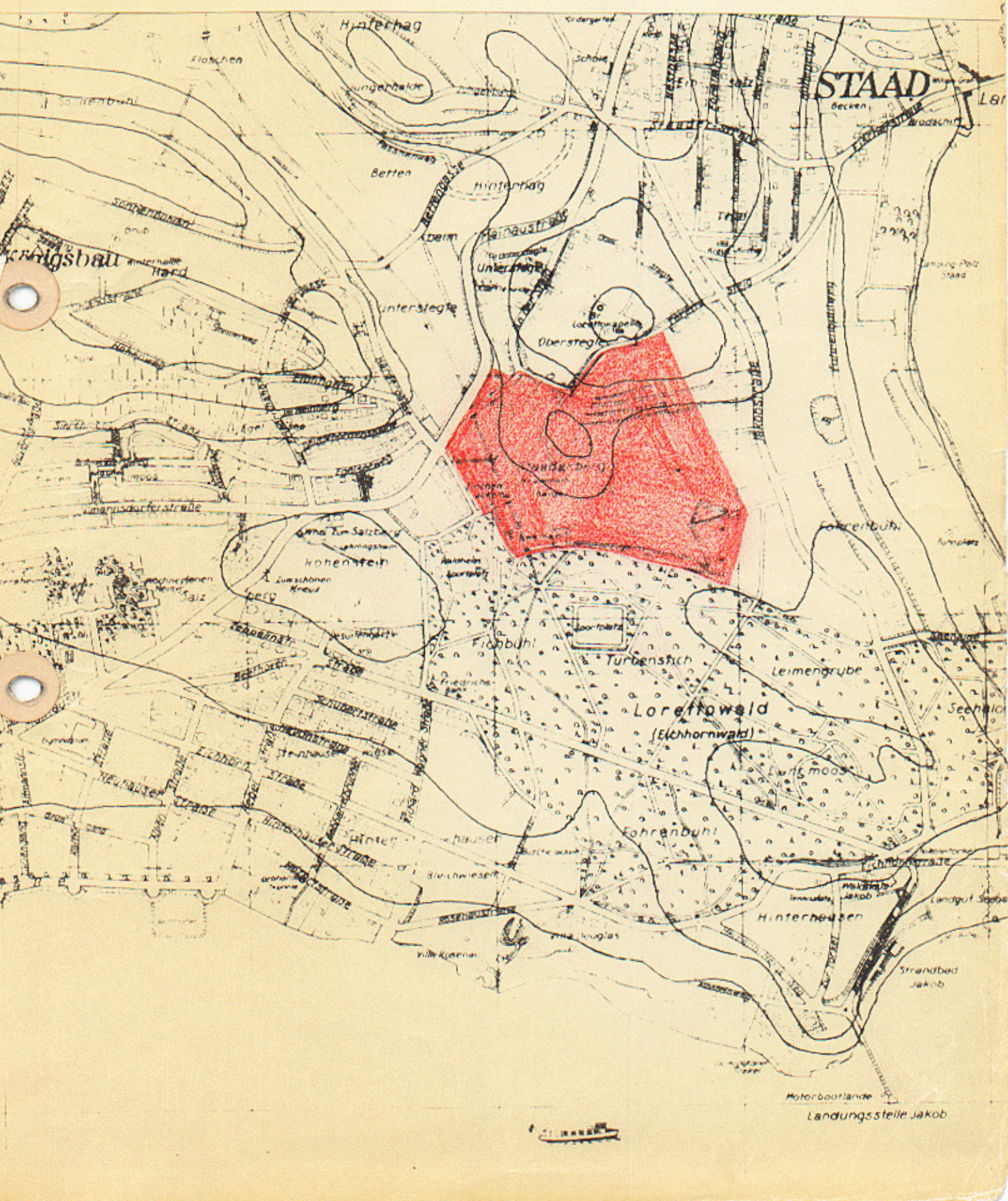
1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
2. ÜBERSICHTSPLAN
3. SATZUNG
4. TEXTTEIL des BEBAUUNGSPLANES
5. ERLÄUTERUNGSBERICHT
6. GESTALTUNGSPLAN
7. STRASSEN- und BAUFLUCHTENPLAN
8. ÜBERSICHTSPLAN zu den GELÄNDESCHNITTEN
9. GELÄNDESCHNITTE 2 - 13
10. GELÄNDESCHNITTE A - D, E - H, J - M, O - R
11. LAGEPLAN der STRASSEN
12. LÄNGSSCHNITTE der STRASSEN
13. LÄNGSSCHNITT HERMANN-VON-VICARI-STRASSE
14. REGELQUERSCHNITTE der STRASSEN
15. LAGEPLAN der KANALISATION
16. LÄNGSSCHNITTE der KANALISATION

GROSSE KREISSTADT KONSTANZ ANLAGE 2 FERTIGUNG..6...

BEBAUUNGSPLAN IM GEWANN „STAADERBERG-WEST"

ÜBERSICHTSPLAN M.-1:10000

PLANUNGSGEBIET ZUM ANTRAG VOM. 25.4..1962 GEHÖRIG



.....6.....Fertigung Anlage .....11.....

zum Antrag vom 25.4.62 gehörig

S a t z u n g

der Großen Kreisstadt Konstanz über den Bebauungsplan

"Staaderberg-West"

Zur Durchführung der Planungsabsichten für das vorgenannte Baugebiet hat der Gemeinderat mitZustimmung des Bürgerausschusses aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 vom 29.6.1960) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung vom 25.7.1955 in der Fassung des Gesetzblattes vom 22.3.1960 (Ges.Bl. 60 S. 94), der §§ 1, 33, 109, 123, 126 Abs. 15 der Landesbauordnung - LBO - i.d.F. vom 26.7.1935 (Ges.Bl.S.187) der §§ 2 und 3 der Reichsverordnung über Baugestaltung vom 10.11.1936 (RGBl. I S. 938) folgenden Bebauungsplan als Satzung beschlossen :

§ 1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes :

Die Abgrenzung des Baugebietes ergibt sich aus der im Strassen - und Baufluchtenplan vom 25. April 1962 eingezeichneten Grenze des Planungsgebietes.

§ 2. Inhalt des Bebauungsplanes :

a) Erläuterungsbericht
b) Übersichtsplan
c) Gestaltungsplan
d) Strassen - und Baufluchtenplan
e) Textteil des Bebauungsplanes
f) Strassenlängs - und Querschnitte
g) Geländeschnitte mit Hausprofilen

§ 3. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

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

Konstanz, den 25. April 1962 1962

Grosse Kreisstadt Konstanz

Der Oberbürgermeister :

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.

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.

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 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 Bauwerk dargestellt sind.

Konstanz, den 25. April 1962 1962

Grosse Kreisstadt Konstanz
Der Oberbürgermeister :

Baugebiet Staaderberg-West	Geschoss-Zahl		Bau-weise	Seitlicher Grenzabstand	max. Traufhöhe ab Sockelhöhe	Geb.-Tiefe	Gebäude-abstand
Nördlich der Hermann-von Vikari-Strasse	2		0	5,00	5,80	11,00	24,00
Südl. der Ringstr. A-B u. südl. der Ost-West-Strasse B - C - D - F	t 2	b 1	0	5,00	bergs. 3,00	11,00	10,00
Östlich der Ring-strasse C - A	2	1	0	8,00	3,00	11,00	16,00
Kuppe	1		g	-	3,00	16,00	- - - - -
Nördlich der Ost-West-Strasse B - C - D - F	bergs. 1		0	5,00	bergs. 3,00	11,00	16,00

...6.....Fertigung Anlage ..1.....
zum Antrag vom 25.4.1962 gehörig

Erläuterungsbericht

zum Bebauungsplan für das Gewann

"STAADERBERG - WEST"

Der Stadtrat hat am 15. Juni 1961 beschlossen, einen Bebauungsplan über das Gewann "Staaderberg" aufzustellen. Das Gesamtgebiet wird in Einzelabschnitten zur Feststellung gebracht. Als erster Teil wird für das Gebiet "Staaderberg - West" das Feststellungsverfahren eingeleitet.

Das Gebiet wird begrenzt vom Lorettowald im Süden, von der Mainaustrasse im Westen, vom Lorettosteig im Norden, im Osten von der Parzelle Nr. 4086 und einer Verbindungslinie, etwa parallel zur Jakobstrasse nach Süden bis zum Lorettowald, entsprechend der eingetragenen Grenze. Das Baugebiet liegt im wesentlichen auf dem Hügel vor der Lorettokapelle und wird nach Süden von dem unbebaubaren Teil des Restgeländes durch die Hermann-von-Vicari-Strasse getrennt. Der unbebaubare Teil wird als Sport - und Grünfläche ausgewiesen, da er sich für eine Überbauung nicht eignet, einmal wegen des schlechten Untergrundes (teilweise Sumpfgelände) zum anderen durch seine tiefe Lage in Bezug auf die vorhandene Kanalleitung in der Hermann-von-Vicari-Strasse.

Die Bebauung ist so angelegt, dass das Hügelgelände in seiner Struktur sichtbar erhalten bleibt, indem die Hangzone mit Gebäuden senkrecht zum Berg bebaut wird, die unter sich grosse Abstände von ca. 25 m aufweisen. Die Kuppe selbst wird mit eingeschossigen Gebäuden bebaut, die nach der Talseite zweigeschossig sein können. Die obere Kuppe rund um die Lorettokapelle wird von der Bebauung total freigehalten, damit von dort der Blick auf Altstadt, See und Umgebung frei bleibt.

In dem Baugebiet werden insgesamt ca. 450 Personen wohnen. Eine Schule für das Teilgebiet ist nördlich der Lorettokapelle ausserhalb des Planungsgebietes vorgesehen. Eine katholische Kirche ist westlich des Gebietes auf dem Salzberg geplant; vorhanden ist bereits eine katholische Kirche im Zentrum von Allmannsdorf, in einer Entfernung von ca. 700 m. Eine evangelische Kirche ist im Gewann Thal vorhanden, in einem Abstand von ca. 200 m von der Grenze des Planungsgebietes.

An Erschliessungskosten werden voraussichtlich nach einer überschläglichen Kostenermittlung für den westlichen Teil und den später anschliessenden Teilbebauungsplan "Staaderberg-Ost" bis zur Jakobstrasse anfallen :

Strassen	ca.	940.000.-- DM
Kanäle (neu)	ca.	250.000.-- DM
Kanäle (vorh.)	ca.	700.000.-- DM
zusammen	ca.	1.890.000.-- DM
Aufwendungen der Stadtwerke	ca.	250.000.-- DM
Gesamtkosten	ca.	2.140.000.-- DM

Konstanz, den 25. April 1962 1962

Grosse Kreisstadt Konstanz
Städt. Planungsamt

Stadtbaurat

Der mit Erlaß des Regierungspräsidiums Südbaden vom 3.9.1962 genehmigte Bebauungsplan "Staaderberg-West" mit Begründung hat in der Zeit vom 24.9.1962 bis einschließlich 1.10.1962 öffentlich ausgelegen.

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung sind nach Maßgabe der Satzung der Stadt Konstanz vom 12. September 1956 im Südkurier am 22. September 1962 und durch Anschlag an den amtlichen Verkündigungstafeln öffentlich bekanntgemacht worden.

Die Urschriften der Anschläge mit den Daten des Anschlages und der Abnahme sowie ein Belegexemplar des "Südkurier" vom 22. September 1962 befinden sich bei den Akten "Staaderberg-West".

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 22. September 1962 rechtsverbindlich geworden.

Städt. Planungsamt

(Kölsch)
Baurat

...9. FERTIGUNG ANLAGE...2...
zum ANTRAG vom 25.4.1962 gehörig

GROSSE KREISSTADT KONSTANZ
BEBAUUNGSPLAN
STAADERBERG — WEST
GESTALTUNGSPLAN M=1.1000

ERLÄUTERUNGEN:
BESTEHENDE GEBÄUDE
NEUE GEBÄUDE

GESCHOSSZAHL	DACHNEIGUNG
I resp. I+2	siehe bes. ANLAGE 13
2	

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

1 Nummer des Querschnitts (siehe bes. Plan)

Freiburg i. Br., den 3. Okt. 1962

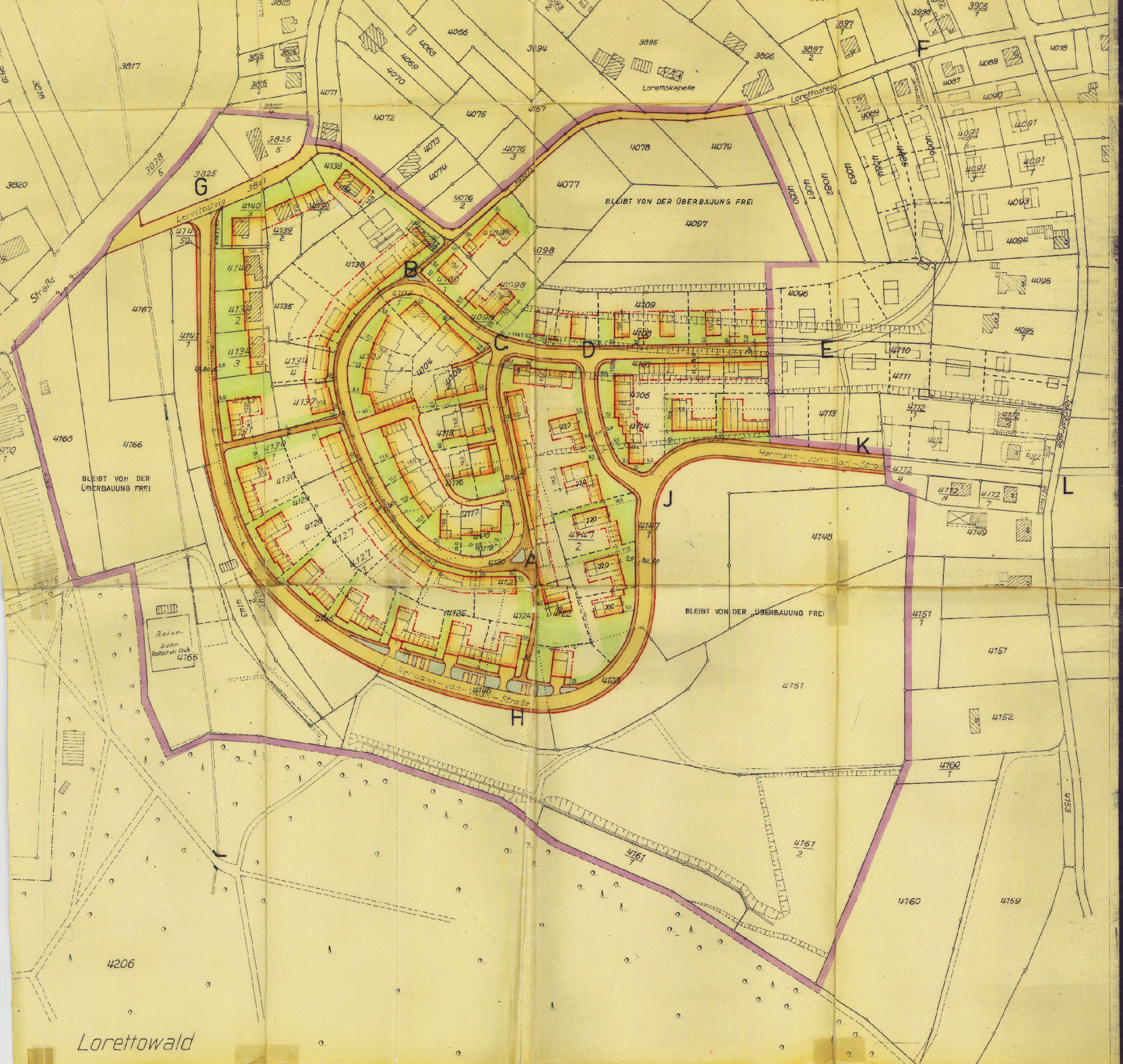
REGIERUNGSPRÄSIDIUM SÜDBADEN

Im Auftrag

abzubrechende GEBÄUDE
STRASSEN, WEGE, FLÄCHEN, PLATZANLAGEN
öffentliche GRÜNFLÄCHEN
GRENZE des PLANUNGSGEBIETS
private GRÜNFLÄCHEN
bestehende
wegfallende
geplante
} GRUNDSTÜCKSGRENZEN

KONSTANZ, 25. April 1962
STÄDT. PLANUNGSAMT
Stadtbaurat

11. Dez. 1962
DER OBERBÜRGERMEISTER
Bürgermeister



Der mit Erlaß des Regierungspräsidiums Südbaden vom 3.9.1962 genehmigte Bebauungsplan "Staaderberg-West" mit Begründung hat in der Zeit vom 24.9.1962 bis einschließlich 1.10.1962 öffentlich ausgelegen.

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auflegung sind nach Maßgabe der Satzung der Stadt Konstanz vom 12. September 1956 im Südkurier am 22. September 1962 und durch Anschlag an der amtlichen Verkündigungstafeln öffentlich bekanntgemacht worden.

Die Urschriften der Anschläge mit den Daten des Anschlages und der Abnahme sowie ein Belegexemplar des "Südkurier" vom 22. September 1962 befinden sich bei den Akten "Staaderberg-West".

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 22. September 1962 rechtsverbindlich geworden.

Städt. Planungsamt

(Kölsch)
Baurat

6. FERTIGUNG ANLAGE 4

zum ANTRAG vom 25. 4. 1962 gehörig

GROSSE KREISSTADT KONSTANZ
BEBAUUNGSPLAN
STAADERBERG — WEST
STRASSEN-u.-BAUFLUCHTENPLAN M. 1:1000

ERLÄUTERUNGEN:

- NEUFESTZUSTELLENDE STRASSENFLUCHT
- NEUFESTZUSTELLENDE BAUFLUCHT sowie STRASSEN-u.-BAUFLUCHT
- RÜCKWÄRTIGE BAUGRENZE
- GRENZE des PLANUNGSGEBIETES
- ÖFFENTLICHE STRASSENFLÄCHEN u. PLATZANLAGEN
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
- GRUNDSTÜCKSGRENZEN: bestehende, wegfallende, geplante

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

Freiburg i. Br., den 3. Sept. 1962

KONSTANZ, 25. April 1962
STÄDT. PLANUNGSAMT
Stadtbaurat

11. Dez. 1962
DER OBERBÜRGERMEISTER
Bürgermeister

N

Lorettokappelle

Lorettosteig

Stützmauer

Jakobstraße

An der Steig

„Hermann-von-Vicari-Strasse"

Schnitt A
Schnitt B
Schnitt C
Schnitt D
Schnitt E
Schnitt F
Schnitt G
Schnitt H
Schnitt J
Schnitt K
Schnitt K1
Schnitt L
Schnitt M
Schnitt P
Schnitt Q
Schnitt R
Schnitt 1+2
Schnitt 4
Schnitt 5
Schnitt 6
Schnitt 7
Schnitt 8
Schnitt 9
Schnitt 10
Schnitt 11
Schnitt 12
Schnitt 13

A B C D F G H J L

Anlage 12 Fertigung 3
zum Antrag vom 25. April 1962 gehörig

GROSSE KREISSTADT KONSTANZ

BEB. PLAN „Staaderberg West"

Übersichtsplan zu den Geländeschnitten mit Gebäudeumrissen

M. 1:1000

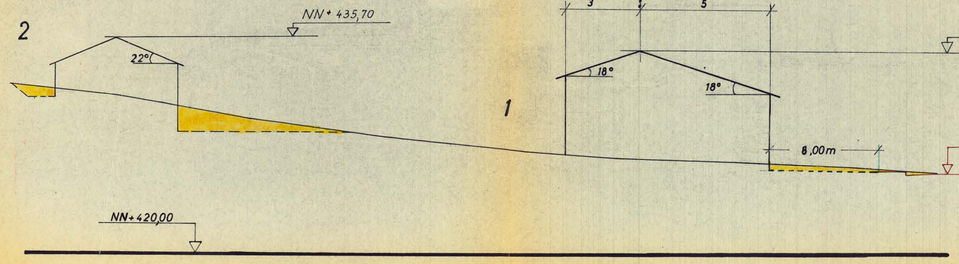
Schnitt	A - D	Bl. 1
"	E - H	" 2
"	J - M	" 3
"	O - R	" 4
"	1 - 13	" 5

Konstanz 25. April 1962

Städt. Planungsamt — Der Oberbürgermeister

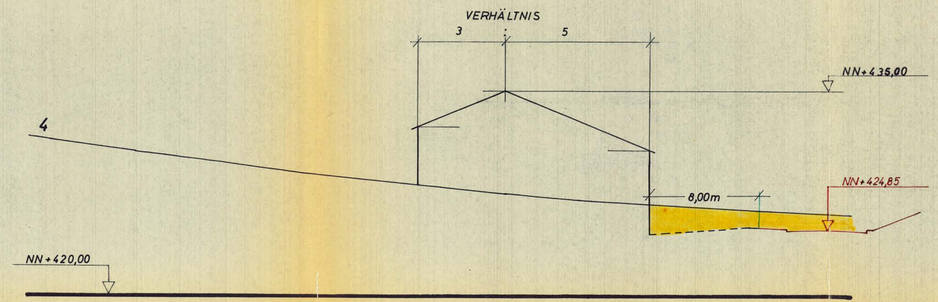
Stadtbaurat — Bürgermeister

2

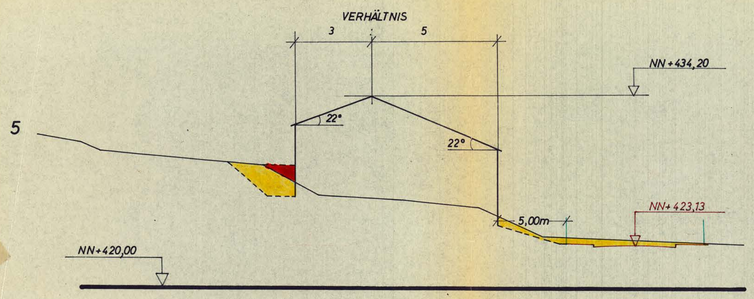


1

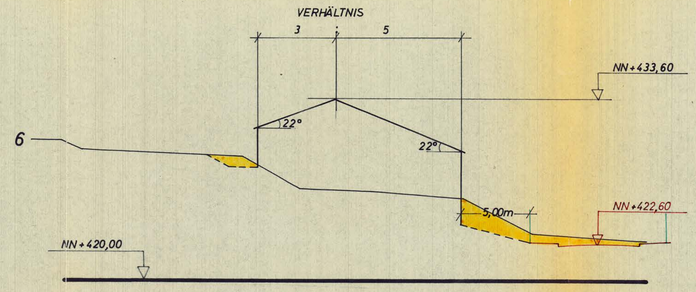
4



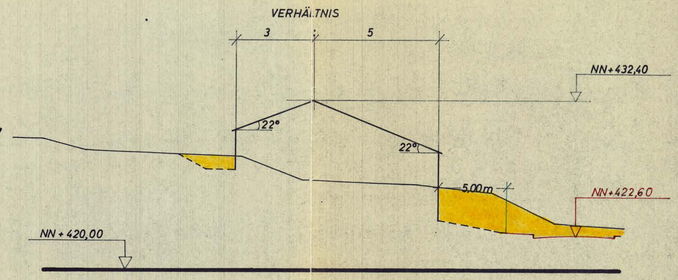
5



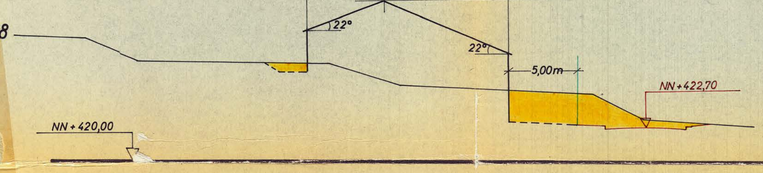
6



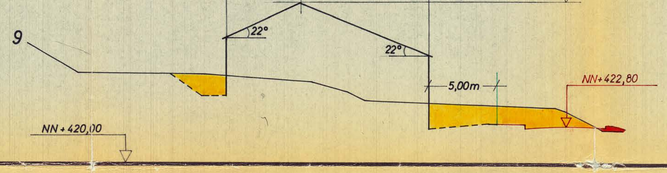
7



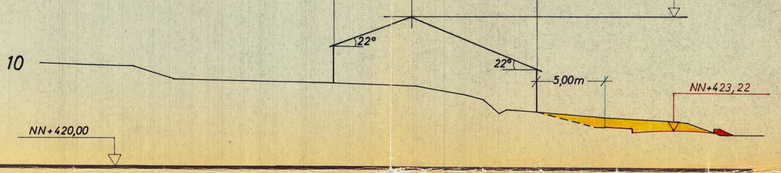
8



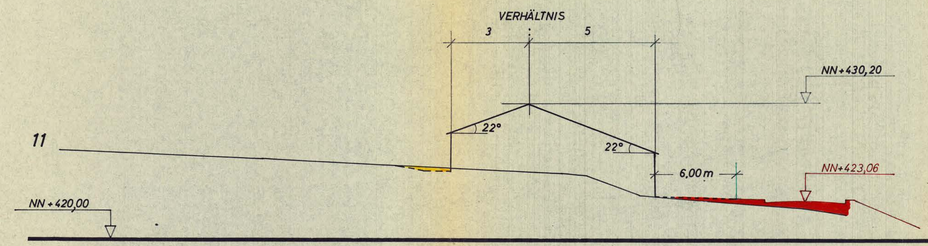
9



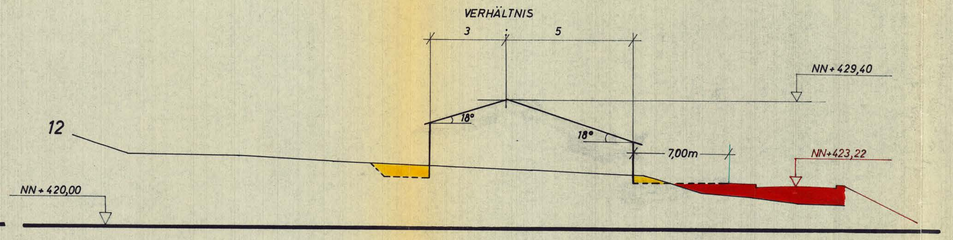
10



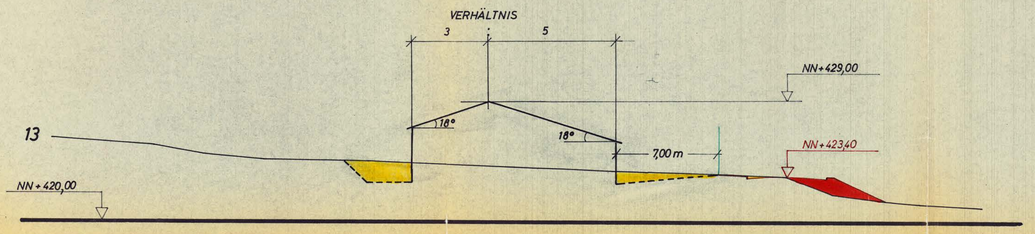
11



12



13



3. FERTIGUNG ANLAGE 13
zum ANTRAG vom 25. 4. 1962 gehörig

GROSSE KREISSTADT KONSTANZ
BEBAUUNGSPLAN
GELÄNDESCHNITTE
M.=1:200
STAADERBERG-WEST

Profile 2-13

KONSTANZ, 25. April 1962
STÄDT. PLANUNGSAMT
Stadtbaurat

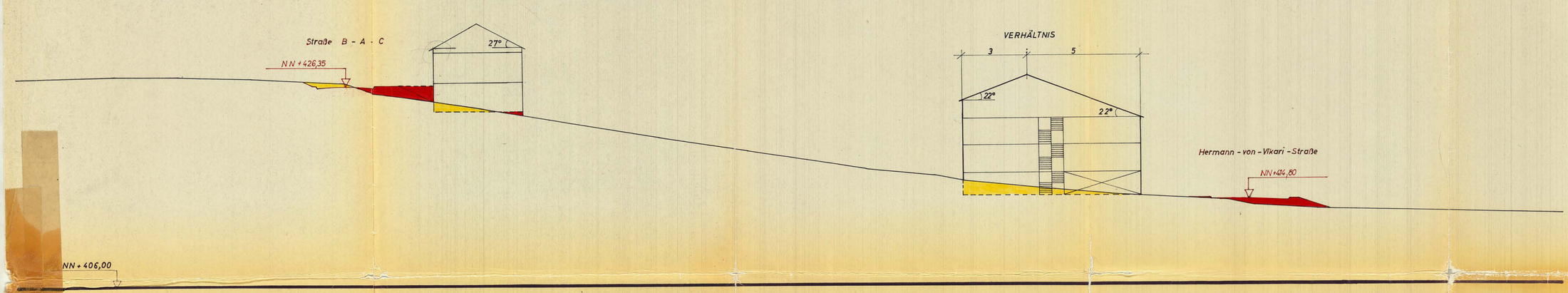
DER OBERBÜRGERMEISTER
Bürgermeister



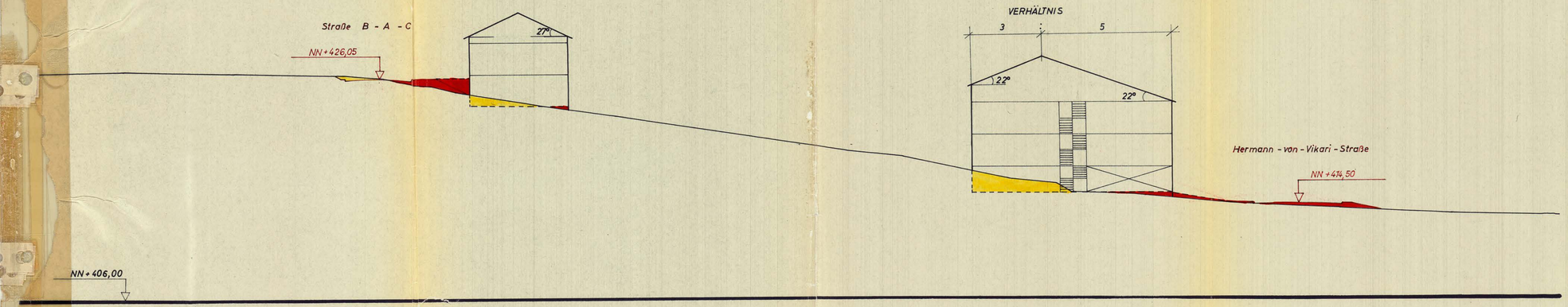
Schnitt A



Schnitt B



Schnitt C



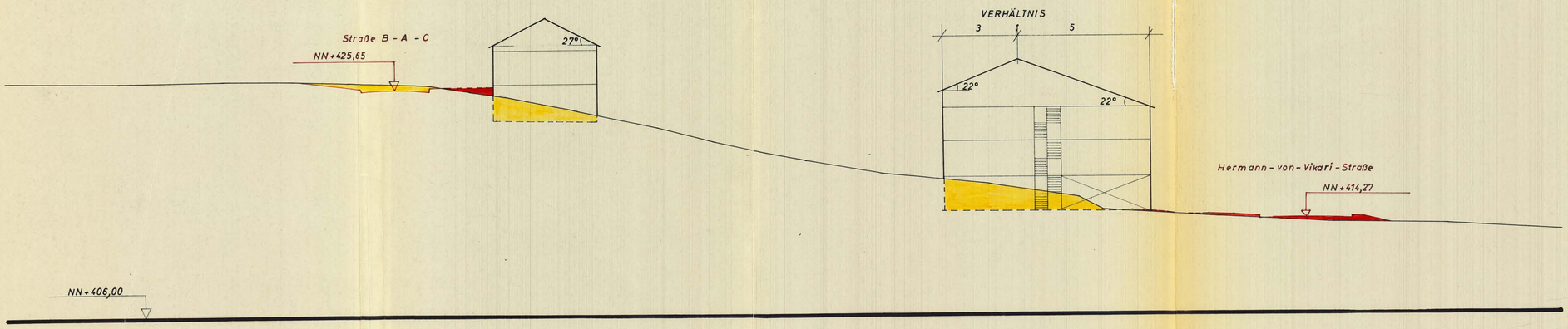
Schnitt D

3. FERTIGUNG ANLAGE 13
zum ANTRAG vom 25. 4. 1962 gehörig

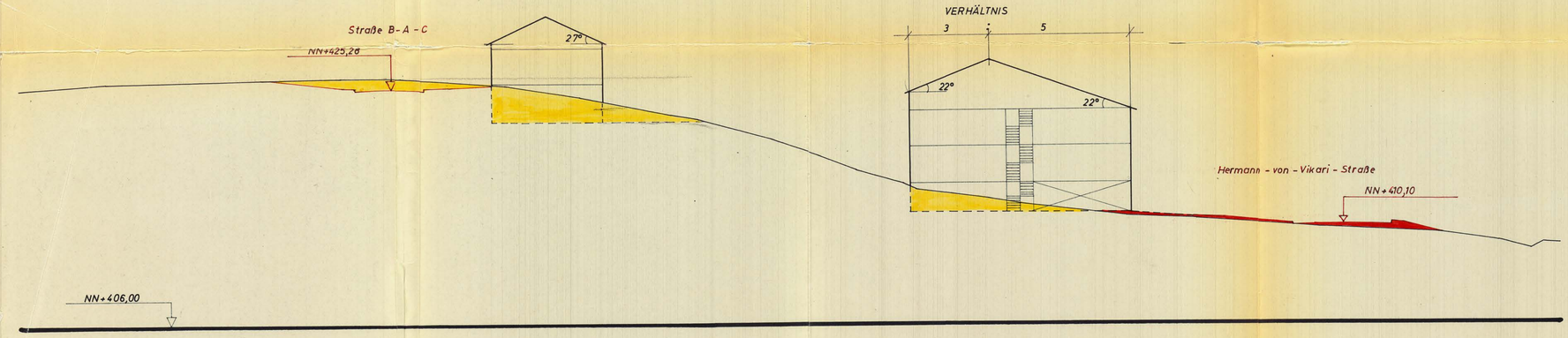
GROSSE KREISSTADT KONSTANZ
BEBAUUNGSPLAN
GELÄNDESCHNITTE A-D
M. = 1:200
STAADERBERG – WEST

KONSTANZ, 25. April 1962
STÄDT. PLANUNGSAMT
Stadtbaurat

DER OBERBÜRGERMEISTER
Bürgermeister



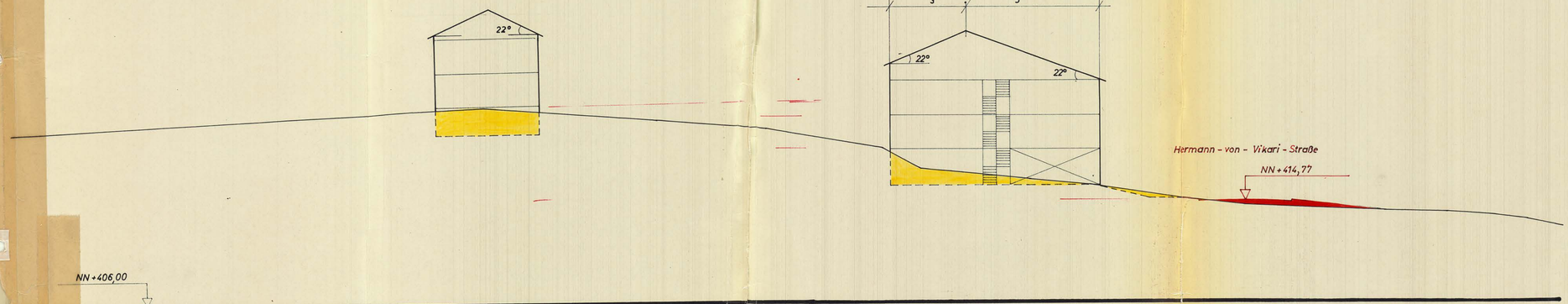
Schnitt E



Schnitt F



Schnitt G



Schnitt H

3. FERTIGUNG ANLAGE 13
zum ANTRAG vom 25.4. 1962 gehörig

GROSSE KREISSTADT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN

GELÄNDESCHNITTE E - H

M. = 1:200

STAADERBERG - WEST

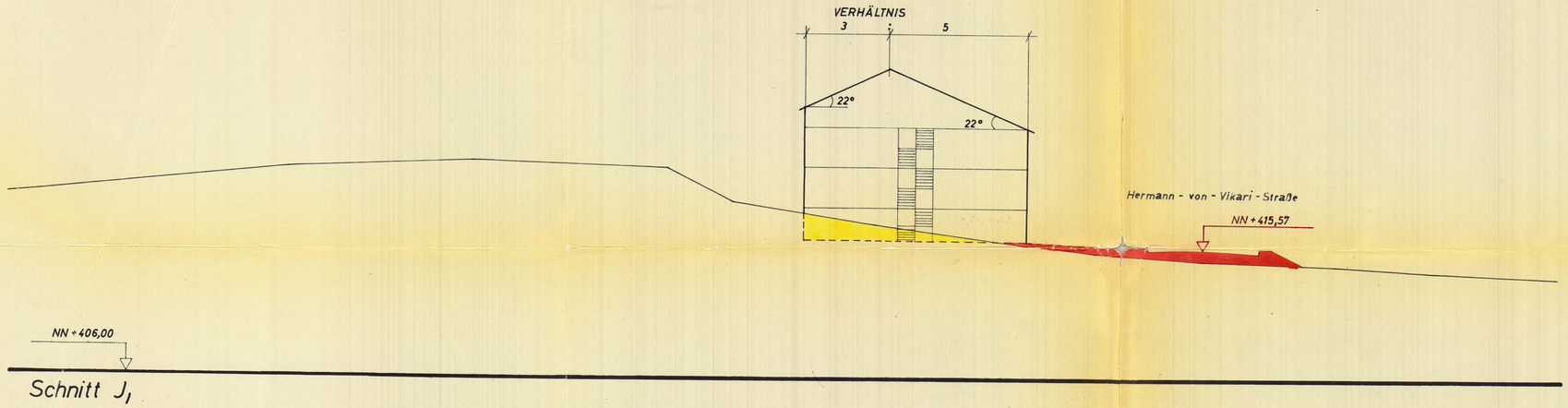
KONSTANZ, 25. April 1962

STÄDT. PLANUNGSAMT

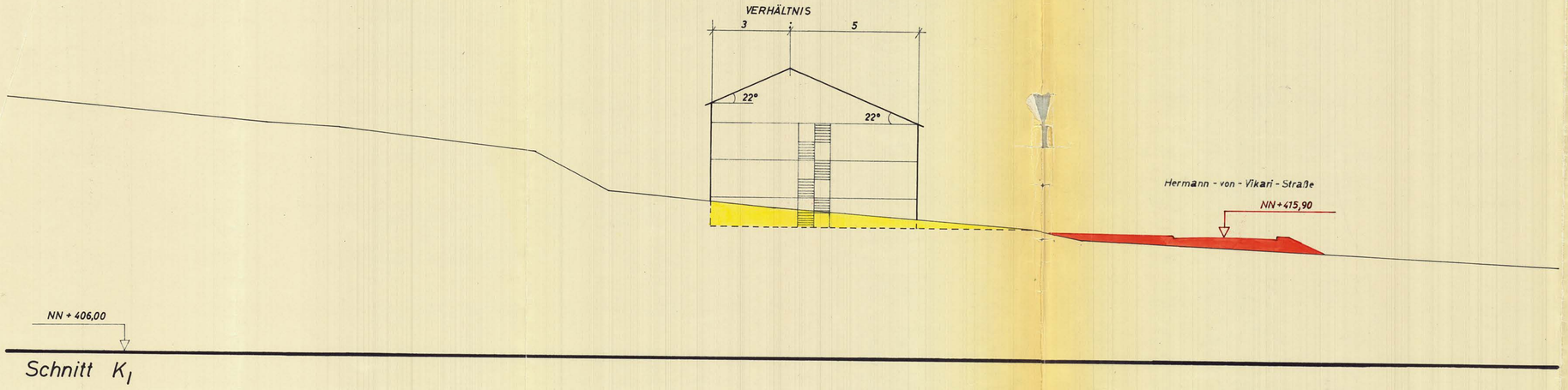
Stadtbaumeister

DER OBERBÜRGERMEISTER

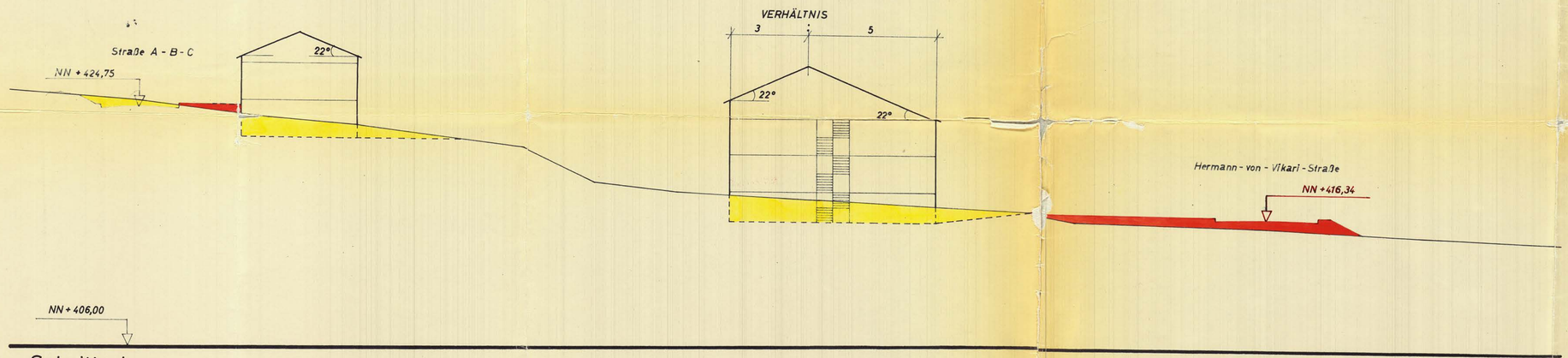
Bürgermeister



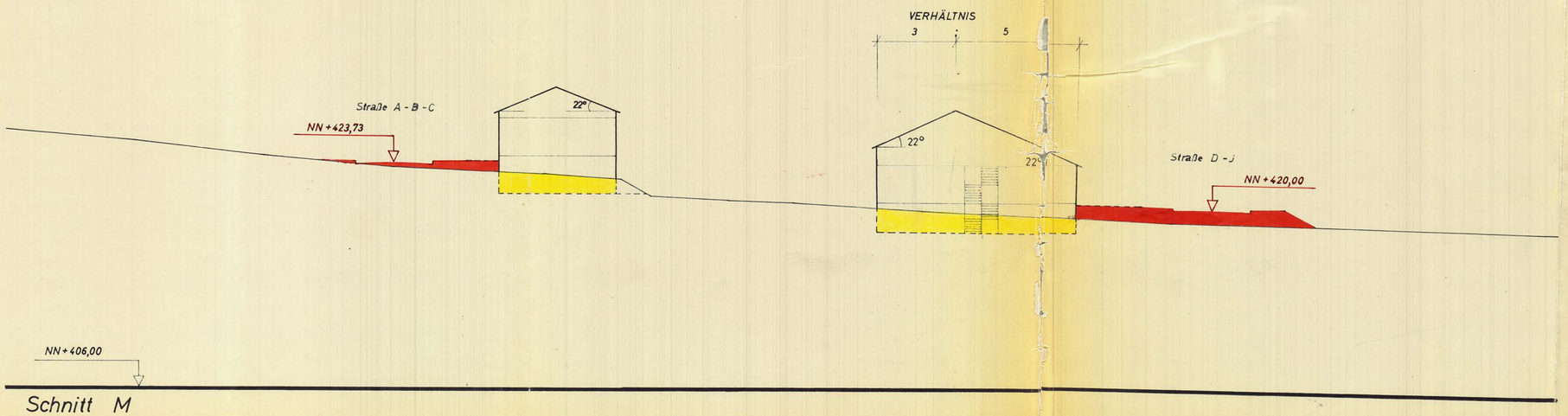
Schnitt J_I



Schnitt K_I



Schnitt L_I



Schnitt M

6. FERTIGUNG ANLAGE
zum ANTRAG vom 25.4.62 gehörig

GROSSE KREISSTADT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN

GELÄNDESCHNITTE J-M

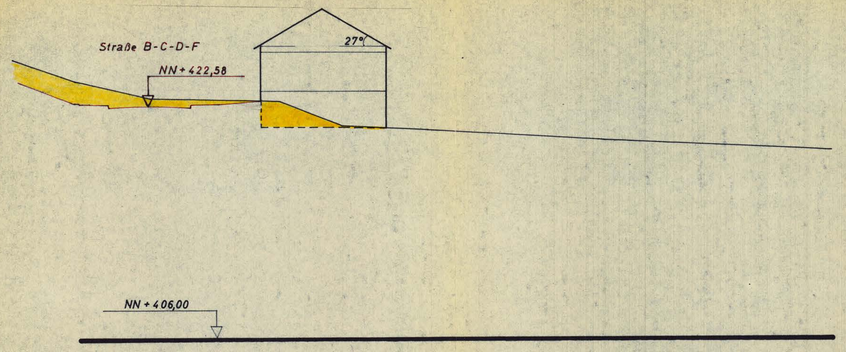
M. = 1:200

STAADERBERG - WEST

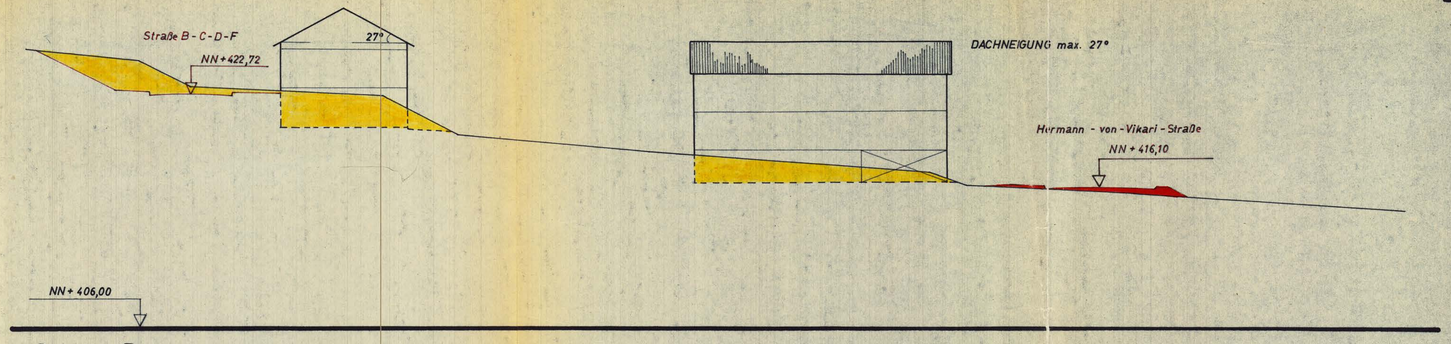
KONSTANZ, 25. April 1962
STÄDT. PLANUNGSAMT

1. Dez. 1962
DER OBERBÜRGERMEISTER
Bürgermeister

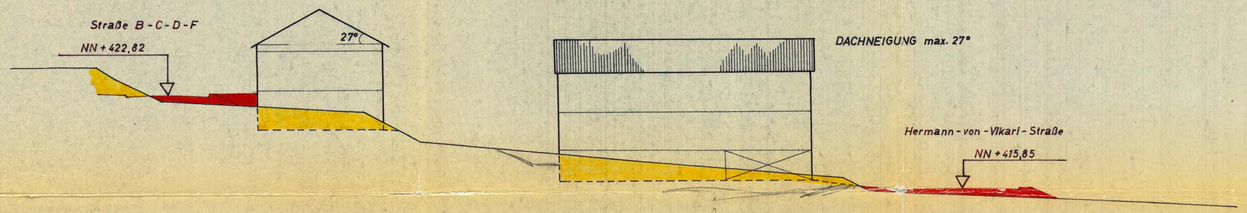
Bl. 4



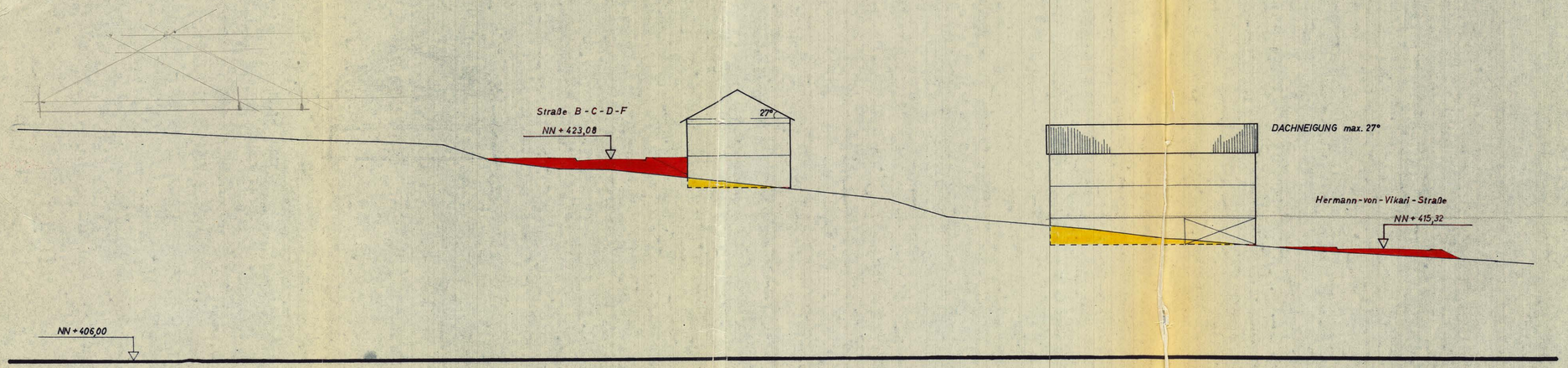
Schnitt O



Schnitt P



Schnitt Q



Schnitt R

3. FERTIGUNG ANLAGE
zum ANTRAG vom 25.4.1962 gehörig

GROSSE KREISSTADT KONSTANZ
BEBAUUNGSPLAN
GELÄNDESCHNITTE O-R
M. = 1: 200
STAADERBERG - WEST

KONSTANZ, 25. April 1962

STÄDT. PLANUNGSAMT

Stadtbaurat

DER OBERBÜRGERMEISTER

Bürgermeister