BEBAUUNGSPLAN „SALZBERG, ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt,
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
2. SATZUNG
3. ÜBERSICHTSPLAN
4. BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
5. BEGRÜNDUNG
6. LAGEPLAN M 1:1000

1. Fertigung, Anlage 3
zum Antrag vom 17. März 1964

S A T Z U N G

der Stadt Konstanz über die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes

" S A L Z B E R G "

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 (Ges.Bl. S. 151) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung - GO - für Baden-Württemberg vom 15. Juli 1955 (Ges.Bl. S. 129) die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan4es "SALZBERG" vom 25. November 196o, welcher seit dem 17. Juli 1961 rechtsverbindlich ist, als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung und Ergänzung

Gegenstand der Änderung und Ergänzung sind:

1. Der Strassen- und Baufluchtenplan vom 25. November 196o, rechtsverbindlich seit 17. Juli 1961.

2. Der Gestaltungsplan.

3. Die Polizeiverordnung über Bebauungsvorschriften vom 25. November 1960.

§ 2

Inhalt der Änderung und Ergänzung

1. Die Festlegungen des Strassen- und Baufluchtenplanes, sowie des Gestaltungsplanes vom 25. November 1960 für die Grundstücke Lgb. Nr. 4193/5, 4193 und 4191 werden aufgehoben.

2. Der Strassen- und Baufluchtenplan, sowie der Gestaltungsplan nach § 1 werden geändert und ergänzt durch ein Deckblatt vom 1. Juli 1967

3. Die Polizeiverordnung über Bebauungsvorschriften vom 25. November 1960 wird aufgehoben und ersetzt durch die neuen Bebauungsvorschriften vom 1.7.1967

§ 3

Bestandteile des geänderten und ergänzten Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht nunmehr aus folgenden Teilen:

1. a) Erläuterungsbericht vom 25. November 1960
   b) Begründung vom 1. Juli 1967

2. a) Übersichtsplan vom 25. November 1960
   b) Übersichtsplan vom 17. März 1964

3. a) Polizeiverordnung über Bebauungsvorschriften vom 25. November 1960 (aufgehoben)
   b) Satzung mit Bebauungsvorschriften vom 1. Juli 1967

4. Strassen- und Baufluchtenplan und Gestaltungsplan vom 25. November 1960, geändert und ergänzt durch ein Deckblatt vom 1. Juli 1967

5. Strassenlängs- und Strassenquerschnitte.

6. a) Verzeichnis der Grundstückseigentümer
   b) Neues Grundstückseigentümerverzeichnis.

§ 4

Inkrafttreten

des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird mit seiner öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Konstanz, den 1. Juli 1967
STADT KONSTANZ
DER OBERBÜRGERMEISTER
BAUDEZERNAT

Bürgermeister

Genehmigt gemäß § 11 des
Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960
(BGBl. I S. 341)
Regierungspräsidium Südbaden
Freiburg i. Br., den 13. Okt. 1967
Im Auftrag

REGIERUNGSPRÄSIDIUM Dienstsiegel 81 SÜDBADEN

GROSSE KREISSTADT KONSTANZ

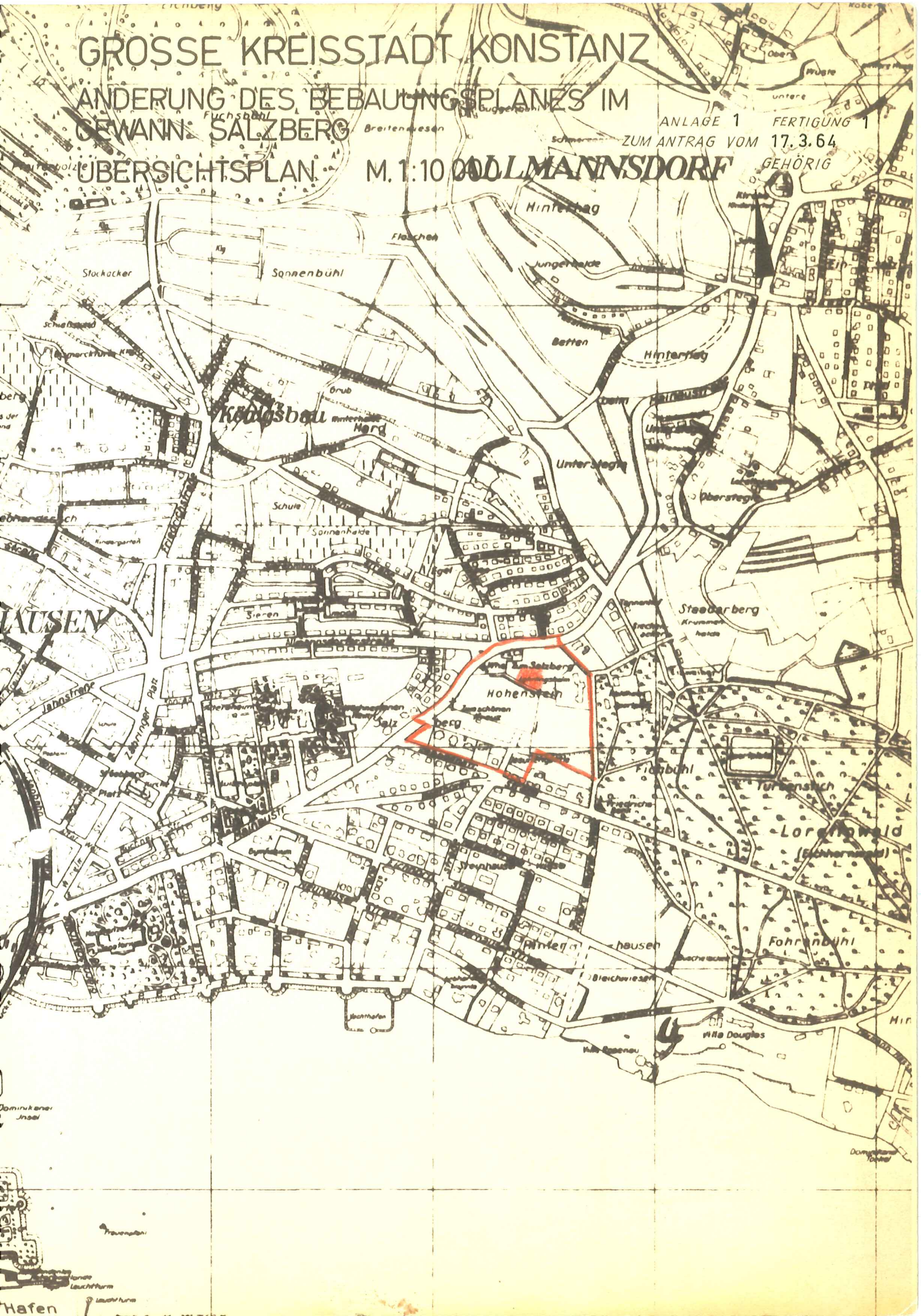
ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IM GEWANN SALZBERG

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10 000

ANLAGE 1 FERTIGUNG 1

ZUM ANTRAG VOM 17.3.64

GEHÖRIG



1. Fertigung, Anlage 3 a
zum Antrag vom 17. März 1964.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

der Stadt Konstanz zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes

" S A L Z B E R G "

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 - BBauG - vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 2o8).

4) § 111 Abs. 5 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges.Bl. S. 151).

B. Festsetzungen

1. Zweckbestimmung des Baugebietes

Das Gebiet wird als reines Wohngebiet ausgewiesen.

(1) Reine Wohngebiete dienen ausschliesslich dem Wohnen.

(2) Zulässig sind Wohngebäude.

(3) Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die 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	Geschossfl.-Zahl
1	o,4	o,4
2	o,4	o,7
3	o,3	o,9

3. Bauweise, Grenz- und Gebäudeabstand

Im Baugebiet ist Flach- und Mittelhochbebauung vorgesehen. Für die zulässige Geschosszahl, die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan massgebend. Die Zahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan gilt als Höchstgrenze. Die Traufhöhe ab Sockelhöhe darf bei

eingeschossigen Gebäuden höchstens 3,oo m,
zweigeschossigen Gebäuden " 5,5o m,
für jedes weitere Geschoss + 2,75 m

betragen.
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,
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

zweigeschossigen Gebäuden	5,oo m,
drei- und mehrgeschossigen Gebäuden je Vollgeschoss	2,5o m

betragen. Dieselben Abstandsregeln gelten hier auch bei Gebäuden auf demselben Grundstück.
Das Bauordnungsamt kann in besonders gelagerten Fällen Grenz- und Gebäudeabstände vorschreiben.

4. Gestaltung der Bauten

Die Gestaltung der Bauten hat nach Massgabe des Bebauungsplanes zu erfolgen. Die Gebäude dürfen nicht höher gestellt werden, als zu ihrem Anschluss an sie städtische Entwässerungsanlage erforderlich ist.
Die Sockelhöhe ist so niedrig wie möglich zu halten, sie wird in jedem Einzelfalle durch das 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 Badisch-Württembergischen Nachbarrechtes 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 nicht gestattet.
Der Einbau von Giebelzimmern mit giebelseitiger Belichtung ist im Rahmen der baurechtlichen Bestimmungen gestattet. Die Dachneigung beträgt 25 Grad.

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 dem Hauptgebäude zu erstellen. Garagen sollen von der Strassenbegrenzungslinie 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 Strassenbegrenzungslinie einerseits und an die Baulinie andererseits anzuschliessen. Die Tiefe der Vorplätze muss mindestens zwischen der Strassenbegrenzungslinie und dem Beginn der Rampe 2,5o m betragen. Sofern es die Hanglage eines Gebäudes ermöglicht, können die Garagen im Keller untergebracht werden.

6. Verputz und Anstrich der Gebäude

Die Aussenseiten der Hauptgebäude, sowie der Garagen und Nebengebäude 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 Nebengebäude sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

7. Einfriedigungen

Sockel aus Beton oder Naturstein, höchstens 2o cm hoch, dahinter eine Hecke bis zu 75 cm Höhe aus Sträuchern. 75 cm hohe 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 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 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern nach Umfang, Art und Standort nach Angaben des Planungsamtes festlegen. Hochstämme dürfen nur einzeln oder in Gruppen bis zu 3 Stück gepflanzt werden. Ihre Höhe darf die absolute Firsthöhe der Wohngebäude nicht überschreiten. Der freie Ausblick öffentlicher Aussichtsplätze darf nicht durch Anpflanzungen behindert werden. Bäume und Sträucher, sowie Anpflanzungen die diesen Bestimmungen nicht entsprechen, müssen auf Verlangen des Bauordnungsamtes entfernt werden.

9. Entwässerung

Häusliche Abwässer sind in Hauskläranlagen zu leiten und geklärt in das öffentliche Kanalnetz abzuführen. Die Hauskläanlage muss DIN 4261 entsprechen. Das erforderliche Verfahren der Entwässerungsgenehmigung bleibt unberührt.

1o. Planvorlage

Ausser den gesetzlich vorgeschriebenen Unterlagen kann die Bauaufsichtsbehörde 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 Nachbargebäude sowie andere, den Gesamteindruck mitbestimmende Gegenstände zusammen mit dem Bauwerk dargestellt sind.

:/:

11. Ausnahmen und Befreiungen

(1) 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.

c) In städtebaulich besonders begründeten Fällen kann anstatt des Satteldaches ein Flachdach von o bis 5 Grad gestattet werden.

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

Konstanz, den 1. Juli 1967
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 13. Okt. 1967
Im Auftrag

REGIERUNGSPRÄSIDIUM SÜDBADEN 81

7. Fertigung, Anlage 2
zum Antrag vom 17. März 1964

B E G R Ü N D U N G

zur Änderung dnd Ergänzung des Bebauungsplanes

" S A L Z B E R G "

Der Bebauungsplan "Salzberg" wurde am 17. Juli 1961 rechtsgültig festgestellt.

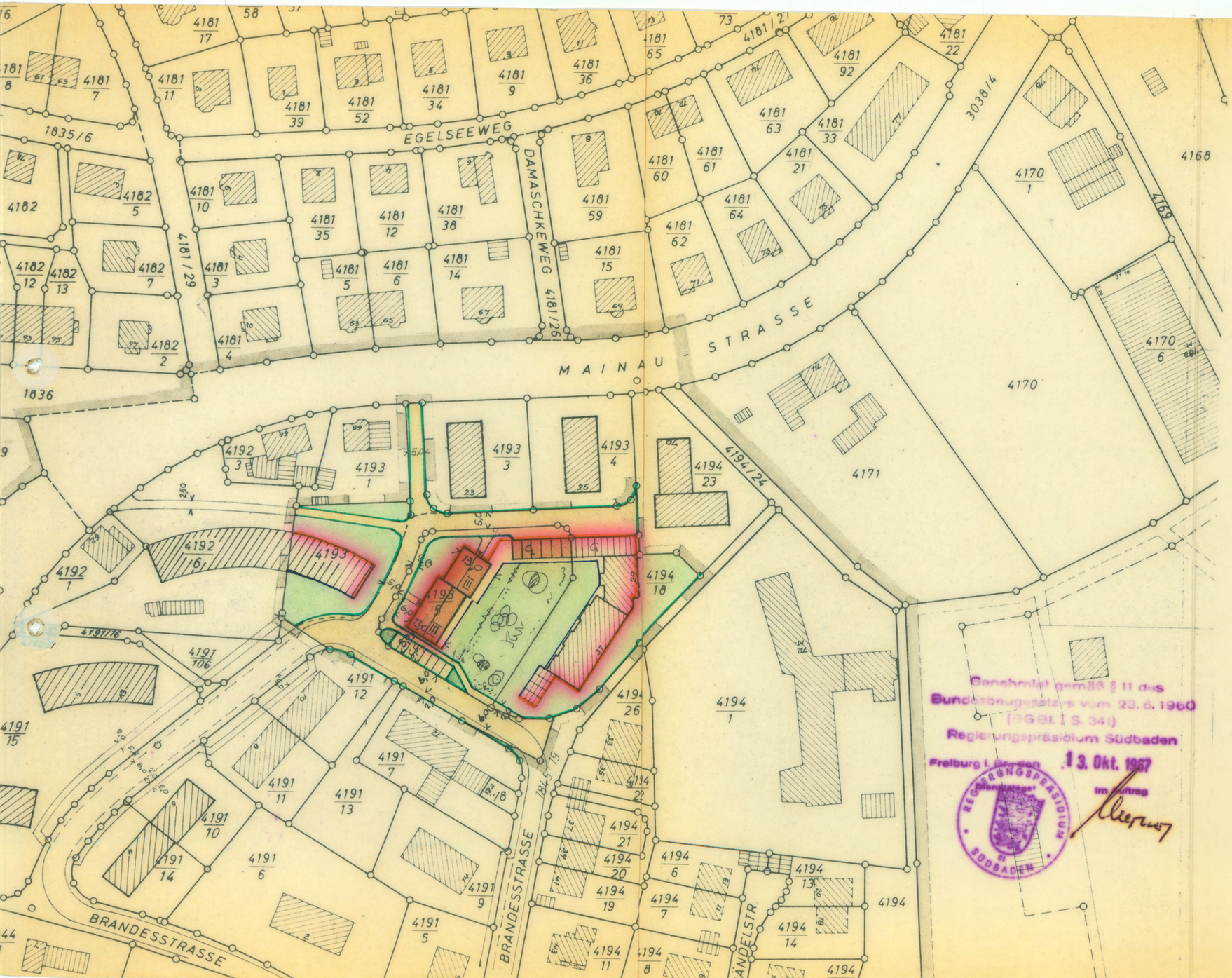
Nach diesem Plan war auf der Kuppe des Salzberges ein Kirchenzentrum der Kath. Kultusgemeinde vorgesehen. Nachdem dieses Kirchenzentrum nunmehr ein grösseres Bauvolumen erhalten muss, als bisher vorgesehen war, kann das Bauvolumen auf dem Salzberg nicht mehr untergebracht werden, der vorgesehene Platz ist hierfür zu klein. Das Zentrum bekommt nunmehr einen neuen Standort im Hockgrabental.

Die Kuppe ist nunmehr für den Wohnungsbau frei. Es soll dort ein dreigeschossiger Wohnblock erstellt werden.

Konstanz, den 1. Juli 1967

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 1
Zum Antrag vom 17. März 1964.

STADT KONSTANZ

ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES "SALZBERG"

M. 1 : 1000

Erläuterungen:

bestehende Gebäude

abzubrechende Gebäude

Reines Wohngebiet (WR)

neue Gebäude mit Geschoßzahl

Dachneigung

III

25°

Strassenbegrenzungslinie

Baugrenze

Baulinie

Strassenverkehrsflächen

öffentliche Grünflächen

private Grünflächen

Grenze des Planungsgebietes und gleichzeitig Umfahrungsgrenze des reinen Wohngebietes (WR)

Grenze des von der Änderung betroffenen Gebietes

bestehende Grundstücksgrenzen

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341)
Regierungspräsidium Südbaden
Freiburg i. Br., den 13. Okt. 1967
Im Auftrag

REGIERUNGSPRÄSIDIUM SÜDBADEN

Konstanz, den 17. März 1964
~~4.7.67~~

- PLANUNGSAMT -

Baurat

Bürgermeister