BEBAUUNGSPLAN „STAADER BERG-OST“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

2. ERLÄUTERUNGSBERICHT

3. ÜBERSICHTSPLAN

4. BEBAUUNGSPLAN M1:1000

5. SATZUNG

6. TEIL des BEBAUUNGSPLANES

7. GELÄNDESCHNITTE

8. LÄNGENPROFILE der JAKOBSTRASSE

9. QUERPROFILE der JAKOBSTRASSE

..2.. Fertigung Anlage ..1..
zum Antrag vom 1.12.1962 gehörig.

Erläuterungsbericht

zum Bebauungsplan für das Gewann "STAADERBERG - OST"

Der Gemeinderat hat am 15. Juni 1961 beschlossen, einen Bebauungsplan über das Gewann "Staaderberg" aufzustellen. Das Gesamtgebiet wird in Einzelabschnitten zur Feststellung gebracht. Als zweiter Teil wird für das Gebiet "Staaderberg - Ost" das Genehmigungsverfahren eingeleitet.

Das Gebiet wird begrenzt vom Lorettowald im Süden, von den Parzellen 4079 bis 4161/2 im Westen, vom Lorettosteig im Norden, im Osten von der Jakobstraße, entsprechend der eingetragenen Grenze. Das Baugebiet liegt im wesentlichen auf dem Hügel östlich 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 andern 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. 20 m aufweisen. Die Kuppe selbst wird mit eingeschossigen Gebäuden überbaut, 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.

Das Baugebiet ist ausschließlich zum Wohnen bestimmt, es werden insgesamt ca. 250 Personen dort wohnen. Eine Schule für das Gebiet ist nördlich der Lorettokapelle außerhalb des Planungsgebietes vorgesehen. Eine katholische Kirche ist südwestlich des Gebietes im Hockgrabental 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 östlich des Planungsgebietes vorhanden.

An Erschließungskosten werden voraussichtlich nach einer überschläglichen Kostenermittlung für den westlichen und den derzeitigen östlichen Bebauungsplan "Staaderberg" 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

Das Straßen- und Kanalsystem wurde für das ganze Gebiet des Staaderbergs erarbeitet. Die gesamten Planunterlagen hierfür sind Bestandteil des vor kurzem genehmigten Bebauungsplanes "Staaderberg-West", so daß auf die nochmalige Beifügung dieser Planunterlagen in diesem Teilbebauungsplan verzichtet wurde.

Konstanz, den 1. Dezember 1962

GROSSE KREISSTADT KONSTANZ
- Städt. Planungsamt -

(Kölsch)
Baurat

..7...Fertigung Anlage 2...

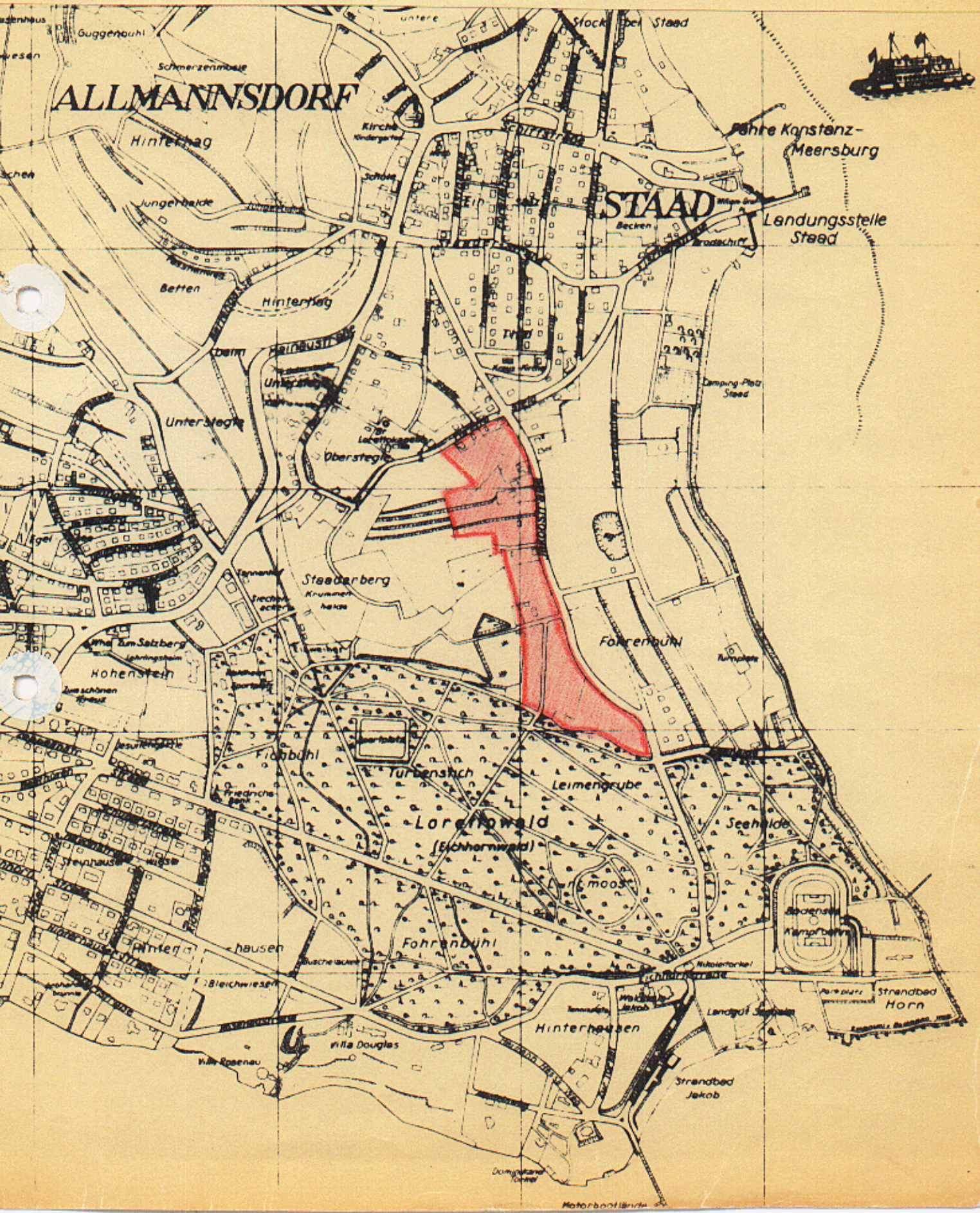
GROSSE KREISSTADT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN IM GEWANN „STAADERBERG - OST"

ÜBERSICHTSPLAN M.- 1 : 10000

PLANUNGSGEBIET

ZUM ANTRAG VOM 1.12.1962 GEHÖRIG



Der mit Erlass des Regierungspräsidiums Südbaden vom 4. April 1963 genehmigte Bebauungsplan "Staaderberg-Ost" – mit Begründung – hat in der Zeit vom 15. Dezember 1962 bis einschliesslich 15. Januar 1963 öffentlich ausgelegen.

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung sind nach Massgabe der Satzung der Stadt Konstanz vom 15. März 1963 im Südkurier am 27. April 1963 öffentlich bekannt gemacht worden. Ein Belegexemplar des Südkurier vom 27. April 1963 befindet sich bei den Akten "Staaderberg-Ost".

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 27. April 1963 rechtsverbindlich geworden.

STÄDT. PLANUNGSAMT

(Kölsch)
Baurat

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

Freiburg i. Br., den 4. April 1963

REGIERUNGSPRÄSIDIUM Südbaden

Im Auftrag

7. FERTIGUNG ANLAGE 3
zum ANTRAG vom 1. DEZ. 1962 gehörig

GROSSE KREISSTADT KONSTANZ
BEBAUUNGSPLAN
STAADERBERG — OST

s 18

M = 1:1000

ERLÄUTERUNGEN

BESTEHENDE GEBÄUDE

NEUE GEBÄUDE

GESCHOSSZAHL: 1 resp. 1+2 und RICHTET SICH NACH DEN IN DER BES. ANLAGE ANGEG. FIRSTHÖHEN.

DACHNEIGUNG: 18° bis max. 27° (SATTELDACH) 18°–22° siehe bes. ANLAGE

FH = MAX. FIRSTHÖHE über NN (DARF NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN)

neue STRASSENGRENZE

neue BAULINIE sowie neue STRASSENGRENZE und BAULINIE

BAUGRENZE

abzubrechende GEBÄUDE

STRASSEN, WEGE, FLÄCHEN, PLATZANLAGEN

öffentliche GRÜNFLÄCHEN

GRENZE des PLANUNGSGEBIETES

private GRÜNFLÄCHEN

bestehende / wegfallende / geplante } GRUNDSTÜCKSGRENZEN

KONSTANZ, 1. DEZEMBER 1962

STÄDT. PLANUNGSAMT

Stadtbaurat

GROSSE KREISSTADT KONSTANZ

DER OBERBÜRGERMEISTER

Bürgermeister

..2. Fertigung Anlage ...4...
zum Antrag vom 1.12.1962 gehörig

S a t z u n g

der Großen Kreisstadt Konstanz über den Bebauungsplan
"STAADERBERG - OST"

Zur Durchführung der Planungsabsichten für das vorgenannte Baugebiet hat der Gemeinderat mit Zustimmung des Bürgerausschusses auf Grund 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 Bebauungsplan vom 1.12.1962 eingezeichneten Grenze des Planungsgebietes.

§ 2) Inhalt des Bebauungsplanes:

a) Erläuterungsbericht
b) Übersichtsplan
c) Bebauungsplan mit Einzeichnungen der Gestaltung, der Baulinien, Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien
d) Textteil des Bebauungsplanes
e) Geländeschnitte mit Hausprofilen
f) Längenprofil der Jakobstraße
g) Querprofile der Jakobstraße
h) Verzeichnis der Grundstückseigentümer

§ 3) Inkrafttreten des Bebauungsplanes:

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

Konstanz, den 1. Dezember 1962

GROSSE KREISSTADT KONSTANZ
Der Oberbürgermeister
Baudezernat

GROSSE KREISSTADT KONSTANZ

Bürgermeister

Textteil des Bebauungsplanes

der Grossen Kreisstadt Konstanz zum Bebauungsplan vom 1.12.1962 für das Baugebiet "STAADERBERG I OST".

1. Zweckbestimmung des Baugebietes

Das Gebiet wird als reines Wohngebiet ausgewiesen.

Reine Wohngebiete dienen ausschliesslich dem Wohnen.

Zulässig sind Wohngebäude.

Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

2. Zulässige Überbauung

Die zulässige Überbauung und Ausnutzung der Grundstücke hat nach Massgabe des Bebauungsplanes zu erfolgen. Die maximalen Traufhöhen gegen 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, die Trauf- und Firsthöhen sowie die Dachneigung sind die Eintragungen im Bebauungsplan und in anhängender Tabelle massgebend.
Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen (Bauwich) muss mindestens 5,00 m betragen, sofern im Bebauungsplan kein geringerer Grenzabstand vorgesehen ist. Der Gebäudeabstand wird nach den Angaben des Bebauungsplanes festgelegt. Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einzelfalle Grenz- und Gebäudeabstände vorschreiben.

4. Gestaltung der Gebäude

Die Gestaltung der Bauten hat nach Massgabe des Bebauungsplanes zu erfolgen.

Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden; die Abmessungen sind aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

Die Gebäude dürfen nicht höher gestellt werden als:

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

b) um den Haustyp zu ermöglichen, der im Hanggelände nach Angabe der Geländeschnitte in § 2, Abschnitt e, 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 bis Haus Nr. 13 als verbindlich in den dazu gehörenden Schnitten der Anlage 5 festgelegt.

Die übrigen Firsthöhen und Dachneigungen sind im Bebauungsplan und anhängender Tabelle als verbindlich 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 maximalen Dachneigungen der Wohngebäude sind in den Querschnitten § 2 e und im Bebauungsplan verbindlich angegeben und liegen zwischen 18 Grad bis 27 Grad; sie dürfen um höchstens 5 Grad unterschritten werden.

Dachaufbauten sind nicht gestattet.

Die in den Querschnitten nach § 2 (e) in dem Bebauungsplan und in anhängender Tabelle 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 bzw. im Bebauungsplan angegebenen Strassen-, Sockel- und Firsthöhen 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. Sie sind dem Hauptgebäude nach Bauart, Baustoff und Farbe anzupassen.

Garagen benachbarter Grundstücke sind zu einheitlichen Baukörpern zusammenzufassen. Sie dürfen nur gleichzeitig mit dem Hauptgebäude oder nach dessen Fertigstellung errichtet werden. Die Bestimmungen der Verordnung über Garagen und Einstellplätze (Reichsgaragenordnung) vom 17.2.1939 (RGBl. I S. 219) bleiben unberührt. Garagen müssen an der Straßengrenze einen Abstand von 5 m einhalten. Soweit Rampen erforderlich sind, darf die Neigung 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 Straßengrenze und dem Beginn der Rampe 2,50 m betragen.

Sofern es die Hanglage eines Gebäudes ermöglichst, können die Garagen im Keller untergebracht werden.

6. Verputz und Anstrich der Gebäude

Die Außenseiten der Hauptgebäude sowie Garagen sind spätestens 12 Monate nach Abnahme des Rohbaues entsprechend den Vorschriften des Baubescheides herzustellen. Auffallend wirkende Farben dürfen nicht verwendet werden.
Die Baupolizeibehörde kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.

Bei Hauptgebäuden und Garagen sowie bei Gebäudegruppen sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

7. Einfriedigungen

Sockel aus Beton und Naturstein, höchstens 0,30 m hoch, dahinter eine Hecke bis zu 1,00 m Höhe aus Sträuchern, Schutzzäune können zugelassen werden; sie sind jedoch bei vorhandenem dichten Heckenwuchs wieder zu entfernen.

8. Grundstücksgestaltung und Vorgärten

Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind vor 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 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 östlich der Lorettokapelle dürfen keine Hochstämme gepflanzt werden. Die Bauaufsichtsbehörde kann die Entfernung von Pflanzen und Bäumen verlangen, die den Ausblick auf den See und die 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 1. Dezember 1962

GROSSE KREISSTADT KONSTANZ
Der Oberbürgermeister
Baudezernat

GROSSE KREISSTADT · KONSTANZ · 42

Bürgermeister

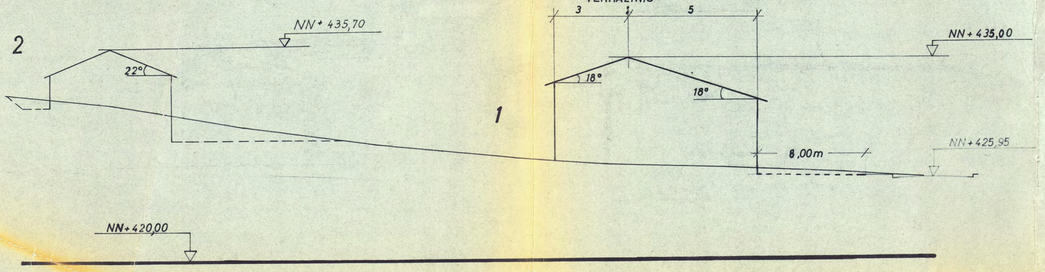
Tabelle zum Bebauungsplan

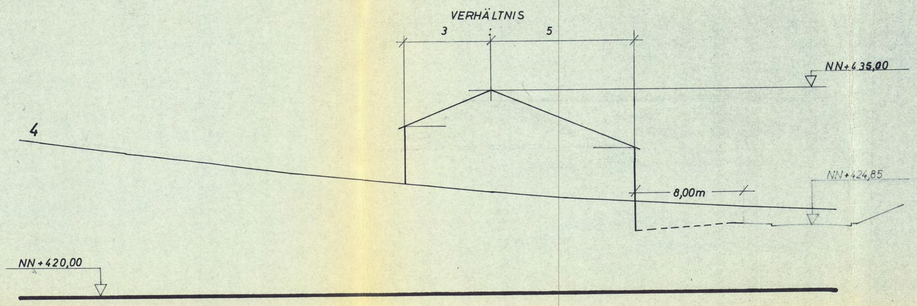
"STAADERBERG - OST"

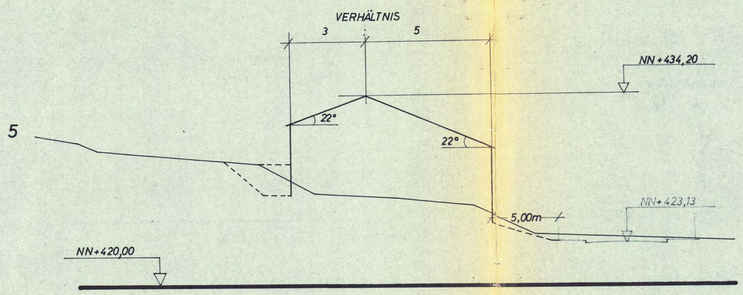
Baugebiet "Staaderberg-Ost"	Geschoß-zahl	Bau-weise	Seitl. Grenz-abstand (Bauwich) x)	Max. Trauf-höhe ab Sockelhöhe	Gebäude-tiefe	Gebäude-abstand	Dachnei-gung	max. Werte der Grund-flächen-zahl	max. Werte der Geschoß-flächen-zahl	Bemerkung
Nördlich Hermann-von-Vicari-Str.	2	O	5,00	5,80	11,00	10,00 m wenn im Bebau-ungsplan nicht anders festge-legt	22-27°	0,40	0,70	
Westlich Jakobstraße	2	O	5,00	5,80	11,00		22-27°	0,40	0,70	
Südlich Ost-West-Str. D-F	b 1 t 2	O	5,00	bergseits 3,00	11,00		18-22°	0,40	0,40 bis 0,70	
Östlich Ost-West-Str. D-F	2	O	5,00	5,80	11,00		18°	0,40	0,70	
Westlich Ost-West-Str. D-F	1	O	5,00	3,00	11,00		18°	0,40	0,40	

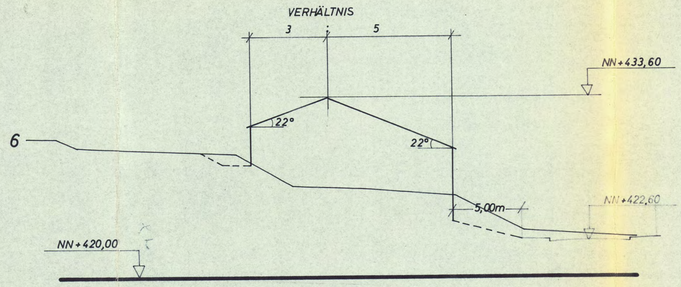
Bem.: b = bergseits
t = talseits

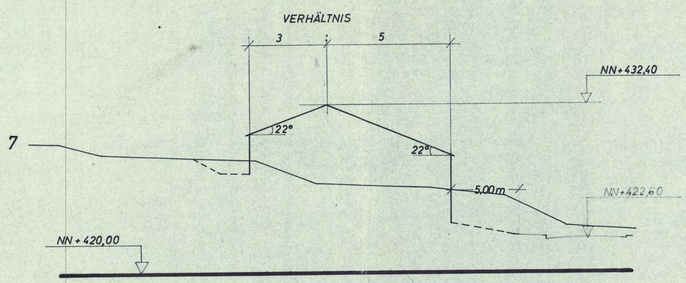
x) wenn im Bebauungsplan nicht anders festgelegt

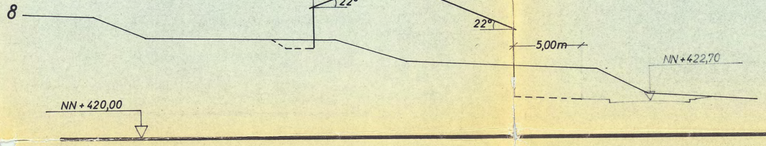


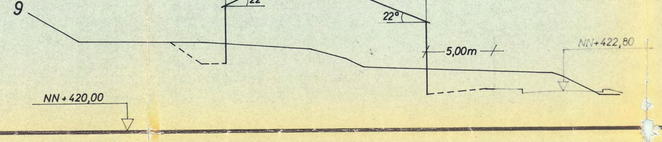


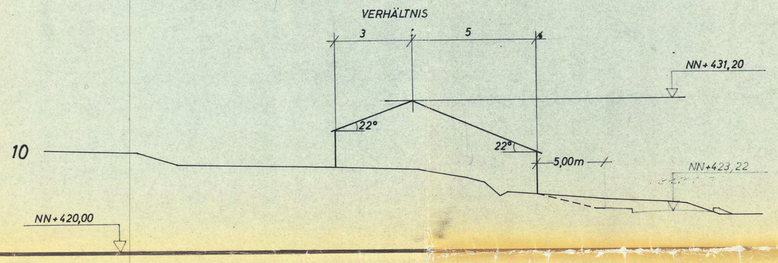


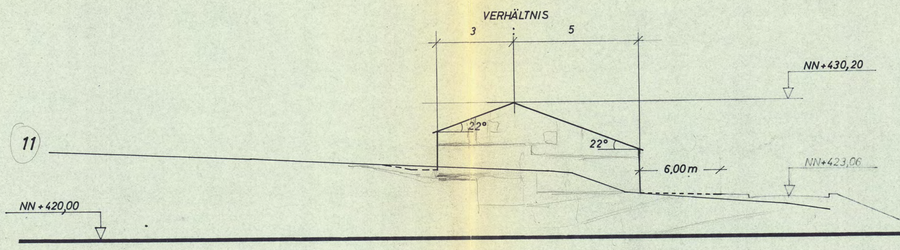


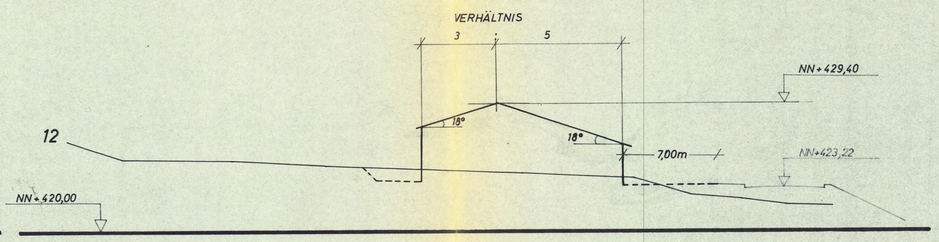


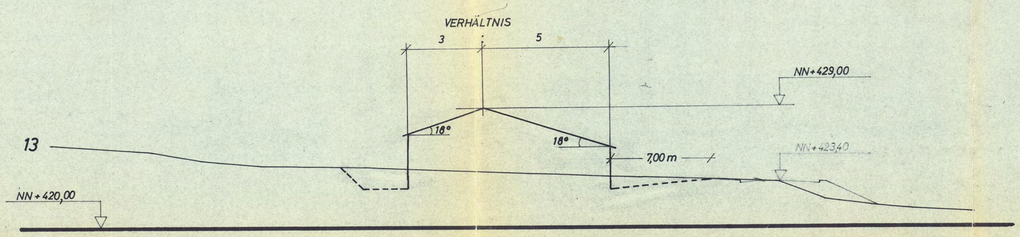












7. FERTIGUNG ANLAGE 5
zum ANTRAG vom 1. 12. 1962 gehörig

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

KONSTANZ, 1.12.1962
STÄDT. PLANUNGSAMT
Stadtbaurat

GROSSE KREISSTADT KONSTANZ

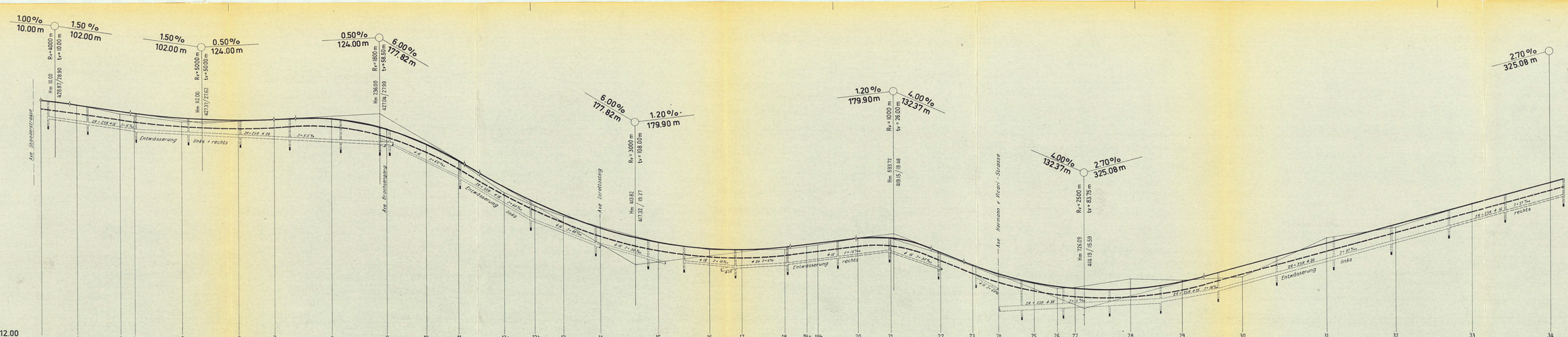
DER OBERBÜRGERMEISTER
Bürgermeister

7. Fertigung Anlage 6
zum Antrag vom 1.12.1962 gehörig

GROSSE KREISSTADT KONSTANZ

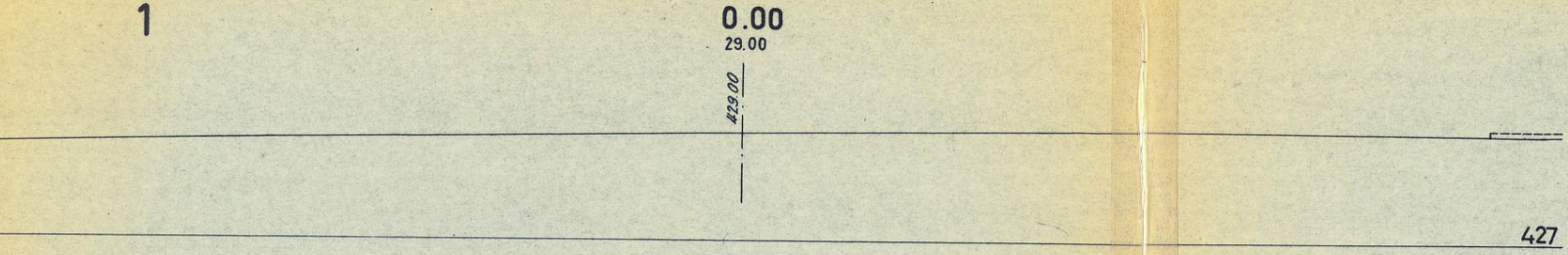
STAADERBERG — OST

LÄNGENPROFIL der JAKOBSTRASSE
M 1:1000 / 1:100

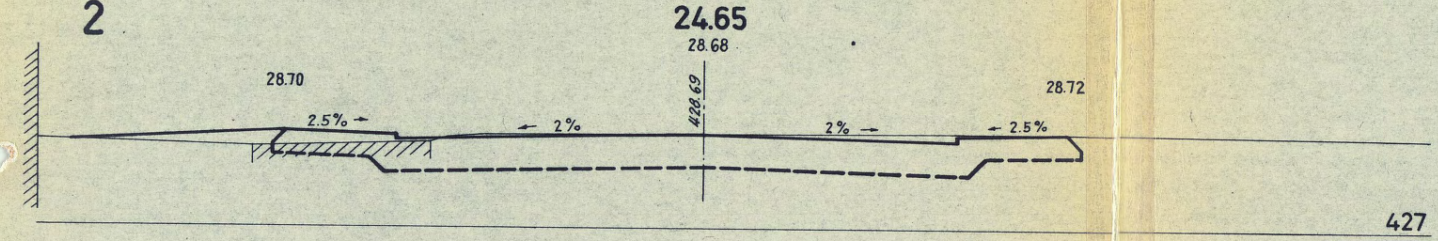


| | | |

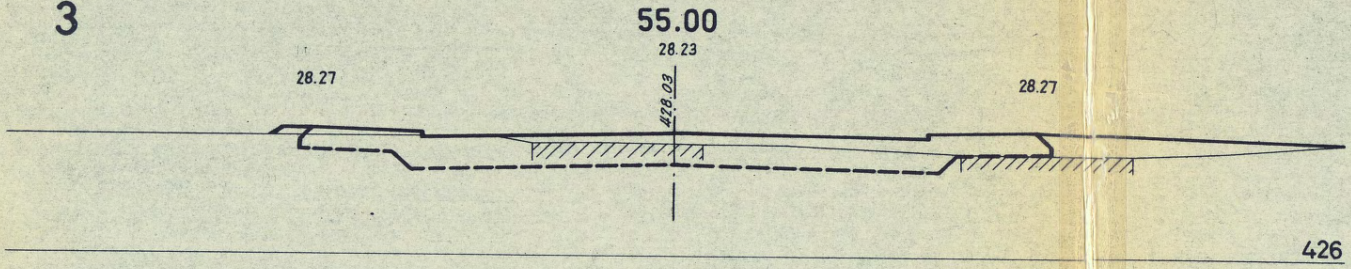
1


0.00
29.00
429.00
427

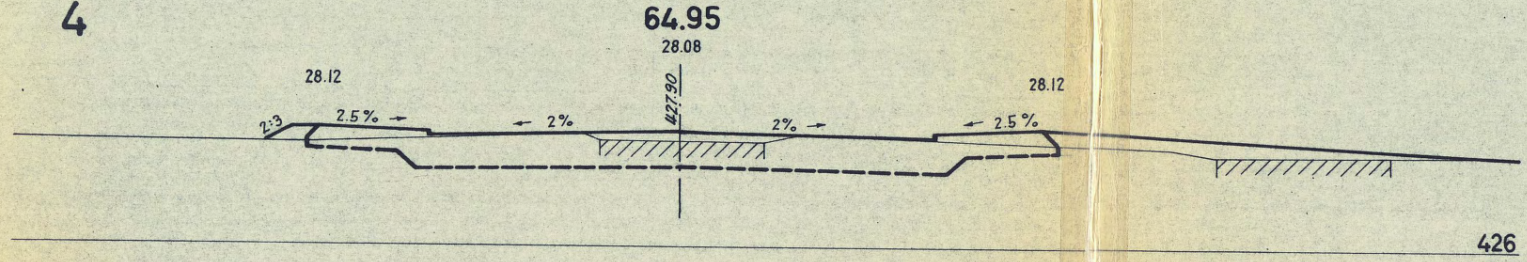
2


24.65
28.68
28.70
28.72
428.69
2.5% →
← 2%
2% →
← 2.5%
427

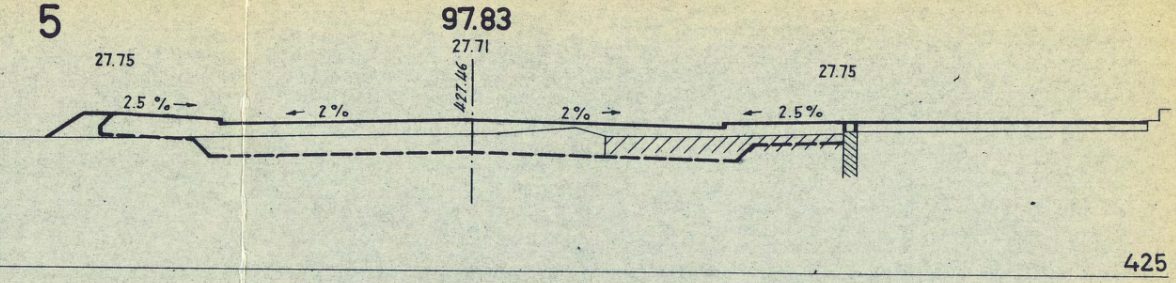
3


55.00
28.23
28.27
28.27
428.03
426

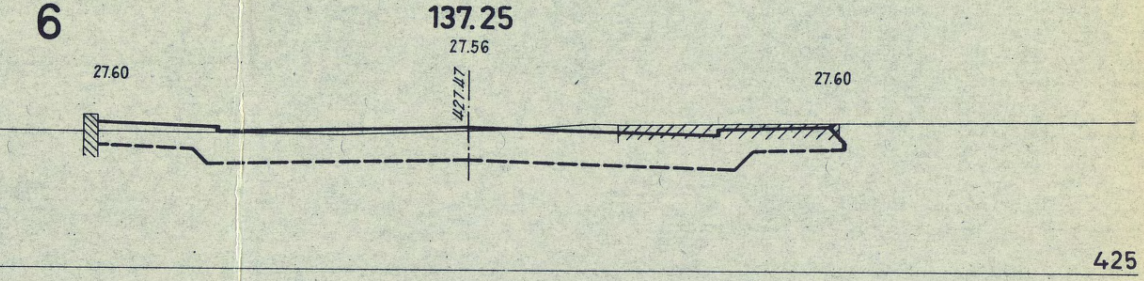
4


64.95
28.08
28.12
28.12
427.90
2:3
2.5% →
← 2%
2% →
← 2.5%
426

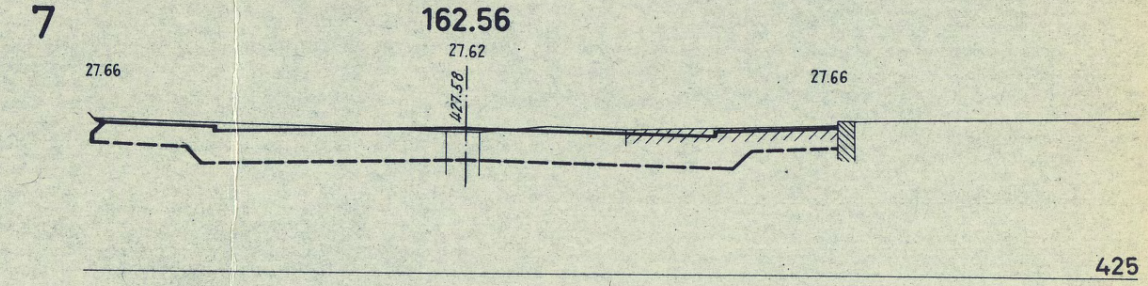
5


97.83
27.71
27.75
427.46
27.75
2.5 %
2 %
2 %
2.5 %
425

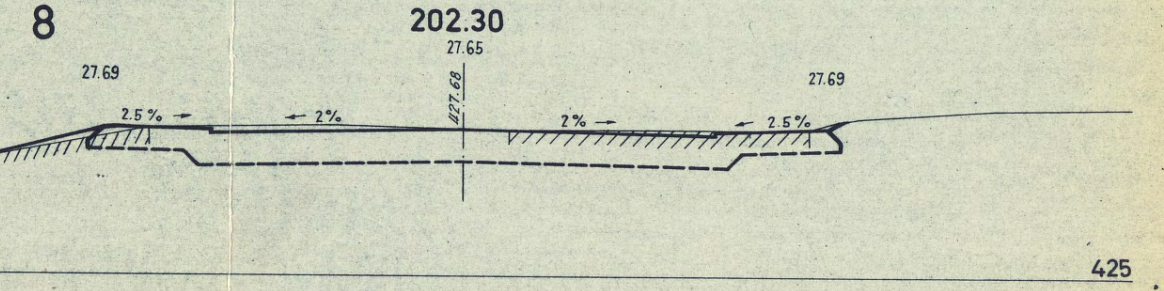
6


137.25
27.56
27.60
427.47
27.60
425

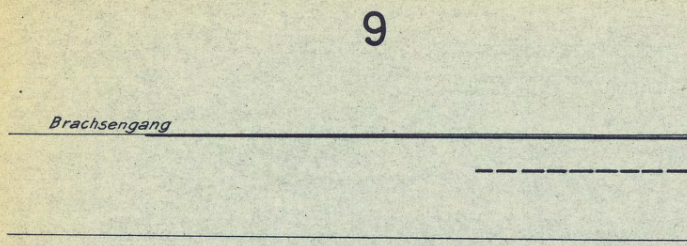
7


162.56
27.62
27.66
427.58
27.66
425

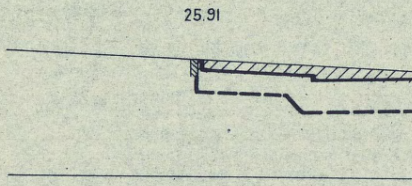
8


202.30
27.65
27.69
427.68
27.69
2.5 %
2 %
2 %
2.5 %
425

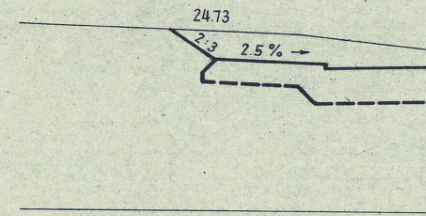
9


Brachsengang

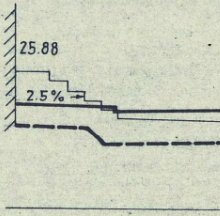
10

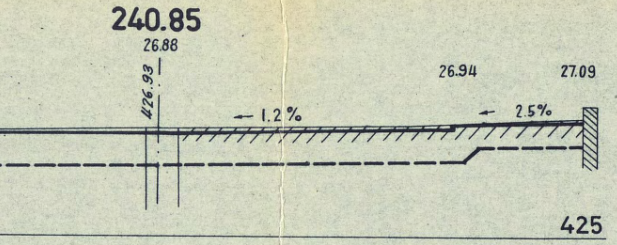


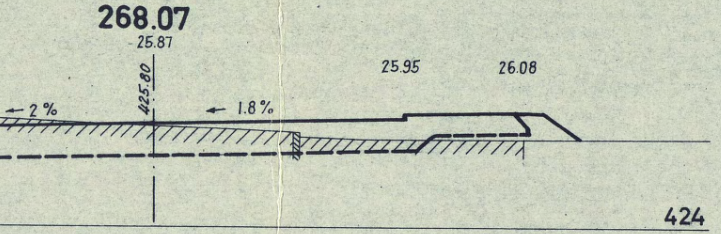
11

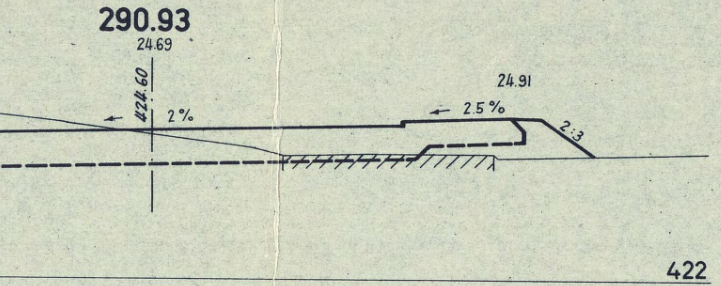


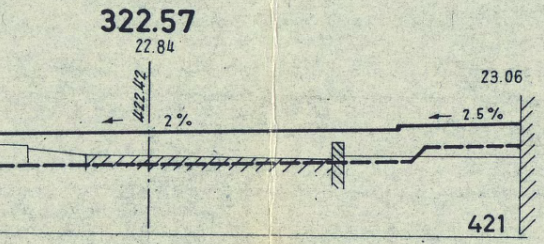
12a



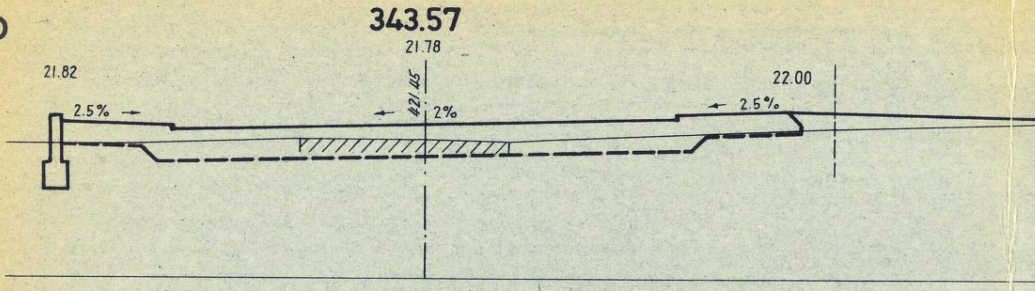

240.85
26.88
426.93
26.94
27.09
1.2 %
2.5%
425


268.07
25.87
425.80
25.95
26.08
2 %
1.8 %
424

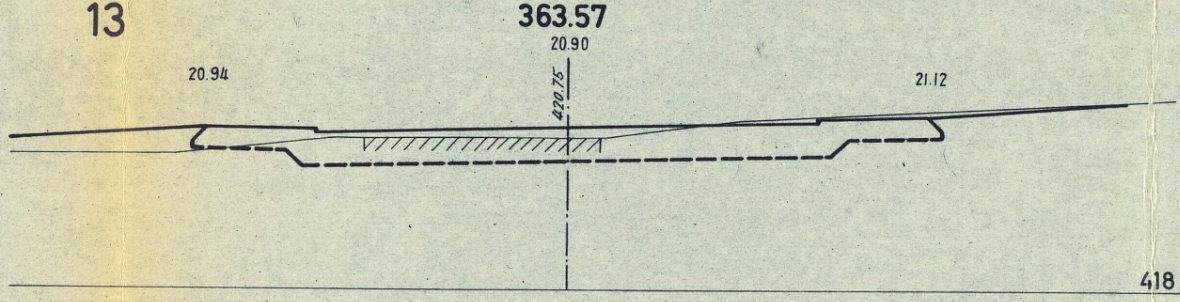

290.93
24.69
424.60
2%
24.91
2.5 %
2:3
422


322.57
22.84
422.42
2%
23.06
2.5 %
421

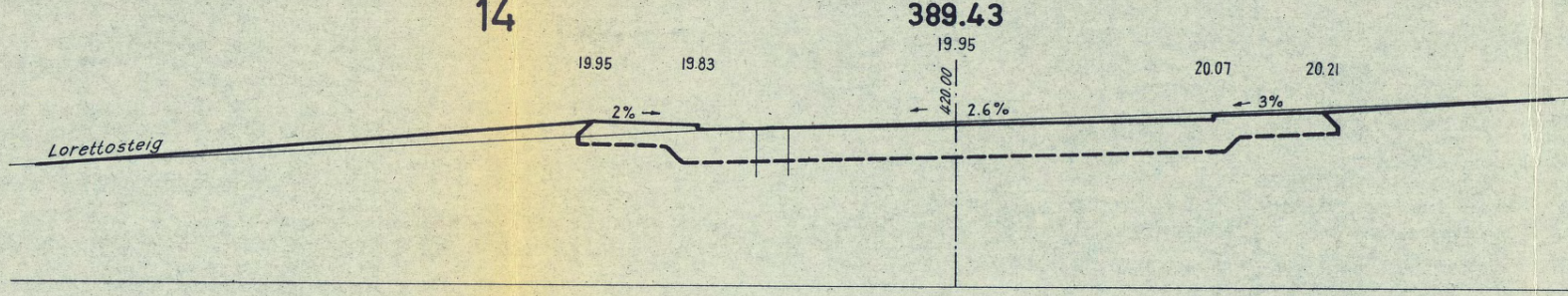
12b


343.57
21.78
21.82
2.5 %
421.45
2%
22.00
2.5 %

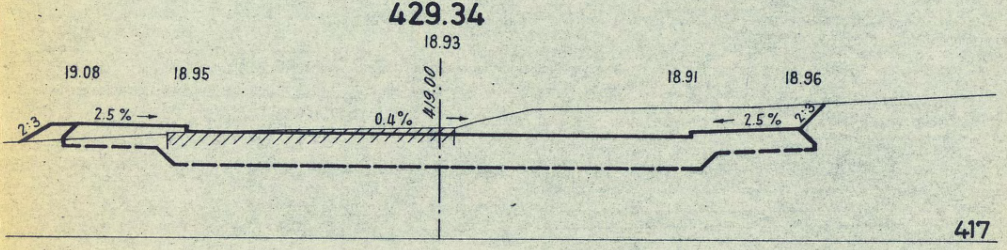
13

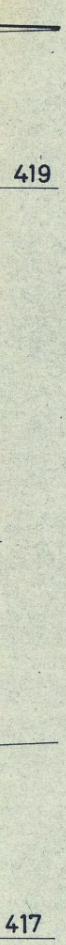

363.57
20.90
20.94
420.75
21.12
418

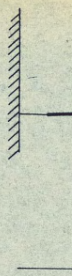
14


389.43
19.95
19.95
19.83
2%
420.00
2.6%
20.07
20.21
3%
Lorettosteig

15

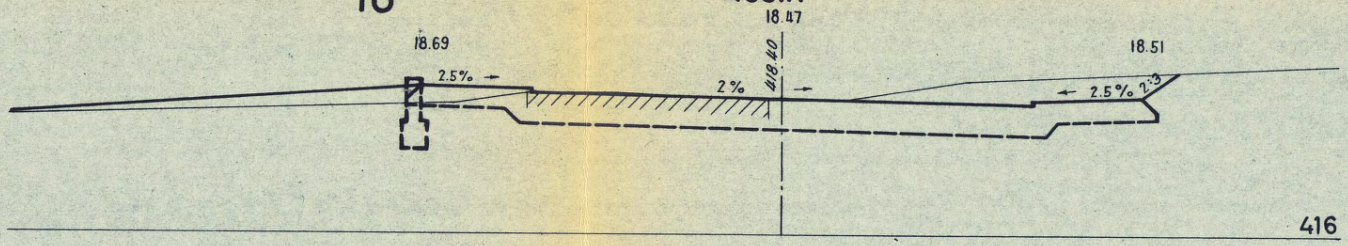

429.34
18.93
19.08
18.95
2:3
2.5 %
0.4%
419.00
18.91
18.96
2.5 %
2:3
417





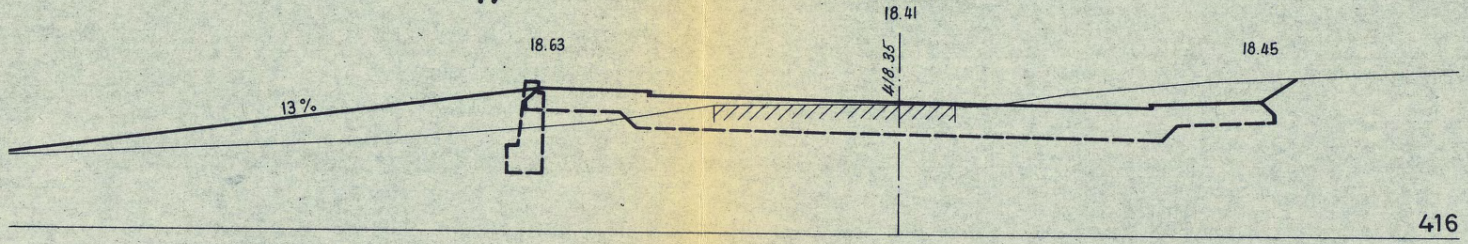
16

465.11


18.47
18.69
2.5% →
2 %
418.40
18.51
← 2.5 %
2:3
416

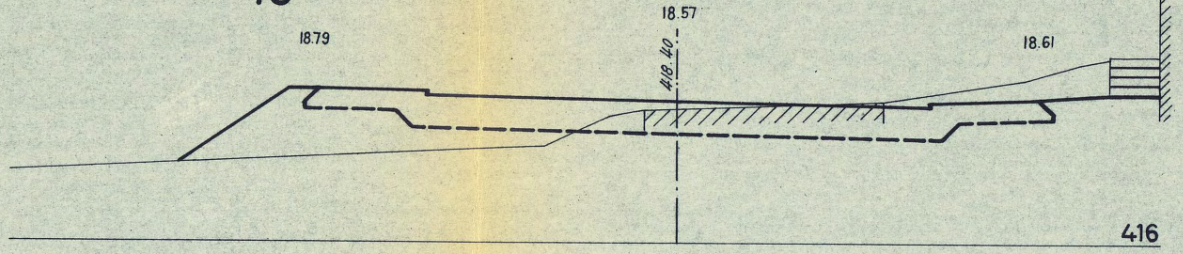
17

487.97


18.41
18.63
13 %
418.35
18.45
416

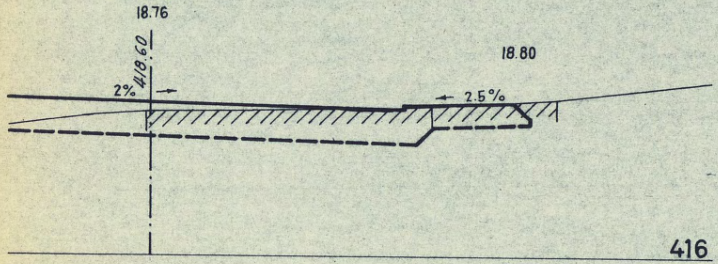
18

517.82

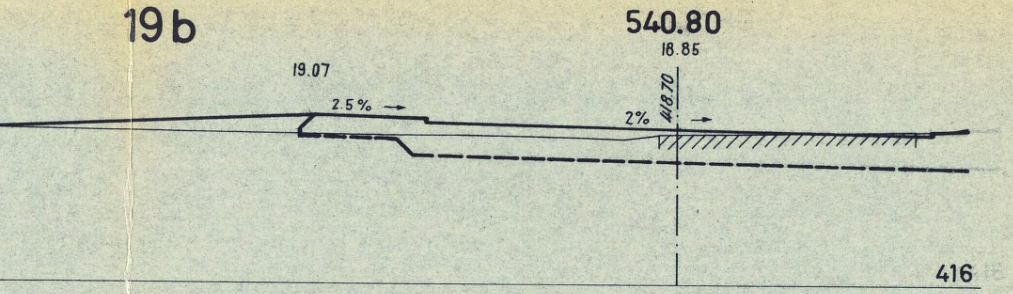

18.57
18.79
418.40
18.61
416

19 a

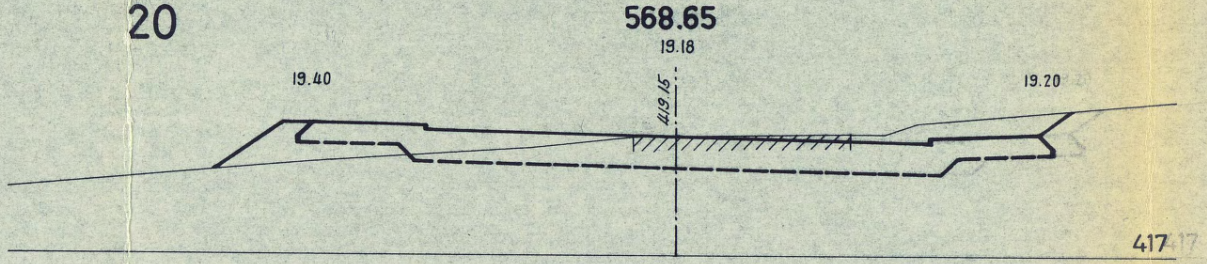
533.00


18.76
418.60
2%
18.80
← 2.5 %
416

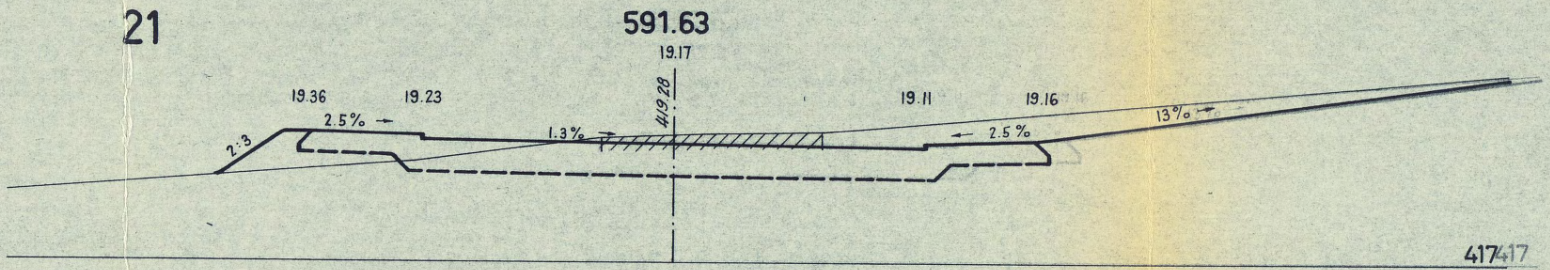
19b


540.80
18.85
19.07
2.5%
2%
418.70
416

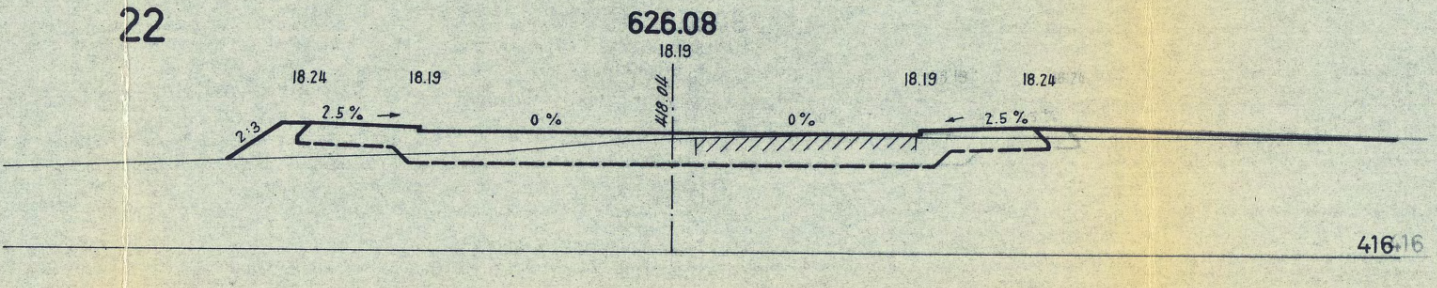
20


568.65
19.18
19.40
419.15
19.20
417

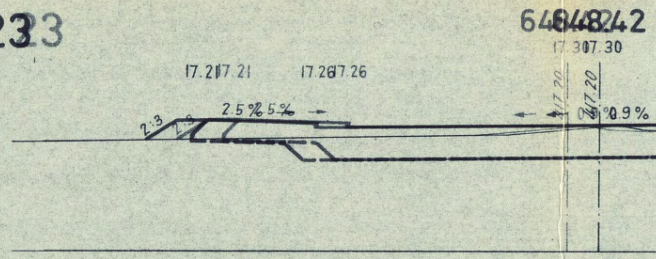
21


591.63
19.17
19.36
19.23
2.5%
2:3
1.3%
419.28
19.11
19.16
2.5%
13%
417

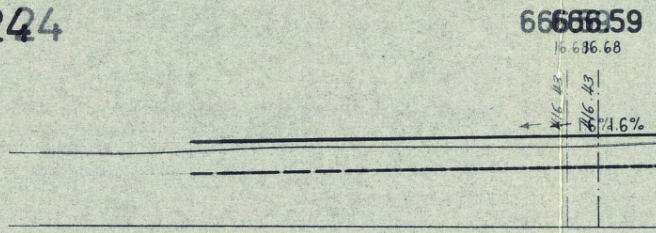
22


626.08
18.19
18.24
18.19
2.5%
2:3
0%
418.04
0%
18.19
18.24
2.5%
416

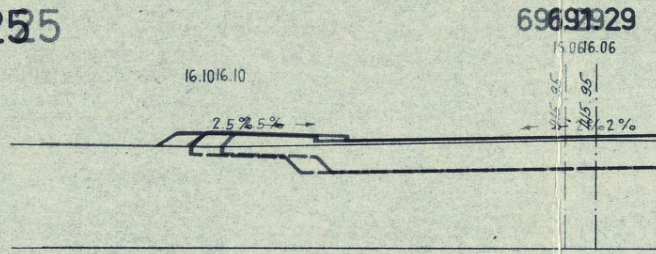
23


648.42
17.30
17.21
17.26
2.5%
2:3
417.20
0.9%

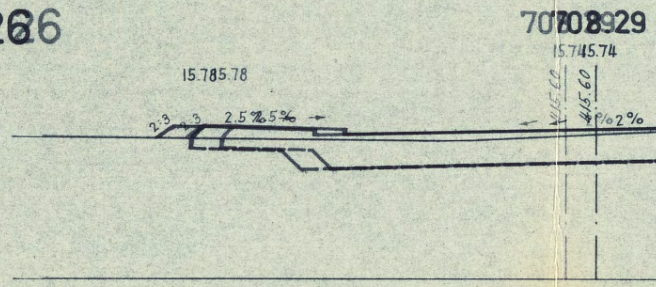
24

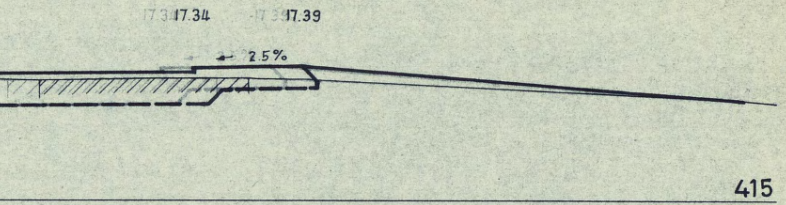

666.59
16.68
416.43
1.6%

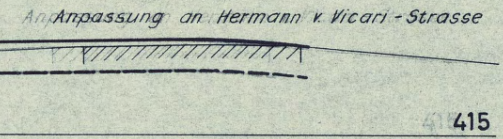
25

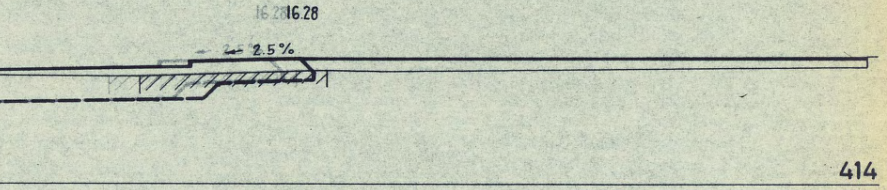

691.29
16.06
16.10
2.5%
415.95
2%

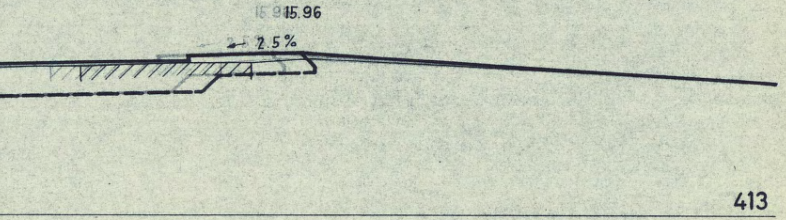
26


708.29
15.74
15.78
2:3
2.5%
415.60
2%


17.34
17.39
2.5%
415

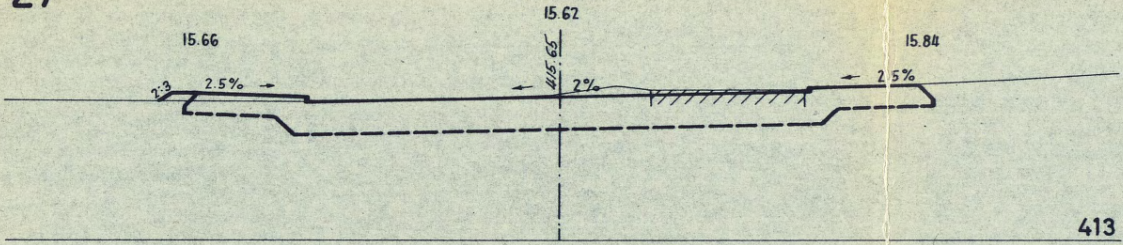

Anpassung an Hermann v. Vicari - Strasse
415





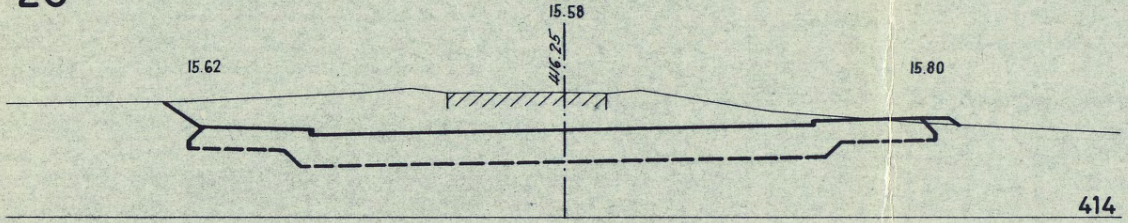
27

719.89


15.62
15.66
15.84
415.65
2:3
2.5%
2%
2.5%
413

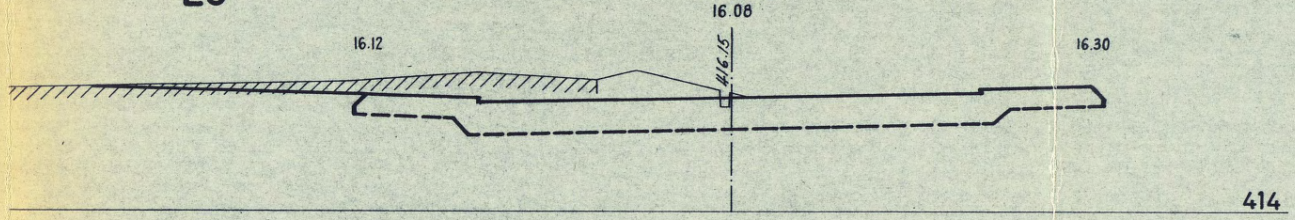
28

758.39


15.58
15.62
15.80
416.25
414

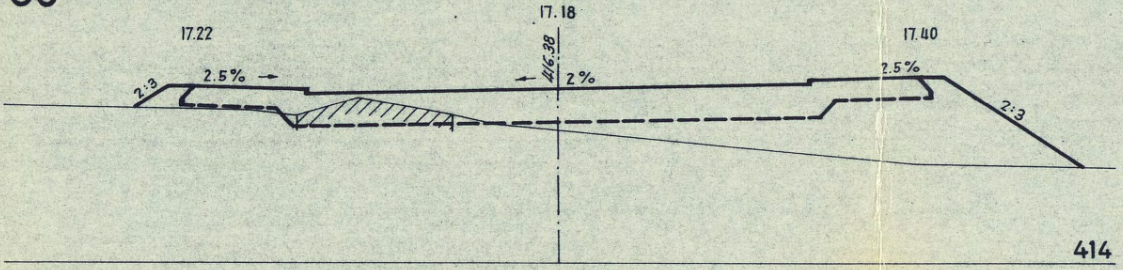
29

794.49


16.08
16.12
16.30
416.15
414

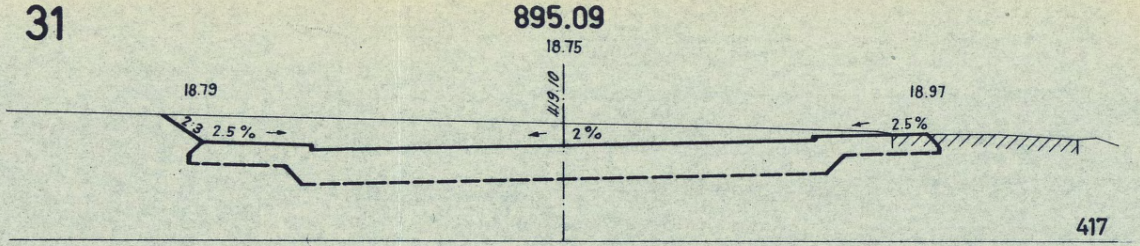
30

836.79

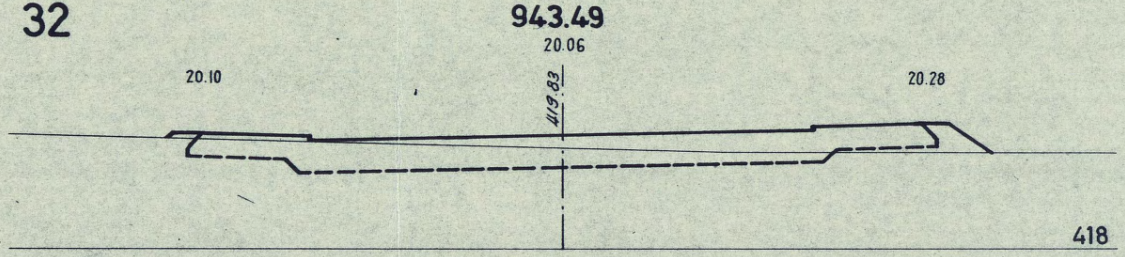

17.18
17.22
17.40
416.38
2:3
2.5%
2%
2.5%
2:3
414

2. Fertigung Anlage 7
zum Antrag vom *1. 12. 1962* gehörig

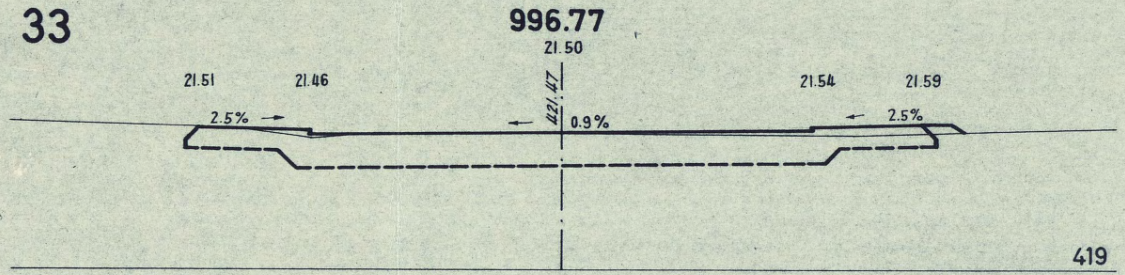
31


895.09
18.75
419.10
18.79
18.97
2:3
2.5%
2%
2.5%
417

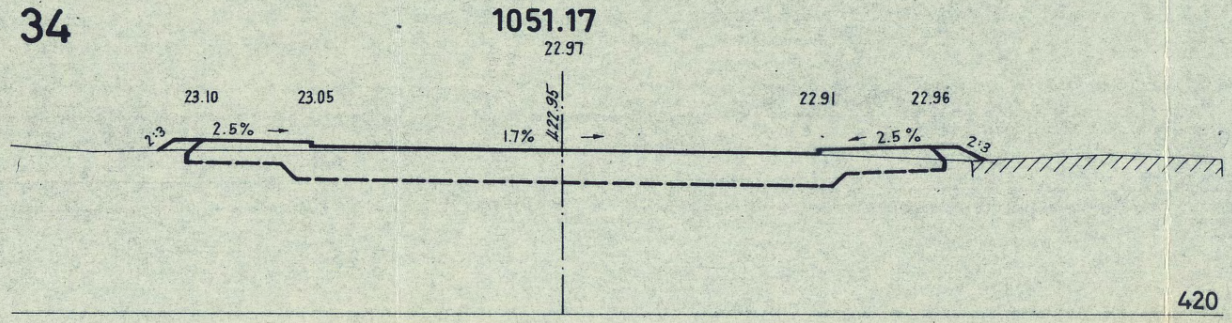
32


943.49
20.06
20.10
419.83
20.28
418

33


996.77
21.50
21.51
21.46
21.54
21.59
2.5%
421.47
0.9%
2.5%
419

34


1051.17
22.97
23.10
23.05
22.91
22.96
2:3
2.5%
1.7%
422.95
2.5%
2:3
420

GROSSE KREISSTADT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN

STAADERBERG — OST

QUERPROFILE der JAKOBSTRASSE
M 1:100

KONSTANZ, den 1. DEZEMBER 1962
STÄDT.-PLANUNGSAMT *DER OBERBÜRGERMEISTER*

STADTBAURAT *BÜRGERMEISTER*