BEBAUUNGSPLAN „SCHIFFSTRASSE, NESTGASSE, FORELLENWEG“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

2. ÜBERSICHTSPLAN

3. SATZUNG

4. BEBAUUNGSPLAN M 1:500

5. BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

6. BEGRÜNDUNG

1 Fertigung Anlage 2

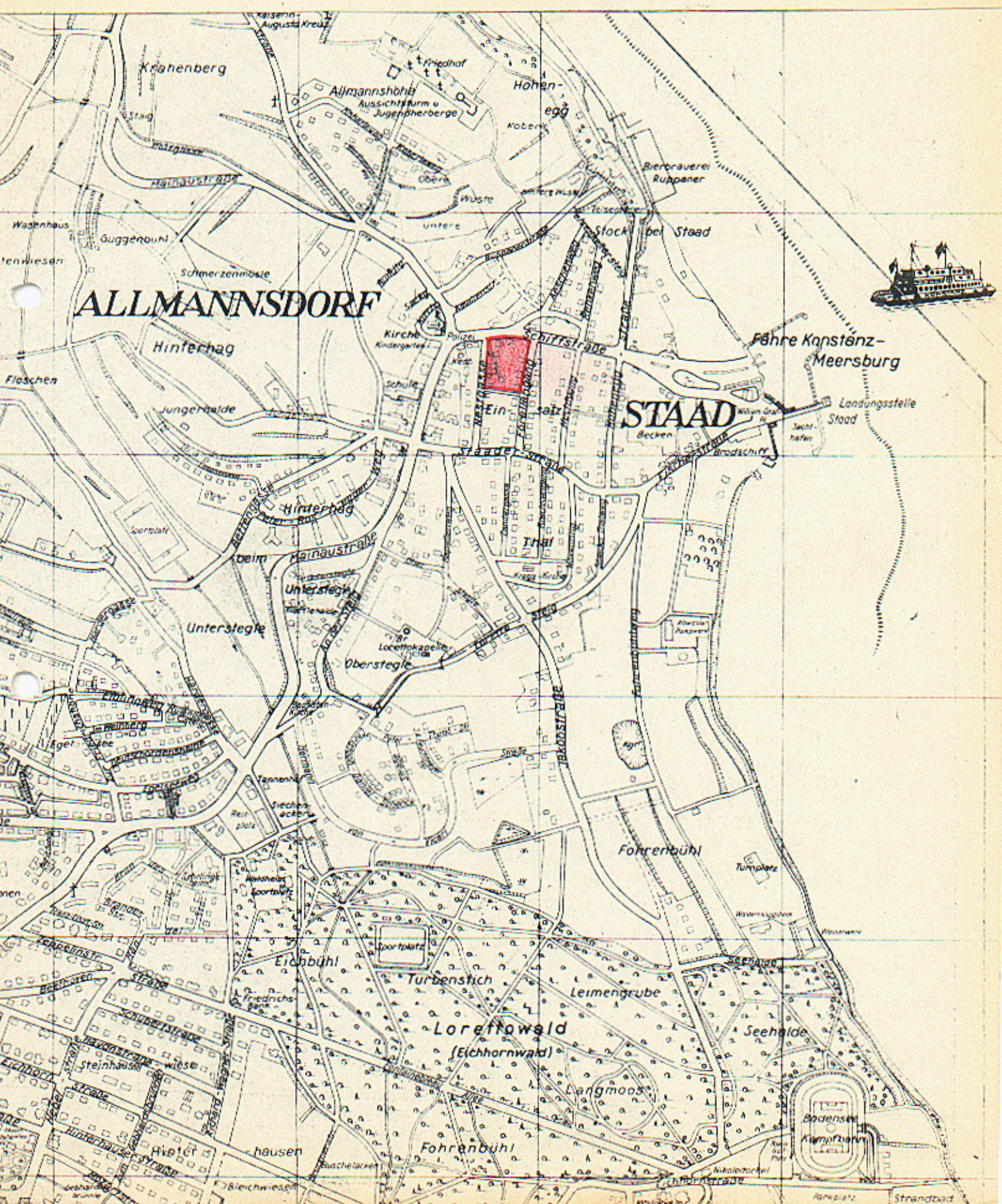
GROSSE KREISSTADT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN über das GEBIET SCHIFFSTR.- NESTGASSE.- FORELLENGANG

ÜBERSICHTSPLAN M. - 1 : 10000

PLANUNGSGEBIET

ZUM ANTRAG vom 1.6.65 GEHÖRIG



1. Fertigung, Anlage 3
zum Antrag vom 1. Juni 1965.

S A T Z U N G

der Stadt Konstanz zum Bebauungsplan
vom 26. Juli 1966 über das Gebiet
"SCHIFFSTRASSE - NESTGASSE - FORELLENGANG"

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) 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) folgenden Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

§ 1) Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Die Abgrenzung des Baugebietes ergibt sich aus der im Bebauungsplan vom 26. Juli 1966 eingezeichneten Grenze des Planungsgebietes.

§ 2) Inhalt des Bebauungsplanes:

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

§ 3) Inkrafttreten des Bebauungsplanes:

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft, gleichzeitig tritt der Bebauungsplan vom 29. März 1956, welcher seit 4. Juli 1957 rechtsverbindlich festgestellt ist, für das vorstehende Planungsgebiet ausser Kraft.

Konstanz, den 26. Juli 1966
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
8. Sep. 1966
Freiburg i. Br., den
Im Auftrag

REGIERUNGSPRÄSIDIUM SÜDBADEN

1. Änderung 4
1.6.65.

STADT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN
zwischen
SCHIFFSTR. – NESTGASSE u. FORELLENGANG
M. 1: 500

ERLÄUTERUNGEN:

- bestehende GEBÄUDE
- abzubrechende GEBÄUDE
- NEUE GEBÄUDE MIT GESCHOSSZAHL (II 4 III)
- TRAFO
- DACHNEIGUNG 25°
- REINES WOHNGEBIET (WR)
- Ga GARAGEN im EG. der GEBÄUDE
- Ga GARAGEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- BAUGRENZE
- BAULINIE
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- PRIVATE "
- GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES u. gleichzeitig UMFAHRUNGSGRENZE DES REINEN WOHNGEBIETES (WR)
- bestehende / geplante } GRUNDSTÜCKSGRENZEN

KONSTANZ DEN 26.7.66.

PLANUNGSAMT

BAURAT

DER OBERBÜRGERMEISTER:

BÜRGERMEISTER

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

der Stadt Konstanz zum Bebauungsplan zwischen
"SCHIFFSTRASSE - NESTGASSE - FORELLENGANG"

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 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 allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind:

a) Wohngebäude,
b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe;
c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

(5) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;

:/:

c) Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke;
d) Gartenbaubetriebe;
e) Tankstellen.

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	0,4	0,4
2	0,4	0,7
3	0,3	0,9

3. Bauweise, Grenz- und Gebäudeabstand

Im Baugebiet sind entlang der Schiffstrasse 3-geschossige Blocks in geschlossener Bauweise und in der Nestgasse 2-geschossige Reihenhäuser vorgesehen.
Das Feuerwehrgerätehaus erhält seinen Platz an der Giebelseite des nordwestlichen Reihenhauses in Verlängerung der Garagenzeile an der Nestgasse.
Der Kinderspielplatz ist von der Nestgasse her zugänglich.

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 den Gebäuden höchstens betragen:

Geschosszahl	Traufhöhe ab Sockelh.
1	3,00 m
2	5,80 m
3	8,60 m

:/:

Die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschossfussboden bis Oberkante letzter Vollgeschossdecke im Schnittpunkt mit der Aussenwand.

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

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

betragen; dieselben Abstandsregeln gelten hier auch bei Gebäuden auf demselben Grundstück.

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. 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 sehen und sich architektonisch in das Gesamtbild gut einfügen. Dabei in Ausführung kommende Grenzmauern können nach den Bestimmungen des Badisch-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 nicht gestattet. Der Einbau von Giebelzimmern mit giebelseitiger Belichtung ist im Rahmen der baurechtlichen Bestimmungen gestattet.

Die Dachneigung beträgt 25 Grad. Dachaufbauten an bestehenden Gebäuden können belassen werden, werden jedoch an diesen Gebäuden die Dachformen bzw. Dachgeschosse wesentlich verändert oder die Gebäude hochgezogen, so gelten hierfür die Bestimmungen dieser Vorschriften. Bei Um- bzw. Erweiterungen sind diese Bestimmungen 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 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. Bei den dreigeschossigen Gebäuden an der Schiffstrasse sind die Garagen im Erdgeschoss an der Nordseite unterzubringen.

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 Nebengebäuden 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 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern nach Umfang, Art und Standort nach Angaben des Planungsamtes festlegen.

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 Nachbargebäude sowie andere, den Gesamteindruck mit bestimmende Gegenstände zusammen mit dem Bauwerk dargestellt sind.

11. Sonstiges

Die im Strassen- und Baulinienplan eingezeichneten grünschraffierten Sichtfelder 45 x 30 m bei den Einmündungen der Erschliessungsstrasse (Forellengang) in die Bundesstrasse

:/:

sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einzäunung und Benutzung freizuhalten. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Einzäunungen und dergleichen nicht mehr als o,8o m über die Strassenhöhe hinaus ragen.

12. 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 26. Juli 1966

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 8. Sep. 1966

REGIERUNGSPRÄSIDIUM SÜDBADEN

Im Auftrag

1. Fertigung, Anlage
zum Antrag vom 1. Juni 1965.

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan zwischen

"SCHIFFSTRASSE - NESTGASSE - FORELLENGANG"

Über das Gebiet beiderseits der Schiffstrasse existiert ein alter Bebauungsplan aus dem Jahre 1957, der eine 2-geschossige Bauweise vorsieht.
Da dieser Bebauungsplan in einzelnen Teilen als überholt angesehen werden kann und eine Sanierung des behelfsmässigen Gebäudebestandes östlich der Nestgasse wünschenswert ist, hat der Gemeinderat am 11. März 1965 beschlossen, über das Gebiet zwischen Schiffstrasse, Nestgasse und Forellengang unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse einen Bebauungsplan aufzustellen.
Durch die Verbreiterung der Schiffstrasse fallen die Gebäude Nestgasse 1 und Schiffstrasse 8 teilweise in das neue Strassenprofil. Entlang der Schiffstrasse sind 3-geschossige Häuserblocks geplant, diese Gebäude können - soweit es die Geländeverhältnisse gestatten - an der Südseite ein Untergeschoss erhalten. Ecke Nestgasse/Schiffstrasse, soll ein Beherbergungsbetrieb untergebracht werden.
Entlang der Nestgasse wird der alte Gebäudebestand entfernt und 8 zweigeschossige Reihenhäuser erstellt. Das Feuerwehrgerätehaus erhält seinen Platz an der Giebelseite des nordwestlichen Reihenhauses in Verlängerung der Garagenzeile an der Nestgasse.
Der Kinderspielplatz bleibt erhalten, wird jedoch flächenmässig der neuen Geländeeinteilung angepasst. Es werden insgesamt ca. 35 neue Wohneinheiten erstellt. Das Gebiet ist rund 1,4 ha gross. Das ergibt eine Bruttobesiedlungsdichte von 126 Einwohnern : 1,4 = 90 Einwohner pro ha.
Der Bebauungsplan dient dem Zweck, die Ordnung der Bebauung in diesem Gebiet zu gewährleisten und die ordnungsgemässe Erschliessung, Ausnutzung und Umlegung der Grundstücke zu sichern.

Konstanz, den 26. Juli 1966

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