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. GESTALTUNGSPLAN

7. AUSSCHNITT AUS DEM FNP v. 1.JULI 1983

8. AUSSCHNITT AUS DEM BP „BREITE-SEEWIESEN“

Übersichtsplan von DINGELSDORF M. 1 : 5'000

Abgrenzung der Bebauungspläne

"BONGÄRTEN" rechtskräftig 19.2.88

"BREITE-SEEWIESEN" rechtskräftig seit 1960



Planungsamt Stadt Konstanz, den 2. Nov. 1987

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan "Bongärten" in Dingelsdorf

S A T Z U N G

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und des § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat am 12.11.87 über den o. g. Bebauungsplan folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Lageplan M 1 : 500 (§ 2 Nr. 2).

§ 2

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Übersichtsplan, M 1 : 5 000 mit Eintrag der Geltungsbereichsgrenzen der Bebauungspläne "Bongärten" und "Breite-Seewiesen".
2. Lageplan, M 1 : 1 000 mit den textl. Festsetzungen vom 10.12.85, geändert am 28.10.86 und 14.04.87 und 04.09.87.

Beigefügt sind:

a) die Begründung in der Fassung vom 14.04.87
b) Gestaltungsplan, M 1 : 1 000 (April 1987)
c) Ausschnitt aus dem Dorfentwicklungskonzept
d) Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Eintrag der vorgesehenen Änderungen
e) Ausschnitt Bebauungsplan "Breite-Seewiesen"

§ 3

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Satzung über den Bebauungsplan "Breite-Seewiesen" (genehmigt als Polizeiverordnung) für den gekennzeichneten Bereich außer Kraft.

Tag der "Amtlichen Bekanntmachung", Konstanz den 19.2.1988

Konstanz, den 12.11.87

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Fischer
Bürgermeister

STADT KONSTANZ
36



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

im Sinne § 9 BBauG und in Verbindung mit der BauNVO und der LBO

Planeintrag

- WA
- MD
- I bzw. II
- o
- Symbolik für Eintrag im Plan

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 BBauG
   - Allgemeines Wohngebiet unzulässig sind Tankstellen i.S. § 4 (3) 5 BauNVO — § 4 BauNVO
   - Dorfgebiet unzulässig sind Tankstellen i.S. § 5 (2) 10 BauNVO — § 1 (6) BauNVO i.V. § 1 (9) — § 5 BauNVO; § 1 (5) BauNVO i.V. § 1 (9) "

2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 BBauG
   - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze — § 18 BauNVO und § 2 (5) LBO
   - Angabe der Geschoßfläche als Höchstwert — § 20 (2 + 3) BauNVO
   - Abgrenzung unterschiedlicher Geschoßflächenangaben

3. Bauweise — § 9 (1) 2 BBauG
   - Offene Bauweise — § 22 (2) BauNVO

4. Die überbaubaren Grundstücksflächen — § 9 (1) 2 BBauG
   - Baugrenze — § 23 (3) BauNVO
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

5. Flächen für den Gemeinbedarf — § 9 (1) 5 BBauG
   - Ortsverwaltung
   - Grundschule
   - Kirche
   - Kindergarten
   - Jugendhaus
   - Feuerwehr

6. Die Verkehrsflächen — § 9 (1) 11 BBauG
   - Dorfstraße (Mischfläche)
   - Wirtschaftsweg
   - Fußweg
   - öffentliche Parkfläche

7. Die Versorgungsflächen — § 9 (1) 12 BBauG
   - Umspannstation (Badenwerk AG)

8. Die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen — § 9 (1) 13 BBauG
   - vorhandene 20 kV-Mittelspannungskabel (unterirdisch) — von jeder Überbauung freizuhalten

9. Die öffentlichen und privaten Grünflächen — § 9 (1) 15 BBauG
   - Friedhof

   Grünflächen in Verbindung mit Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind — § 9 (1) 10 BBauG
   - öffentliche Grünflächen
   - private Grünflächen

10. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen — § 9 (1) 21 BBauG
    - Leitungsrecht zugunsten der Stadt Konstanz (Abwasserkanal)
    - Leitungsrecht zugunsten der Badenwerk AG, Stockach (20 kV-Leitung)

11. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern — § 9 (1) 25a BBauG
    - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern aus einheimischem Gehölz
    - Entsprechend der Darstellung sind Einzelbäume oder Baumgruppen aus einheimischem Gehölz anzupflanzen und zu erhalten.

12. Bindung für Bepflanzungen — § 9 (1) 25b BBauG
    - Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
    - Die vorhandenen ortsbildprägenden Bäume und Sträucher sind zu erhalten.

13. Örtliche Vorschriften — § 9 (4) BBauG i.V. mit § 73 LBO

13.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen — § 73 (1) 1 LBO
- Dachform und Dachneigung

  Die Dächer sind als ziegelgedeckte Satteldächer auszuführen. Sonderformen (z.B. gegeneinander versetzte Pultdächer) sind zulässig, wenn der Höhenversatz — gemessen vom First bis zur Kehle — 1,20 m nicht überschreitet.
- Dachneigung entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone. Dachaufbauten sind zugelassen bei Dächern mit einer Neigung > als 40°.

  Gaupen jeder Art müssen von der Giebelaußenwand oder vom Grat bzw. von der Kehle des Daches an der engsten Stelle mind. 2,50 m Abstand haben.

  Negativgaupen sind nicht zulässig.
- Ein Kniestock von max. 0,50 m ist zulässig.

13.2. Antennen — § 73 (1) 3 LBO

Es ist eine Antenne pro Haus zulässig.

13.3. Die Gestaltung von Plätzen für Abfallbehälter und Einfriedungen — § 73 (1) 5 LBO
- Die Abfallbehälter sind in geschlossenen Boxen bzw. hinter Schutzwänden unterzubringen. Die Abfallbehälterplätze sind mit Laubgehölz einzugrünen.
- Einfriedungen und Stützmauern sowie Aufschüttungen sind abweichend von § 52 (1) 17, 27 u. 28 LBO in jedem Fall genehmigungspflichtig.

13.4. Festsetzungen der Höchstgrenze von Gebäudehöhen — § 73 (1) 8 LBO

hier: Firsthöhe und Traufhöhe
- Die Oberkante Dachkonstruktion (Firsthöhe) darf gem. Planeintrag höchstens 8,00 m bzw. 11,00 m betragen, gemessen zw. Oberkante First und dem tiefsten von Außenwänden angeschnittenen gewachsenen Gelände.

als auch von der Gegenseite

- Die Traufhöhe darf sowohl von der Talseite des gewachsenen Bodens höchstens 3,50 m bei eingeschossigen, und 6,50 m bei zweigeschossigen Gebäuden betragen. Gemessen wird die Traufhöhe zw. dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und dem tiefsten von Außenwänden angeschnittenen gewachsenen Gelände.

14. Nachrichtliche Übernahmen — § 9 (6) BBauG i.V. § 10 und 20 DSchG

Da mit vor- und frühgeschichtlichen Bodenfunden gerechnet werden muß, ist vor Beginn evtl. Erdarbeiten der Kreisarchäologe unter Tel. (07731) 61229 vom Arbeitsbeginn zu benachrichtigen. Zutagekommende Funde sind an Ort u. Stelle im Boden zu belassen und umgehend dem Kreisarchäologen anzuzeigen.
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen. — § 2 DSchG

15. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — § 9 (7) BBauG

FÜLLSCHEMA (Nutzungsschablone)

Baugebiet § 4 bzw. § 5 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
GRZ — § 19 BauNVO	GFZ — s. § 20 BauNVO
Bauweise § 22 (2) BauNVO	Dachneigung
maximale Traufhöhe	max. Firsthöhe

RECHTSGRUNDLAGEN

1. BBauG in der Fassung vom 18. August 1976 (BGB. I, S. 3617), geändert durch die Vereinfachungsnovelle vom 3. Dezember 1976 (BGB. I, S. 3281) und durch die Beschleunigungsnovelle vom 6. Juli 1979 (BGB. I, S. 949).
2. BauNVO (Neufassung vom 15. September 1977) (BGB. I, S. 1763).
3. Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981 (BGB. I, S. 833).
4. LBO für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983 (Ges. Bl. S. 770).
5. Naturschutzgesetz von Baden-Württemberg in der Fassung vom 21. Oktober 1975.
6. Denkmalschutzgesetz von Baden Württemberg in der Fassung vom 6. Dezember 1983.
7. Garagenverordnung vom 25. Juli 1973 (Ges. Bl. S. 325).
8. Garagenerlaß vom 20. Juli 1973 (GABl. S. 765).
9. Beslattungsgesetz in Baden-Württemberg vom 1. Januar 1971
10. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl I, S. 2253).

STADT KONSTANZ · PLANUNGSAMT

VERFAHREN NACH DEM BUNDESBAUGESETZ (BBauG) (BauGB)

§ 2 (1)	Aufstellungsbeschluß	am	26.09.1985
	Ortsübliche Bekanntmachung	am	30.09.1985
§ 2 (5)	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	am	30.09.1985
§ 2a(2)	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	vom	07.10.1985 bis 21.10.1985
	Bekanntmachung einer öffentl. Darlegung u. Anhörung	am	30.09.1985 (Bürgerbeteiligung)

		1. Auslegung BBauG	2. Auslegung BauGB
§ 2a(6)	Auslegungsbeschluß	am ~~30.01.1986~~	3.9.1987
	Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung	am 05.02.1986	8.9.1987
	Öffentliche Auslegung	vom ~~17.2.86~~–~~18.3.87~~ vom	18.9.–19.10.87
	Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange	am 03.02.1986	z.T. 16.9.1987
§ 10	Satzungsbeschluß	am ~~23.10.1986~~	12.11.1987

Die im Bebauungsplan dargestellten Flurstücksgrenzen und Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.

Datum: Konstanz, den 21.11.1988

STADT KONSTANZ
VERMESSUNGS- UND LIEGENSCHAFTSAMT

i.V.

Oberbürgermeister

BauGB

§ 11 Anzeige des Bebauungsplanes
Erlass des Regierungspräsidium Freiburg
25.11.87 9.02.88

§ 12 Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung am
19.2.1988

Bürgermeister

Planungsamtsleiter

BEBAUUNGSPLAN
BONGÄRTEN
IN DINGELSDORF

M. 1:1000

Entwurf vom:	10.12.1985	Änderung vom:	28.10.1986
Sachbearbeiter:	Frau Stenzel	Änderung vom:	14.04.1987
gezeichnet:	Schultheiss	Änderung vom:	04.09.1987

b12

Bebauungsplan "B o n g ä r t e n"

B e g r ü n d u n g gemäß § 9 (8) BBauG

1. Anlaß der Planaufstellung

2. Planungsverflechtungen

   2.1 Flächennutzungsplan
   2.2 Bebauungsplan "Breite Seewiesen"
   2.3 Dorfentwicklungsplan

3. Planung

   3.1 Planziel
   3.2 Abgrenzung des Plangebietes
   3.3 Bebauung
   - Art der baulichen Nutzung
   - Maß der baulichen Nutzung
   - Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
   - Nebenanlagen
   3.4 Verkehr
   - Fahrverkehr
   - Ruhender Verkehr
   3.5 Grünplanung
   - Friedhof
   - Grünflächen
   - Erhaltung bzw. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
   3.6 Folgeeinrichtungen
   - Kindergarten
   3.7 Ver- und Entsorgung
   3.8 Städtebauliche Daten
   - Einwohner
   - Flächenbilanz

4. Planungsbegleitende Maßnahmen

   4.1 Änderung und Aufhebung der bestehenden Bebauungsvorschriften
   4.2 Sicherung der Planung
   4.3 Bodenordnungsmaßnahmen
   4.4 Die der Gemeinde voraussichtlich entstehenden Kosten und deren Finanzierung
   - Kosten
   - Finanzierung

Bebauungsplan " B o n g ä r t e n " in Dingelsdorf

B e g r ü n d u n g:

1. Anlaß der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um eine gesicherte Rechtsgrundlage für die zukünftige Entwicklung der baulichen Nutzung zu erhalten. Dies betrifft insbesondere die Grundstücke oberhalb der Fließhornstraße.

Außerdem sollen Nutzungsänderungen des Flächennutzungsplanes im Gewann "Bongärten" im Parallelverfahren mit diesem Bebauungsplan festgeschrieben werden und die Ausweisung eines Kindergartens im Bebauungsplangebiet planerisch gesichert werden.

2. Planungsverflechtungen - Planungsziele

2.1 Flächennutzungsplan (siehe Anlage 2)

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die zuvor genannten geplanten Änderungen betreffen die städtischen Grundstücke Nr. 112 (Am Höhenrückenweg) und angrenzend am Friedhof Grundstück Nr. 1399 sowie einen Teil des privaten Grundstücks Nr. 1404/1. Alle Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen.

Parzelle Nr. 112 grenzt direkt an die Erschließungsstraße und ist 3seitig von bebauten Grundstücken umgeben. Mit der Nutzungsänderung als Bauland wird der südliche Bereich der Ortschaft arrondiert.

Die im FNP ausgewiese landwirtschaftliche Fläche zwischen der Bebauung an der Fließhornstraße und dem Friedhof dient als Abstandsfläche (Schutzzone). Diese Fläche ist geeignet als Grünanlage mit entsprechender Bepflanzung ausgewiesen zu werden. Die natürliche Grenze bildet die parallel zum Friedhof verlaufende Böschung.

Im südlichen Bereich der Kirche ist im Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Gegensatz dazu soll im vorliegenden Bebauungsplan ein Dorfgebiet festgesetzt werden (siehe dazu 2. - Dorfentwicklungskonzept).

2.2 Bebauungsplan (siehe Anlage 3)

Ein Teil der Baugrundstücke an der Fließhornstraße sind im Bebauungsplan "Breite Seewiesen" (genehmigt als Polizeiverordnung) erfaßt. Mit einer Ausnahme sind alle Grundstücke bebaut. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes orientieren sich an dem Bestand.

2.3 Dorfentwicklungsplan (Ausschnitt siehe Anlage 4)

Gemäß § 1 (5) BBauG wurde am 12. April 1984 der Dorfentwicklungsplan vom Gemeinderat beschlossen. Er ist aus dem FNP entwickelt worden.

Ziel des Dorfentwicklungsplanes ist die Erhaltung des dörflichen Charakters. Im Ortskern sind demzufolge vorwiegend Wohnhäuser mit landwirtschaftlichen Betrieben und den dazugehörigen Obst- und Gemüsegärten sowie Kleingewerbe zu erhalten. Nach dem Nutzungskonzept des Dorfentwicklungsplanes entspricht der Ortskern einer Ausweisung in Anlehnung an § 5 BauNVO - Dorfgebiet. Dieses Ziel wird im vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

Auf die prägenden Grünflächen in Verbindung mit der Kirche und dem Friedhof darf nicht verzichtet werden. Die Überbauung der Grundstücke an der Fließhornstraße muß demnach auf den unteren Teil beschränkt bleiben.

Der Standort für den geplanten Kindergarten in Dingelsdorf war im Dorfentwicklungsplan sowie im Flächennutzungsplan im Bebauungsplangebiet "Vordere Weidstaudt/ Heugäßle/Mühlbachweg" ausgewiesen. Nachdem in diesem derzeit laufenden Bebauungsplan-Verfahren festgestellt werden mußte, daß kein geeignetes Grundstück für einen Kindergarten zur Verfügung steht, muß (gemäß Alternativ-Vorschlag im Entwicklungskonzept) ein Standort im Gewann "Bongärten" gesichert werden.

3. Planung

3.1 Planziel

Das Planziel geht bereits eindeutig aus dem zuvor genannten Dorfentwicklungsplan hervor, d.h. alle Festsetzungen sind auf die Erhaltung der vorhandenen und ortsbildprägenden dörflichen Situation abgestimmt. Insbesondere gilt es, das weithin wahrnehmbare Ortsbild - vom See her betrachtet - zu erhalten, das gekennzeichnet ist durch die kirchliche Dominante mit der darunterliegenden kleinmaßstäblichen Bebauung.

3.2 Abgrenzung des Plangebietes

Als eindeutige Abgrenzung sollen die dem Plangebiet angrenzenden Straßen dienen, das ist die Fließhornstraße, Thingoltstraße und der Höhenrückenweg. Der südliche Bereich des Plangebietes grenzt an die im FNP eingetragene landwirtschaftliche Nutzung. Parzelle 1401 - südöstlich der geplanten Erweiterung des Friedhofs - wird zur planerischen Sicherung als Fußwegverbindung in das Planverfahren einbezogen.

3.3 Bebauung

- Art der baulichen Nutzung

Im Sinne der zuvor aufgeführten Planungsziele wird im wesentlichen der Bestand festgeschrieben. Im Ortskern

sind demnach bis zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden des Plangebietes im Sinne der Baunutzungsverordnung Dorfgebiete (MD) ausgewiesen. Östlich des Plangebietes sind in den letzten Jahren nach dem Bebauungsplan "Breite - Seewiesen" Wohngebäude entstanden. Das entspricht gemäß der BauNVO der Nutzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Eine zusätzliche Wohnnutzung ist nur in geringem Umfang auf zwei Baugrundstücken mit einem Einzel- bzw. Doppelhaus möglich.

- Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Ziel der Erhaltung der Gebäudestruktur und es Freiflächenanteils der Gärten sind hauptsächlich die vorhandenen überbauten Flächen von der Baugrenze erfaßt worden. Die Höhe des Geschoßflächenanteils wird bestimmt vom Ausmaß der zulässigen überbauten Fläche und der Anzahl der Geschosse, verbunden mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe (Punkt 13.4 der textl. Festsetzungen).

Auf die Eintragung einer GRZ bzw. GFZ wurde verzichtet, um die Ausnutzung nicht mit der zufälligen Größe des Grundstücks zu verknüpfen.

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Zur Erhaltung der ortstypischen geschlossenen mit Ziegel gedeckten Dachlandschaft sind Festsetzungen gemäß LBO § 73 über die Art der Dachausbildung getroffen worden.

- Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen - außerhalb der stark eingegrenzten überbaubaren Grundstücksflächen - ist für die landwirtschaftlich genutzten Gärten eine Notwendigkeit und kann in dieser ländlichen Situation nicht als störend betrachtet werden.

3.4 Verkehr

- Fahrverkehr

Die Erschließung aller Grundstücke ist direkt über öffentliche Straßenräume gesichert. Mit Ausnahme eines Wirtschaftsweges mit anschließender Fußwegverbindung zur Fließhornstraße (südöstlich des Plangebietes) sind alle Straßen und Wege ausgebaut.

- Ruhender Verkehr

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach den Richtzahlen des Garagenerlasses und der jeweiligen Festsetzungen der Stadt Konstanz (zur Zeit gilt 1,5 St/Wohnung).

Für die Erweiterung des Friedhofes sind 5 zusätzliche öffentliche Stellplätze ausgewiesen. Die Zufahrt erfolgt über einen öffentlich ausgebauten Weg, der bereits heute als Erschließungsstraße für Friedhof und einem landwirtschaftlichen Anwesen benutzt wird.

3.5 Grünplanung

- Friedhof

Die Friedhofsfläche einschl. der Erweiterung wurde aus dem Flächennutzungsplan entnommen. Je nach Bestattungsart wird in 6 bis 10 Jahren die Erweiterung des Friedhofs vorgenommen werden müssen.

- Grünflächen

Öffentliche und private Grünflächen bilden dabei zum Hang hin die nicht überbaubare Abstandszone gemäß § 3 des Bestattungsgesetzes. Diese Flächen sind außerdem von jeder Überbauung freizuhalten, um den freien Blick auf die unter Denkmalschutz stehende Pfarrkirche St. Nikolaus mit Pfarrhaus zu erhalten. Die ortsbildprägenden Kulturdenkmale dürfen in ihrem Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt werden.

- Erhaltung bzw. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Alle gekennzeichneten Bäume, die erhaltenswert bzw. anzupflanzen sind, tragen zur Ortsbildprägung bei oder sollen eine Wegführung markieren. Die flächenhafte dargestellte Bepflanzung im Bereich der Böschungen ist nicht nur prägend, sie dient außerdem als Sicherungsbepflanzung gegen Erosionen.

3.6 Folgeeinrichtungen

Die vorhandenen Folgeeinrichtungen sind in der Lage, die ca. 15 zusätzlich zu erwartenden Einwohner aus dem Plangebiet aufzunehmen.

- Kindergarten

Die Einrichtung ist im Kindergartenplan der Stadt Konstanz für den Zeitraum 1982 - 1992 enthalten. Der Standort liegt gemäß Dorfentwicklungsplan innerhalb des Plangebietes "Bongärten". Dieser Kindergarten ist im vorliegenden Bebauungsplan auf dem Grundstück der Kath. Kirche ausgewiesen.

3.7 Ver- und Entsorgung

Bezogen auf die derzeitige Einwohnerzahl von Dingelsdorf ist die Ver- und Entsorgung gesichert. Eine Versorgung mit Gas ist dabei in Erwägung gezogen. Bei der Entsor-

gung kann von einer zusätzlichen Belastung der Kläranlage nicht ausgegangen werden, da keine nennenswerte Einwohnerzunahme im Plangebiet zu verzeichnen ist.

3.8 Städtebauliche Daten

- Einwohner

Dingelsdorf hat ohne Oberdorf eine Einwohnerzahl von ca. 1 300 EW.

Davon sind im Plangebiet untergebracht 225 EW, Stand 31.06.1985.

- Flächenbilanz

Insgesamt beträgt die Fläche des Plangebietes ca. 3,7 ha.

Davon entfallen die Flächen für:

Rathaus mit Schule und Kindergarten		ca.	0,19 ha
Pfarrhaus mit Kirche		ca.	0,38 ha
Friedhof	0,55 ha		
Friedhoferweiterung	0,31 ha	ca.	0,86 ha
Verkehrsflächen (Wege)		ca.	0,13 ha
Öffentliche Grünfläche		ca.	0,17 ha
Private Grünfläche		ca.	0,19 ha
Baugebiete insgesamt		ca.	1,78 ha

4. Planungsbegleitende Maßnahmen

4.1 Änderung und Aufhebung der bestehenden Bebauungsvorschriften

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt die Festsetzungen des Baufluchtenplanes "Breite Seewiesen" (Polizeiverordnung aus dem Jahre 1960) im Bereich der Grundstücke an der Fließhornstraße von der Parzelle 125 bis zur Parzelle 1401.

4.2 Sicherung der Planung

Nachdem Bauanfragen eingereicht wurden, die der baulichen Entwicklung des vorliegenden Konzeptes entgegenstehen, ist eine Veränderungssperre über das gesamte Plangebiet gemäß § 14 BBauG beschlossen worden. Dieser Beschluß erfolgte am 26.07.1985.

4.3 Bodenordnungsmaßnahmen

Bei der Festschreibung der vorhandenen Nutzung ist keine Änderung der Grundstücksgrenzen erforderlich.

4.4 Die der Gemeinde voraussichtlich entstehenden Kosten und deren Finanzierung

- Kosten

1. Neubau eines Kindergarten auf dem Grundstück der Kath. Kirche		450 000,-- DM
2. Friedhofserweiterung Kauf des Grundstücks	25 100,-- DM	
Ausbau der Friedhofs-Anlage	251 000,-- DM	276 100,-- DM
3. Ausbau des Verbindungsweges Parzelle 1397		90 000,-- DM
	Kosten insgesamt	816 100,-- DM

- Finanzierung

Da die Kosten erst in ca. 6 - 10 Jahren anfallen, werden sie in das langfristige Investitionsprogramm der Stadt Konstanz aufgenommen.

Planungsamt Stadt Konstanz

14.04.1987

Zeller



N

LEGENDE

- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHS
- BEST. GEBÄUDE
- FIRSTRICHTUNG
- GEPL. GEBÄUDE MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG
- BEST. NEBENGEBÄUDE ODER GARAGEN
- ÖFFENTL. STELLPLÄTZE
- GEHWEGE
- ZU ERHALTENDE BÄUME
- ANZUPFLANZENDE BÄUME
- FRIEDHOF
- ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- BÖSCHUNG
- P ÖFFENTL. PARKFLÄCHE
- UMSPANNSTATION

BEBAUUNGSPLAN
BONGÄRTEN IN DINGELSD.
GESTALTUNGSPLAN

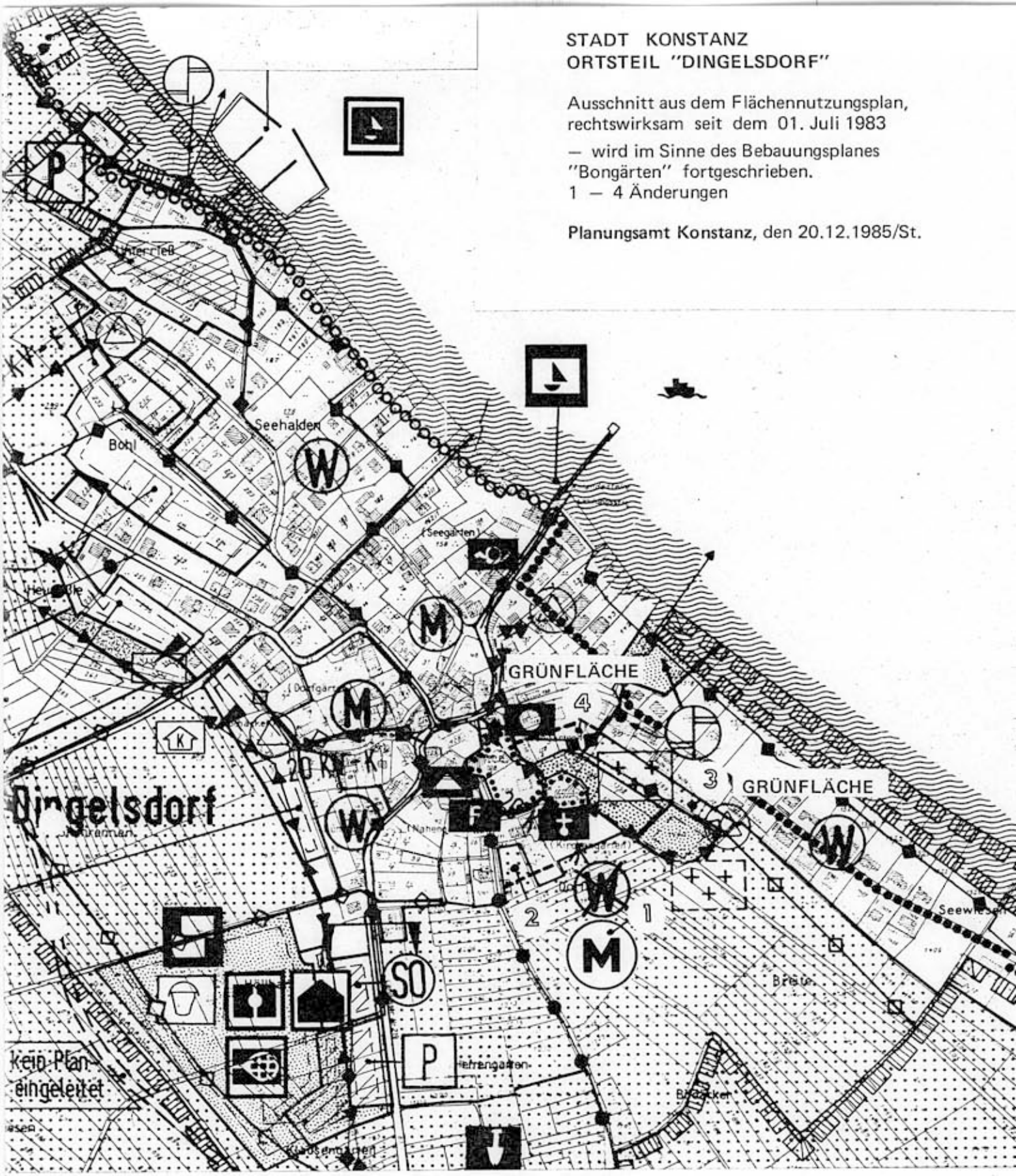
M. 1 : 1000 APRIL 1987

STADTPLANUNGSAMT KONSTANZ, STENZEL

STADT KONSTANZ
ORTSTEIL "DINGELSDORF"

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan,
rechtswirksam seit dem 01. Juli 1983
– wird im Sinne des Bebauungsplanes
"Bongärten" fortgeschrieben.
1 – 4 Änderungen

Planungsamt Konstanz, den 20.12.1985/St.



Der Flächennutzungsplan wird wie folgt geändert:

1) Die ausgewiesene Wohnfläche (W) südlich der Nikolaus-Kirche wird Mischfläche (M).

2) Die Abgrenzung dieser Fläche wird im Süden begradigt. Dies betrifft die Parzelle 112 und 114.

3) Ausgewiesene Flächen für die Landwirtschaft: Grundstück Nr. 1399 und Teil des Grundstücks Nr. 1404/1 werden Grünflächen.

4) Östlich der Nikolaus-Kirche wird im Breich der Mischfläche auf den rückwärtigen Grundstücken mit den Nummern 118, 119/2, 121, 122 und 123 eine Grünfläche ausgewiesen.