Hinweis:

Am 13.08.1999 trat die Satzung des BP „Schul- und Sportzentrum Wollmatingen, 3. Änderung" (s 6.2) in Kraft.

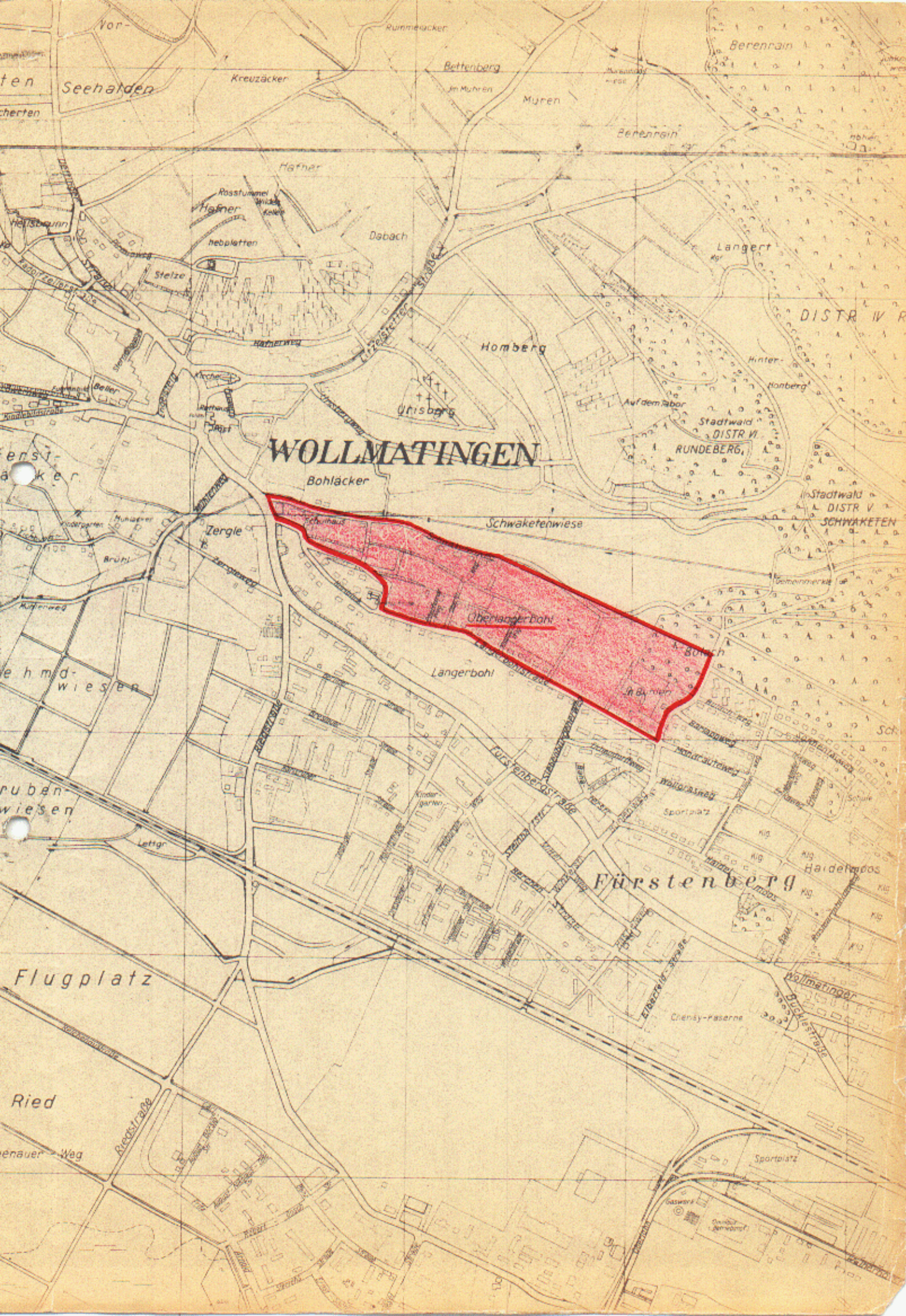
Die Schwaketenstraße, die Bestandteil des Bebauungsplanes „Überlängerbohl" ist, wird da wo sie die BP-Änderung zu BP „Schul- und Sportzentrum Wollmatingen, 3. Änderung", tangiert, dem BP „Überlängerbohl" entzogen und dem Änderungsbereich zugeschlagen.

BEBAUUNGSPLAN„ ÜBERLÄNGERBOHL

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. ÜBERSICHTSPLAN
2. SATZUNG
3. BEBAUUNGSPLAN
4. BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
5. BEGRÜNDUNG mit TECHNISCHEN DATEN


WOLLMATINGEN
Bohläcker
Schwaketenwiese
Oberlangerbohl
Langerbohl
Zergle
Homberg
Ulrichsberg
Dabach
Hafner
Seehalden
Kreuzäcker
Bettenberg
Im Mühren
Mühren
Berenrain
Langert
Stadtwald DISTR VI
RUNDEBERG
Stadtwald DISTR V
SCHWAKETEN
Fürstenberg
Flugplatz
Ried
Sportplatz
Wollmatinger Buchleestraße
Chensy-Kaserne
Fürstenbergstraße
Rietstraße
Lettgr.
Stelze
Hafnerweg
Kirche
Rathaus
Post
Brühl
Bergäckerweg
Mühlenweg
Kindergarten
Schule
Sportplatz
Gaswerk

1. Fertigung, Anlage 3
zum Antrag vom 1. April 1966

S A T Z U N G

der Stadt Konstanz über den Bebauungsplan
" Ü B E R L Ä N G E R B O H L "

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 Beden-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 21. Nov. 1967 eingezeichneten Grenze des Planungsgebietes.

§ 2) Inhalt des Bebauungsplanes:

a) Begründung mit Technischen Daten
b) Übersichtsplan
c) Bebauungsplan
d) Satzung mit Bebauungsvorschriften
e) Strassen- und Kanalpläne (bes. Anlage)
f) Verzeichnis der betroffenen Grundstückseigentümer

§ 3) Inkrafttreten des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan wird mit seiner öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Konstanz, den 21. Nov. 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 6. Juni 1968
Dienstsiegel — Im Auftrag

FERTIGUNG ANLAGE 4
ZUM ANTRAG VOM GEHÖRT
11. April 1967

STADT KONSTANZ
BEBAUUNGSPLAN
ÜBERLANGERBOHL
MSTB. 1:1000

ERLÄUTERUNGEN:

BESTEHENDE GEBÄUDE
ABZUBRECHENDE GEBÄUDE
TRAFO
NEUE GEBÄUDE MIT GESCHOSSZAHL
DACHNEIGUNG
UNTERFLUR-GARAGE
GARAGE MIT STELLPLATZ
ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHEN
STRASSENBEGRENZUNSLINIE
BAULINIE
BAUGRENZE
PRIVATE GRÜNFLÄCHE
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
GRENZE DES PLANGEBIETES
BESTEHENDE GRUNSTÜCKSGRENZE
GEPLANTE
UMFAHRUNGSGRENZE DES ALLGEMEINEN WOHNGEBIETES (WA)
REINES WOHNGEBIET (WR)

KONSTANZ, DEN 21. Nov. 1967
OBERBÜRGERMEISTER
PLANUNGSAMT
STADTBAURAT
BÜRGERMEISTER

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

der Stadt Konstanz zum Bebauungsplan
vom 21. November 1967 über das Gebiet
" Ü B E R L Ä N G E R B O H L "

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1) §§ 1 u. 2, 8 u. 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.196o (BGBl. I S. 341).
2) §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 26.6.1962 (BGBl. S 429).
3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27.6.1961 (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 im Westen im Bereich der Schule als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, das übrige Gebiet ist reines Wohngebiet.

(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 störenden Handwerksbetriebe,
  c) Anlagen für kirchl., kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
(3) Reine Wohngebiete dienen ausschliesslich dem Wohnen.
  a) Zulässig sind Wohngebäude.
  b) 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
4 und mehr	o,3	1,o

3. Bauweise, Grenz- und Gebäudeabstand

Im vorliegenden Baugebiet ist vorwiegend 1- bis 2-geschossiger Flachbau vorgesehen, in Form gestaffelter Reihen- bzw. Atriumhäuser. Im Bereich des schon bebauten Geländes findet eine Angleichung an die bestehende Wohnbebauung statt, in Form von Doppel- und Einfamilienhäusern.

Auf der Nordseite des Baugebietes entlang der künftigen Schwaktenstrasse sind 4- bzw. 9-geschossige Hochbauten vorgesehen.

Für die zulässige Geschosszahl, die Stellung und Firsthöhe der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan massgebend. Im Zweifelsfalle gelten die Vorschriften der Landesbauordnung.

Die Traufhöhen ab Sockelhöhen dürfen bei den einzelnen Gebäuden höstens betragen:

Geschosszahl	Traufhöhe ab Sockelhöhe
1	3,oo m
2	5,8o m
3	8,6o m
4	11,4o m

Für jedes weitere im Bebauungsplan ausgewiesene Geschoss = 2,8o m.

Die 9-geschossigen Wohnhäuser dürfen nicht höher sein als 22,oo m, gemessen von Erdreich bis OK Fussboden des 9. Geschosses.

Die Traufhöhen werden gemessen von Oberkante Erdgeschossfussboden bis Oberkante letzter Vollgeschossdecke im Schnittpunkt mit der Aussenwand.
Alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Geschosszahlen sind bindend.
Bei Flachdächern darf jeweils dem obersten Vollgeschoss die erforderliche Konstruktionshöhe zur Ausbildung des Flachdaches zugeschlagen werden.
Die Grenzabstände, soweit sie nicht im Bebauungsplan vorgeschrieben sind, müssen nach den Vorschriften der Landesbauordnung eingehalten werden.
Desweiteren kann das Bauordnungsamt im Einzelfalle 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 die städtische Entwässerungsanlage erforderlich ist. Die Sockelhöhe ist so niedrig wie möglich zu halten; 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 stehen und sich architektonisch in das Gesamtbild gut einfügen.

Die zulässige Kniestockhöhe beträgt 3o cm. Sie wird gemessen an der Aussenhaut von Deckenoberkante bis Unterkante Sparren. Dachaufbauten sind nicht gestattet. Der Einbau von Giebelzimmern mit giebelseitiger Belichtung ist im Rahmen der baurechtlichen Bestimmungen gestattet.

Die Dachneigung der Wohngebäude beträgt bei Flachdachkonstruktionen o bis 5 Grad, bei gewähltem Satteldach maximal 25 Grad und bei 1 1/2-geschossigen Gebäuden 35 Grad.

5. Nebengebäude, Garagen und Trafostationen

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 Strassengrenze einen Abstand von 5,5o m einhalten. Soweit Rampen erforderlich sind, darf die Neigung derselben 12 % nicht überschreiten. Die Rampen sind mit ebenen Vorplätzen an die Strassenbegrenzungslinie einerseits und an die Baulinie bzw. Baugrenze andererseits anzuschliessen. Die Tiefe der Vorplätze muss mindestens zwischen der Strassenbegrenzungslinie und dem Beginn der Rampe 2,75 m betragen. Sofern es die Hanglage eines Gebäudes ermöglicht, können die Garagen im Keller oder in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht werden. Für die 9- bzw. 4-geschossigen Wohnbauten längs der Schwaketenstrasse sind nur Tiefgaragen zulässig. Zur Sicherung der Begrünung dürfen die im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen zur Überbauung mit Tiefgaragen höchstens um 3o % erweitert werden.
Trafostationen die in baulichen Zusammenhang mit Garagen über dem Erdgeschoss stehen, dürfen dieselben in ihrer Höhenentwicklung nicht überragen. Ihre Dachkonstruktion ist in Art und Ausführung den Garagen anzugleichen.

6. Verputz, Anstrich und Konstruktion der Gebäude

Die Aussenseiten der Wohngebäude und der Garagen 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. Zusammenhängende Bauformationen wie z.B. die an der Längerbohlstrasse liegende Atriumsiedlung, sind in ihrer Gesamtkonzeption sowie in Detailfragen (Aussentüren, Fenster, Dachgesimse usw.) einheitlich zu gestalten.

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.

Bei den Atriumhausgruppen dürfen die Grenzmauern zwischen den Atriumhöfen bis Oberkante Traufe hochgeführt werden.

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.
Das Gelände zwischen den privaten Grundstücksgrenzen und der Grenze des städtischen Fussweges in einer Breite von 3,5o m ist von dem jeweiligen Eigentümer bzw. Anlieger als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Flächen sind im Bebauungsplan besonders gekennzeichnet. In diesen Flächen dürfen zum Schutze der Versorgungsleitungen nur Gras, Blumen und im Benehmen mit dem Bauordnungsamt flachwurzelndes Buschwerk angepflanzt werden.

9. Entwässerung

Die Entwässerung der Gebäude hat im Trennsystem zu erfolgen. Die Hausentwässerungsanlagen sind nach DIN 1986 nach den Bestimmungen der Satzung über die öffentlichen Entwässerungsanlagen der Stadt Konstanz auszuführen. Das erforderliche Verfahren der Entwässerungsgenehmigung bleibt unberührt.

1o. Planvorlagen

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 mitbestimmende Gegenstände zusammen mit dem Baukörper dargestellt sind.

11. Ausnahmen und Befreiungen

I. An Ausnahmen sind zulässig:

a) Einzelne Gebäudeteile, wie Erker, Treppenhäuser, Anbauten etc., sofern dieselben 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 besonderen Fällen, z.B. bei Läden und gewerblichen Räumen kann die Stockwerkshöhe des Erdgeschosses bis auf 3,5o m erhöht werden.

II. Für Befreiungen gilt § 31 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes.

Konstanz, den 21. Nov. 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 6. Juni 1968

Dienstsiegel

REGIERUNGSPRÄSIDIUM 81 SÜDBADEN

Im Auftrag

7. Fertigung, Anlage 1
zum Antrag vom 1. April 1966.

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

" Ü B E R L Ä N G E R B O H L "

Der Gemeinderat hat am 11. März 1965 der Überbauung des Gebietes "Überlängerbohl" grundsätzlich zugestimmt.

Der Bebauungsplan dient dem Zweck, die weitere Ausdehnung des schon besiedelten Teiles nördlich der Längerbohlstrasse zu gewährleisten und die ordnungsgemässe Erschliessung, Ausnutzung und Umlegung der Grundstücke zu sichern.

Verkehrsmässig wird das Gebiet im Osten durch den Buhlenweg erschlossen, im Westen durch die neugeplante Schwaketenstrasse mit ihrem Anschluss an die Radolfzeller Strasse.

Das Gebiet ist ausschliesslich zum Wohnen bestimmt. Es werden insgesamt 2296 Einwohner dort wohnen. Im Schwerpunkt des Gebietes ist ein Ladenzentrum zur Deckung des Tagesbedarfs vorgesehen.

Die bestehende Volksschule an der Radolfzeller Strasse kann dem zu erschliessenden Gebiet entsprechend erweitert werden.

Das zur Überbauung vorgesehene Gebiet wird umgrenzt von einer Linie, die gebildet wird im Norden durch die neugeplante Schwaketenstrasse, im Osten durch den Buhlenweg, im Westen durch die Radolfzeller Strasse und im Süden durch die Längerbohlstrasse.

Der nordöstliche Teil, entlang der Schwaketenstrasse, ist als Hochbauzone ausgewiesen und wird mit 9-geschossigen bzw. 4-geschossigen Scheibenhäusern bebaut, während im südlichen Bereich 1- bis 2-geschossige Flachbauhäuser vorgesehen sind (Reihenhäuser, Atrium).

Das Strassen- und Kanalsystem wurde für das gesamte Gebiet erarbeitet. Die Planunterlagen sind vorhanden und als besondere Anlage dem Bebauungsplan beigefügt.

Konstanz, den 1. April 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

TECHNISCHE DATEN

Strassen und Kanalisation: siehe besondere Anlage

Brutto-Bauland:	19,o8 ha = 19o 8oo qm
Netto-Bauland:	14,o34 ha = 14o 34o qm
Einwohner:	(3,5 E/WE) = 656 x 3,5 = 2 296 E
Wohneinheiten:	656 WE
WE pro ha:	656 : 19,o8 = 34,5 WE/ha
E pro ha:	2 296 : 19,o8 = 12o E/ha
Kosten/WE:	3 113 35o.-- DM : 656 = rd. 4 75o.--DM/WE