INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

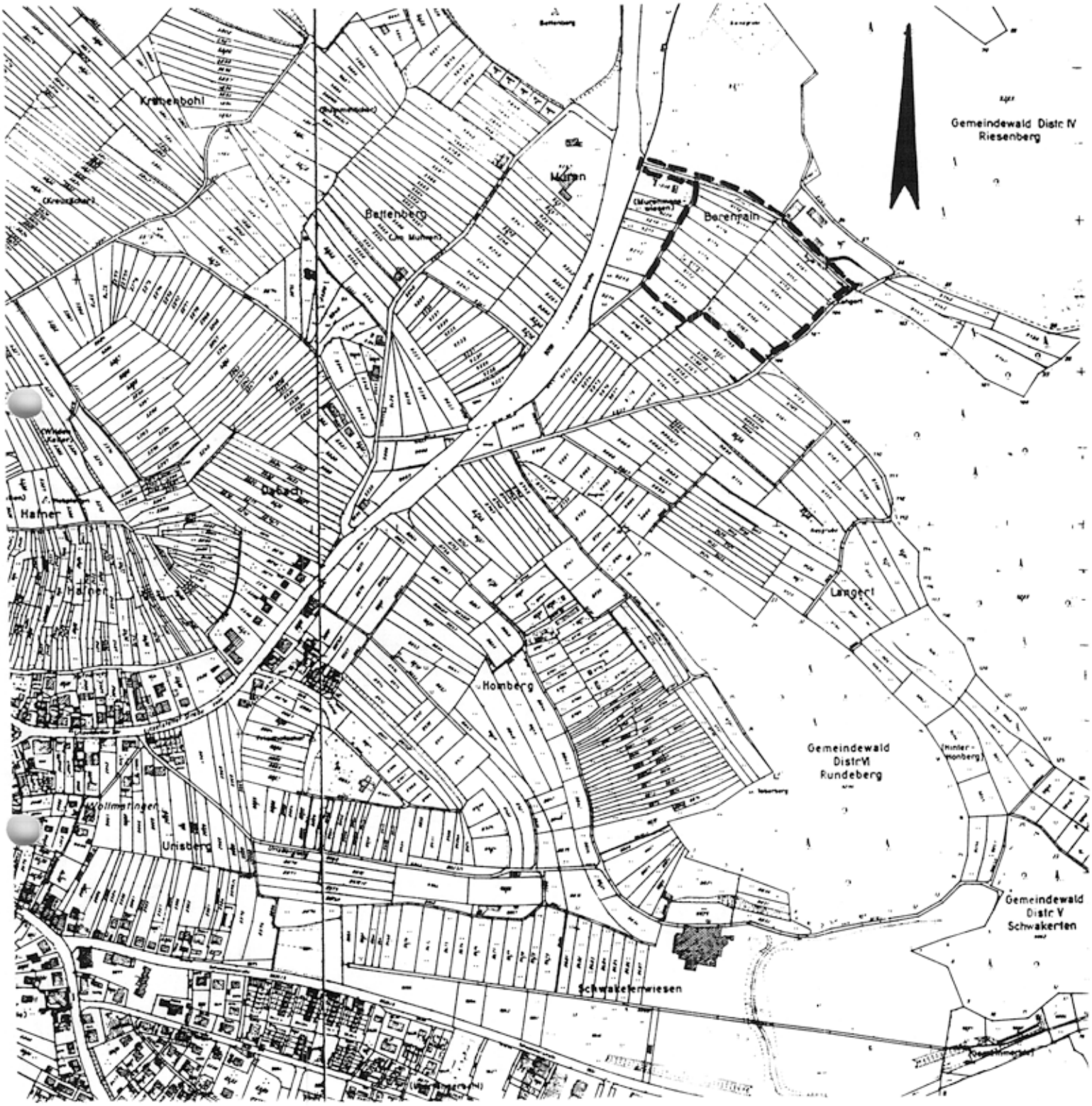
2. ÜBERSICHTSPLAN

3. SATZUNG

4. LAGEPLAN incl. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5. BEGRÜNDUNG

6. GRÜNORDNUNGSLPLAN



Übersichtsplan:
Bebauungsplan "Berenrain"
unmaßstäbliche Verkleinerung

Dz.: og-do

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan "Berenrain"

Satzung

Nach § 10 des Baugesetzbuches und des § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz am 17.09.92 den o.g. Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem Lageplan (siehe § 2).

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan - erstellt vom Büro Eberhard & Partner - besteht aus dem Lageplan mit den textlichen Festsetzungen vom 12.03.92, geändert am 12.01.93.

Beigefügt sind:

1. Begründung zum Bebauungsplan vom 12.01.93
2. Übersichtsplan (unmaßstäblich verkleinert)
3. Grünordnungsplan vom 07.01.93 bestehend aus Lageplan 1 : 500, Grünordnung und den Geländeschnitten A, B, C.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB am in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 03.02.93

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Fischer
Bürgermeister

Erlaß des Regierungspräsidiums Freiburg:
Bekanntmachung/Inkrafttreten:



ZEICHENERKLÄRUNG

mit textlichen Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen — § 9 BauGB

1.1 Maß der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO
Es beschränkt sich auf die Festlegung der Firsthöhen
FHmax maximale Firsthöhe (Höhe der baul.Anlagen über einem Bezugspunkt)
- Sportplatzgebäude: 7,00 m ü.NN, 437,00 m + NN
- Reitsportanlage I: 5,50 m ü.NN, 435,00 m + NN
- Reitsportanlage II: 5,50 m ü.NN, 435,00 m + NN

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — § 16 (5) BauNVO
hier: unterschiedliche Gebäudehöhe

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen — § 23 BauNVO
Baugrenze

1.4 Stellung der baulichen Anlagen — § 9 (1) 2 BauGB
Firstrichtung

1.5 Flächen für Nebenanlagen — § 9 (1) 4 BauGB
Stellplätze
Nebenanlagen wie Geräteschuppen, Garagen etc. sind außerhalb der überbaubaren Fläche gem. § 14 (1) Satz 3 BauNVO unzulässig.
Eine Flutlichtanlage für einen der Sportplätze ist zulässig. Bei der Beleuchtungsanlagen sind die Empfehlungen des Umwelt-ministeriums und des Institutes für Ökologie und Artenschutz, Fachbereich Waldökologie, zwingend einzuhalten

1.6 Verkehrsflächen — § 9 (1) 11 BauGB
Straße, Weg
Zufahrt, Ausfahrt
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.7 Versorgungsflächen — § 9 (1) 12 BauGB
hier: Trafostation

1.8 Öffentliche und private Grünflächen — § 9 (1) 15 BauGB
Sportanlagen
hier: Reitsportanlage
hier: Sportplätze

Abgrenzung der Flächen unterschiedlicher sonstiger Festsetzungen
hier: Abgrenzung Reitsportanlage - Sportplätze

1.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern — § 9 (1) 25 a-b BauGB

1.9.1 anzupflanzende großkronige Bäume

1.9.2 äußere Eingrünung der geplanten Sportanlagen

Pfg 1 Entlang des Waldrandes ist eine standortgerechte, geschlossene Bäum- und Strauchpflanzung gemäß Artenliste 1 anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Der vorhandene Stufenrain im Geländebereich ist zu erhalten. Fehlenzungs- bzw. Ersatzpflanzungen sind gemäß Artenliste 1 vorzunehmen

Pfg 2 Entlang des öffentlichen Weges im Norden der Sportanlagen ist eine lockere Abpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste 1 + 2 vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Richtwert: 1 Baum / 12 m

Pfg 3 Zur Abgrenzung und Eingrünung der Sportanlagen ist eine mehrreihige Strauch- und Baumpflanzung gemäß Artenliste 1 vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Die Gebäude sind nicht einzugrünen und klimmenden Pflanzen gemäß Artenliste 3 zu begrünen.

Pfg 4 Die Reitsportanlage ist im Süden und Westen mit Bäumen gemäß Artenliste 2 landschaftlich einzubinden. Die Errichtung von bis zu 10 Außer boxen (Paddocks) ist zulässig, die Baumstandorte sind entsprechend anzupassen. Richtwert: 1 Baum / 10 Bo

1.9.3 zu erhaltender Gehölzbewuchs

1.9.4 Artenlisten zu den Pflanzungen

Artenliste 1

Bäume:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde

Sträucher:

Acer campestre	- Feldahorn
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
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasserschneeball

Artenliste 2
Zusätzlich zu den in Artenliste 1 genannten Gehölze wird die Verwendung von hochstämmigen Obstgehölzen als landschaftstypisches Element angeregt.

Äpfel:	Birnen:
Bohnapfel	Gellertbirne
Boskoop	Luxemburger Mostbirne
Bretlacher	Oberösterreichische Wasserbirne
Goldparmäne	Schweizer Wasserbirne
Jakob Fischer	Sülzbirne
Linsenhofer Renette	
Oranger Blutstreifling	
Rheinischer Winterrambour	
Weißclinaer	
Wiltshire	

Kirschen:	Walnuß:
Süßkirsche, (frühe Sorte)	Sämling, unveredelt

Artenliste 3
Begrünung von Fassaden, Einfriedigungen
Zur Begrünung von Fassadenflächen, Rankgerüsten, Einfriedigungen etc. bieten sich vor allem folgende Arten an

Efeu	- Hedera helix (selbstklimmend, für Schatten und Halbschatten)
Kletterhortensie	- Hydrangea petiolaris (selbstklimmend, für Schatten und Halbschatten)
Wilder Wein	- Parthenocissus quinquefolia "E. engelmannii" (selbstklimmend)
	- Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" (selbstklimmend)
Schlingknöterich	- Polygonum aubertii (benötigt Rankhilfe)

1.10 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes — § 9 (7) BauGB

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen — § 73 (1) LBO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen — § 73 (1) 1 LBO

2.1.1 Die Errichtung von Werbeanlagen ist ausgeschlossen.

2.1.2 Dachform (DF)
SD Zulässig sind Satteldächer von 15-30 Grad Dachneigung
DN Bei geneigten Dächern darf die zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten werden.

2.1.3 Spiegelnde oder grell farbige Dacheindeckungen und Außenwandverkleidungen sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Verglasungen und technische Einrichtungen, wie z.B. Solarkollektoren.

2.1.4 Stützmauern
Bei Geländeveränderungen (Auf- oder Abtrag) ist die Errichtung von Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Die Mauern sind durch Vorpflanzungen, durch Berankung oder durch die Verwendung regionaltypischer Konstruktionselemente (z.B. Raumgitterwand) einzugrünen

2.1.5 Fassadenbegrünung
Ungegliederte, geschlossene Wandflächen sind (soweit bebaubarbeschaffenheit durchführbar) mit klimmenden und rankenden Pflanzen der Artenliste 3 zu begrünen.

2.2 Antennen — § 73 (1) 3 LBO
Für die Reitsportanlage und Sportplätze ist die Errichtung von jeweils einer Fernseh-/Funkantennenanlage zulässig.

2.3 Gestaltung von Stellplätzen, der unbebauten Flächen und Einfriedigungen — § 73 (1) 5 LBO

2.3.1 Wege, Zufahrten und Stellplätze innerhalb der Sportanlagen sind mit durchlässigen Belägen zu versehen.
- die Wege sind wassergebunden anzulegen,
- Zufahrten und Stellplätze sind mit Rasengittersteinen oder Rasenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke auszuführen.

Soweit erforderlich können die stärker beanspruchten Flächen (Fahrgassen, Zufahrten) in Pflasterbelag ausgeführt werden. Asphaltdecken sind nicht zulässig.

Die KFZ Stellplätze sind mit Bäumen der Artenliste 1 zu bepflanzen.
Richtwert: mindestens 1 Baum je 6 Stellplätze.

2.3.2 Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Sportanlagen sind (mit Ausnahme der Sportplätze) als extensive Wiesenflächen anzulegen zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

2.3.3 Einfriedigungen sind durch Pflanzungen gemäß Artenliste 1 einzubinden oder mit rankenden und klimmenden Pflanzen gem. Artenliste 3 zu begrünen. Die Höhe ist auf 1,50 m begrenzt. Die Einfriedigungen sind von den öffentlichen Verkehrsflächen mind. 1 m abzurücken.
Unzulässig sind massive, blickdichte Einfriedigungen (z.B. Betteschutzzäune, Kaninchendrahte).
Ballfangeinrichtungen sind soweit notwendig zugelassen.

3. Nachrichtliche Übernahme

3.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Norden an die Erddeponie Riesenberg mit Anschluß an die Kreisdeponie "Dorfwiesen"
Aufgrund der Benachbarung können auch Auswirkungen bzw. von den Anlagen ausgehende Emissionen im Plangebiet auftreten

3.2 Bodenschutz
Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen — § 4 BodSchG

4. Weitergehende Empfehlungen

4.1 Verwendung recyclingfähiger Baustoffe
Bei des Baustoffwahl ist darauf zu achten daß umweltverträgliche, recyclingfähige Baustoffe verwendet werden.

4.2 Umweltschutz
Gestaltung und Pflege der gärtnerischen Flächen sollen unter dem Gesichtspunkt des naturnahen und umweltgerechten Einsatzes von Dünger, Bodenverbesserungsstoffen und Chemieeinsatz erfolgen.
Auf die Verwendung von Torf und torfartigen Produkten ist aus Gründen des Umweltschutzes zu verzichten (Erhaltung von Moorflächen).

4.3 Bodenschutz
Bei Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß den Regelungen der DIN 18 320 Abs. 4 "Bodenarbeiten" sowie der ZTVLa StB 80 Abschnitt "Bodenarbeiten" abzuschieben, zwischenzulagern und wieder zu verwenden

5. Sonstige Planzeichen

Bestehende Gebäude
Flurstücksgrenze
Höhenlinie
Böschung

6. Rechtsgrundlagen

6.1 Baugesetzbuch (BauGB) v. 8.12.1986
letzte Änderung von 23.09.1990

6.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.1.1990
letzte Änderung vom 22.04.1993

6.3 Planzeichenverordnung (Planzv) i.d.F. vom 18.12.1990

6.4 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28.11.1983
letzte Änderung von 17.12.1990

STADT KONSTANZ · PLANUNGSAMT

VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB)

§ 2 (1) AUFSTELLUNG
Beschluß am 13.06.1991
Öffentliche Bekanntmachung am 21.06.1991

§ 3 (1) FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BÜRGER
Beschluß am 13.06.1991
Öffentliche Bekanntmachung am 21.06.1991
Planauflage vom 27.06.1991 bis 12.07.1991
Öffentliche Darlegung und Erörterung am

§ 3 (2) ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Beschluß am 9.4.1992
Öffentliche Bekanntmachung am 29.04.1992
Planauflage vom 7.5. bis 8.6.1992
Behandlung der Bedenken und Anregungen am 17.9.1992

§ 4 BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE am 23.7.1991
§ 4 (1) Fachstellen Beteiligung am 22.4.1992
§ 4 (2) Benachrichtigung

§ 10 BESCHLUSS ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN am 17.9.1992
Satzungsbeschluß

Ausfertigung der Satzung
Stadt Konstanz, Dezernat
den 12. Feb. 1993
Bürgermeister

§ 11 GENEHMIGUNG/ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANES
Anzeige am 22.02.1993
Genehmigungsantrag am
Ertalt des Regierungspräsidiums Freiburg am 21.05.1993

§ 12 INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES
Ortsübliche Bekanntmachung am 09.06.1993

Bürgermeister

VERMERKE
Die Planunterlage entspricht dem Stand des Liegenschaftskatasters
Stadt Konstanz, Vermessungs- und Liegenschaftsamt, 3.12.1991

BEBAUUNGSPLAN M. 1:500

BERENRAIN

b18

BÜRO FÜR FREIRAUMPLANUNG
PROF. DIPL. ING. K. EBERHARD + PARTNER
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
KONSTANZ, DEN

ENTWURF VOM 12.3.1992
Änderung vom: 12.1.1993
SACHBEARBEITER KIRNER

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Reitsportanlage sowie von zwei Sportplätzen im Gewann "Berenrain", Gemarkung Konstanz-Wollmatingen, geschaffen werden.
Der Standort für die Reitsportanlage ist als Ersatz für die bisherige Anlage beim "Tannenhof" vorgesehen, die zum Zweck der Wohnbaunutzung aufgegeben werden soll. Die Sportplätze bilden Ersatz für 2 geplante Flächen im Schwaketental, die aus landschaftsökologischen und -gestalterischen Gründen nicht realisiert werden sollen.

2. Lage des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet erstreckt sich südlich der Deponie "Dorfweiher" und des Geländes des Technischen Hilfswerkes von Konstanz.
Es wird im Osten begrenzt durch den Gemeindewald Distr. IV "Riesenberg" und im Westen durch den Feuchtbiotop "Murenmooswiesen".
Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Landschaftsökologische und -gestalterisch bedeutsame Flächen und Strukturen sind bis auf einen Stufenrain mit artenreichem Gehölzbewuchs am Südrand des Gebietes nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke Flurstück-Nr. 9150/1, 9151-57, 9170-9178, 9178/1, 9178/2, 9208/1 und 9217 (Teilfläche).
Die Größe des Bebauungsplanes beträgt rd. 3,57 ha.

3. Andere Planungen

Die Flächen für die geplanten Sportanlagen sind bisher nicht im gültigen Flächennutzungsplan enthalten. Der erforderliche Änderungsbeschluß ist im Gemeinsamen Ausschuß der Verwaltungsgemeinschaft am 7.9.1992 gefaßt worden.

4. Voruntersuchung

Zur Standortfindung ist im Vorlauf des Bebauungsplanes eine gesonderte Untersuchung durchgeführt und im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung den Bürgern sowie den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt worden.

Nach Prüfung der Standorte und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen ist der Standort "Berenrain" als insgesamt günstigste Lösung beurteilt und die Einleitung des erforderlichen Genehmigungsverfahrens beschlossen worden.

5. Bestandsaufnahme und Wertung

Standortuntersuchung

Es wird auf die ausführliche Erhebung und Bewertung der natürlichen Grundlagen im Rahmen der Standortuntersuchung verwiesen.*

* Standortuntersuchung Reit- und Sportanlagen Konstanz-Wollmatingen, Mai 1991, Eberhard + Partner Konstanz

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Planungskonzept

Es sind folgende Sporteinrichtungen vorgesehen:

Reitsportanlage:
ca. 1,36 ha
- Reithalle mit Stallgebäude, Heu-, Strohlager und ca. 10 Außenboxen,
- Turnierplatz

Sportanlage:
ca. 2,02 ha
- 1 Rasenspielfeld (68 x 105 m),
- 1 Übungsfeld (ca. 50x 90 m),
- Sportplatzgebäude.

Die geplanten Anlagen werden als Grünfläche mit der näheren Zweckbestimmung "Sportplatz" bzw. "Reitsportanlage" ausgewiesen:
Die Reitsportanlage wird gemäß der Anregung von Regierungspräsidium und Regionalverband im Rahmen der vorzeitigen Beteiligung aus landschaftsgestalterischen Gründen in den Westteil des Plangebietes gelegt, im Anschluß an die vorhandenen Gebäude im Bereich der Murenmooswiesen.
Die Halle wird parallel des öffentlichen Weges angeordnet, das Stallgebäude und Heulager gegenüber bzw. seitlich dazu. So entsteht ein Gebäudekomplex, der gut in die vorhandene Geländesituation eingepaßt ist.
Das Sportplatzgebäude wird ebenfalls im Norden der Sportanlage ausgewiesen und der Reitsportanlage räumlich zugeordnet.
Die erforderlichen Freianlagen werden südlich und westlich des Gebäudes angelegt mit abgestuftem Höhenniveau entsprechend der natürlichen Geländetopographie. Den südlichen Abschluß bildet der vorhandene Stufenrain mit Gehölzbewuchs. Durch die Waldkulisse im Osten des Plangebietes, den (künstlichen) Drumlin der Erddeponie "Dorfweiher" im Norden sowie den Gehölzbewuchs im Bereich der Murenmooswiesen werden die Anlagen landschaftlich eingebunden und in die vorhandene Geländesituation eingepaßt.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden Baufenster für die sportlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen innerhalb der Grünflächen ausgewiesen. Die zulässigen Gebäudemaße werden weiterhin durch eine maximal zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) definiert, um die landschaftliche Einbindung der Anlagen zu gewährleisten.

Nebenanlagen

Nebenanlagen wie z.B. Geräteschuppen, Garagen etc. werden außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zum Schutz des Landschaftsbildes nicht zugelassen.

6.3 Erschließung

Die Erschließung der Sportanlagen erfolgt über die Litzelstetter Straße und den öffentlichen Weg im Norden des Plangebiets. Angrenzend an den Weg werden die gemäß der Verordnung des Innenministeriums Baden-Württemberg über die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen (Garagenerlaß) erforderlichen Stellplätze ausgewiesen.

Sportplätze

1 Stellplatz	
- je 250 m² Sportfläche	46 Stellplätze
- je 10-15 Besucher	4 "
insgesamt	50 "

Reitsportanlage

1 Stellplatz je 4 Pferde = insgesamt 8 Stellplätze.

Im Bedarfsfalle (Sportveranstaltungen, Turniere) kann nach Absprache auch eine gegenseitige Nutzung der Stellplätze erfolgen, so daß über den normalen Bedarf hinaus keine weitere Ausweisung erforderlich ist.
Durch die kurze Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und jeweils nur einem zentralen Zugang zur Anlage soll eine verstärkte Belastung des Planungsraumes durch den Fahrverkehr verhindert werden.

6.4 Ver- und Entsorgung

Anschlußmöglichkeiten für Wasser, Abwasser Telefon, sind im Bereich des öffentlichen Weges vorhanden.
Für die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität ist die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Die Station wird im Norden, nahe des Technischen Hilfswerkes, erstellt und die Verbindung mit dem vorhandenen Netz im Bereich der Litzelstetter Straße hergestellt. Die bestehende 20 KV-Freileitung zur Versorgung des THW wird anschließend abgebaut. Die geplante Trafostation soll in räumlichem Zusammenhang mit dem Sportplatzgebäude errichtet bzw. - soweit möglich - integriert werden.

Die unbelasteten Oberflächenwasser von den befestigten Flächen und Dachflächen sind - soweit möglich - auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Bei Mehranfall (nach Starkregen etc.) ist das Wasser über den natürlichen Vorfluter entlang des Weges mit Anschluß an den Mühlbach abzuleiten. Schutzmaßnahmen, z.B. Rückhalte- oder Absetzbecken für das anfallende Oberflächenwasser sind nach Aussage des Wasserwirtschaftsamtes Konstanz, nicht erforderlich.

6.5 Beleuchtung der Sportplätze

Um die Sportplätze auch zu den Abendstunden und während der Winterzeit nutzen zu können, wird die Errichtung einer Flutlichtanlage zugelassen.
Die damit verbundenen Auswirkungen sollen durch eine Beleuchtungswahl entsprechend den Empfehlungen des Umweltministeriums und des Institutes für Ökologie und Artenschutz, Fachbereich Waldökologie, auf ein Mindestmaß reduziert werden.

6.6 Maßnahmen zur Grünordnung

Zur Wahrung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist gem. § 9 (1) NatSchG BW zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan als Fachplan erarbeitet worden.

Die im Grünordnungsplan dargestellten Maßnahmen finden auf der Grundlage von § 1 (5) Satz 3 und § 9 Abs.1 Nr. 25 a+b BauGB sowie als Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 73 (1) Nr. 1, 3 + 5 LBO Eingang in den Bebauungsplan.

Im wesentlichen werden Pflanz- und Erhaltungsgebote zur äußeren Eingrünung sowie inneren Durchgrünung festgesetzt. Zusammen mit den Gestaltungsvorschriften gem. § 73 LBO wird die Lage der Sporteinrichtungen im Außenbereich entsprechend berücksichtigt und die landschaftliche Einbindung der Anlagen gewährleistet.

6.7 Immissionen

Schutzwürdige Nutzungen in unmittelbarer Umgebung der geplanten Sportanlagen sind nicht vorhanden.
Eine wesentliche Zunahme der Immissionsbelastung für den Raum zu Zeiten des normalen Sportbetriebes wird nicht erwartet.

6.8 Vollzug des Bebauungsplanes

Zum Vollzug des Bebauungsplanes ist die Durchführung einer Umlegung erforderlich.
Es war ursprünglich geplant, die Bodenordnung privatrechtlich durchzuführen, insbesondere sollte die Bildung des Bauplatzes für die Reitsportanlage auf privatrechtlichem Wege (Kaufverträge) durch den Reitclub erfolgen. Der derzeitige Stand der Grundstücksverhandlungen läßt aber die Erwartung nicht zu, daß dieses Ziel in vertretbarer Zeit erreicht wird. Die Verwaltung schlägt daher vor, begleitend zu den Vertragsverhand-

lungen ein gesetzliches Umlegungsverfahren durchzuführen.
Diesem Vorhaben dient auch die Einbeziehung der bestehenden Weggrundstücke an der Nordgrenze des Planungsgebietes, über die die Erschließung der Sportanlagen erfolgen wird.

6.9 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Bebauungsplanes: rd. 35.700 m²

- öffentliche Verkehrsfläche		rd. 1.950 m²
- Reitsportanlage		rd. 13.550 m²
davon:		
- Baufenster	4.500 m²	
- Stellplätze	320 m²	
- Freiflächen incl. Turnierpl.	8.730 m²	
- Sportanlage		rd. 20.200 m²
davon		
- Baufenster	210 m²	
- Stellplätze	1.600 m²	
- Sportplätze	11.640 m²	
- sonstige Freiflächen	6.750 m²	
- Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern		
- Gehölzpflanzung		rd. 4.400 m²
- anzupflanzende Bäume		rd. 17 Stück

6.10 Kosten

Überschlägig ermittelte Kosten, die der öffentlichen Hand beim Vollzug des Bebauungsplanes entstehen (Bruttopreise, Stand 1992)

	ca.
1. Grunderwerb	343.000.- DM
2. öffentliche Verkehrsfläche	11.000.- DM
3. Versorgungsanschlüsse	
- E-Versorgung (incl. Trafostation)	236.000.- DM
- Wasserversorgung	100.000.- DM
4. Sportplätze (komplett)	980.000.- DM
5. Sportplatzgebäude	300.000.- DM
6. Stellplätze	162.000.- DM
Summe insgesamt	2.132.000.- DM
	gerundet: **2.150.000.- DM**

Konstanz, den 12.1.1993 Ki/wö

BÜRO FÜR FREIRAUMPLANUNG
PROF. DIPL. ING. K. EBERHARD + PARTNER
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
7750 KONSTANZ, GLARNISCHSTRASSE 6
TELEFON 07531/63351