

Stand: 31.07.2025

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Jungerhalde-West“

Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. Nr. 25)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.7.2000 (GBl. S. 582, ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2024 (GBl. 2024 S. 98)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Gesamtgestaltung

Jedes Gebäude ist hinsichtlich Fassadengliederung und Fassadenmaterialität einheitlich zu gestalten. Balkone und Balkongeländer eines Gebäudes sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.

1.2 Außenwände / Wandoberflächen / Fassaden

Für die Gestaltung der Wandoberflächen der Wohngebäude sind an Materialien nur verputzte Oberflächen, Holz und Holzwerkstoffe sowie Beton zulässig.

Grelle und fluoreszierende Farbtöne sind unzulässig.

1.3 Dachform

Die Dächer der Gebäude sind als Flachdach auszuführen.

1.4 Nebenanlagen

Bewegliche private Abfallbehälter sind einzuhausen.

2. Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Gärten

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

2.2 Einfriedungen

Zulässig sind freiwachsende oder geschnittene Hecken gemäß Pflanzliste 5 "Feldgehölze" im Anhang oder Holz-, Draht- oder Metallgitterzäune. Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind auf eine Höhe von 1,30 m begrenzt. Gegenüber privaten Nachbargrundstücken ist eine Höhe von bis zu 1,80 m zulässig. Bei Zäunen ist einen Bodenabstand von 10 cm einzuhalten.

2.3 Stützmauern

Mauern im Gelände sind grundstücksübergreifend einheitlich zu gestalten und gemäß Pflanzliste 6 "Kletterpflanzen" zu begrünen.

3. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 6 LBO)

Die Anwendung der Konstanzer Stellplatzsatzung in ihrer aktuellen Fassung wird bei vorliegendem Bauleitplanverfahren ausgeschlossen. In Anlehnung dieser Satzung werden jedoch folgende Regelungen getroffen:

3.1 Einschränkung der Kfz-Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 0,45 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze pro Gebäude ist auf ganze Zahlen auf bzw. abzurunden, wobei Anteile von Stellplätzen ab 0,5 aufzurunden sind.

3.2 Abstellplätze für Fahrräder

Für Wohnnutzungen wird die erforderliche Zahl an Fahrradstellplätzen auf 1 Abstellplatz je 30 m² angefangene Wohnfläche festgesetzt.

Notwendige Fahrradstellplätze müssen eine Fläche von jeweils mindestens 1,6 m² zuzüglich Fahrgassen und Rangierflächen aufweisen. Ein geringer Flächenansatz ist zulässig, wenn Anlagen mit doppelreihiger Aufstellung und Überlappung der Vorderräder oder höhenversetzte Abstellanlagen zum Einsatz kommen bzw. eine Unterbringung in mehreren Ebenen erfolgt.

Die insgesamt nachzuweisenden Fahrradstellplätze sind wie folgt aufzuteilen:

- Stellplätze für Transporträder / Fahrräder mit Anhänger
10 % der Stellplätze sind mit Abmessungen von 1,2 x 3,0 m herzustellen. Die Stellplätze sind ebenerdig unterzubringen und mit einem geeigneten Witterungs- und Diebstahlschutz zu versehen.
- Stellplätze für Besucher
Weitere 10 % sind für Besucherstellplätze im Umfeld der Gebäudeeingänge zu erstellen. Diese sind mit Rahmenanschlussmöglichkeit auf befestigter Fläche umzusetzen. Ein Witterungsschutz ist nicht erforderlich.
- Stellplätze für Bewohner
Die dann noch verbleibenden notwendigen Fahrradstellplätze (80 %) sind in abschließbaren Räumlichkeiten mit einer Mindestgröße von 1,6 m² unterzubringen. Die Räumlichkeiten müssen einen ausreichenden Witterungsschutz aufweisen. Bei Umsetzung in nicht ebenerdigen Geschossen (Untergeschoss) sind Schieberampen herzustellen.

Die Fahrradstellplätze können in einem Abstellraum nach § 35 Abs. 5 LBO nur dann nachgewiesen werden, wenn der Raum nach Größe,

Lage und Zuschnitt sowohl die Funktion als Abstellraum zur Wohnung
als auch die o.g. Anforderungen erfüllt.

Konstanz, den 31.07.2025

Amt für Stadtplanung und Umwelt

Diese Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Konstanz, den

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Karl Langensteiner-Schönborn

Bürgermeister

Bekanntmachung/Inkrafttreten: