# BEBAUUNGSPLAN „UNTERE LAUBE“

## INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

2. SATZUNG

3. ÜBERSICHTSPLAN

4. BEBAUUNGSPLAN

5. BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

6. ERLÄUTERUNGSBERICHT

..2.. Fertigung, Anlage ..4..
zum Antrag vom 12.2.1962 gehörig.

# S a t z u n g

der Großen Kreisstadt Konstanz über den Bebauungsplan
"UNTERE LAUBE"
zwischen Wallgut- und Schulstraße

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 23.6.1960 (BGBl. I S. 341 vom 29.6.60) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung vom 25.7.1955 in der Fassung des Gesetzblattes vom 22.3.1960 (Ges. Bl. 60 S. 94), der §§ 1, 33, 109, 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 10.11.1936 (RGbl. I S. 938) folgenden Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

§ 1) Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Die Abgrenzung des Baugebietes ergibt sich aus der im Bebauungsplan vom 12.2.1962 eingezeichneten Grenze des Planungsgebietes.

§ 2) Inhalt des Bebauungsplanes:

a) Erläuterungsbericht
b) Übersichtsplan
c) Bebauungsplan mit Einzeichnungen der Baulinien, Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien
d) Textteil des Bebauungsplanes
e) Verzeichnis der betroffenen Grundstückseigentümer

§ 3) Inkrafttreten des Bebauungsplanes:

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

Konstanz, den 12. Februar 1962

GROSSE KREISSTADT KONSTANZ
Der Oberbürgermeister
Baudezernat

GROSSE KREISSTADT KONSTANZ

Bürgermeister

2 Fertigung Anlage 2

# GROSSE KREISSTADT KONSTANZ

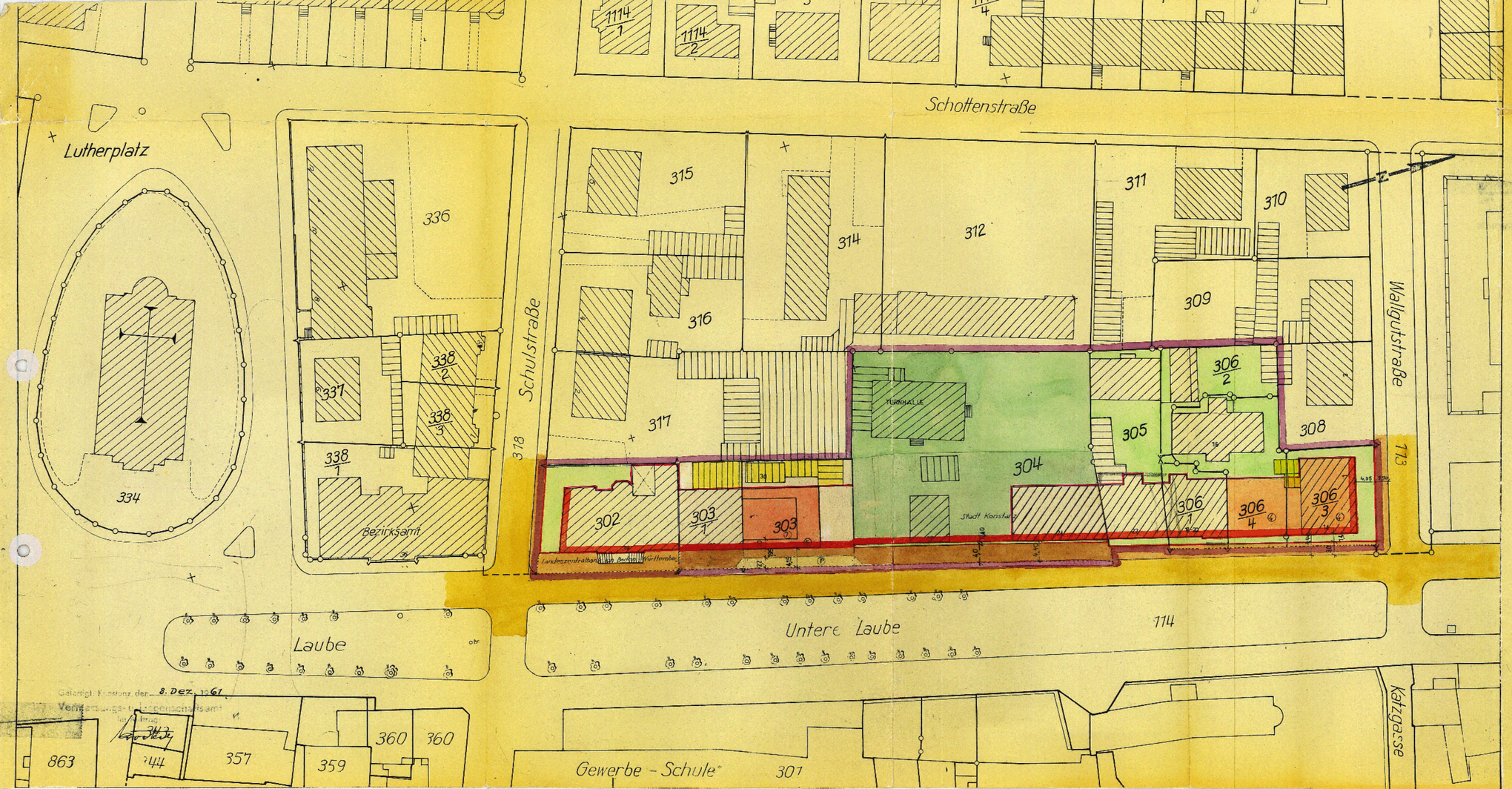
**BEBAUUNGSPLAN IM GEWANN „UNTERE LAUBE" zwischen WALLGUT- und SCHULSTRASSE**

**ÜBERSICHTSPLAN M.- 1 : 10000**

**PLANUNGSGEBIET**

**ZUM ANTRAG VOM 12.2.1962 GEHÖRIG**






2. FERTIGUNG ANLAGE 3
zum ANTRAG vom 12.2.1962 gehörig

# GROSSE KREISSTADT KONSTANZ

## BEBAUUNGSPLAN

ÜBER DAS GEBIET UNTERE LAUBE

ZWISCHEN WALLGUT- u. SCHULSTRASSE M. 1:500

ERLÄUTERUNGEN:

- NEUE STRASSENGRENZE
- NEUE BAULINIE sowie NEUE STRASSENGRENZE u. BAULINIE
- BAUGRENZE
- GRENZE des PLANUNGSGEBIETES
- ÖFFENTLICHE STRASSENFLÄCHEN u. PLATZANLAGEN
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
- FLÄCHEN für ÖFFENTLICHE ZWECKE
- ABZUBRECHENDE GEBÄUDE
- NEUE GEBÄUDE mit ZULÄSSIGER GESCHOSSZAHL (4 – 7)
- BESTEHENDE GEBÄUDE

bestehende / wegfallende / geplante GRUNDSTÜCKSGRENZEN

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetz v. vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341)
Regierungspräsidium Südbaden
Freiburg i. Br., den 25.6.63

KONSTANZ, den 12.2.1962
STÄDT. PLANUNGSAMT
Stadtbaurat

OBERBÜRGERMEISTER
Bürgermeister

Genehmigt Konstanz den 8. Dez. 1961
Vermessungsamt der Stadt Konstanz

Der mit Erlass des Regierungspräsidiums Südbaden vom 25.6.1963 genehmigte Bebauungsplan "UNTERE LAUBE" zwischen Wallgut- und Schulstrasse - mit Begründung - hat in der Zeit vom 15. Dez. 1962 bis einschliesslich 15. Jan. 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 12. Oktober 1963 öffentlich bekannt gemacht worden. Ein Belegexemplar des Südkurier vom 12. Oktober 1963 befindet sich bei den Akten "Untere Laube".

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 12. Oktober 1963 rechtsverbindlich geworden.

Planungs- & Bauordnungsamt
- Planungsabteilung -

(Kölsch)
Baurat

## Textteil des Bebauungsplanes

der Grossen Kreisstadt Konstanz zum Bebauungsplan vom 12. Februar 1962 für das Baugebiet

"UNTERE LAUBE"

zwischen Wallgut- und Schulstrasse.

### 1. Zweckbestimmung des Baugebietes

Das Gebiet wird als Kerngebiet ausgewiesen.

(1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung.

(2) Zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten;
3. sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe;
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;
5. Tankstellen;
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

(3) Ausnahmsweise können Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 fallen, zugelassen werden.

### 2. Zulässige Überbauung

Die zulässige Überbauung und Ausnutzung der Grundstücke hat nach Massgabe des Bebauungsplanes zu erfolgen. Wenn aus städtebaulichen Gründen eine höhere Bebauung erforderlich als nach § 17 der Baunutzungsverordnung zulässig ist, so können die Grund- und Geschossflächenzahlen nach Ziffer 17 des Baunutzungserlasses vom 27. August 1962 um 5o % überschritten werden, und zwar die Grundflächenzahl von o,6o auf o,9o und die Geschossflächenzahl von 2,oo auf 3,oo.

:/:

## 3. Bauweise, Grenz- und Gebäudeabstand

Im Baugebiet sind bis zu siebengeschossige Gebäude nach Massgabe des Bebauungsplanes gestattet. Für die zulässige Geschosszahl, die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie die Ausnutzung der Grundstücke sind die Eintragungen im Bebauungsplan massgebend. Der Gebäudeabstand wird nach Massgabe des Bebauungsplanes festgelegt. Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einzelfall Grenz- und Gebäudeabstand vorschreiben. Das auf Parzelle 3o3 und 3o6/4 im Erdgeschoss vorgesehene Garagengeschoss zählt als Vollgeschoss und ist in der im Bebauungsplan angegebenen Zahl der Vollgeschosse mit enthalten.

## 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 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 nicht, die Baugrenze höchstens um 1,8o m überschreiten.

Die Dachneigung darf maximal 27 Grad nicht überschreiten. Dachaufbauten sind nicht gestattet.

Auf Parzelle Nr. 3o3 ist ein zurückgesetztes siebentes Geschoss nach Massgabe des Bebauungsplanes gestattet.

## 5. Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude und Garagen müssen in einem angemessenen Verhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind bei benachbarten Grundstücken zu einheitlichen Baukörpern zusammenzufassen. Sie dürfen nur gleichzeitig mit den Hauptgebäuden oder nach dessen Fertigstellung errichtet werden. Es ist verboten, Garagen zeitlich vor den Hauptgebäuden zu erstellen. Die

:/:

Bestimmungen der Verordnung über Garagen und Einstellplätze (Reichsgaragenordnung) vom 17. Dezember 1939 (RGBl. I S. 219) bleiben unberührt. Garagen sollen von der Strassenflucht einen Abstand von 5 m einhalten. Die Neigung der Rampen darf 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 2,5o m betragen. Auf den Parzellen 3o6/4 und 3o3 sind die Garagen bzw. Abstellplätze für Kraftfahrzeuge im Keller bzw. durch Aufstelzung der Gebäude im Erdgeschoss unterzubringen, sofern kein Ersatzgelände in unmittelbarer Nähe hierfür beschafft werden kann.

## 6. Verputz und Anstrich der Gebäude

Die Aussenseiten der Haupt- und Nebengebäude sowie der 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 Haupt- und Nebengebäuden sowie bei Gebäudegruppen sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

## 7. Einfriedigungen

Sockel aus Beton oder Naturstein, höchstens o,3o m hoch, dahinter eine Hecke bis zu 1,oo m Höhe aus bodenbeständigen Sträuchern, 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 müssen planiert und befestigt werden. Die Grund-

:/:

stücke 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 verlangen.

## 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 bestimmende 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 12. Februar 1962

GROSSE KREISSTADT KONSTANZ
Der Oberbürgermeister
Baudezernat

Bürgermeister

2 Fertigung Anlage 1 zum Antrag vom 12.2.1962 gehörig

# Erläuterungsbericht

## zum Bebauungsplan UNTERE LAUBE zwischen Wallgut- und Schulstraße

Der Gemeinderat hat am 21.12.1961 beschlossen, einen Bebauungsplan über das Gebiet der UNTEREN LAUBE aufzustellen.

Das Gebiet dieses Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke ~~östlich~~ westlich der Unteren Laube zwischen Wallgut- und Schulstraße. Es ist bereits stark bebaut. Die Parzelle 304, auf welcher das Baudezernat sowie eine alte Turnhalle mit einem zweigeschossigen Wohnhaus steht, ist für öffentliche Zwecke freigehalten.

Auf Parzelle 303 kann ein sechsgeschossiges Gebäude mit zurückgesetztem 7. Geschoß, auf Parzelle 306/4 ein viergeschossiges Gebäude in Verbindung mit einer Hochzonung des Eckgebäudes auf Parzelle 306/3 errichtet werden, wobei in beiden Fällen die erforderlichen Garagen bzw. Abstellplätze für Kraftfahrzeuge durch Aufstelzung der Gebäude im Erdgeschoß untergebracht werden müssen, sofern kein Ersatzgelände in unmittelbarer Nähe hierfür beschafft werden kann.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, die Ordnung der Bebauung in diesem Abschnitt der Laube zu gewährleisten und die ordnungsgemäße Erschließung und Ausnützung der anliegenden Grundstücke zu ermöglichen.

An dem bestehenden Straßen- und Kanalsystem sind außer der Schaffung eines durchgehenden Gehweges keine Änderungen beabsichtigt, so daß neue Straßen- und Kanalpläne nicht erforderlich sind.

Der Gehweg wird zwischen Landratsamt und Baudezernat durch die Parzelle 303, welche zur Zeit noch bis zur Fahrbahn durchgeht, unterbrochen. Vor der Parzelle 303/1 befindet sich eine Bus-Haltestelle. Der Fußgängerverkehr zwischen Landratsamt / Baudezernat und Bus-Haltestelle / Baudezernat ist sehr stark. Die Fußgänger müssen, um zum Baudezernat bzw. Landratsamt zu kommen, die stark befahrene Laube kreuzen. Dies ist eine sehr große Unfallgefahr und eine starke Verkehrsbehinderung. Aus diesem Grunde erscheint es angebracht, den östlichen Teil der Parzelle 303 zur Durchführung des

:/:

Fußweges zwischen Landratsamt und Baudezernat in städtisches Eigentum überzuführen. Desgleichen sollten die restlichen Vorgartenteile vor der Baulinie der Parzellen 306/1, 306/4 und 306/3 in städtisches Eigentum zur Verbreiterung des Gehweges übergeführt werden.

Konstanz, den 12. Februar 1962

GROSSE KREISSTADT KONSTANZ
- Städt. Planungsamt -

(Kölsch)
Baurat