INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

2. ÜBERSICHTSPLAN

3. SATZUNG

4. BEBAUUNGSPLAN incl. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

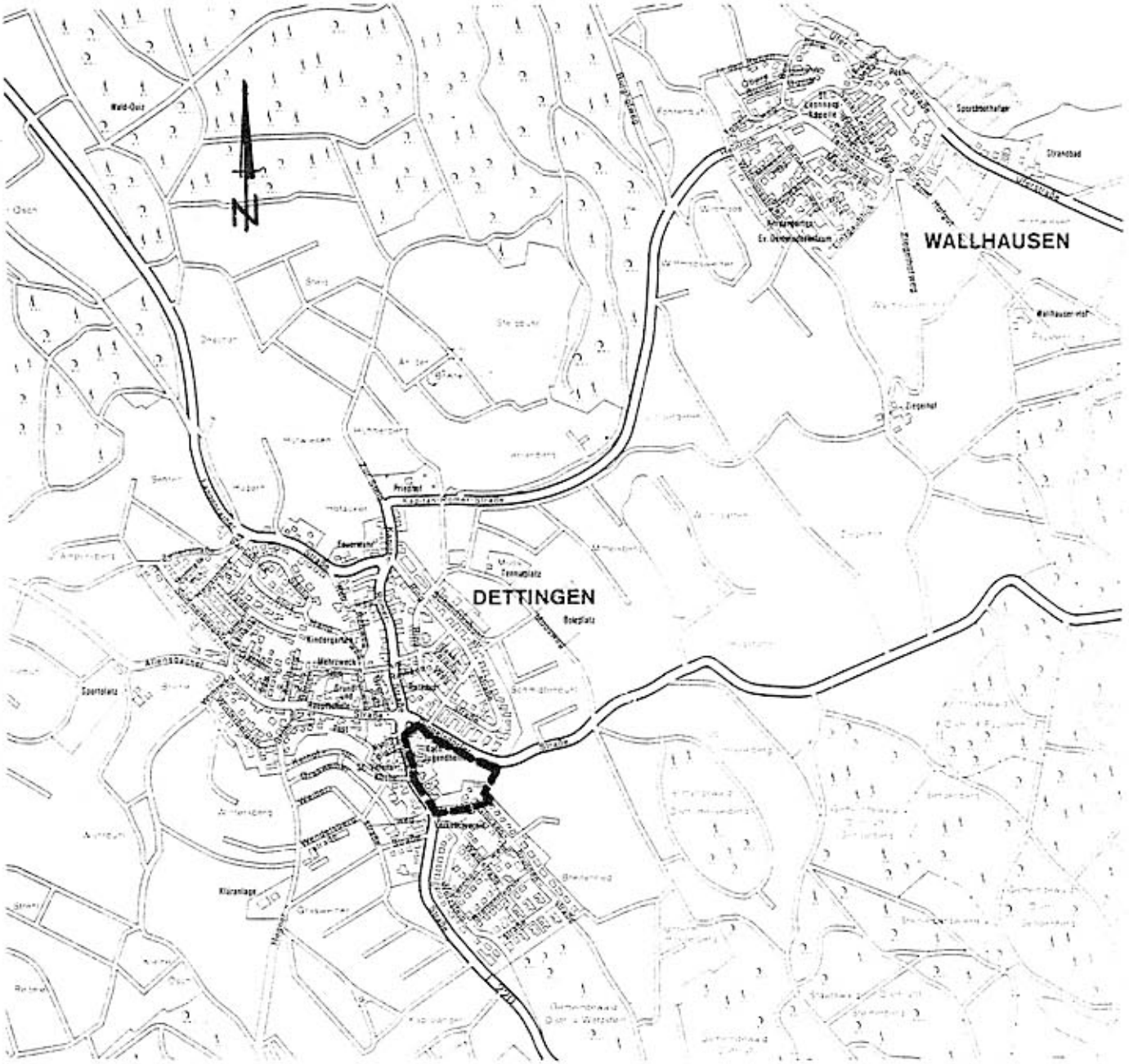
5. BEGRÜNDUNG

6. LÄRMUNTERSUCHUNG

7. GESTALTUNGSPLAN

BEBAUUNGSPLAN "Bündt - Dettingen"

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 15000



STADT KONSTANZ, PLANUNGSAMT

S a t z u n g

über den Bebauungsplan
"Bündt, Dettingen"

Nach § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 779) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung der Gemeindeordnung und der Landkreisordnung vom 17.12.1984 (GBl. S. 675), hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz am 03.07.1986 den Bebauungsplan "Bündt, Dettingen" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan im Maßstab 1: 1 000 (b 10) vom 25.06.1986 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

dem Übersichtsplan M 1 : 15 000,
dem Lageplan M 1 : 1 000 (b 10) vom 25.06.1986 mit den textlichen Festsetzungen

Beifügungen:

Begründung vom 25.06.1986,
Lärmuntersuchung vom Februar 1984,
Gestaltungsplan vom Juni 1986

Genehmigt
Genehmigung erfolgt unter Auflagen
siehe Erlaß Nr. 13/24/0217/144 vom 29.8.86
Regierungspräsidium Freiburg
Freiburg i. Br., den 1. SEP. 1986
Dienstsiegel

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer aufgrund von § 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 111 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

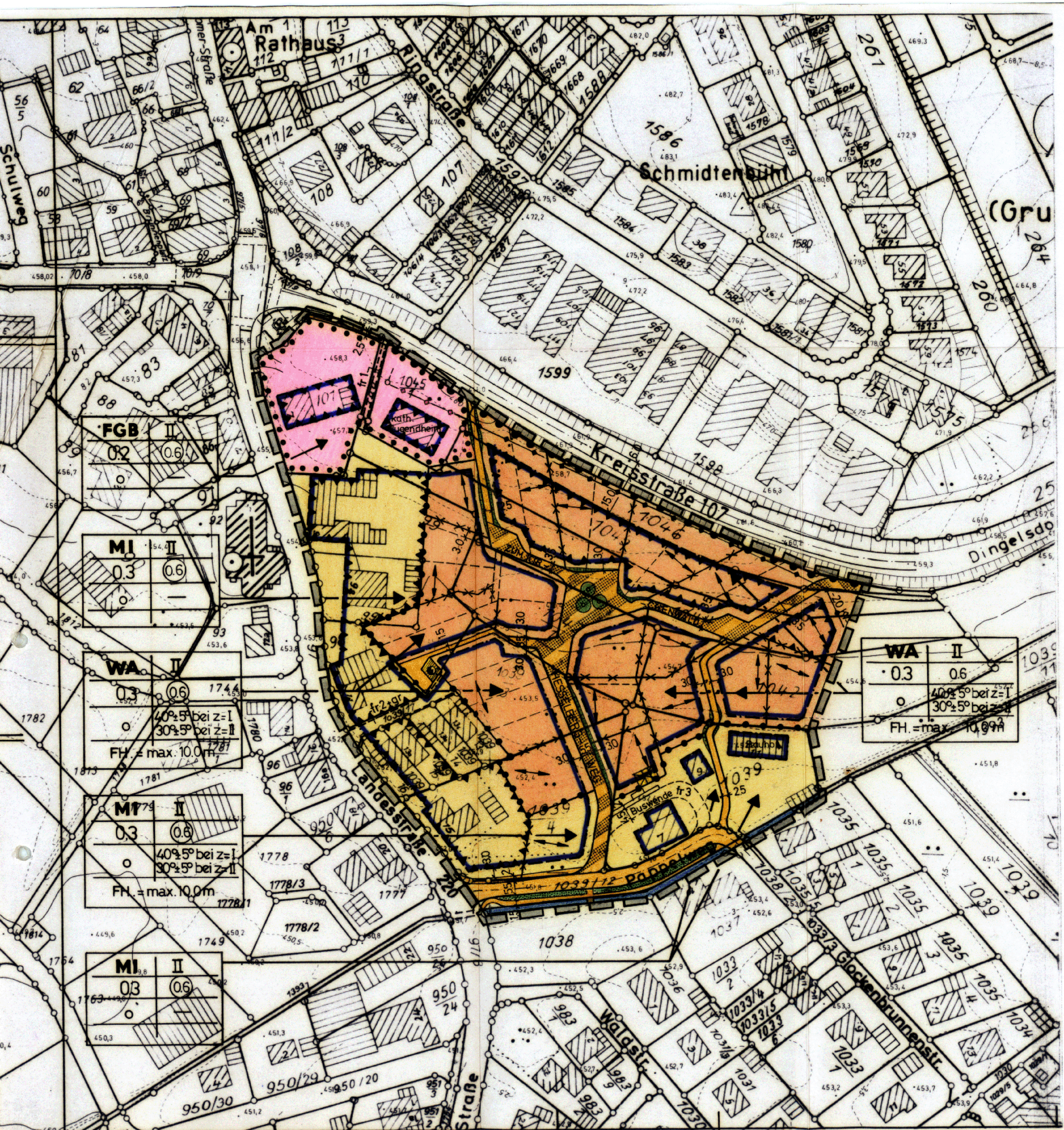
Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung seiner Genehmigung nach § 12 BBauG in Kraft.

Konstanz, den 03.07.1986

Der Oberbürgermeister

STADT KONSTANZ

i.V. Fischer Bürgermeister



Zeichenerklärung :

PLANEINTRAG

BEBAUUNGSPLAN "BÜNDT , DETTINGEN"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
im Sinne § 9 BBauG i.V. mit BauNVO und LBO

Planeintrag	Festsetzung	Rechtsgrundlage
	1. Art der baulichen Nutzung	**§§ 1 – 15 BauNVO**
WA	• Allgemeines Wohngebiet Die Ausnahmen gem. Abs.3 sind zulässig.	§ 4 BauNVO
MI	• Mischgebiet Die Ausnahme gem. Abs.3 ist zulässig.	§ 6 BauNVO
FGB	• Fläche für den Gemeinbedarf (Kath. Kirchengemeinde)	§ 9 (1) 5 BBauG
	2. Maß der baulichen Nutzung	**§§ 16 – 21 a BauNVO**
II	• Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 18 BauNVO
0.3	• Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze	§ 19 BauNVO
(0.6)	• Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze	§ 20 BauNVO
	3. Bauweise	**§ 9 (1) 2 BBauG**
o	• offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
	4. Überbaubare Grundstücksflächen	**§ 9 (1) 2 BBauG**
	• Baugrenzen	§ 23 (3) BauNVO
	• Abgrenzung der Flächen unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes	§ 1 (4) 1 BauNVO
	• Abgrenzung der Flächen unterschiedlicher Festsetzung, hier: Hauptfirstrichtung	
	• Neue Grundstücksgrenzen (als Richtlinie, nicht verbindlich)	
	5. Stellung der baulichen Anlagen	**§ 9 (1) 2 BBauG**
	• Hauptfirstrichtung, jeweils parallel zur eingetragenen Pfeilrichtung	
	6. Örtliche Bauvorschriften	**§ 9 (4) BBauG und § 73 LBO**

Dachform:
geneigte Dachflächen,
zulässig sind Sattel-, Walm- und Pultdächer

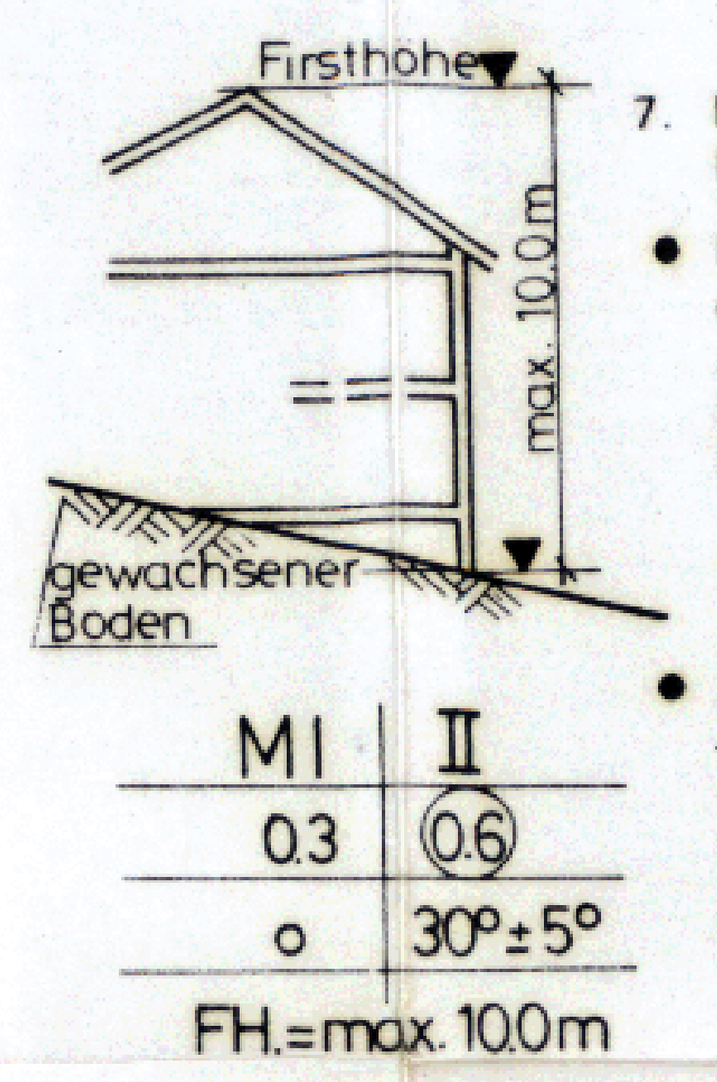
Dachneigung:
- 30° ± 5° • Dachneigung bei Zweigeschossigkeit (z = II)
- 40° ± 5° • Dachneigung bei Eingeschossigkeit (z = I)

Dachdeckung:
Für die geneigten Dachflächen sind ausschließlich Ziegelformen in roten oder rotbraunen Farbtönen zu verwenden.

Kniestock:
Kniestöcke sind bis max. 50 cm zulässig.

Dachaufbauten/-einschnitte:
Dacheinschnitte (Negativgaupen) sind nur im Abstand von mind. 1,50 m vom Ortgang (Giebelabschluß) zulässig und dürfen max. 20 % der umgebenden Dachfläche einnehmen.
Dachaufbauten sind nur zulässig bei Dachneigungen ab 40°. Sie müssen vom Ortgang mind. 1,50 m entfernt sein und dürfen max. 50 % der Dachlänge einnehmen.

Antennen:
Pro Gebäude ist nur eine Antenne zulässig.



7. Höchstgrenze von Gebäudehöhen
Firsthöhe

• Die Oberkante Dachkonstruktion (Firsthöhe) darf höchstens 10,00 m betragen, gemessen zwischen OK-First und dem tiefsten, von Außenwänden angeschnittenen gewachsenen Gelände.

Zusammenfassende Nutzungsschablone:

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachneigung

Firsthöhe max.

8. Verkehrsflächen — **§ 9 (1) 11 BBauG**

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich

- Gehweg / Radweg
- Fahrbahn
- Wohnwege, befahrbar für Anlieger im Sinne des Entwurfs von Verkehrsanlagen in Neubaugebieten (Wohngebieten) (RAS–E, Entwurf, Stand 1981)
- V — Verkehrsgrün
- Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt

9. Versorgungsflächen — **§ 9 (1) 12 BBauG**
- Trafostation

10. Führung von Versorgungsanlagen u. -leitungen — **§ 9 (1) 13 BBauG**
- 20 KV-Leitung bestehend, Freileitung
- 20 KV-Leitung bestehend, verkabelt

Hinweis:
Erforderliche Mindestabstände sind gem. VDE 0210 einzuhalten. Alle Bauanträge entlang der 20 KV-Leitung und der Verkabelung sind dem Träger der Stromversorgung vorzulegen.

11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte — **§ 9 (1) 21 BBauG**
- fr 1 — Fahrrecht zugungsten der Anlieger
- fr 2 — Fahrrecht zugunsten der Anlieger u.d. Trägers der Stromversorgung (z.Zt. Badenwerke)
- fr 3 — Fahrrecht zugunsten des öffentlichen Buslinienverkehrs
- gr — Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit

11a. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen — **§ 9 (1) 24 BBauG**

Werden Wohn- oder Schlafräume auf der der **Dingelsdorfer Str. u. der** Konstanzer Straße (K 6172) zugewandten Seite angeordnet, sind gemäß VDI-Richtlinien 2719 – Schalldämmung von Fenstern vom Okt. 1973 – in Wohnräumen Fenster der Schallschutzklasse 1 und in Schlafräumen der Schallschutzklasse 0 einzubauen.
Bei der Baugenehmigung ist nachzuweisen, daß die vorgesehenen Fenster den von außen eindringenden Schall soweit dämmen, daß der geforderte Innengeräuschpegel nach o.g. Richtlinie eingehalten wird.
Der Geltungsbereich dieser Festsetzung ist im Bebauungsplan dargestellt.

12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich — **§ 9 (1) 26 BBauG**
- Böschungsflächen

13. Nachrichtliche Übernahmen — **§ 9 (6) BBauG**

Sicherung von Bodenfunden nach §§ 10 und 20 Denkmalschutzgesetz
Da mit vor- und frühgeschichtlichen Funden gerechnet werden muß, ist der Kreisarchäologe rechtzeitig vor Inangriffnahme der Erschliessungsarbeiten vom Baubeginn zu benachrichtigen. Zutage tretende Funde sind diesem zur sachgerechten Bergung umgehend zu melden (Telefon: 07731 – 61229)

14. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes — **§ 9 (7) BBauG**

Legende der Grundkarte
- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- derzeitige Grundstücksgrenzen
- Höhenlinien

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. Nr. 105, S. 2256, berichtigt S. 3617), geändert durch die Vereinfachungsnovelle vom 03. Dezember 1976 (BGBl. I, S. 3281) und durch die Beschleunigungsnovelle vom 06. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949).
2. Baunutzungsverordnung BauNVO (Neufassung) vom 15. September 1977 (BGBl. Nr. 63 S. 1763)
3. Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770).

Der Bebauungsplan "Bündt" entspricht dem Satzungsbeschluß des Gemeinderats vom 03.07.1986.
Die redaktionelle Auflage des Regierungspräsidiums Freiburg im Genehmigungserlaß vom 29.08.1986 wurde eingearbeitet.
(Stempel: STADT KONSTANZ) 2. Sep. 1986

STADT KONSTANZ · PLANUNGSAMT

VERFAHREN NACH DEM BUNDESBAUGESETZ (BBauG)

§ 2 (1)	Aufstellungsbeschluß	am	27.01.83		
	Ortsübliche Bekanntmachung	am	19.03.83		
§ 2 (5)	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange		1982-83		
§ 2a(2)	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	vom	21.03.83	bis	15.04.83
	Bekanntmachung einer öffentl. Darlegung und Anhörung	am	19.03.83		
	Öffentliche Darlegung und Anhörung	am	22.03.83		
§ 2a(6)	Auslegungsbeschluß	am	12.04.84		
	Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung	am	25.05.84		
	Öffentliche Auslegung	vom	04.06.84	bis	04.07.84
	Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange	am	21.05.84		
§ 10	Satzungsbeschluß	am	03.07.86		

Die im Plangebiet dargestellten Flurstücksgrenzen und Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.
20.01.86 [Unterschrift]
Datum Unterschrift
STADT KONSTANZ
VERMESSUNGS- UND LIEGENSCHAFTSAMT

i.V. [Unterschrift]
Oberbürgermeister

§ 11 Genehmigung durch das Regierungspräsidium Freiburg mit Erlaß vom
Genehmigt
Genehmigung erfolgt unter Auflagen
siehe Erlaß Nr. 13/24/0217/144 vom 29.8.86
Regierungspräsidium Freiburg
Freiburg i. Br., den 1. SEP. 1986
Dienstsiegel [Unterschrift]

§ 12 Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung am
09.09.1986
Bürgermeister [Unterschrift]

[Unterschrift]
Planungsamtsleiter

BEBAUUNGSPLAN — **M. 1:1000**

"Bündt, Dettingen"

Entwurf vom:	Juni 83/Febr.84	Änderung vom:	Oktober 85	**b 10**
Sachbearbeiter:	Zeller/Richter	Änderung vom:	Dezember 85	
gezeichnet:	Richter	Änderung vom:	25.06.86	

Begründung gemäß § 9 (8) BBauG
zum
Bebauungsplan "Bündt, Dettingen", b 10

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

Lage und bisherige Nutzung des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Dettingen zwischen der Dingelsdorfer Straße (Kreisstraße 107), der Konstanzer Straße (Landesstraße 220) und dem Pappelweg. Es ist in seiner Randlage bereits baulich genutzt durch

2 Nebenerwerbslandwirtschaftsstellen,

mehrere Wohngebäude,

das Pfarrhaus und das Kath. Jugendheim,

ein Modestudio sowie

den Bauhof der Ortschaft.

Etwa 2/3 des Gebietes sind heute noch landwirtschaftlich genutzt als Viehweide mit Streuobstbeständen.

Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan, wirksam seit 1. Juli 1983, ist das Gebiet als gemischte Baufläche dargestellt mit den geplanten Nutzungsziffern GRZ 0,3, GFZ 0,6, Z = II.

Dem Wunsch der Ortschaft entsprechend soll das Gebiet in seiner künftigen Nutzung stärker differenziert werden und Teile davon als allgemeines Wohngebiet geplant werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher parallel zum Bebauungsplanverfahren vorgesehen.

Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes ist erforderlich, um eine dem künftigen Nutzungszweck entsprechende Bodenordnung sowie die Erschließung des Gebietes zu sichern und damit eine geordnete städtebauliche Entwickung einzuleiten.

Planung

Städtebauliche Idee

Die dörfliche Umgebung des Ortskerns ist geprägt durch

- flächige, platzraumartige, nicht durch lineare, wegraumartige Erschließungsanlagen;
- unregelmäßige, relativ eng stehende meist zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise;

- verschiedene Dachneigungen mit einer Vielzahl von Dachaufbauformen.

In Anlehnung an diese Eigenart wird das geplante Gebiet durch dieselben Elemente bestimmt und geformt.

Verkehrserschließung

Vom Pappelweg aus, einer Wohngebietssammelstraße mit 5,50 m Fahrbahnbreite, wird das Gebiet durch eine teilweise gepflasterte, der Fahrdynamik von Kraftfahrzeugen nicht entsprechende und damit verkehrsberuhigte Straße (als Mischfläche ohne Trennung der Verkehrsarten) von 5,50 m Breite erschlossen, die in einer platzartigen Fläche endet. Diese Fläche erlaubt gleichzeitig einen Wendekreis von 18 m Durchmesser, soll jedoch vom Ausbaustandard ebenso kommunikativen Zwecken dienen können.

Von dieser Mischfläche aus führen Wege mit 3,50 m Breite in östliche und westliche Richtung zur Erschließung der Grundstücke mit kleineren Erweiterungen zum Zurücksetzen von Kraftfahrzeugen. Davon ausgehend führen Geh- und Radwege mit 2,50 m Breite in Richtung Ortskern, in Richtung Dingelsdorf sowie am Bauhof vorbei über die Glockenbrunnenstraße zum Geh- und Radweg Dettingen-Wollmatingen.

Die Erschließungsflächen sind bewußt knapp gehalten, um den auch im Ortskern vorhandenen dörflichen Erschließungswegen zu entsprechen.

Ruhender Verkehr

Es wird empfohlen, im Bauantragsverfahren für die neu zu erstellenden Wohngebäude zwei Stellplätze pro Wohnung festzusetzen. Dadurch wird der öffentliche Stellplatzbedarf minimiert und kann auf vorgezeichneten, versetzt angeordneten Stellen der Mischfläche der Straße A erfüllt werden. Eine gesonderte Ausweisung von öffentlichen Stellplätzen erfolgt nicht.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird mit regelmäßig verkehrenden Buslinien bedient. Als Wendefläche für den Bus dient heute schon die Umfahrt um das Gebäude Pappelweg 7. Sie wird als Fahrrecht zugunsten des Linienverkehrs festgesetzt. Im Gebiet wird außerdem eine Busbucht mit Wartehäuschen eingeplant, die dem Abstellen des Busses während der vorgeschriebenen Wartepausen zwischen den Einsätzen dient.

Bauliche Nutzung

Der Flächennutzungsplan sieht ein Maß der baulichen Nutzung für das Gebiet vor, das unter den zulässigen Höchstwerten des § 17 BauNVO für zweigeschossige Gebiete liegt. Die festgesetzten Nutzungsziffern entsprechen denen der vorhandenen Bebauung in der Umgebung und sollen dazu dienen, im Rahmen der vorhandenen dörflichen Struktur zu bleiben.

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches ca. 29 500 m^2, davon als

Mischgebiet (MI)	ca. 9 650 m^2	
Allg. Wohngebiet (WA)	ca. 13 350 m^2	
Fläche f. Gemeinbedarf (FGB)	ca. 3 250 m^2	38,8 %
Trafostation	ca. 30 m^2	
Verkehrsflächen	ca. 3 220 m^2	11,2 %

Zahl der neuen Wohngrundstücke	ca. 30
Durchschnittl. Fläche der Wohngrundstücke	ca. 524 m^2
Neue Mischgebietsfläche	ca. 625 m^2
Zahl der neuen Gebäude	ca. 31
Zahl der neuen Wohnungen	ca. 50
Zahl der neuen Einwohner	ca. 100

Die charakteristische offene Bauweise der Ortschaft wird auch im Gebiet festgesetzt.

Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Frischwasser ist innerhalb des Wasserversorgungssystems der Stadt mengen- und druckmäßig gesichert.

Abwasserbeseitigung

Mit dem Bau der Vorflutkanäle im Baugebiet Grasweiher in den Jahren 1983 bis 1985 mit einem Kostenaufwand von insgesamt ca. 2 Mio. DM bis an die Konstanzer Straße heran, kann das Gebiet ordnungsgemäß zur zentralen Kläranlage Konstanz entwässert werden. Die Gebietsentwässerung erfolgt über eine neu zu bauende Mischkanalisation in den öffentlichen Wegeflächen.

Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischem Strom wird durch die Badenwerke gesichert. Die am Rande des Gebietes verlaufende 20 KV-Freileitung wird im Plan als Bestand übernommen. Nach VDE 0210 sind die erforderlichen Mindestabstände einzuhalten. Zum Bau einer neuen Trafostation für das Gebiet wird eine Versorgungsfläche ausgewiesen.

Müllbeseitigung

Die städt. Müllabfuhr erledigt die Beseitigung des Hausmülls. Von den Müllfahrzeugen kann lediglich die Straße A befahren werden. Zur Entsorgung der Grundstücke an den Wegen B und C müssen daher die Behälter zur Wendeplatte der Straße A am Leerungstag gebracht werden.

Folgeeinrichtungen

Die Ausstattung der Ortschaft Dettingen mit den schulischen Einrichtungen (Grund- und Hauptschule), dem Kindergarten, Sporteinrichtungen und Friedhof ist ausreichend zur Aufnahme des Bedarfs aus den ca. 100 neu hinzukommenden Bewohnern.

Der am Pappelweg gelegene öffentliche Kinderspielplatz dient gleichzeitig dem geplanten Neubaugebiet.

Bodenordnende Maßnahmen

Es ist vorgesehen, eine gesetzliche Umlegung zur Neubildung der Grundstücke durchzuführen.

Schallschutzmaßnahmen (vergl. Anlage A 1 bis A 3)

Die Überschreitung der Planungsrichtpegel an den der Konstanzer Straße und der Dingelsdorfer Straße zugewandten Gebäudeseiten von tags 4,5 bzw. 3,0 dB (A) ist relativ gering. Aufwendige Maßnahmen, wie Lärmschutzwälle oder Lärmschutzwände zum Schutz der der Straße zugewandten Außenbereiche, sind nicht erforderlich. Es kann davon ausgegangen werden, daß lärmempfindliche Außenanlagen (Balkone, Terrassen usw.) auf den den Straßen abgewandten Süd- bzw. Südostseiten angeordnet werden.

Nachts beträgt die Pegelüberschreitung an den den Straßen zugewandten Seiten 9,5 bzw. 7,5 dB (A). Es wird empfohlen, die Wohn- und Schlafbereiche auf den den Straßen abgewandten Seiten anzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind auf den den Straßen zugewandten Gebäudeseiten Lärmschutzfenster einzubauen.

Nach VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern), Tafeln 4 b und 5, sind entsprechend der Nutzung der Räume Fenster mit folgenden Schallschutzklassen einzubauen:

Konstanzer Straße (MI-Gebiet)

Wohnräume: Schallschutzklasse 1

Schlafräume: Schallschutzklasse 0

Dingelsdorfer Straße (WA-Gebiet)

Wohnräume: Schallschutzklasse 1

Schlafräume: Schallschutzklasse 0

Es kann davon ausgegangen werden, daß in Neubauten Fenster eingebaut werden, die diesen Mindestanforderungen an den Schallschutz entsprechen. Bei Altbauten mit evtl. undichten Fenstern ist durch nachträglichen Einbau von Dichtungen die geforderte Schalldämmung zu erreichen.

Kosten und Finanzierung

Die voraussichtlichen Kosten der Herstellung der Erschließungsanlagen betragen für

gebietsinterne Entwässerung	ca. 377 000,-- DM
Hauptsammler Schmidtenbühl-Nord von Konstanzer Straße bis Gebietsende	ca. 323 000,-- DM
Straßen- und Wegebau	ca. 400 000,-- DM
Beleuchtung	ca. 45 000,-- DM

Die Finanzierung erfolgt durch Einstellung der Mittel ab dem Haushaltsjahr 1986.

Realisierung

Es ist vorgesehen, 1986 die Umlegung durchzuführen und danach mit der Erschließung des Baugebietes zu beginnen.

Konstanz, den 25. Juni 1986

Dezernat III:

Fischer
Bürgermeister

Planungsamt:

Zeller
Amtsleiter