BEBAUUNGSPLAN„ UNTERHARDT, beiderseits der HARDTSTRASSE

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
2. ERLÄUTERUNGSBERICHT
3. ÜBERSICHTSPLAN
4. STRASSEN- und BAUFLUCHTENPLAN
5. GESTALTUNGSPLAN
6. HÖHENPLÄNE der STRASSEN und KANÄLE
7. STRASSENQUERSCHNITTE
8. SATZUNG
9. TEXTTEIL des BEBAUUNGSPLANES

6)

.....1..Fertigung, Anlage....1.....
zum Antrag vom..5.Juni.1962..gehörig.

Erläuterungsbericht

zum Bebauungsplan für das

Gewann "UNTERHARDT"

beiderseits der Hardtstrasse.

Der Stadtrat hat am 8. September 1960 beschlossen, den Bebauungsplan über das Gebiet "BERCHEM" vom 4. Aug. 1908 aufzuheben und einen neuen Bebauungsplan über das Gebiet aufzustellen. Der alte Bebauungsplan ist vor der Eingemeindung Wollmatingens aufgestellt worden und sah eine ländliche Bebauungsweise vor. Der neue Bebauungsplan umfasst nunmehr das gesamte Gebiet zwischen der Riedstrasse im Westen, der Fürstenbergstrasse im Norden, der Cherisy-Kaserne im Osten und der Eisenbahnlinie im Süden.

Das gesamte Gebiet ist entlang der Riedstrasse und zwischen Fürstenbergstrasse und Berchenstrasse bereits stark bebaut, vornehmlich mit zweigeschossigen Gebäuden. Im Süd-Westen an der Riedstrasse befindet sich die Textilfabrik Schwarzenbach. In dem Entwurf ist versucht worden, eine Gestaltungskonzeption für das gesamte Gebiet zu erreichen, die sich gleichzeitig der vorhandenen Bebauung anpasst. Demnach wird östlich des Freiburgleweges und südlich der Reutestrasse vornehmlich eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen, während westlich des Freiburgleweges bis zur Riedstrasse Mittelhoch-Bebauung zur Anwendung kommt, da dieses Gebiet weniger stark überbaut ist.

Zu den vorhandenen 1.167 Einwohnern werden künftig 4'500 neue hinzukommen, sodass die Gesamt-Einwohnerzahl 5'667 betragen wird. Zu dem Bestand von 330 Wohneinheiten kommen noch 1'295 Wohneinheiten hinzu. Der Gesamtbestand ist demnach künftig 1'625 Wohneinheiten. Die Siedlungsdichte beträgt für das ganze Gebiet künftig 120 Einwohner pro ha und ohne die gewerbliche Fläche 140 Einwohner pro ha. Der Schulbedarf wird sich künftig auf 24 Klassen erhöhen

7)

weshalb im Schwerpunkt des Wohngebiets ein Platz für eine entsprechende Schule vorgesehen wurde. In diesem Teil des Gebietes, der auch am dichtesten überbaut ist, wird ein Grünstreifen eingeplant, der sich von der Bahnlinie bis zur Fürstenbergstrasse, von Süden nach Norden erstreckt. An diesem Grünstreifen wird ausserdem eine katholische Kirche mit Kindergarten vorgesehen. Ein evangelischer Kindergarten kommt zwischen Freiburgloweg und Hardtstrasse zur Errichtung.

Entlang der Fürstenbergstrasse, die sich als Geschäftsstrasse von selbst gebildet hat, befinden sich fast alle Arten von Läden, die zur Versorgung eines solch grossen Gebietes notwendig sind. Es wird daher auf die Anlage eines eigentlichen Geschäfts-Zentrums verzichtet. An einzelnen Schwerpunkten ist es aber möglich, weitere Läden einzubauen, vor allen Dingen in die Erdgeschossräume von Wohnblöcken.

Die vorhandene Textilfabrik Schwarzerbach erweitert sich auf ihrem eigenen Gelände nach Osten und erhält durch Geländetausch im Süden weiteres Gelände, sodass sie sich auf etwa das Drei- bis Vierfache ihrer jetzigen Grösse vergrössern kann. Zwischen Schwarzenbach und der Hardtstrasse ist ausserdem eine kleine Handwerkersiedlung vorgesehen.

Das Erschliessungssystem des gesamten Gebietes wird insofern geändert, als durch den baldigen Bau der Umgehungsstrasse Radolfzell - Konstanz die Riedstrasse keine Verbindung mehr zur Reichenaustrasse erhält. Auch wird wegen der starken Steigung der Anschluss der Riedstrasse an die Fürstenbergstrasse wegfallen, statt dessen wird die Hardtstrasse, die fast horizontal in die Fürstenbergstrasse mündet, verbreitert und durch eine Unterführung mit dem künftigen Industriegebiet südlich der Bahnlinie verbunden. Die Hardtstrasse wird somit zur Haupterschliessungsstrasse, auf die von Osten und Westen die übrigen Sammelstrassen münden.

Aus Zweckmässigkeitsgründen wird das gesamte Gebiet "BERCHEN" in kleine Gebiete aufgeteilt, die als Bebauungsplan einzeln zur Feststellung gelangen sollen.

8/

Der in der Planmappe enthaltene Teilbebauungsplan über das Gewann "UNTERHARDT" beiderseits der Hardtstrasse ist ein Teilabschnitt des obengenannten Bebauungsplanes Berchergebiet.

Konstanz, den 5. Juni 1962

GROSSE KREISSTADT KONSTANZ
Stadt. Planungsamt

GROSSE KREISSTADT KONSTANZ

ANLAGE 2 FERTIGUNG..1...

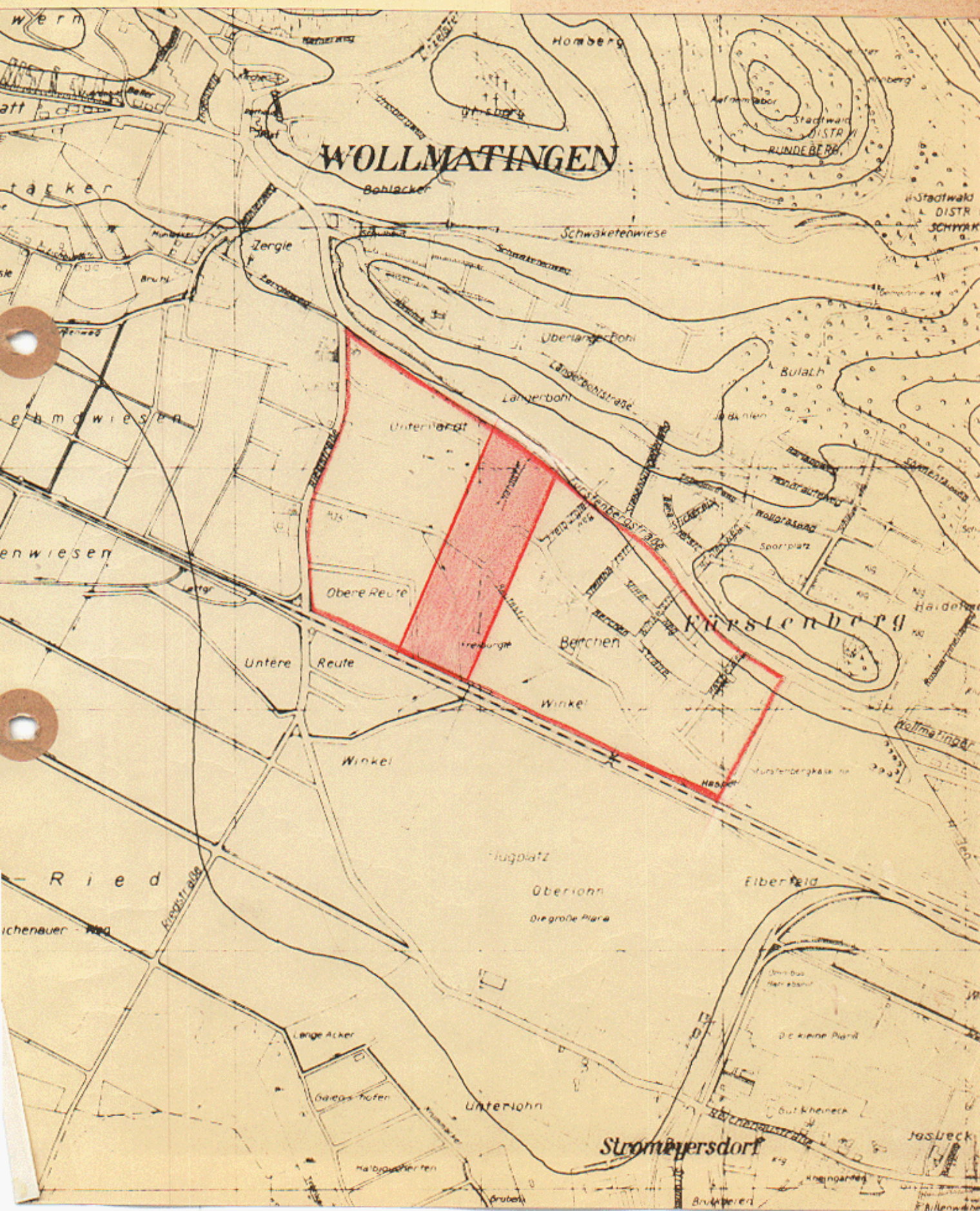
BEBAUUNGSPLAN IM GEWANN „UNTERHARDT" beiderseits der HARDTSTRASSE

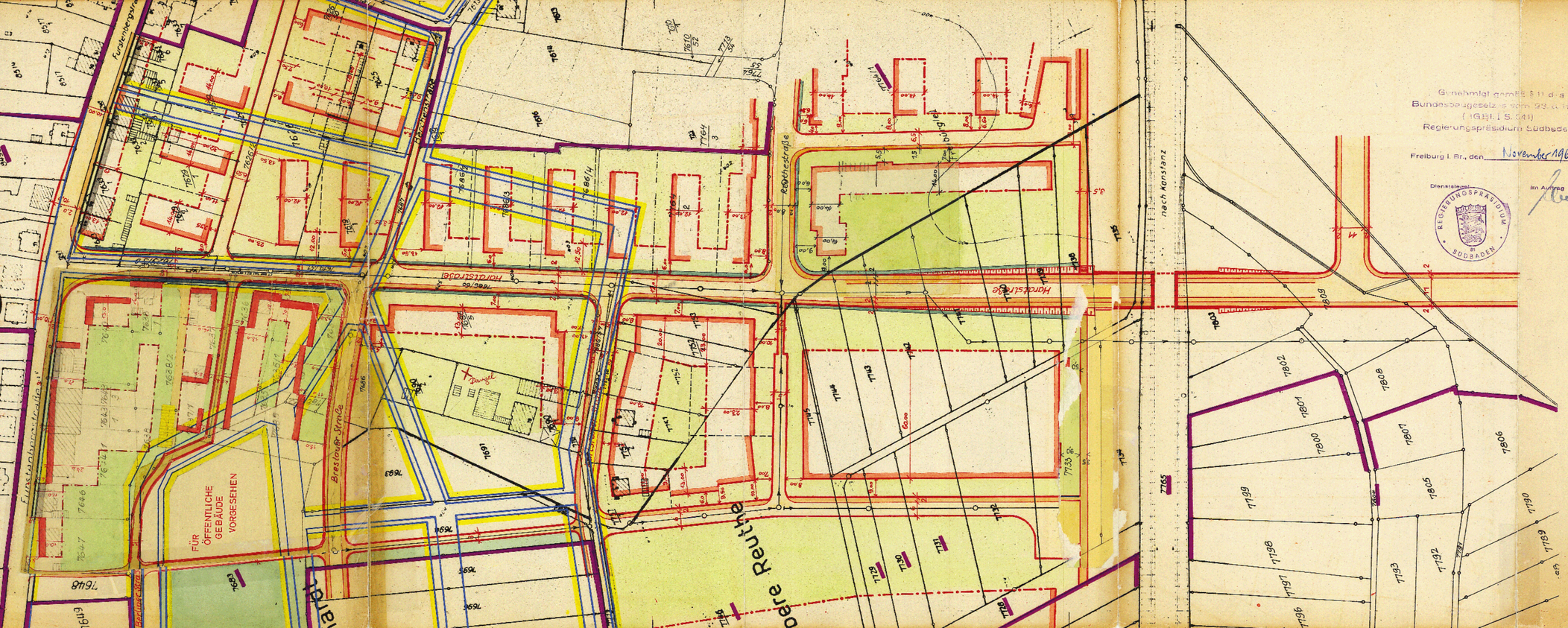
ÜBERSICHTSPLAN M.- 1 : 10000

PLANUNGSGEBIET

9

zum Antrag vom 5. JUNI 1962 gehörig





1. Fertigung — Anlage 4
zum Antrag vom 5. Juni 1962 gehörig

10)

Große Kreisstadt Konstanz

TEILBEBAUUNGSPLAN ZUM GEWANN Unterhardt
BEIDERSEITS DER HARDTSTRASSE

Genehmigt gemäß § 11 d. a. Bundesbaugesetz v. vom 23. 6. 1960 (GBl. I S. 341) Regierungspräsidium Südbaden

Freiburg i. Br., den November 1962

Dienstsiegel: REGIERUNGSPRÄSIDIUM SÜDBADEN

Im Auftrag

Straßen- und Baufluchtenplan
M. 1:1000

Darstellung der Planzeichen	Erläuterung der Planzeichen
	festgestellte oder bestehende Baufluchtlinie, sowie festgestellte oder bestehende Bau- und Straßenflucht
	festgestellte oder bestehende Straßenflucht
	neu festzustellende Baufluchtlinie sowie neu festzustellende Bau- und Straßenflucht
	neu festzustellende Straßenflucht
	aufzuhebende Baufluchtlinie bei verbleibender Straßenflucht
	aufzuhebende Bau- und Straßenflucht
	aufzuhebende Straßenflucht
	Vorgärtenflächen und private Grünanlagen
	öffentliche Grünflächen
	Straßenflächen und -plätze
	rückwärtige Baugrenze
	Grenze des Planungsgebiets

STÄDT. PLANUNGSAMT

Der Oberbürgermeister

Bürgermeister

Konstanz, 5. Juni 1962



1. Fertigung — Anlage 3
zum Antrag vom 5. JUNI 1962

11)

GROSSE KREISSTADT KONSTANZ

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341)
Regierungspräsidium Südbaden
Freiburg i. Br., den November 1962

TEILBEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEWANN UNTERHARDT

BEIDERSEITS DER HARDTSTRASSE

GESTALTUNGSPLAN

M. 1:1000

Im Auftrag

ERLÄUTERUNGEN:

BESTEHENDE GEBÄUDE

SPÄTERE AUFSTOCKUNG AUF 3 GESCHOSSE

TRAFO

GESCHOSSZAHL	DACHNEIGUNG
1	27 °
2	27 °
3	27 °
4	27 °
5	27 °

STRASSEN U. WEGE, FLÄCHEN, PLATZANLAGEN
BAUMSTREIFEN
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
BESTEHENDE
WEGFALLENDE
GEPLANTE
GRUNDSTÜCKSGRENZEN
GRENZE DES PLANUNGSGEBIETS

KONSTANZ, DEN 5. Juni 1962
STÄDT. PLANUNGSAMT

DER OBERBÜRGERMEISTER

Bürgermeister

..7. Fertigung, Anlage ..7...
zum Antrag vom 5. Juni 1962
gehörig.

151)

S a t z u n g

der Grossen Kreisstadt Konstanz über den Bebauungsplan

" U N T E R H A R D T "

beiderseits der Hardtstrasse.

Zur Durchführung der Planungsabsicht 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 vom 29.6.196o) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung vom 25.7.1955 in der Fassung des Gesetzblattes vom 22.3.6o (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) Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Die Abgrenzung des Baugebietes ergibt sich aus der im Strassen- und Baufluchtenplan vom 5. Juni 1962 eingezeichneten Grenze des Planungsgebietes.

§ 2) Inhalt des Bebauungsplanes:

a) Erläuterungsbericht
b) Übersichtsplan
c) Gestaltungsplan
d) Strassen- und Baufluchtenplan
e) Strassenlängsschnitte
f) Regelquerschnitte der Strassen
g) Textteil des Bebauungsplanes
h) Verzeichnis der betroffenen Grundstückseigentümer

§ 3) Inkrafttreten des Bebauungsplanes:

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

Konstanz, den 5. Juni 1962

GROSSE KREISSTADT KONSTANZ
Der Oberbürgermeister

Bürgermeister

Textteil des Bebauungsplanes

der Grossen Kreisstadt Konstanz zum Strassen- und Baufluchtenplan bezw. Gestaltungsplan vom 5. Juni 1962 für das Baugebiet

" U N T E R H A R D T "

beiderseits der Hardtstrasse.

1. Zweckbestimmung des Baugebietes

Das Gebiet beiderseits der Hardtstrasse zwischen Fürstenbergstrasse, Chérisy-Kaserne und Eisenbahnlinie wird unterschiedlich genutzt.

a) Das allgemeine Wohngebiet liegt vorwiegend zwischen Eisenbahnlinie, Hardtstrasse und Reuthestrasse, ausserdem zwischen Hardtstrasse, Reuthestrasse und Freiburgleweg.

b) Für das Mischgebiet ist das Gelände westlich der Hardtstrasse von der Fürstenbergstrasse bis zur Verlängerten Reuthestrasse vorgesehen, ausserdem noch die Grundstücke entlang der Fürstenbergstrasse.

c) Ein Gewerbegebiet ist ausgewiesen, zwischen der Eisenbahnlinie und der verlängerten Reuthestrasse, westlich der Hardtstrasse.

zu a) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude mit Garagen,
2. Läden, Gaststätten und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. bauliche Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke.

Es können zugelassen werden:

1. nicht störende gewerbliche Kleinbetriebe,
2. bauliche Anlagen für örtliche Verwaltungen, sowie zu sportlichen Zwecken.

zu b) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung gewerblicher Betriebe, die das Wohnen nicht beeinträchtigen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude;
2. Läden, Geschäfts- und Bürogebäude,
3. nicht störende Gewerbebetriebe, insbesondere Handwerksbetriebe, Gaststätten, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen, sowie Gärtnereien;
3. bauliche Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

zu c) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung gewerblicher Betriebe, die für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe und Tankstellen,
2. Lagerhäuser, Lagerplätze,
3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal,
5. bauliche Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwekke können zugelassen werden.

2. Zulässige Überbauung

Die zulässige Überbauung und Ausnutzung der Grundstücke hat nach Massgabe des Gestaltungsplanes zu erfolgen. Die maximalen Traufhöhen gehen aus anhängender Tabelle hervor.

Beim Gewerbe- und Industriegebiet ist eine maximale Überbauung bis zu 7o % gestattet.

3. Bauweise, Grenz- und Gebäudeabstand

In dem Baugebiet ist eine Bauweise nach Massgabe der Ziffer Nr. 1 vorgesehen. Für die zulässige Geschosszahl, die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Gestaltungsplan massgebend.

Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen geht aus anhängender Tabelle hervor. Der Abstand zwischen den Hauptgebäuden (Gebäudeabstand) hat nach Massgabe des Gestaltungsplanes zu erfolgen.

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einzelfalle Grenz- und Gebäudeabstände vorschreiben.

4. Gestaltung der Bauten

Die Gestaltung der Bauten hat nach Massgabe des Gestaltungsplanes zu erfolgen.
Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden.
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 festgestellt.
An- und Vorbauten sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Verhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch gut einfügen.
Die Fensteröffnungen müssen in einem angemessenen Verhältnis zur Wandfläche stehen; sie sind harmonisch zu verteilen.
Satteldächer sind vorgeschrieben.
Die Dachneigung darf bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden maximal 27 Grad nicht überschreiten.
Dachaufbauten sind bei sämtlichen Wohngebäuden grundsätzlich nicht gestattet.
Bei eingeschossigen Wohngebäuden mit Steildächern können ein Kniestock und Dachaufbauten gestattet werden.

Die Dachaufbauten dürfen 1/3 der Seitenlänge eines Gebäudes nicht überschreiten und die Stirnseiten - im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkannte der Sparren gemessen - dürfen nicht höher als 9o cm sein.
Die Traufe darf nicht unterbrochen werden. Unterhalb der Dachaufbauten müssen mindestens 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen sind der Dachdeckung nach Farbe und Baustoff anzupassen.

5. Nebengebäude und Garagen

Als Nebengebäude gelten freistehende, unbewohnte, eingeschossige Baukörper von höchstens 2,3o m Traufhöhe und 6 qm Grundfläche.

Nebengebäude und Garagen müssen in einem angemessenen Verhältnis zum Hauptgebäude stehen. Sie sind dem Hauptgebäude nach Bauart, Baustoff und Farbe anzupassen.

Nebengebäude und Garagen benachbarter Grundstücke sind zu einheitlichen Baukörpern zusammenzufassen. Sie dürfen nur gleichzeitig mit dem Hauptgebäude oder nach dessen Fertigstellung errichtet werden; es ist verboten, Nebengebäude und Garagen zeitlich vor den Hauptgebäuden zu erstellen. Die Bestimmungen der Verordnung über Garagen und Einstellplätze (Reichsgaragenordnung) vom 17. Februar 1939 (RGBl. I S. 219) bleiben unberührt.

Garagen müssen von der Strassenflucht einen Abstand von mindestens 5 m einhalten. Die Neigung der Rampen darf 12 % nicht überschreiten. Die Rampen sind mit ebenen Vorplätzen an die Strassenflucht einerseits und an die Bauflucht andererseits anzuschliessen. Die Tiefe der Vorplätze muss mindestens zwischen der Strassenflucht und dem Beginn der Rampe 2,5o m betragen.

6. Verputz und Anstrich der Gebäude

Die Aussenseiten der Haupt- und Nebengebäude sowie der Garagen sind spätestens 12 Monate nach Abnahme des Roh-

baues 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 cm hoch, dahinter eine Hecke bis zu 1,o m Höhe aus bodenbeständigen Sträuchern. Schutzzäune können zugelassen werden, sie sind jedoch bei vorhandenem dichtem Heckenwuchs wieder zu entfernen.

8. Grundstücksgestaltung und Vorgärten

Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück 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. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind einheimische Gehölze zu verwenden. Entlang der Hardtstrasse, beiderseits, und an der Reuthestrasse ist ein Grünstreifen von ca. 1,oo m Breite mit Zierbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Baumart wird vom Städt. Tiefbauamt bestimmt. Die Zierbäume sind in einem Abstand von ca. 4,oo bis 5,oo m anzupflanzen, sodass die Hardtstrasse einen Alleecharakter erhält.
Die von der Bepflanzung freizuhaltenden Sichtdreiecke an den Strasseneinmündungen sind im Benehmen mit dem Amt für öffentliche Ordnung - Verkehrswesen - festzulegen.
Vorplätze müssen planiert und befestigt 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.

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.

Konstanz, den 5. Juni 1962

GROSSE KREISSTADT KONSTANZ
Der Oberbürgermeister

Tabelle zum Bebauungsplan "UNTERHARDT" beiderseits der Hardtstrasse.

Baugebiete	Gesch. Zahl	Bau-weise	Seiten- & Hinter-geb.Gesch. zahl	seitl. Grenz-abstand	max.Trauf-höhe ab Sockelhöhe	Ge-bäude-tiefe	Ge-bäude-länge
Reines Wohngebiet	2	O		3,6o	5,8o m		14,oo
		g					-
	3	g	./.	5,oo	8,55 m	11,oo	-
	4	g		5,oo	11,3o m		-
Allgem. Wohngebiet	2	O	1	3,6o	6,55 m		14,oo
		g					-
	3	g	1	5,oo	9,3o m	12,oo	-
	4	g	1	5,oo	12,o5 m		-
Mischgebiet	2	g	1	3,oo	6,55 m	12,oo	-