BEBAUUNGSPLAN „STAADER BERG-OST“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. ÜBERSICHTSPLAN

2. SATZUNG

3. BEBAUUNGSPLAN M 1:1000

5. BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

6. BEGRÜNDUNG


ÜBERSICHTSPLAN
M 1 : 1o ooo
1. Fertg., Anlage 2
zum Antrag vom 3.1.66
ALLMANNSDORF
STAAD
Hintechag
Jungerhalde
Kirche
Schule
Polizei
Schiffstraße
Fähre Konstanz–Meersburg
Landungsstelle Staad
Hinterhag
Mainaustraße
Unterstegle
Oberstegle
Thal
Fohrenbühl
Erchbühl
Turbenstich
Leimengrube
Lorettowald
(Eichhornwald)
Seehalde
Langmoos
Hinterhausen
Villa Douglas
Villa Rosenau
Strandbad Horn
Strandbad Jakob
Landgut Seehasen
Landungsstelle Jakob
Jakobstraße
Steinhausstraße
Bleichwiesen
Krähenberg
Allmannshöhe
Aussichtsturm u. Jugendherberge
Friedhof
Alten Garten
Kaiserin-Augusta-Kreuz
Guggenbühl
Schnerzenmösle
Wüste
Stockacker bei Staad
Becken
Broadschiff
Yachthafen
Kreuz-Kirche
Lorettokapelle
Tannenhof
Siechenäcker
Sportplatz
Waldheim
Turnplatz
Badeanstalt
Kampfbahn
Nikolaikapelle
Pfarrhaus
Pfarrplatz
Friedhof
Kindergarten
Post
Bahnhof
Hafenbahnhof
Zollamt
Zollhaus
Fischerstraße
Seestraße
Hauptstraße
Bahnhofstraße
Hafenstraße
Schubertstraße
Richard-Wagner-Straße
Hinterhausenstraße
Mainaustraße
Schloßstraße
Kapellenstraße
Pfarrgasse
Schulgasse
Hofgasse
Kirchgasse
Fischergasse
Schiffstraße
Fährenhofweg
Jakobsweg
Nikolaiweg
Seestraße
Uferstraße
Promenade
Strand
Weg
Steig
Straße
Allee
Platz
Ufer
Bucht
Becken
Hafen
Damm
Brücke
Tor
Turm
Kapelle
Kirche
Schule
Post
Bahnhof
Zollamt
Zollhaus
Pfarrhaus
Pfarrplatz
Friedhof
Kindergarten
Sportplatz
Waldheim
Turnplatz
Badeanstalt
Kampfbahn
Tannenhof
Siechenäcker
Landgut Seehasen
Villa Douglas
Villa Rosenau
Strandbad Horn
Strandbad Jakob
Landungsstelle Jakob
Landungsstelle Staad
Fährenhofweg
Jakobsweg
Nikolaiweg
Seestraße
Uferstraße
Promenade
Strand
Weg
Steig
Straße
Allee
Platz
Ufer
Bucht
Becken
Hafen
Damm
Brücke
Tor
Turm
Kapelle
Kirche
Schule
Post
Bahnhof
Zollamt
Zollhaus
Pfarrhaus
Pfarrplatz
Friedhof
Kindergarten
Sportplatz
Waldheim
Turnplatz
Badeanstalt
Kampfbahn
Tannenhof
Siechenäcker
Landgut Seehasen
Villa Douglas
Villa Rosenau
Strandbad Horn
Strandbad Jakob
Landungsstelle Jakob
Landungsstelle Staad

1. Fertigung, Anlage 3
zum Antrag vom 3.1.66.

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 - O S T "

nordöstlicher Abschnitt zwischen Jakobstrasse und Lorettosteig.

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 (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 - GO - für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl. S. 129) die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "STAADERBERG - OST" vom 1. Dezember 1962, welcher seit dem 27. April 1963 rechtsverbindlich ist und die hierzu ergangene Änderung vom 1. März 1965, welche seit dem 3. November 1965 rechtsverbindlich ist, als Satzung beschlossen.

§ 1) Geltungsbereich der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes:

Die Abgrenzung des Baugebietes ergibt sich aus der im Bebauungsplan vom eingezeichneten Grenze des Planungsgebietes.

§ 2) Inhalt der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes:

a) Begründung
b) Übersichtsplan
c) Satzung mit Bebauungsvorschriften
d) Bebauungsplan
e) Verzeichnis der betroffenen Grundstückseigentümer

§ 3) Inkrafttreten der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes:

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft, gleichzeitig

:/:

tritt die Satzung vom 1. Dezember 1962, welche seit dem 27. April 1963 rechtsverbindlich ist, und die hierzu ergangene Änderung vom 1. März 1965, welche seit dem 3. November 1965 rechtsverbindlich ist, für den nordöstlichen Planungsabschnitt zwischen Jakobstrasse und Lorettosteig ausser Kraft.

Konstanz, den 22.12.66.

S t a d t K o n s t a n z
DER OBERBÜRGERMEISTER
Baudezernat

Bürgermeister

1. Fertigung Anlage 4
zum Antrag vom 3.1.66. gehörig

STADT KONSTANZ

ÄNDERUNG des BEBAUUNGSPLANES

STAADERBERG — OST II

NORDÖSTLICHER ABSCHNITT zwischen JAKOBSTRASSE und LORETTOSTEIG M 1:1000

ERLÄUTERUNGEN:

bestehende GEBÄUDE

abzubrechende GEBÄUDE

TRAFO

REINES WOHNGEBIET (WR)

NEUE GEBÄUDE mit GESCHOSSZAHL I - IV
DACHNEIGUNG 0° bis 5° FLACHDACH

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

BAULINIE

BAUGRENZE

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

PRIVATE "

GRENZE des RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES der ÄNDERUNG des BEBAUUNGSPLANES und gleichzeitig UMFAHRUNGSGRENZE des REINEN WOHNGEBIETES (WR)

vorhandene
geplante
} GRUNDSTÜCKSGRENZEN

Ga GARAGEN
Ga TIEFGARAGEN
St STELLPLÄTZE für KFZ

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341)
Regierungspräsidium Südbaden
Freiburg i. Br., den 8. März 1967
Im Auftrag

KONSTANZ DEN 22.12.66
PLANUNGSAMT

DER OBERBÜRGERMEISTER

BAURAT

BÜRGERMEISTER

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

der Stadt Konstanz über die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes

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

nordöstlicher Abschnitt zwischen Jakobstrasse und Lorettosteig, vom

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. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 208).

4) § 111 Absatz 5 der Landesbauordnung - LBO - 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 der 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	Geschossflächenzahl
1	o,4	o,4
2	o,4	o,7
3	o,3	o,9
4	o,3	1,o

3. Bauweise, Grenz- und Gebäudeabstand

Im Planungsgebiet sind 1- bis 4-geschossige Gebäude vorgesehen. Für die zulässige Geschosszahl, die Stellung und Richtung 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

eingeschossigen Gebäuden auf	2,5o m und bei
zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden je Vollgeschoss auf	2,oo m

reduziert werden. Dieselben Abstandsregeln gelten hierfür auch für Gebäude auf demselben Grundstück.

Das Bauordnungsamt kann im Einzelfalle Grenz- und Gebäudeabstände besonders festlegen.

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 vom Bauordnungsamt 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 Baden- Württembergischen Nachbarrechts 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 bei den neugeplanten Gebäuden nicht gestattet. Dachaufbauten an bestehenden Gebäuden können belassen werden, werden jedoch an diesen Gebäuden die Dachformen bzw. die Dachgeschosse wesentlich verändert, oder die bestehenden Gebäude auf die zulässige Geschosszahl hochgezont, so gelten für diese Änderungen die Bestimmungen dieser Vorschriften. Für die neugeplanten Gebäude sind Flachdächer mit einer Neigung von o bis 5 Grad vorgesehen. Bei Um- und Erweiterungs-

:/:

arbeiten an bestehenden Gebäuden sind diese Bebauungsvorschriften sinngemäss anzuwenden.

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 den Hauptgebäuden zu erstellen. Die Bestimmungen über die Garagen-verordnung vom 24. Februar 1965 bleiben unberührt. 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. Für die Tiefgaragen bzw. deren Zu- und Abfahrten gilt dasgleiche.

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.
Das Bauordnungsamt 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 Naturstein oder Beton, höchstens o, 2o m hoch, dahinter eine Hecke bis zu 75 cm Höhe aus Sträuchern. Schutzzäune können - ebenfalls bis zu 75 cm Höhe - zugelassen werden; sie sind jedoch bei vorhandenem dichten 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 Grundstücke sind ausreichend mit Zier- oder Obstbäumen zu bepflanzen; das Bauordnungsamt kann im Einzelfalle die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern nach Umfang, Art und Standort nach Angaben des Planungsamtes festlegen. In den Geländeteilen östlich der Lorettokapelle dürfen keine Hochstämme gepflanzt werden. Der freie Ausblick öffentlicher Aussichtsplätze, besonders von der Lorettokapelle her, darf nicht durch Anpflanzungen behindert werden. Bäume und Sträucher, sowie Anpflanzungen die diesen Bestimmungen nicht entsprechen und den Ausblick auf den See und die Stadt verhindern, müssen auf Verlangen des Bauordnungsamtes entfernt werden.

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 das Bauordnungsamt verlangen:

a) Schaubilder, Modelle, Profile, Geländeschnitte, die die Umrisse 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 Nachbarge-

bäude 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.

II. Für Befreiungen gilt § 31 Absatz 2 des Bundesbaugesetzes - BBauG -.

Konstanz, den 22.12.66.

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)
Regierungspräsidium Südbaden
Freiburg i. Br., den 8. März 1967

Dienstsiegel

REGIERUNGSPRÄSIDIUM 81 SÜDBADEN

Im Auftrag

Fertigung, Anlage
zum Antrag vom

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 - O S T "

nordöstlicher Abschnitt zwischen Jakobstrasse und Lorettosteig.

Die Bebauung des vorgenannten Gebietes ist bisher daran gescheitert, dass die Umlegung des Geländes durch Widerspruch eines Grundstückseigentümers verzögert worden ist. Eine Architektengruppe hat inzwischen mit einem Teil der Grundstücksbesitzer verhandelt und versucht, deren Zustimmung zur Abtretung des Strassengeländes und zu einer privaten Umlegung im Rahmen des Umlegungsverfahrens zu erreichen. Um den Bauwilligen dieses Gebietes entgegen zu kommen, hat der Gemeinderat die Änderung der Bebauung im nordöstlichen Abschnitt zwischen Jakobstrasse und Lorettosteig befürwortet. Die neue Bebauung geht teilweise von der bisher üblichen Bauweise ab, indem nur noch Flachdächer vorgesehen sind.

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

Konstanz, den

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