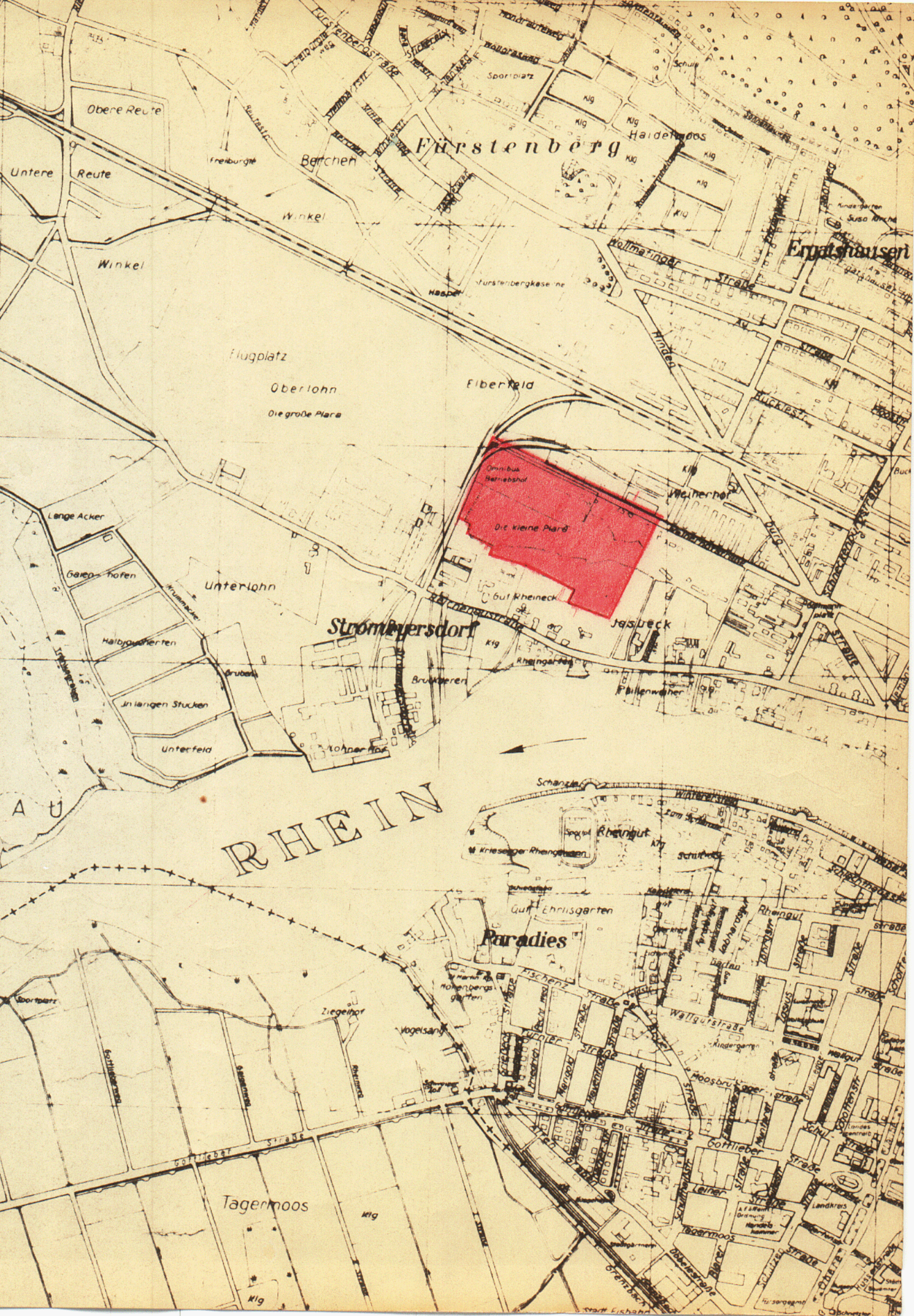
BEBAUUNGSPLAN „WEIHERHOF-WEST“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
2. ÜBERSICHTSPLAN
3. SATZUNG
4. BEBAUUNGSPLAN M1:500
5. BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
6. BEGRÜNDUNG


Obere Reute
Untere Reute
Winkel
Winkel
Flugplatz
Oberlohn
Die große Piarè
Elberfeld
Omnibus Betriebshof
Die kleine Piarè
Lange Acker
Unterlohn
Halbgrueherten
In langen Stucken
Unterfeld
Strommersdorf
Gut Rheineck
Jagdeck
Rheingarten
Rheingut
Gut Chrisgarten
Paradies
Tagermoos
RHEIN
Fürstenberg
Haldenmoos
Berchen
Ersatshausen
Sportplatz
Schule
Kindergarten
Susa Kirche
Hollmeringer Straße
Rückertstr.
Schanzenstraße
Weiherhof
Ziegelhof
Vogelsang
Gottlieber Straße
Wallgutstraße
Fischenz
Leiher
Landkreis
Grenzbach
Start Eisbahn

Fertigung, Anlage 4
zum Antrag vom 2.4.1964 gehörig.

S A T Z U N G

der Stadt Konstanz über den Bebauungsplan

"W E I H E R H O F - W E S T"

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) 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) Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Die Abgrenzung des Baugebietes ergibt sich aus der im Bebauungsplan vom 2.4.1964 eingezeichneten Grenze des Planungsgebietes.

§ 2) Inhalt des Bebauungsplanes:

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

§ 3) Inkrafttreten des Bebauungsplanes:

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

Konstanz, den 2. April 1964
S T A D T K O N S T A N Z
Der Oberbürgermeister
Baudezernat

Bürgermeister

Eisenbahn

von Radolfzell

Weiherhofstraße 1743/71

Weiherhofstraße 1743/71

Hindenburg straße

SPALTGASANLAGE

GEBIET zur ÜBERBAUUNG für die STADTWERKE

STRASSENACHSE VORGESEHENE STRASSE

VORGESEHENE STRASSE VERBINDUNG NORD-SÜD

BLEIBT FREI FÜR

Hoppe

1. Fertigung Anlage 4
zum Antrag vom 2.4.1964 gehört

STADT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN
„WEIHERHOF — WEST"
M 1:1000

ERLÄUTERUNGEN

bestehende GEBÄUDE
abzubrechende GEBÄUDE
INDUSTRIEGEBIET für STADTWERKE
NEUE GEBÄUDE mit GESCHOSSZAHL DACHNEIGUNG
0° bis 27°
NEUE STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
" BAULINIE sowie neue STRASSENBEGRENZUNGS- und BAULINIE
BAUGRENZE
ÖFFENTLICHE STRASSENFLÄCHEN und PLATZANLAGEN
" GRÜNFLÄCHEN
PRIVATE "
GRENZE des PLANUNGSGEBIETES und gleichzeitig UMFAHRUNGSGRENZE des INDUSTRIEGEBIETES für STADTWERKE
bestehende / geplante GRUNDSTÜCKSGRENZEN

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S 341)
Regierungspräsidium Südbaden

Freiburg i. Br., den 5. Nov. 1964

KONSTANZ, den 2.4.1964
PLANUNGS und BAUORDNUNGSAMT
— PLANUNGSABTEILUNG —
BAURAT

DER OBERBÜRGERMEISTER
BÜRGERMEISTER

Der mit Erlass des Regierungspräsidiums Südbaden vor 4. November 1964 genehmigte Bebauungsplan "WEIHERHOF-West" - mit Begründung - hat in der Zeit vom 27. April bis einschliesslich 27. Mai 1964 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 21. November 1964 öffentlich bekannt gemacht worden.

Ein Belegexemplar des Südkuriers vom 21. November 1964 befindet sich bei den Akten des Bebauungsplanes.

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 21. November 1964 rechtsverbindlich geworden.

Stadt Konstanz
Planungs- u. Bauordnungsamt
– Planung –

(Kölsch)
Baurat

Bebauungsvorschriften

der Stadt Konstanz zum Bebauungsplan vom 2. April 1964 für das Baugebiet

"W E I H E R H O F - W E S T"

A. Rechtsgrundlagen:

1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341).

2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. S. 429) (BauNVO).

3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 208).

4) §§ 1 - 3 der Verordnung über Baugestaltung vom 10. November 1936 (RGBl. I S. 938).

5) §§ 2 Abs. 4, 32, 33 Abs. 4, 109, 123 Abs. 4 und 126 Abs. 15 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juli 1935 (GVBl. S. 187).

B. Festsetzungen:

1. Zweckbestimmung des Baugebietes

Das Gebiet wird als Industriegebiet ausschliesslich für Zwecke der Stadtwerke ausgewiesen.

(1) Industriegebiete dienen ausschliesslich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

:/:

(2) Zulässig sind:

a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe;

b) Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber.

b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Zulässige Überbauung

Die zulässige Überbauung und Ausnutzung der Grundstücke hat nach Massgabe des Bebauungsplanes zu erfolgen. Bei den Büro- und Wohngebäuden dürfen folgende Werte bei der Grund- und Geschossflächenzahl nicht überschritten werden:

Geschosszahl	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
1	0,4	0,4
2	0,4	0,7
3	0,3	0,9
4 und mehr	0,3	1,0

Bei den übrigen industriellen und öffentlichen Betriebsanlagen darf nach § 17 Abs. 2 der BauNVO vom 26.6.1962 bei Stufe II die Grundflächenzahl 0,7 und die Baumassenzahl 6,0 nicht überschritten werden.

:/:

3. Bauweise, Grenz- und Gebäudeabstand

Im Baugebiet, welches ausschliesslich für Zwecke der Stadtwerke vorgesehen ist, sind sämtliche baulichen und sonstigen Anlagen, die für den Betrieb der Stadtwerke erforderlich sind, wie Spaltgasanlage, Werkstätten, Omnibusbetriebshof, Bürogebäude usw. sowie Wohnungen für Bedienstete der Stadtwerke in Flach- und Mittelhochbebauung vorgesehen.

Für die zulässige Geschosszahl, die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan massgebend. Die Dachneigung beträgt 27 Grad. Die Zahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan gilt als Höchstgrenze. Die Traufhöhe ab Sockelhöhe darf bei Büro- und Wohngebäuden höchstens betragen:

Geschosszahl	Traufhöhe ab Sockelhöhe
1	3,oo m
2	5,8o m
3	8,6o m
4	11,4o m
5	14,2o m
6	17,oo m

Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen (Bauwich) muss mindestens 5,oo m betragen, sofern im Bebauungsplan kein anderer Grenzabstand vorgesehen ist. Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einzelfall Grenz- und Gebäudeabstände vorschreiben.

4. Gestaltung der Gebäude

Die Gestaltung der Bauten hat nach Massgabe des Bebauungsplanes 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 festgelegt.
Die zulässige Kniestockhöhe beträgt 3o cm, gemessen im Schnittpunkt von Aussenkante Umfassungsmauerwerk und Oberkannte Sparren.

5. Nebengebäude und Garagen

Garagen und Nebengebäude sind zu einheitlichen Baukörpern zusammenzufassen und architektonisch auf die Gesamtsituation abzustimmen. 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,oo 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.

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. 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

Einfriedigungen sind nicht zwingend vorgeschrieben.
Einfriedigungen aus Stein, Beton oder Draht bis zu 2,oo m Höhe sind zugelassen.

:/:

8. Grundstücksgestaltung und Vorgärten

Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden. Die Grundstücke sind ausreichend zu begrünen und mit Zier- oder sonstigen Bäumen zu bepflanzen.

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. Für die Beseitigung der durch die bestehenden und die hinzukommenden baulichen und betrieblichen Anlagen anfallenden gewerblichen und industriellen Abwässer ist nach § 43 des Baden-Württembergischen Wassergesetzes eine wasserrechtliche Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde einzuholen.

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 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 und die allgemeine Gestaltung nicht gestört und andere Bestimmungen nicht berührt werden.

c) Bei gewerblichen Gebäuden können ausser Satteldächern mit 27 Grad auch Flachdächer von o bis 5 Grad und andere Dachformen, z.B. Sheddächer zugelassen werden.

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

Konstanz, den 2. April 1964

STADT KONSTANZ

Der Oberbürgermeister
Baudezernat

Bürgermeister

Fertigung, Anlage 1
zum Antrag vom 2.4.1964 gehörig.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan " W E I H E R H O F - WEST"

Der Gemeinderat hat am 24. März 1964 beschlossen, über das Gelände der Stadtwerke im westlichen Weiherhofgebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

Das Gebiet liegt zwischen Weiherhofstrasse und Oberlohn am westlichen Ende der Weiherhofstrasse.
Das Gebiet wird als Industriegebiet ausschliesslich für Zwecke der Stadtwerke ausgewiesen. Der Bebauungsplan dient dem Zweck, den notwendigen Bedarf der Stadtwerke in flächenmässiger und räumlicher Hinsicht zu sichern und die weitere Entwicklung zu ermöglichen.

Auf dem Gelände befindet sich bereits die Spaltgasanlage, der Omnibusbetriebshof und die Verwaltung.
Ein neues Verwaltungsgebäude, Wohnungen für Bedienstete, sowie Betriebswerkstätten und Lagerräume sind vorgesehen.
Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 8,75 ha. Die Weiherhof- und Oberlohnstrasse sind bereits ausgebaut.

Konstanz, den 2. April 1964

PLANUNGS- & BAUORDNUNGSAMT
- P l a n u n g -

(Kölsch)
Baurat