

Satzung aus t2.1
BP Tannenhof, 1. Änderung

Dz.: 61/t2.1

STADT KONSTANZ

Satzungen

**über den Bebauungsplan „Tannenhof, 1. Änderung“ und
über die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes
„Tannenhof, 1. Änderung“**

Nach § 10 des Baugesetzbuches und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz am 21.03.2002 den o. g. Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich für die Satzung über den Bebauungsplan und für die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (§ 2 Nr. 1).

§ 2

Satzung über den Bebauungsplan

Der Bebauungsplan besteht aus:

- | | |
|---|--------------------------------------|
| 1. dem zeichnerischen Teil | vom 25.10.2001/29.11.2001/21.03.2002 |
| 2. den planungsrechtlichen Festsetzungen mit dem Anhang | vom 25.10.2001/29.11.2001/21.03.2002 |
| - Anlage 8 zum Lärmgutachten ISW | vom 25.06.2001 |
| - Pflanzliste des Grünordnungsplanes | vom November 2000 |

§ 3

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

Die Satzung besteht aus:

- | | |
|---|---------------------------|
| 3. den örtlichen Bauvorschriften mit zeichnerischen Darstellungen | vom 25.10.2001/21.03.2002 |
|---|---------------------------|

§ 4

Beifügungen zu den Satzungen

Beigefügt sind:

- | | |
|---|---------------------------|
| 4. Auszug FNP als Übersichtsplan | |
| 5. Begründung zum Bebauungsplan | vom 15.11.2001/21.03.2002 |
| 6. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften | vom 15.11.2001/21.03.2002 |
| 7. Auszug aus der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung | vom Oktober 2001 |
| 8. Auszug aus dem Grünordnungsplan | vom November 2001 |

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den in § 3 genannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 6
Teilungsgenehmigung

Gemäß § 19 Abs. 1 Baugesetzbuch bedarf die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach § 1 zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung.

§ 7
Aufhebung des Bebauungsplanes „Tannenhof“

Der am 10.4.1968 in Kraft getretene Bebauungsplan „Tannenhof“ einschließlich seiner örtlichen Bauvorschriften wird durch diese Satzungen vollinhaltlich ersetzt und aufgehoben.

§ 8
Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan und diese örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 11. APR. 2002
STADT KONSTANZ - Dezernat III

ger.
Horst Frank
Oberbürgermeister



Die Übersnatimmung der Kopie mit dem Original wird bestätigt.

Konstanz, den 16.07.2002

[Handwritten signature]

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 15. APR. 2002

BEBAUUNGSPLAN „TANNENHOF, HERMANN-VON -VICARI-STRASSE und MAINAUSTRASSE“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. BEGRÜNDUNG
2. ÜBERSICHTSPLAN
3. SATZUNG
4. BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
5. BEBAUUNGSPLAN

1. Fertigung, Anlage 1
zum Antrag vom 5. Januar 1965.

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan über das Gebiet zwischen
"TANNENHOF, HERMANN-v.-VICARI- und MAINAUSTRASSE"

Der Gemeinderat hat am 28. Januar 1965^{← ?} beschlossen, über das Gebiet zwischen dem "Tannenhof, der Hermann-von-Vicari- und Mainaustrasse" einen Bebauungsplan zur Errichtung eines kath. Kirchenzentrums aufzustellen.

Ursprünglich war dieses Gebiet des Hockgrabentales von jeglicher Bebauung freigehalten und in dem Bebauungsplan "STAADERBERG-WEST" als Grünzone ausgewiesen.

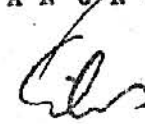
Nachdem die Errichtung dieses Kirchenzentrums - wie ursprünglich vorgesehen - auf dem Salzberg durch die dort vorhandene starke Gebäudemassierung nicht mehr möglich war, beschloss der Gemeinderat der kath. Kultusgemeinde das entsprechende Gelände zur Errichtung dieses Kirchenzentrums im Hockgrabental zur Verfügung zu stellen.

Die Anlage umfasst eine Kirche mit Pfarrhaus und einem Schwesternwohnheim mit Kinderhort. Im ersten Bauabschnitt wird die Kirche und das Pfarrhaus erstellt.

Östlich des Kirchenzentrums, ausserhalb des Planungsgebietes im Raum des heutigen Rollschuhplatzes, ist noch ein unterirdisches Rückhaltebecken vorgesehen. Der Rollschuhplatz könnte dann auf dem Rückhaltebecken neu angelegt werden.

Konstanz, den 5. Januar 1965 ?


P L A N U N G S A M T


(Kölsch)
Baurat

STADT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN über das GEBIET

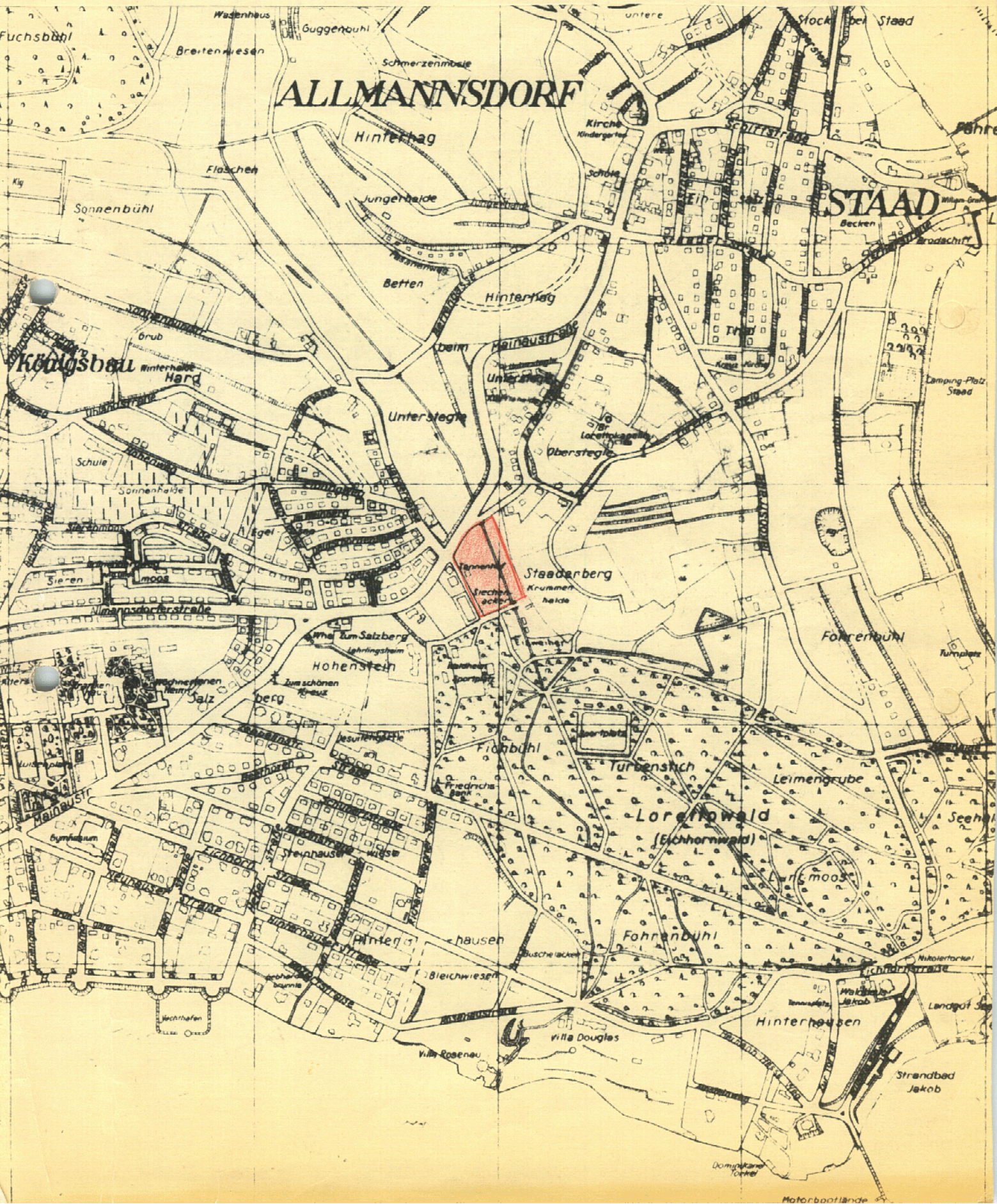
ÜBERSICHTSPLAN M. - 1 : 10000

 PLANUNGSGEBIET

1. FERTIGUNG; ANLAGE 2

ZWISCHEN TANNENHOF - NIEMALIKWEG
VICARI - UND MAINAUSTR.

ZUM ANTRAG vom 5. 1. 1965 GEHÖRIG



Fertigung, Anlage 3
zum Antrag vom 5. Januar 1965.

S A T Z U N G

Über den Bebauungsplan zwischen
TANNENHOF, HERMANN-v.-VICARI- u. MAINAUSTRASSE.

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 vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) und § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges.Bl. S. 151) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl. S. 129) folgenden Bebauungsplan zwischen TANNENHOF - HERMANN-v.-VICARI-STRASSE und MAINAUSTRASSE als Satzung beschlossen:

§ 1) Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Die Abgrenzung des Baugebietes ergibt sich aus der im Bebauungsplan vom 5. Januar 1965 eingezeichneten Grenze des Planungsgebietes.

§ 2) Inhalt des Bebauungsplanes:

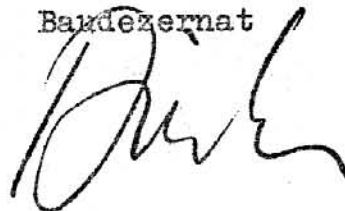
- a) Begründung
- b) Übersichtsplan
- c) Satzung mit Bebauungsvorschriften
- d) Bebauungsplan
- e) Verzeichnis der betroffenen Grundstückseigentümer

§ 3) Inkrafttreten des Bebauungsplanes:

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

Konstanz, den 8. Juli 1965
S T A D T K O N S T A N Z
DER OBERBÜRGERMEISTER

Baudezernat



Bürgermeister

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

der Stadt Konstanz zum Bebauungsplan vom
5. Januar 1965 über das Baugebiet zwischen
" TANNENHOF - HERMANN-v.-VICARI u. MAINAUSTRASSE "

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 (Bauutzungsverordnung - 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 allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

- 1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- 2) Zulässig ist eine Kirche mit den dazu gehörenden Nebengebäuden.

:/:

2. Zulässige Überbauung

Die zulässige Überbauung und Ausnutzung der Grundstücke hat nach Massgabe des Bebauungsplanes zu erfolgen.

Die Baumassenzahl darf bei Stufe II 6,0 nicht überschreiten.

Die Grund- und Geschossflächenzahl darf folgende Werte nicht überschreiten:

Geschosszahl	Grundfl. Zahl	Gesch. Fl. Zahl
1	0,4	0,4
2	0,4	0,7

3. Bauweise, Grenz- und Gebäudeabstand

Im Baugebiet ist eine Kirche in 6-Eck-Form mit freistehender Glockenwand geplant. Das Pfarrhaus soll 2-geschossig mit Flachdach ausgeführt werden. Süd-östlich davon soll in einem zweiten Bauabschnitt ein zweigeschossiges Schwesternheim und ein eingeschossiger Kindergarten errichtet werden. Die Dachneigung beträgt bei den Baukörpern mit Flachdach 0 bis 5 Grad.

Die Zahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan gilt als Höchstgrenze. Die Traufhöhe ab Sockelhöhe darf bei den Wohngebäuden höchstens betragen:

Geschosszahl	Traufhöhe ab Sockelh.
1	3,50 m
2	6,00 m

Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen (Bauwich) muss bei eingeschossigen Gebäuden 4,00 m und bei zweigeschossigen Gebäuden 6,00 m betragen.

Beim Einbau von nicht notwendigen Fenstern oder höchstens einem notwendigen Fenster je Vollgeschoss kann der seitliche Grenzabstand bei zweigeschossigen Gebäuden auf 5,00 m reduziert werden.

Bei Gebäuden auf dem gleichen Grundstück muss der Abstand der Hauptgebäude mindestens das Doppelte des vorgeschriebenen Grenzabstandes betragen.

4. Gestaltung der Bauten

Die Gestaltung der Bauten hat nach Massgabe des Bebaungsplanes 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 von der Bauaufsichtsbehörde festgelegt. An- und Vorbauten, wie Erker, Rankgerüste, Pergulas usw., sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Verhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch gut einfügen. Dabei in Ausführung kommende Grenzmauern können nach den Bestimmungen des Badisch-Württembergischen Nachbarrechtes bis zu 1,50 m Höhe gestattet werden.

Die zulässige Kniestockhöhe beträgt 50 cm; sie wird gemessen von Oberkante letzter Geschossdecke mit Schnittpunkt von Aussenwand und Dachhaut.

Dachaufbauten sind nicht gestattet.

Der Einbau von Giebelzimmern mit giebelseitiger Belichtung ist, soweit möglich, im Rahmen der baupolizeilichen Bestimmungen gestattet.

5. Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude sind nur ausnahmsweise bei Vorliegen eines besonderen Bedürfnisses gestattet. Die Entscheidung hierüber trifft die Baurechtsbehörde. 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 Strassengrenze einen Abstand von 5,00 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 2,50 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 sind spätestens 12 Monate nach Abnahme des Rohbaues entsprechend den Vorschriften des Baubescheides herzustellen.

Die Baupolizeibehörde 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 20 cm hoch, dahinter eine Hecke bis zu 0,75 m Höhe aus Sträuchern. Schutzzäune bis zu 75 cm Höhe können zugelassen werden, sie sind jedoch bei vorhandenem dichten Heckenwuchs wieder zu entfernen.

8. Grundstücksgestaltung und Vorgärten

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. Die Bauordnungsbehörde 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

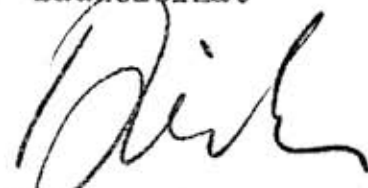
Ausser den gesetzlich vorgeschriebenen Unterlagen kann die Bauaufsichtsbehörde verlangen:

- 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 $\frac{1}{3}$ der gesamten Gebäudelänge sind, dürfen die Baulinie und Baugrenze bis zu 2,50 m überschreiten.
 - b) Die Baulinie und Baugrenze darf bis zu 1,80 m überschritten werden, wenn ihre Einhaltung zu einer unbeabsichtigten Härte führen würde.
- (2) Für Befreiungen gilt § 31 Absatz 2 des Bundesbaugesetzes - BBauG -.

Konstanz, den 8. Juli 1965
S T A D T K O N S T A N Z
DER OBERBÜRGERMEISTER
Baudezernat


Bürgermeister

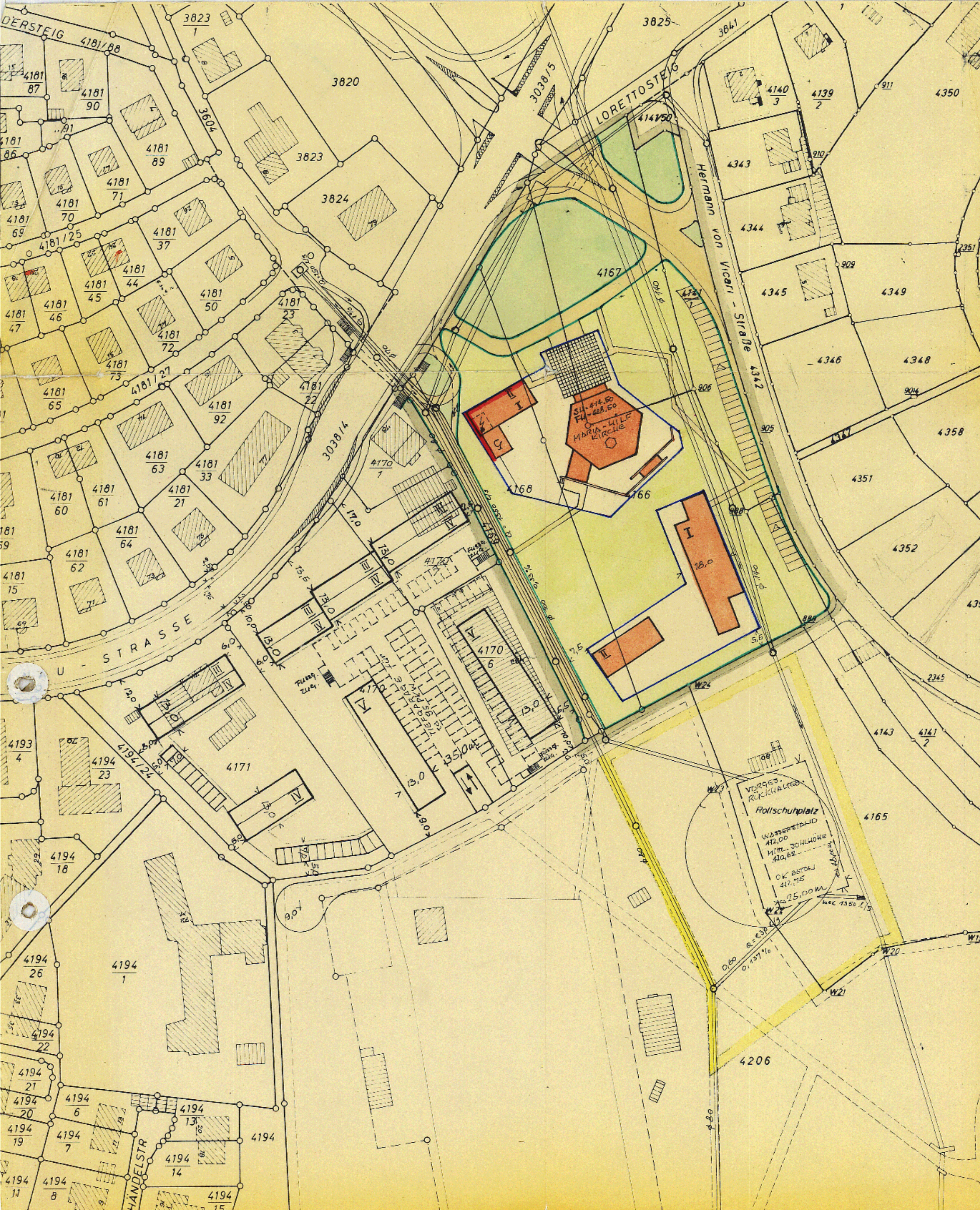
Genehmigt gemäß § 11 des
Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960
(BGBl. I S. 341)
Regierungspräsidium Südbaden

Freiburg i. Br., den 13. Okt. 1965



Im Auftrag

Klein



Genehmigt gemäß § 11 des
Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960
(G. 115 341)
Regierungspresidium Coblenz

Freiburg i. Br., den 13. Okt. 1965



im Auftrag
Koszyk

1. Partitur Anlage 4
zum Antrag vom 5.7.1965 genehmigt

STADT KONSTANZ
BEBAUUNGSPLAN
ÜBER DAS GEBIET
ZWISCHEN TAUNENHOF- u. v. VICARI-STRASSE
UND MAINAUSTRASSE
M 1:1000

- ERLÄUTERUNGEN:
- bestehende GEBÄUDE
 - abzubrechende GEBÄUDE
 - NEUE GEBÄUDE mit GESCHOSSZAHL
 - DACHNEIGUNG
 - STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
 - BAULINIE
 - BAUGRENZE
 - STRASSENVERKEHRSLÄCHEN
 - OFFENTLICHE GRÜNLÄCHEN I
 - PRIVATE II
 - GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES und gleichzeitig UMFÄHRUNGSGRENZE DES ALLGEMEINEN WOHNGEBIETES (WA)
 - bestehende } GRUNDSTÜCKSGRENZEN
 - geplante }
 - FLÄCHE MIT VERSTÄRKTER TRÄGERWEISE (W20) UND BEBAUUNGSGRENZE (W20)

KONSTANZ, den 5.7.1965
PLANUNGS- und BAUORDNUNGSAMT
— PLANUNGSABTEILUNG —
DER OBERBÜRGERMEISTER
Pohl
BÜRGERMEISTER

Der mit Erlass des Regierungspräsidiums Südbaden vom 13. Oktober 1965 genehmigte Bebauungsplan über das Gebiet zwischen "TANNENHOF - HERMANN-v.-VICARI-STRASSE und MAINAUSTRASSE" - mit Begründung - hat in der Zeit vom 15. Februar bis einschliesslich 15. März 1965 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 2. November 1965 öffentlich bekannt gemacht worden.

Ein Belegexemplar des Südkuriers vom 2. November 1965 befindet sich bei den Akten des Bebauungsplanes.

Am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung, das ist der 3. November 1965, wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Stadt Konstanz
- PLANUNGSAMT -



(Kölsch)
Baurat