BEBAUUNGSPLAN „THAL mit STAADER STRASSE“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
2. SATZUNG
3. ERLÄUTERUNGSBERICHT
4. ÜBERSICHTSPLAN
5. BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
6. BEBAUUNGSPLAN

..... 1 Fertigung, Anlage 3 ....
zum Antrag vom 3.5.1963 ..... gehörig.

S a t z u n g

der Grossen Kreisstadt Konstanz über den Bebauungsplan Gewann

"THAL mit Staader-Strasse"

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 23.6.196o (BGBl. I S. 341 vom 29.6.6o) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung vom 25.7.1955 in der Fassung des Gesetzblattes vom 22.3.196o (Ges.Bl. 6o S. 94) der §§ 1, 33, 1o9, 123, 126 Abs. 15 der Landesbauordnung - LBO - in der Fassung vom 26.7.1935 (Ges.Bl. S. 187) der §§ 2 und 3 der Reichsverordnung über Baugestaltung vom 1o.11.1936 (RGBl. I S. 938) folgenden Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

§ 1) Gestaltungsbereich des Bebauungsplanes:

Die Abgrenzung des Baugebietes ergibt sich aus der im Bebauungsplan vom 3.5.1963 eingezeichneten Grenze des Planungsgebietes.

§ 2) Inhalt des Bebauungsplanes:

a) Erläuterungsbericht
b) Übersichtsplan
c) 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 3.5.1963

Grosse Kreisstadt Konstanz
Der Oberbürgermeister
Baudezernat

GROSSE KREISSTADT · KONSTANZ

Bürgermeister

1
..... Fertigung, Anlage 1
zum Antrag vom 3. Mai 1963 gehörig.

Erläuterungsbericht

zum Bebauungsplan über das Gewann "THAL mit Staader-Strasse"

Im Jahre 1951 wurde vom Städt. Tiefbauamt der Bebauungsplan über das Gewann "THAL" aufgestellt. Am 29. Sept. 1951 wurde dieser Bebauungsplan vom Badischen Ministerium des Innern genehmigt und am 23. März 1952 vom Landratsamt Konstanz, welches damals hierfür zuständig war, festgestellt. Leider wurden die zu diesem Strassen- und Baufluchtenplan erforderlichen Bebauungsvorschriften damals nicht veröffentlicht, sodass sie keine Rechtskraft erlangt haben. Ausserdem wurden nachträglich verschiedene Änderungen dieses Strassen- und Baufluchtenplanes vorgenommen, welche dem Regierungspräsidium damals auch nicht vorgelegt wurden. Offenbar ist hierbei auch das allgemein übliche Verfahren mit Anhörung der beteiligten Nachbarn nicht eingehalten worden. Bei einer Besprechung, die auf Wunsch des Regierungspräsidiums stattfand, hat Herr Regierungsdirektor Scherenberg angeregt, ein vollkommen neues Verfahren für diesen Bebauungsplan durchzuführen. Wir haben nun auf Grund des inzwischen erlassenen Bundesbaugesetzes für das Gewann "THAL" einen neuen Bebauungsplan aufgestellt und das Verfahren hierfür eingeleitet.

Das Gebiet des Gewanns "THAL mit Staader-Strasse" ist inzwischen bis auf einige Baulücken bereits bebaut. Auf die vorhandene Bebauung ist in den neuen Bebauungsvorschriften Rücksicht genommen. Um die weitere ordnungsgemässe Bebauung der noch vorhandenen Baulücken sicher zu stellen und den Beizug des Anliegerleistungsverfahrens durchführen zu können, wird dieser Bebauungsplan aufgestellt.

Konstanz, den 3. Mai 1963

GROSSE KREISSTADT KONSTANZ
Städt. Planungsamt

(Kölsch)
Baurat

1 Fertigung Anlage 2

GROSSE KREISSTADT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN IM GEWANN „THAL mit STAADER-STRASSE"

ÜBERSICHTSPLAN M.- 1 : 10000

PLANUNGSGEBIET ZUM ANTRAG VOM 3.5.1963 GEHÖRIG



Bebauungsvorschriften

der Grossen Kreisstadt Konstanz zum Bebauungsplan vom 3. 5. 1963 für das Baugebiet

" THAL mit Staader-Strasse "

1. Zweckbestimmung des Baugebietes

Das Gebiet wird als reines Wohngebiet ausgewiesen.
Reine Wohngebiete dienen ausschliesslich dem Wohnen.
Zulässig sind Wohngebäude.
Ausnahmsweise können Läden, 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.
Bei eingeschossigen Gebäuden darf die Grund- und Geschossflächenzahl o,4 und bei zweigeschossigen Gebäuden darf die Grundflächenzahl o,4 und die Geschossflächenzahl o,7 nicht überschritten werden.

3. Bauweise, Grenz- und Gebäudeabstand

Im Baugebiet sind ein- und zweigeschossige Gebäude als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser nach Massgabe des Bebauungsplanes vorgesehen.

Für die zulässige Geschosszahl, die Stellung und Firstrichtung der Gebäude, die Gebäudetiefe, sowie die Dachneigungen sind die Eintragungen im Bebauungsplan massgebend.

Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude zu den Nachbargrenzen (Bauwich) muss nach Norden, Osten und Westen mindestens 5,oo m, nach Süden mindestens 8,oo m betragen, sofern im Bebauungsplan kein anderer Grenzabstand (Bauwich) vorgesehen ist. Der Gebäudeabstand wird nach Massgabe des Bebauungsplanes festgelegt. Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einzelfalle Grenz- und Gebäudeabstände vorschreiben.

Die Traufhöhe (Schnittpunkt Aussenwand mit äusserer Dachhaut) darf höchstens betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden 3,oo m
bei zweigeschossigen Gebäuden 5,8o m

Die Dachneigung liegt bei eingeschossigen Gebäuden zwischen 48 Grad bis 5o Grad und bei zweigeschossigen zwischen 23 Grad bis 3o Grad, sie darf höchstens um 5 Grad unterschritten werden.

An der Zandergasse und am Brachsengang sind eingeschossige Einzelhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss zugelassen. Am Mövenring sind eingeschossige Gebäude zugelassen, welche talseits zweigeschossig in Erscheinung treten dürfen. An der Jakobstrasse, Staader-Strasse und am Staader-Thal-Weg sind zweigeschossige Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zugelassen.
Die First- und Traufhöhe darf unterschritten werden.

4. Gestaltung der Bauten

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 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 sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Verhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch gut einfügen.
Anbauten wie Treppenhäuser, Erker etc. dürfen die Baulinie und rückwärtige Baugrenze höchstens um 1,8o m überschreiten.
Satteldächer sind vorgeschrieben.
Dachaufbauten sind bei Gebäuden mit flachgeneigten Dächern von einer Neigung zwischen 23 bis 3o Grad verboten.
Die Kniestockhöhe darf 3o cm nicht überschreiten.
Sockel- und Firsthöhen werden in jedem Einzelfalle vom Bauaufsichtsamt überprüft und festgelegt.
Geringfügige Überschreitungen der Baulinie und Baugrenze können in begründeten Fällen zugelassen werden.

5. Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude und 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 2,5o m betragen.

Sofern es die Hanglage eines Gebäudes ermöglicht, können 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 oder Naturstein, höchstens o,3o m hoch, dahinter eine Hecke aus Sträuchern bis zu 1,oo m Höhe. 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 Bauaufsichtsamt kann im Einzelfalle die Anpflanzung 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. Sie dürfen nicht linear mit Wandwirkung besonders gegen die Nachbargrenzen gepflanzt werden. Der freie Ausblick öffentlicher Aussichtsplätze darf nicht durch Anpflanzungen behindert werden. Bäume und Sträucher, die dieser Bedingung nicht entsprechen, müssen auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde 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.

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

Die Bauaufsichtsbehörde kann auf Antrag in begründeten Fällen ganz oder teilweise Befreiung von den Bestimmungen dieses Bebauungsplanes erteilen. Die Erteilung der Befreiung kann an Bedingungen geknüpft werden.

Konstanz, den 3.5.1963

GROSSE KREISSTADT KONSTANZ
Der Oberbürgermeister
Baudezernat

GROSSE KREISSTADT · 3 · KONSTANZ · 3 ·

Bürgermeister

Konstanz

Nord

236.129
1c

Staaderstraße

Staader - Straße

Hechtgang

Hohenegg-
straße

Zanggasse

Brachsengang

Mövenring

Thalweg

Staader - Straße

Lorettosteig

Jakobstraße

Lorettosteig

Oberlerchenstr.

Oberlerchenstr.

Lorettosteig

Führerabzweig

Berichtigt nach Feldvergleich Mitte April 63

FÜR ÖFFENTLICHE ZWECKE VORGESEHEN (KINDERGARTEN)

BLEIBT VON DER ÜBERBAUUNG FREI

Der mit Erlass des Regierungspräsidiums Südbaden vom 1o. September 1963 genehmigte Bebauungsplan "THAL mit Staader-Strasse" - mit Begründung - hat in der Zeit vom 18. Mai 1963 bis einschliesslich 18. Juni 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 7. Dezember 1963 öffentlich bekannt gemacht worden.
Ein Belegexemplar des Südkurier vom 7. Dezember 1963 befindet sich bei den Akten des Bebauungsplnes.

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 7. Dezember 1963 rechtsverbindlich geworden.

Grosse Kreisstadt Konstanz
Planungs- und Bauordnungsamt
- Planungsabteilung -

(Kölsch)
Baurat

1 Fertigung Anlage
Eintrag vom 3.5.1963

GROSSE KREISSTADT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN
über das GEWANN
„THAL" mit STAADER – STRASSE

M 1:500

ERLÄUTERUNGEN:

REINES WOHN- GEBIET (WR)

bestehende GEBÄUDE
abzubrechende GEBÄUDE
NEUE GEBÄUDE mit GESCHOSSZAHL
DACHNEIGUNG 48°-50° 23-30° 23-30°
FIRSTHÖHEN über NN (dürfen nicht überschritten werden)
NEUE STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
NEUE BAULINIE sowie neue STRASSENBEGRENZUNGS- und BAULINIE
BAUGRENZE
ÖFFENTLICHE STRASSENFLÄCHEN und PLATZANLAGEN
" GRÜNFLÄCHEN
PRIVATE "
GRENZE des PLANUNGSGEBIETES und gleichzeitig UMFAHRUNGS-GRENZE des reinen WOHNGEBIETES (WR)

bestehende
wegfallende
geplante

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 GRUNDSTÜCKSTEILUNG Regierungspräsidium Südbaden

Freiburg i. Br. den 10.9.1963
Im Auftrag

KONSTANZ den 3.5.1963
STADT PLANUNGSAMT
STADTBAURAT

OBERBÜRGERMEISTER
BÜRGERMEISTER

Maßstab 1:500

Planunterlage gefertigt: Vermessungsamt der Stadt Konstanz

11 April 63