INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

2. ÜBERSICHTSPLAN

3. SATZUNG

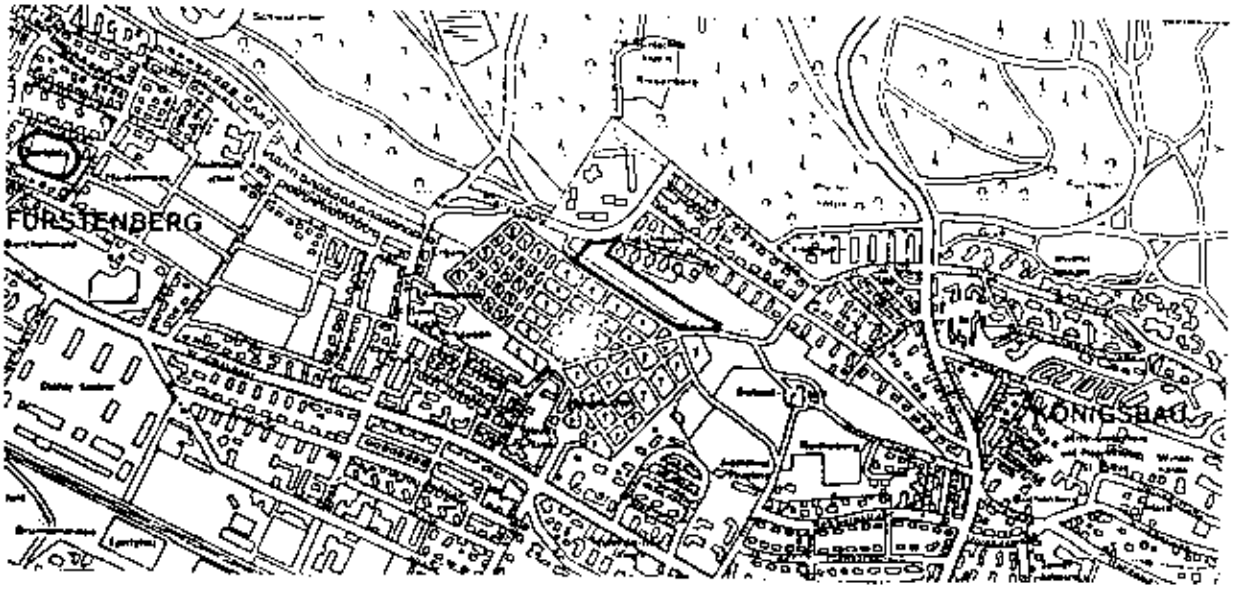
4. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5. BEGRÜNDUNG

6. BEBAUUNGSPLAN

7. GESTALTUNGSPLAN

BEBAUUNGSPLAN
KLEINGARTENANLAGE 'AM KUHMOOS'



ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 15'000

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan Kleingartenanlage "Am Kuhmoos"

Satzung

Nach § 2 Abs. 1 und § 10 des Baugesetzbuches und § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz am 21. Juni 1990 den o.g. Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem Lageplan (§ 2 Nr. 1).

§ 2

Bestandteile der Satzung

1. Bebauungsplan, Lageplan 1:500,
2. textlichen Festsetzungen.

Zur Erläuterung sind beigefügt:

3. Die Begründung,
4. ein Übersichtsplan 1:15 000,
5. ein Gestaltungsplan 1:500,
6. ein Baumbestandsplan 1:500,
7. eine Baumbewertung.

§ 3

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Konstanz - Dezernat III

Konstanz, den 15.08.90

i. V. Fischer
Bürgermeister

STADT KONSTANZ
39

Erlaß des Regierungspräsidiums Freiburg: 25. Okt. 1990
Bekanntmachung/Inkrafttreten: 14. Nov. 1990

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch - BauGB - vom 8. Dezember 1986

2. Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 23.1.1990.

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81) vom 30.7.1981.

4. Landesbauordnung für Baden- Württemberg - LBO - i.d.F. vom 28.11.1983.

5. Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.2.1983

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9(1)1 BauGB

2.11 Grünfläche - Zweckbestimmung Dauerkleingärten
gemäß § 9(1)15 BauGB

Zulässig sind Geschirrhütten, die der Unterbringung der für die gärtnerische Nutzung des Grundstückes (Parzelle) notwendigen Geräte dienen, eine vorübergehende oder dauernde Wohnutzung ist ausgeschlossen. Der umbaute Raum darf höchstens 15 m^3 betragen. Der umbaute Raum ist nach den Außenmaßen des Gebäudes zu ermitteln, wobei Dachraum, evtl. Gebäudesockel und Vordach voll anzurechnen sind. Ein Dachüberstand kleiner oder gleich 30 cm wird nicht zum umbauten Raum veranschlagt. Eine Unterkellerung ist nicht zulässig. Je Parzelle ist die Errichtung von nur 1 Geschirrhütte zulässig.
Weitere bauliche Anlagen wie etwa Toiletten, gemauerte Grill- und Kaminanlagen, Pergolen, Gewächshäuser (Hochglas) sowie Einrichtungen zur Tierhaltung sind unzulässig.
Für das Gemeinschaftshaus mit Toilettenanlage ist das Maß der baulichen Nutzung mit einem Vollgeschoß festgesetzt (§ 18 BauNVO).

2.12 Grünflächen - öffentliche Grünanlagen
gemäß § 9 (1) 15 BauGB

Innerhalb der öffentlichen Grünanlage sind keine baulichen Anlagen zulässig.

2.2 Bauweise
gemäß § 9(1)2 BauGB

In der Grünfläche - Zweckbestimmung Dauerkleingärten - sind die Gebäude mit Grenzabstand im Sinne der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO zu errichten.

2.3 überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
gemäß § 9(1)2 BauGB

2.31 Baugrenze § 23 (1) und (3) BauNVO

Die Bebauung der Parzellen ist innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen Baugrenzen zu errichten. Es sind nur Geschirrhütten zulässig.
Das Gemeinschaftshaus ist im Eingangsbereich innerhalb des ausgewiesenen Baufensters zu errichten.

2.4 Größe der Grundstücke
gemäß § 9(1)3 BauGB

Der Parzellenzuschnitt wird gemäß Bebauungsplan festgesetzt.
Eine Aufteilung und Zusammenlegung der Parzellen ist nicht zulässig.

2.5 Verkehrsflächen
gemäß § 9 (1) 11 BauGB

Sind im Bebauungsplan gemäß Planeintrag ausgewiesen.

2.51 - Öffentlicher Fußweg

Der Fußweg in der öffentlichen Grünanlage schließt an der Straße zum Pfeiferhölzle an und verläuft in der öffentlichen Grünzone mit Anschluß an den vorhandenen Fußweg zum Bismarckturm. Der Weg ist für die Benutzer der Kleingartenanlage bis zur Einmündung des Erschließungsweges für den Fahrverkehr freigegeben (Breite 2,50 m). Der weitere Streckenabschnitt (Breite 2 m) ist für den Fahrverkehr mit Ausnahme von Unterhaltungsfahrzeugen der Stadt Konstanz gesperrt.

2.52 - Erschließung des Kleingartengebietes

a) Der Erschließungsweg ist nur für die Benutzer der Kleingartenanlage bestimmt.
Die Breite beträgt 2,50 m. Die Erschließung soll vorrangig zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad erfolgen.
Zum Zwecke der Versorgung der Kleingärten mit Bodenverbesserungsstoffen, Dünger etc. und Abtransport der gärtnerischen Erzeugnisse ist die Zufahrt mit dem PKW nur für die Dauer der Verladung gestattet. Im Eingangsbereich ist die Anlage einer Ausweichstelle vorgesehen sowie am nordöstlichen Ende des Weges eine Wendemöglichkeit.

b) Die innere Erschließung der Anlage erfolgt durch Fußwege. Die Breite beträgt 1,20 m.

c) Zugänge zu den einzelnen Parzellen sind nur von den Erschließungswegen gestattet. Zugänge von der Grünanlage sind unzulässig.

d) Parkplätze
Innerhalb des Bebauungsplanes sind keine Parkplätze und private Stellplätze zulässig.

2.6 Versorgungsanlagen und -leitungen
gemäß § 9 (1) 13 BauGB

Für die Versorgung des Kleingartengebietes mit Wasser sind 3 zentrale Zapfstellen vorgesehen, die durch eine Leitung an das öffentliche Versorgungsnetz anzuschliessen sind.

Das Gemeinschaftshaus mit Toilettenanlage ist ebenfalls an die Wasserversorgung und das öffentliche Kanalnetz anzuschließen.

2.7 Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
gemäß § 9 (1) 14 BauGB

Die Entsorgung der bei der gärtnerischen Bearbeitung anfallenden Abfälle hat durch die Benutzer selbst zu erfolgen. Kompostierbare Abfälle können innerhalb der einzelnen Parzellen kompostiert werden.

Im Bereich der Gemeinschaftsanlage ist ein Müllbehälter-Standort für nicht kompostierbare Abfälle vorgesehen.

2.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
gemäß § 9 (1) 17 BauGB

Innerhalb der Kleingartenanlage sind jegliche Art von Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig, mit Ausnahme eines geringen Höhenausgleiches für die Anlage der Geschirrhütten.

2.9 Grünfläche - öffentliche Grünflächen
gemäß § 9 (1) 15 BauGB

Im Bebauungsplan sind öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung
- Grünanlage,
- Dauerkleingärten,
- Spielplatz
ausgewiesen.

2.10 Flächen mit Pflanzgebot
gemäß § 9 (1) 25a BauGB

Zur äußeren Eingrünung sowie inneren Durchgrünung und Gestaltung des Planungsgebietes sind durch Planeintrag Pflanzgebote für Bäume und Sträucher festgesetzt. Es sind standortsgemäße Gehölze und Obstgehölze (s. Artenliste) zu verwenden.
Innerhalb der Kleingartenanlage wird je Parzelle die Pflanzung eines mittelgroßen Baumes festgesetzt.
Koniferen von mehr als 1,0 m Höhe sind unzulässig.

Bei der Artenwahl für Bepflanzungen im Bereich des Spielplatzes und der angrenzenden Freiflächen sind keine giftigen bzw. gesundheitlich bedenklichen Pflanzen zu verwenden.

2.11 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Gewässern
gemäß § 9 (1) 25b BauGB

2.11.1 Soweit in den Grünflächen - Zweckbestimmung Grünanlage, Dauerkleingärten, Spielplatz - Baumpflanzungen vorhanden sind, sind die im Bebauungsplan eingetragenen Bäume dauernd zu pflegen und zu erhalten.
Schädigende Maßnahmen und Einflüsse wie Auf- und Abtragsarbeiten im Wurzelbereich sind unzulässig.
Bei Verlust der Bäume sind entsprechende Nachpflanzungen (in Größe, Art) vorzunehmen.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 73 LBO

3.1 Abstandsflächen gemäß § 6 LBO und
Abweichungen von den Abstandsflächen gem. § 7 LBO

Von den Außenwänden der zu errichtenden Bauten müssen gem. § 6 LBO Mindestabstände (entsprechend Wandhöhe) zur Parzellengrenze eingehalten werden.
Abweichend hiervon wird gem. § 7 LBO der Abstand auf mind. 1,0 m festgesetzt.

3.2 Gebäudehöhen
gemäß § 73 (1) 7 LBO, § 16 (2) 4 BauNVO

Die maximale Gebäudehöhe der Geschirrhütten, gemessen von der Unterkante der Gebäudetüre bis zum First wird auf 2,50 m festgesetzt.

3.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
gemäß § 73 (1) 1 LBO

3.31 Geschirrhütte: Bauwerk einfachster Ausführung mit Satteldach oder Pultdach.

Alle äußeren senkrechten Wände sind in Bretterschalung auszuführen.
Außenanstriche sind nur in gedeckten Holzfarbtönen zulässig.
Als Dachdeckung ist die Verwendung von Ziegeln, Schiefer und Teerpappe in gedeckten roten oder braunen Farbtönen zugelassen.

3.32 Gemeinschaftshaus
Das Gemeinschaftshaus ist farblich der Landschaft anzupassen. Zulässig sind nur gedeckte Erdfarbtöne. Das Dach ist als Satel- oder Walmdach mit 35° Neigung und Ziegeldeckung auszubilden.

3.4 Einfriedigungen
gemäß § 73 (1) 5 LBO

3.41 Die Grünfläche - Dauerkleingärten kann nach außen zur Grünanlage und den Erschließungswegen durch einen Schutzzaun aus Holz, Maschendraht oder Knotengeflecht bis zu einer Höhe von 1,50 m über Gelände eingefriedigt werden. Der Zaun ist im Bereich zur Grünanlage in eine freiwachsende Hecke einzubinden.
Die Verwendung von Stacheldraht ist untersagt.
Im Eingangsbereich der Anlage kann eine Toranlage oder Schranke vorgesehen werden.

3.42 Innerhalb der Kleingartenanlage sind zwischen den einzelnen Parzellen niedrige Abgrenzungen von max. 80 cm (wie z.B. Spanndrähte) - möglichst mit Berankung oder Bepflanzung - zulässig.
Geschlossene Abgrenzungen (wie z.B. Betonstellkanten, Mauern) sind untersagt, da dadurch die Bewegungsmöglichkeiten von Kleintieren, eingeschänkt wird.

3.5 Gestaltung nicht überbauter Grundstücks- und Verkehrsflächen
gemäß § 73 (1) 5 LBO

3.51 Die nicht überbaute Grundstücksfläche der Grünfläche - Dauerkleingärten sind als gärtnerisch gestaltete und genutzte Grünflächen anzulegen.
Die Versiegelung von Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zulässig ist nur die Anlage eines max. 6 m² großen Freisitzes neben der Grundfläche der Geschirrhütte. Unzulässig sind Freisitze in glatter Ortbetonausführung. Die Wege sind als Erdwege oder Kieswege bzw. mit wassergebundener Decke herzustellen.

3.52 Das Abstellen von Wohnwagen, Motor-, Segel- und Ruderbooten ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches untersagt.

3.53 Die Wege - innerhalb der öffentlichen Grünanlage - sind mit wassergebundenem Belag zu befestigen.
Die inneren Erschließungswege der Kleingartenanlage sind als befahrbare Schotterrasenwege anzulegen und zu befestigen.

4. Empfehlungen

4.1 Gehölzpflanzungen

4.11 Für Gehölzpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünanlage und zur äußeren Eingrünung der Kleingartenanlage sind standortsgemäße Arten in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation zu verwenden:

1. Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

2. Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

3. Obstbäume

A p f e l:	B i r n e n:
Bohnapfel	Gelbmöstler
Boskoop	Luxemburger Mostbirne
Brettacher	Oberösterreichische Wasserbirne
Goldparmäne	Schweizer Wasserbirne
Jakob Fischer	Sülibirne
Linsenhofer Renette	
Öhringer Blutstreifling	
Rheinischer Winterrambour	
Welschisner	
Wiltshire	

K i r s c h e n:	W a l n u ß:
Süßkirsche, frühe Sorte	Sämling, unveredelt

4.12 Für Gehölzpflanzung innerhalb der Kleingartenanlage werden neben den unter 4.11 Punkt 2 und 3 genannten Arten folgende Obstgehölze empfohlen:

A p f e l :	B i r n e n :
Berlepsch	Alexander Lukas
Glockenapfel	Clapps Liebling
Gravensteiner	Gellerts Butterbirne
James Grieve	
Ontario	

K i r s c h e n :	Z w e t s c h e n :
Magda	Fellenberg
Teickners Schwarze	Hauszwetsche Typ Gunzer oder Schüfer
Herzkirsche	
Hedelfinger	
Sauerkirschen Unterlage F 12/1	
Schattenmorelle	

P f i r s i c h :

Sämling: Kernechter vom Vorgebirge

4.2 Dünger, Chemieeinsatz

Die Bewirtschaftung der gärtnerisch genutzten Flächen soll unter den Gesichtspunkten des maßvollen und umweltgerechten Einsatzes von Dünger, Bodenverbesserungsstoffen und Chemieeinsatzes erfolgen. Auf die Verwendung von Torf und torfhaltigen Produkten ist aus Gründen des Umweltschutzes ganz zu verzichten (Erhaltung von Moorflächen).

5. Hinweis

1. Die Verpachtung und Nutzung der Kleingärten unterliegt der Kleingartenordnung der Stadt Konstanz.

2. Die Verbrennung von Gartenabfällen wird in der Kleingartenordnung geregelt.

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan Kleingartenanlage "Am Kuhmoos" am 21.06.1990 als Satzung beschlossen. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Konstanz
Dezernat III
Konstanz, den 15.08.1990

i. V. Fischer
Bürgermeister

STADT KONSTANZ
39

I. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "KLEINGARTENANLAGE AM KUHMOOS"

1. Beschreibung des Planungsraumes

Das geplante Kleingartengebiet "Am Kuhmoos" liegt zwischen der nordöstlichen Grenze des Hauptfriedhofes und der Wohnbebauung am Käthe-Kollwitz-Weg und der Straße "Am Pfeiferhölzle".
Das Gelände wird im Norden entlang der Bebauung am Käthe-Kollwitz-Weg bereits kleingärtnerisch genutzt. Die übrige Fläche liegt als Brache mit einzelnen Gehölzen dar.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich vom Hauptfriedhof bis zu den vorhandenen Kleingärten, die Fläche beträgt ca. 1,64 ha.

2. Aufgabenstellung, Planungsvorgaben

Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan stellen die betreffende Fläche als Friedhofserweiterung dar. Auf absehbare Zeit (bis ca.10 Jahre) wird diese Fläche jedoch nicht für eine Friedhofserweiterung benötigt.

Aufgabenstellung

Der Gemeinderat hat deshalb beschlossen, die betreffende Fläche als Kleingartengebiet zu nutzen, da eine sehr große Nachfrage besteht . Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen für die Errichtung einer Kleingartenanlage "Am Kuhmoos" die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.
Weiterhin soll gewährleistet werden, daß die Abstandsvorschriften des Gesetzes über das Friedhofs- und Leichenwesen (Bestattungsgesetz vom 21. Juli 1970 Baden-Württemberg) eingehalten werden, um eine Störung des Friedhofsbetriebes durch die Nutzung der Kleingärten auszuschließen. Deshalb wird zwischen der geplanten Kleingartenanlage und dem Friedhof eine ca. 20 m breite öffentliche Grünzone mit Wegeverbindung zwischen der Straße "Am Pfeiferhölzle" und dem Bismarckturm angelegt. Durch eine entsprechende Eingrünung der Anlage und Gestaltung des öffentlichen Bereiches soll eine optische Anpassung und Abschirmung der Kleingartenanlage zum angrenzenden Friedhof gewährleistet werden.

Geltungsbereich, Verfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt gemäß dem Aufstellungsbeschluß des Gemeinderates am 16.3.1989 die Grundstücke Flst.Nr. 9689 und 1748/53 in Teilen. Das Gelände befindet sich im Eigentum der Spitalstiftung der Stadt Konstanz. Die Anlage ist mit relativ geringem finanziellen Aufwand der Kleingartenpächter realisierbar und soll später in eine Selbstverwaltung (Kleingartenverein) übergehen.

3. Bestandsaufnahme und Wertung

3.1 Landschaftliche Gegebenheiten

Naturräumliche Einheit

Das Planungsgebiet gehört zur naturräumlichen Einheit des Bodanrück-Hügellandes.

Oberflächengestalt

Das Gelände steigt von der Straße "Am Pfeiferhölzle" mit ca. 8-10 % Steigung bis zum Bismarckturm an.

Geologie

Die Oberflächengestalt wurde geprägt von den eiszeitlichen Vorgängen während der Würmeiszeit.

Böden

Aus den Ausgangsmaterialien der würmeiszeitlichen Ablagerungen der Grundmoräne (Schutt, Sand, Gerölle) bildeten sich Parabraunerden. Daneben finden sich lehmige Ablagerungen (Tallehme) im nördlichen Teil des Planungsraumes.

Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation bildet ein Buchenwald.

3.2 Vorhandene Nutzung

Das Planungsgebiet wurde in der Vergangenheit als Obstwiese genutzt. Nach Auflassung liegt die Fläche derzeit als Brachfläche dar. Ein Teil der Obstgehölze mußte nach Überprüfung der Wüchsigkeit und Standsicherheit entfernt werden.

3.3 Ökologisch und gestalterisch wertvolle Strukturen

- Baum- und Gehölzbestand

  Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist erfaßt und bewertet worden. In Plan 1 sind die Gehölze dargestellt. Eine Einzelbewertung gibt Anlage 4 im Anhang wieder.
  Einzelne Gehölze stellen gestalterisch und ökologisch wertvolle Bestandteile des Planungsraumes dar und sollen weitgehend erhalten werden.

4. Planungskonzept

4.1 Grundkonzept

Kleingartenanlage

Die geplante Kleingartenanlage "Am Kuhmoos" soll ca. 33 Pächtern zur kleingärtnerischen Nutzung überlassen werden. Die Parzellen sollen nur in geringem Umfang überbaut und in erster Linie als Nutzgarten bewirtschaftet werden.

Um eine ungeregelte Errichtung von Bauten, Einfriedigungen mit verschiedenartigen Gestaltungsformen zu vermeiden, werden Festsetzungen getroffen, die eine harmonische Gestaltung und Anpassung der Anlage an die Umgebung und das Landschaftsbild garantieren. Im Bebauungsplan werden deshalb geregelt:

- Größe der Parzellen und Nutzung,
- Zulässigkeit der Erstellung von Hütten und Nebenanlagen,
- Festlegung der Hüttengröße,
- Aufstellung allgemeiner Gestaltungsrichtlinien für Hütten, Einfriedigungen und die gesamte Anlage,
- Regelung der Erschließung und Ver- und Entsorgung.

Kleingartenordnung der Stadt Konstanz, Richtlinien für die öffentlich-rechtliche Nutzung von Grundstücken

Dem Bebauungsplan sind die allgemeinen Richtlinien für die öffentlich-rechtliche Nutzung von Grundstücken sowie die Kleingartenordnung der Stadt Konstanz zugrunde gelegt.

Grünanlage

Neben der geplanten Kleingartenanlage wird eine öffentliche Grünzone von der Straße "Am Pfeiferhölzle" bis zu den Weinbergen der Spitalstiftung geschaffen. Durch die Anlage eines Fußweges wird das Gebiet erschlossen und die Verbindung vom Bismarckturm zu den weiteren Naherholungsgebieten "Riesenberg" und "Schwaketen" hergestellt.

4.2 Kleingartenanlage

- Gärten

Geplant ist die Anlage von 33 Parzellen mit einer Größe von 160-170 qm. Die Gärten sollen in erster Linie als Nutzgärten bewirtschaftet werden. Eine Unterverpachtung der Gärten darf nicht erfolgen.

- Bauliche Nutzung und Nebenanlagen

Die Errichtung von Kleinbauten wird durch die Ausweisung eines Baufensters innerhalb der Anlage festgelegt. Die Standorte werden aus gestalterischen Gründen von der öffentlichen Grünanlage abgerückt. Zugelassen werden nur Bauten einfachster Ausführung zur Unterbringung der gärtnerischen Geräte. Sie sind nicht zu Aufenthalt und Übernachtung von Personen bestimmt. Da es sich um relativ kleine Parzellen handelt, wird die Größe auf 15 m³ umbauter Raum beschränkt.

- Nebenanlagen

  Die Errichtung von Nebenanlagen wie Gewächshäuser, Pergolen, feste Grillplätze etc. wird nicht zugelassen, um eine massive Verbauung zu vermeiden. Kleintier- und Bienenhaltung sind ebenfalls nicht gestattet.

- Gestaltungsvorschriften

  Die Anpassung der Kleinbauten sowie der gesamten Kleingartenanlage an die Landschaft und die Umgebung soll durch Gestaltungsvorschriften gesichert werden. Die Gestaltung der Hütten (Form- und Farbgebung) sowie Einfriedigungen, sind der Landschaft und der angrenzenden Bebauung anzupassen.

- Einfriedigung

  Die Kleingartenanlage kann mit einer Einfriedigung umgeben werden. Bei Verwendung von Zäunen soll jedoch eine Einbindung in Pflanzungen bzw. Berankung vorgenommen werden. Am westlichen Eingang zur Anlage kann eine Toranlage bzw. Schranke errichtet werden.

- Gemeinschaftsanlage

  Die geplante Kleingartenanlage "Am Kuhmoos" soll durch einen Verein getragen werden. Die Stadt Konstanz schließt mit diesem Kleingartenverein einen Zwischenvertrag gemäß Bundeskleingartengesetz.
  Im Eingangsbereich der Kleingartenanlage wird deshalb eine kleine Gemeinschaftsanlage mit einem Gemeinschaftsraum und Toilettenanlagen ausgewiesen.

4.3 Erschließung und Verkehr

Die Kleingartenanlage wird durch einen Haupterschließungsweg von 2,50 m Breite entlang den vorhandenen Kleingärten erschlossen. Die innere Erschließung der Gärten erfolgt über Stichwege von 1,20 m Breite. Zugänge zu bzw. von der öffentlichen Grünanlage werden nicht gestattet. Die Erschließung erfolgt zentral über den Hauptweg. Eine Befahrung des Hauptweges sollte nur zur Andienung (Dünger, Bodenverbesserungsstoffe) und Abfuhr der gärtnerischen Erzeugnisse gestattet werden. Da der Weg keine Begegnung von zwei Fahrzeugen zuläßt, ist im Eingangsbereich eine Ausweichstelle und am Ende der Anlage eine Wendemöglichkeit vorgesehen.

Parkierung

Die Kleingärten sind in erster Linie für die unmittelbaren Anwohner bestimmt, so daß der Zugang zu Fuß oder mit dem Fahrrad erfolgen kann. Eine Parkierung der Fahrzeuge soll nicht innerhalb der Anlage sowie auf

den einzelnen Grundstücken erfolgen.

4.4 Öffentliche Grünanlage

Zwischen dem Hauptfriedhof und der geplanten Kleingartenanlage wird eine ca. 20 m breite Grünanlage angelegt. Die Anlage wird durch einen 2,0 m breiten Weg erschlossen mit Anbindung zum Bismarckturm. Entlang des Weges sind Sitzmöglichkeiten vorgesehen.

4.5 Spielplatz

Im nordwestlichen Teil des Planungsraumes ist die Anlage eines Spielplatzes für Kinder der Altersgruppen
- I (bis 6 Jahre) und
- II (6 bis 12 Jahre)
vorgesehen.

Der Spielplatz wird als Ersatz für den Spielplatz am Käthe-Kollwitz-Weg angelegt. Bei dem Spielplatz am Käthe-Kollwitz-Weg handelt es sich um einen sehr kleinen Platz, der von drei z.T. stark befahrenen Straßen begrenzt wird. Der ursprüngliche Platz müßte saniert werden, was einer Neuanlage gleichkommt. Aus Sicherheitsgründen wird die Verlegung des Platzes auf ein vom Verkehr weniger tangiertes Grundstück gewünscht. Hierbei bietet sich die Möglichkeit im Rahmen des Bebauungsplanes 'Kleingartenanlage Kuhmoos'im Bereich der öffentlichen Grünfläche einen ausreichend großen Spielplatz auszuweisen. Der Bedarf liegt nach dem Spielplatzbericht 1984 für den Spielplatz am Käthe-Kollwitz-Weg bei 1.710 qm. Im vorliegenden Bebauungsplan ist eine Fläche von rd. 1.430 qm vorgesehen. Nach Abstimmung mit dem Sozial- und Jugendamt wird diese Größe als ausreichend angesehen.

Der Spielplatz wird durch eine dichte Gehölzpflanzung randlich eingegrünt.
Damit soll gewährleistet werden, daß kein direkter Zugang zu dem angrenzenden Garagenhof (Flurstück Nr. 9688) ermöglicht wird.
Der Spielplatz weist außerdem gegenüber dem Garagenhof eine beträchtliche Höhendifferenz von ca. 1,2 m auf. Deshalb wird eine ausreichend dichte und breite Hecke zwischen dem Spielplatz und dem Garagenhof auch vorgesehen, um das Abstürzen von spielenden Kindern zu verhindern.

4.6 Ver- und Entsorgung

- Wasserversorgung

  Die Versorgung der Kleingärten mit Wasser erfolgt durch 3 zentrale Zapfstellen. Der Anschluß wird über den Käthe- Kollwitz-Weg und eine neu zu verlegende Leitung im Bereich des Erschließungsweges hergestellt. Weiterhin sind Wasseranschlüsse für das Vereinsheim mit Toilettenanlagen vorgesehen.

- Stromanschluß
  Ein Stromanschluss ist nur für die Gemeinschaftsanlage vorgesehen.

- Abfallbeseitigung

  Gärtnerische Abfälle sollen - soweit kompostierbar - auf den Grundstücken kompostiert werden. Für die Entsorgung nicht kompostierbarer Abfälle ist ein zentraler Müllbehälterstandort im Bereich der Gemeinschaftsanlage vorgesehen..

- Abwasserbeseitigung

  Das Vereinshaus der Kleingartenanlage wird an das örtliche Kanalnetz angeschlossen. Anschlußmöglichkeiten sind im Bereich des Käthe-Kollwitz-Weges gegeben.

4.7 Maßnahmen zur Grünordnung

Zur inneren Durchgrünung und äußeren Gestaltung des Planungsraumes werden folgende Maßnahmen vorgesehen und im Bebauungsplan festgesetzt:

- Äußere Eingrünung

  Zur äußeren Eingrünung des Planungsraumes wird entlang der Straße "Am Pfeiferhölzle" eine Baumreihe festgesetzt. Die Baumreihe bildet den Abschluß der Grünanlage und dient der Gestaltung des Straßenraumes.
  Der Spielplatz wird zur Abschirmung des Friedhofes und der Bebauung randlich durch eine Gehölzpflanzung eingegrünt.
  Entlang der vorhandenen Wohnbebauung (Grundstück Nr. 2527) wird eine Hecke angelegt.

- Innere Durchgrünung

  Zur Durchgrünung des Planungsraumes werden Erhaltungsgebote für einen Teil der vorhandenen Gehölze und darüber hinaus Pflanzgebote ausgesprochen. Im Bereich des öffentlichen Weges werden Baumpflanzungen (stand-

ortgemäße Gehölze und Obstbäume) vorgenommen.
Die Kleingartenanlage wird durch eine Gehölzpflanzung randlich eingegrünt und vom öffentlichen Bereich abgeschirmt. Innerhalb der Anlage wird je Parzelle die Pflanzung eines mittelgroßen Baumes festgesetzt, zur Gestaltung der Anlage (landschaftliche Einbindung, Abschirmung der Hütten).
Bei Zäunen entlang der Wege wird eine Eingrünung mit Gehölzpflanzungen und Berankung empfohlen.

- Artenwahl für Pflanzungen

Die Artenwahl für Pflanzungen soll gemäß der potentiellen natürlichen Vegetation des Planungsraumes vorgenommen werden (s. Empfehlungen).
Innerhalb der Kleingartenanlage sollen möglichst nur heimische bzw. eingeführte Arten nur in geringem Umfang (Blütensträucher) verwendet werden.
Koniferen entsprechen nicht der standortsgemäßen Vegetation und werden nur bis 1 m Höhe zugelassen. Höher wachsende Arten sind unzulässig, da sie nicht dem Landschaftscharakter entsprechen.

5. Flächenspiegel

Gesamtfläche des Bebauungsplanes:		rd. 16.400 m²
- Dauerkleingärten		rd. 6.900 m²
davon		
- Wege	rd. 980 m²	
- Kleingärten	rd. 6.000 m²	
- Grünanlage		rd. 8.070 m²
davon		
- Wege	rd. 820 m²	
- Grünfläche	rd. 7.250 m²	
- Spielplatz		
- Grünfläche		rd. 1.430 m²
- Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern		
- Gehölzpflanzung		rd. 1.470 m²
- anzupflanzende Bäume	rd. 33 St.	
- zu erhaltende Bäume	rd. 28 St.	

6. Kosten

Die Kosten, die der öffentlichen Hand im Vollzug des Bebauungsplanes entstehen, betragen nach überschlägiger Ermittlung (Stand 1989):

1. Geländeerwerb	ca.	400.000,-- DM
Vermessungskosten	ca.	10.000,-- DM
2. Gelände freimachen	ca.	5.000,-- DM
3. Öffentliche Grünzone		
- Wegebau einschl. Anschluß Wasserleitung	ca.	35.000,-- DM
- Rasenansaat	ca.	12.000,-- DM
- Bepflanzung, Eingrünung der Kleingartenanlage	ca.	14.000,-- DM
- Ausstattung	ca.	1.500,-- DM
4. Spielplatz	ca.	120.000,-- DM
Summe	**ca.**	**597.500,-- DM**

zuzüglich Mehrwertsteuer



ZEICHENERKLÄRUNG

	Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
max. I	Zahl der Vollgeschosse, hier: Höchstgrenze I-geschossig	§ 18 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
	Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB
SD/WD 35°	Dachform, Dachneigung hier: Satteldach oder Walmdach Dachneigung 35°	§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 73 (1) 1 LBO
	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 (1) 2 BauGB
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Stellung der baulichen Anlagen	§ 9 (1) 2 BauGB
	Firstrichtung	
	Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
	öffentlicher Weg	
	Erschließungsweg innerhalb Kleingartenanlage	
	Versorgungsanlagen und -leitungen	§ 9 (1) 13 BauGB
	Wasserleitung	
	Wasserentnahmestelle	
	Abwasserkanal	
	Grünflächen Zweckbestimmung:	§ 9 (1) 15 BauGB
	- Grünanlage	
	- Dauerkleingarten (nur Geschirrhütten zulässig)	
	- Spielplatz	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen (Pflanzgebot) von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25 a + b)
	Pflanzgebot von Bäumen	§ 9 (1) 25a BauGB
	Flächen mit Pflanzgebot	§ 9 (1) 25a BauGB
	Erhalt von Bäumen	§ 9 (1) 25b BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB

ANLAGE 1

STADT KONSTANZ · PLANUNGSAMT

VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB)

§ 2 (1)	AUFSTELLUNG		
	Beschluß	am	16.3.1989
	Öffentliche Bekanntmachung	am	10.4.1989
§ 3 (1)	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BÜRGER		
	Beschluß	am	16.3.1989
	Öffentliche Bekanntmachung	am	10.4.1989
	Planauslage	vom	17. bis 28.4.1989
	Öffentliche Darlegung und Erörterung	am	
§ 3 (2)	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG		
	Beschluß	am	25.1.1990
	Öffentliche Bekanntmachung	am	19.3.1990
	Planauslage	vom	27.3 bis 26.4.1990
	Behandlung der Bedenken und Anregungen	am	21.6.1990
§ 4	BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE		
§ 4 (1)	Frühzeitige Beteiligung	am	
§ 4 (2)	Benachrichtigung	am	23.3.1990
§ 10	BESCHLUSS ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN		
	Satzungsbeschluß	am	21.6.1990

STADT KONSTANZ
Dezernat III
Konstanz, den 15.8.1990

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt
i.V. Fischer
Bürgermeister

§ 11	GENEHMIGUNG/ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANES		
	Anzeige	am	15. Aug. 1990
	Genehmigungsantrag	am	
	Erlaß des Regierungspräsidiums Freiburg	am	25. Okt. 1990
§ 12	INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES		
	Ortsübliche Bekanntmachung	am	14. Nov. 1990

Bürgermeister

VERMERKE

BEBAUUNGSPLAN ~~ENTWURF~~ M. 1:500
KLEINGARTENANLAGE 'AM KUHMOOS'

BÜRO FÜR FREIRAUMPLANUNG
PROF. DIPL. ING. K. EBERHARD + PARTNER
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
7760 KONSTANZ, OLANDSCHNEIDERSTRASSE 6 TEL. 07531/62356
6000 FRANKFURT, AM SACHSENLAGER 13 TEL. 069/597193

Sachbearbeiter: KIRNER
Änderung vom: 20.11.1989
Entwurf vom: 13.06.1989
Änderung vom: 20.3.1990

a 6

Vermessungs- u. Liegenschaftsamt
den 13.03.1989