BEBAUUNGSPLAN „BOHL“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

2. SATZUNG

3. ÜBERSICHTSPLAN

4. BEBAUUNGSPLAN incl. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5. GESTALTUNGSPLAN

6. AUSSCHNITT AUS DEM FNP-ENTWURF 1978 – 90

7. ÜBERSICHTSPLAN DER BEBAUUNGSPLÄNE
   GEWANN: UNTERRIESS, BOHL UND SEEHALDEN

8. BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN "B o h l" in Konstanz-Dingelsdorf

S A T Z U N G

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes und des § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat am 24.06.1982 über den obengenannten Bebauungsplan folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Lageplan vom 26. Mai 1982/2. Mai 1983.

§ 2

Der Bebauungsplan besteht aus:

Lageplan M 1 : 500 mit den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen vom 26. Mai 1982/2. Mai 1983.

Beigefügt sind:

1. Übersichtsplan M 1 : 5000
2. Auszug aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf - Stand Mai 1982
3. Übersicht von Bebauungsplänen
4. Begründung zum Bebauungsplan
5. Gestaltungsplan M 1 : 500

§ 3

Die Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Tag der "Amtlichen Bekanntmachung" Konstanz, den .....

Konstanz, den 2. Mai 1983

STADT KONSTANZ
- Baudezernat -

Bürgermeister

Genehmigt

Regierungspräsidium Freiburg

Freiburg i. Br., den 27. Mai 1983

REGIERUNGSPRÄSIDIUM Dienstsiegel FREIBURG

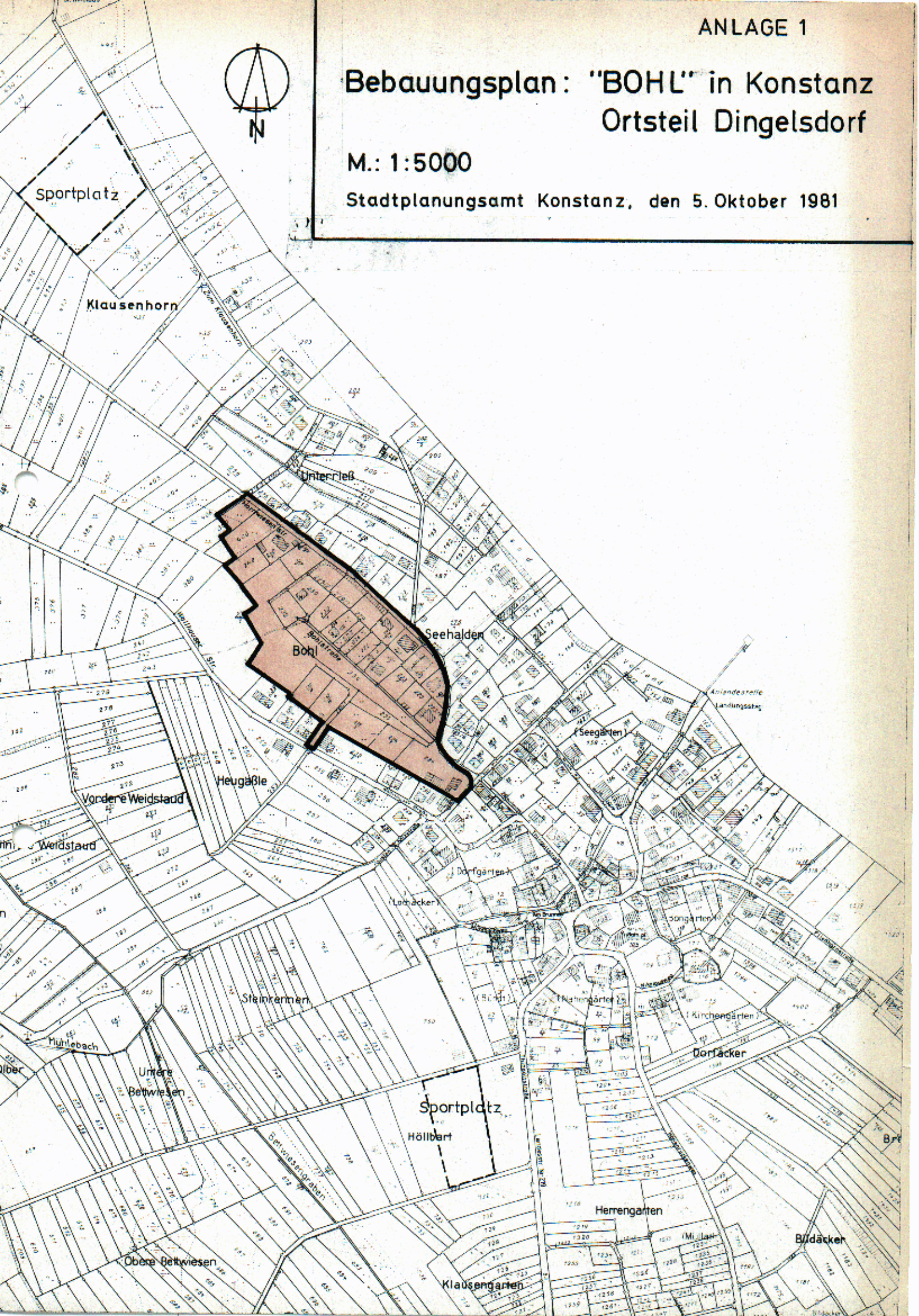
Lemmitz

ANLAGE 1

Bebauungsplan: "BOHL" in Konstanz Ortsteil Dingelsdorf

M.: 1:5000

Stadtplanungsamt Konstanz, den 5. Oktober 1981





TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

Planeintrag | Text

* Eintrag im Füllschema

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG i.V. mit BauNVO und LBO)

Bauliche Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG i.V. mit BauNVO)

1.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 1 – 15 BauNVO)**

* WR / * WA

- Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
  - Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben (§ 3 (4) BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - Die Ausnahmen im WA nach § 4 (3) BauNVO sind unzulässig.
  - Nebenanlagen (soweit Gebäude im Sinne § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücke nicht zulässig.
  - Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben (§ 4 (4) BauNVO)

1.2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 16 – 21 a)**

* I oder II / * I+ID / * 0,3 / * (0,4) (0,5)

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 18 BauNVO und § 2 LBO)
- Ein Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß (§ 2 (4) LBO)
- Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
- Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
  - Ausnahmen gemäß § 17 (5) BauNVO sind nicht zulässig.

1.3. **Bauweise (§ 9 (1) 2 BBauG) in Verbindung mit § 22 BauNVO**

* E/ED

- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

1.4. **Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BBauG)**

- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Abgrenzung der Flächen unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes
- Abgrenzung der Flächen unterschiedlicher Festsetzungen – hier: Stellung der baulichen Anlagen innerhalb des Baugebietes.

1.5. **Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG)**

- Die Gebäudeaußenseiten sind parallel zu den Richtungspfeilern zu erstellen.
  - Die Firstrichtung ist als Empfehlung im Gestaltungsplan dargestellt.

1.6. **Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) 4 BBauG)**

Es sind 1,5 St./Wohnung auf privatem Grundstück unterzubringen.
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Je Grundstück kann eine Zufahrtsbreite von der öffentlichen Verkehrsfläche aus von höchstens 5,00 m in Anspruch genommen werden.
(Siehe auch Ziffer 3 – Gestalterische Empfehlung)

1.7. **Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BBauG)**

- Die eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

1.8. **Die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)**

Wohnweg / Gehweg / P

- Wohnwege für Anlieger befahrbar im Sinne der Ziffer 5.2.4 des Entwurfs von Verkehrsanlagen in Neubaugebieten (Wohngebieten) (RAS–E, Entwurf Stand 1981)
- Gehweg
- Öffentliche Stellflächen

1.9. **Die Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BBauG)**

- 20/04 kV, Umspannstation (Badenwerk AG)

1.10. **Die Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 (1) 13 BBauG)**

- 20 kV, Freileitung mit Mast und Schutzstreifen (s. Ziff. 1.17 – Badenwerk)
- 20 kV – Kabel

1.11. **Grünflächen (§ 9 (1) 15 BBauG)**

- Öffentlicher Spielplatz für Kinder bis ca. 12 Jahren

1.12. **Mit besonderen Rechten zu belastende Fläche (§ 9 (1) 21 BBauG)**

– Leitungsrecht
- zugunsten Badenwerk AG, Stockach

Lr 1
- zugunsten der Stadt Konstanz

Lr 2+3
– Geh- und Fahrrecht
- zugunsten des Anliegers

Gr

1.13. **Bepflanzung (§ 9 (1) 25a BBauG)**

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern aus einheimischer Gehölz
- Entsprechend der Darstellung sind Einzelbäume oder Baumgruppen aus einheimischem Gehölz (Obst- oder Laubbaum) anzupflanzen und zu erhalten.

1.14. **Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25b BBauG)**

- Die vorhandenen ortsbildprägenden Obstbäume und Sträucher sind zu erhalten.

1.15. **Flächen für Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) 26 BBauG)**

- Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen (Neigung zur Straße 1 : 1,5) und
- Stützmauern (max. Höhe 1,20 m), sind von Angrenzern auf den betroffenen Grundstücken zu dulden. Die sonstige Nutzung der Böschung bleibt dem Eigentümer unbenommen.

1.16. **Die Höhenlage der Verkehrsflächen (§ 9 (2) in Verbindung mit § 9 (1) 11 BBauG**

x 4...,..

~ 6%

- Höhenangaben in Metern über NN eines Visierbruchs in der Straßenachse. Die Angaben können sich noch geringfügig ändern; sie sind aus dem Verkehrsplan-Entwurf entnommen. (NN im neuen System)
- Straßengefälle (ca.-Wert)

1.17. **Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BBauG)**

– Badenwerk AG Stockach
Bauvorhaben, die am eingetragenen Schutzstreifen der 20 kV-Leitung angrenzen, sind dem Badenwerk zur Stellungnahme zuzuleiten.
Die der Stromversorgung des Plangebietes dienende Umspannstation ist bereits vorhanden. Sie ist im vorliegenden Bebauungsplan ausgewiesen.
Es ist vorgesehen, für das Plangebiet ein Niederspannungs-Kabelnetz zu errichten. Die bereits vorhandenen Niederspannungsfreileitungen müssen jedoch erhalten bleiben.

– Fernmeldeamt Konstanz
Das Fernmeldeamt behält sich vor, erforderlichenfalls vorerst die künftigen Teilnehmer mit oberirdisch geführten Leitungen zu versorgen. Je nach der weiteren Entwicklung des Bedarfs an Fernmeldeanschlüssen und der zur Verfügung stehenden Mittel wird zu gegebener Zeit eine Verkabelung durchgeführt.

– Denkmalschutz
Zufällige Funde gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz
Da mit vor- und frühgeschichtlichen Funden in diesem Gebiet gerechnet werden muß, ist der Kreisarchäologe rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten vom Baubeginn zu benachrichtigen.
Zutage tretende Funde sind umgehend zu melden (Tel.: 07731 / 61229)

1.18. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BBauG)**

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BBauG und § 111 LBO)

2.1. **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 111 (1) 1 LBO)**

– Dachform und Dachneigung
Die Dächer sind als ziegelgedeckte Satteldächer (herkömmliches rotbraunes Bedachungsmaterial) auszuführen. Sonderformen (z.B. gegeneinander versetzte Pultdächer) sind zulässig, wenn der Höhenversatz – gemessen vom First bis zur Kehle – 1,20 m nicht überschreitet.

* 25° ± 5° bzw. 50° ± 5°

- Dachneigung entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone. Dachaufbauten sind zugelassen bei Dächern mit einer Neigung > als 40°
  Ein Kniestock von max. 0,50 m ist zulässig.

2.2. **Antennen (§ 111 (1) 3 LBO)**

Es ist eine Antenne pro Haus zulässig.

2.3. **Die Gestaltung von Vorgärten, Plätzen für Abfallbehälter und Einfriedungen (§ 111 (1) 6 LBO)**

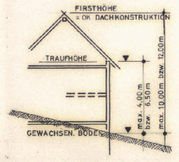
- Die Abfallbehälter sind in geschlossenen Boxen bzw. hinter Schutzwänden unterzubringen. Die Abfallbehälterplätze sind mit Laubgehölz einzupflanzen.
- Einfriedungen und Stützmauern sowie Aufschüttungen sind abweichend von § 89 (1) 19, 30 und 31 LBO in jedem Fall genehmigungspflichtig.
- Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benützt werden. Sie sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.4. **Festsetzung der Höchstgrenze von Gebäudehöhen (§ 111 (1) 8 LBO)**

* FH = max. 10,00 m bzw. 12,00 m

hier: Firsthöhe und Traufhöhe

- Die Oberkante Dachkonstruktion (Firsthöhe) darf gemäß Planeintrag höchstens 10,00 m bzw. 12,00 m betragen, gemessen zwischen Oberkante First und dem tiefsten von Außenwänden eingeschnittenen gewachsenen Gelände.
- Die Traufhöhe darf sowohl von der Bergseite als auch auf der Talseite des gewachsenen Bodens höchstens 4,0 m bei eingeschossigen, und 6,50 m bei zweigeschossigen Gebäuden betragen. Gemessen wird die Traufhöhe zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und dem tiefsten von Außenwänden eingeschnittenen gewachsenen Gelände.



FÜLLSCHEMA (Nutzungsschablone)

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundfläche (GR)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachneigung
Firsthöhe	

3.0. Gestalterische Empfehlung

Garagen sind in den Hauptkörpern der Wohngebäude einzubeziehen und mit diesem zu einer gestalterischen Einheit zu verbinden.

RECHTSGRUNDLAGEN:

1. Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256), berichtigt (S. 3617), geändert durch die Vereinfachungsnovelle vom 3. Dezember 1976 (BGBl. I, S. 3281) und durch die Beschleunigungsnovelle vom 6. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949).
2. Baunutzungsverordnung BauNVO (Neufassung) vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763).
3. Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981 (BGBl. I, S. 833).
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl. S. 352), Änderung vom 12. Februar 1980 (Ges.Bl. S. 116).

GELTUNGSBEREICH:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird abgegrenzt:
Im Norden und Osten
durch die nordöstliche Grenze der Hornwiesenstraße, Teilbereiche der Straße Zum Klausenhorn und der südwestlichen Grenze des Grundstücks 236,
im Süden und Westen
durch die nordöstliche Grenze der Grundstücke 238, 239/2, 239/7, 239/3, der Wallhauser Straße, der Grundstücke 239/4, 239/5, 239/6 und Teile der Grundstücke 239/1, 408 und 380.

GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES:

Lageplan M.: 1 : 500 und die textlichen Festsetzungen.

Anlagen der Planung sind ferner:
- Übersichtsplan M.: 1 : 5000
- Auszug aus dem FNP
- Übersicht: Von Bebauungsplänen
- Begründung zum Bebauungsplan
- Gestaltungsplan M.: 1 : 500
  – Richtlinie für Freiflächengestaltung und Firstrichtung der Gebäude

LEGENDE DER GRUNDKARTE

- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Derzeitige Grundstücksgrenzen
- Höhenlinien

N

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

Datum 15. Sept. 1982 — Stadt Konstanz Vermessungs- und Liegenschaftsamt

Aufstellungsbeschluß amtliche Bekanntmachung am 12. Januar 1979
Bürgerbeteiligung durchgeführt vom 22. Januar 1979 bis 05. Februar 1979
entfällt laut Gemeinderatsbeschluß vom —
Erörterungstermin am 31. Januar 1979

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 1. Februar 82 bis 2. März 1982 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 22. Jan. 1982 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan am 24. Juni 1982 als Satzung beschlossen.

Mit Erlaß vom 27. Mai 1983 hat das Regierungspräsidium Freiburg den Bebauungsplan genehmigt. Mit amtlicher Bekanntmachung der Genehmigung am 11. Juni 1983 ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

PLANUNGSAMT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN "BOHL" in Konstanz, Ortsteil Dingelsdorf

Bearbeitung: Planungsamt Konstanz / St./sch.
Architektengemeinschaft Blomeier & Müller
Schaudt & Schneble

Maßstab 1 : 500 — Datum 26. Mai 1982 / 2. Mai 1983

Genehmigt
Regierungspräsidium Freiburg
Freiburg i. Br., den 27. Mai 1983
Kemmitz

Der Oberbürgermeister
Bürgermeister — Amtsleiter

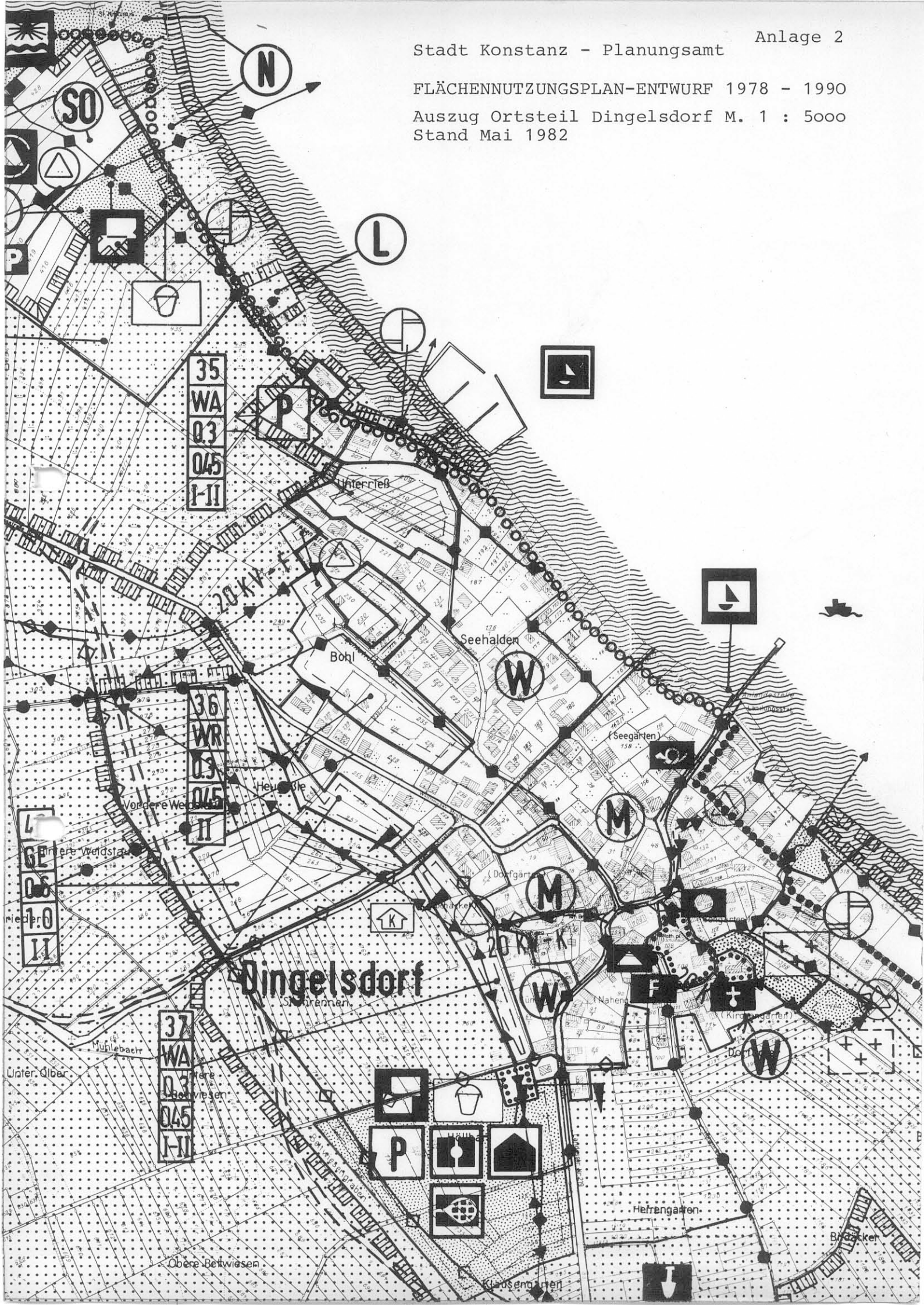
b 5

Anlage 2

Stadt Konstanz - Planungsamt

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ENTWURF 1978 - 1990

Auszug Ortsteil Dingelsdorf M. 1 : 5000
Stand Mai 1982



Anlage 4

BEBAUUNGSPLAN " B O H L "

IN KONSTANZ - ORTSTEIL DINGELSDORF

B e g r ü n d u n g

1. Allgemeines

1.1 Anlaß der Planaufstellung

1.2 Grundkonzept im Flächennutzungsplan

1.3 Änderung und Aufhebung bestehender Bebauungsvorschriften

1.4 Bodenordnungsmaßnahmen

2. Bebauung

2.1 Lage und Einordnung des Gebietes

2.2 Städtebauliche Gestaltung

2.3 Bauliche Nutzung

2.4 Bauweise

3. Verkehr

3.1 Äußere Verkehrserschließung

3.2 Innere Verkehrserschließung

3.3 Ruhender Verkehr

3.4 Fußwege

4. Grünordnung

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Trinkwasser

5.2 Elektroversorgung

5.3 Gasversorung

5.4 Abwasser

5.5 Müllbeseitigung

6. Immission durch Verkehrslärm

7. Folgeeinrichtungen

7.1 Schulen

7.2 Kindergarten

7.3 Kinderspielplatz

7.4 Geschäfte für den täglichen Bedarf

8. Städtebauliche Daten

8.1 Flächen

8.2 Einwohner und Wohneinheiten

9. Die der Gemeinde voraussichtlich entstehenden Kosten und deren Finanzierung

9.1 Kosten

9.2 Finanzierung

1. Allgemeines

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Ein Bebauungsplanverfahren über das Gewann "Bohl" wurde bereits vor der Eingemeindung der Gemeinde Dingelsdorf in den Jahren 1966 bis 1974 behandelt. Dieser Plan konnte nicht genehmigt werden, da die zwingenden Gründe - wegen Fehlen des Flächennutzungsplans - nicht anerkannt wurden. Außerdem wurde die Nutzung im seenahen Bereich für überzogen gehalten.

Die Gründe, die zur Ablehnung führten, sind für diesen Bebauungsplan gegenstandslos geworden. Dieser Plan stellt eine starke Reduzierung der alten Bebauungsplanentwürfe aus den Jahren 1966 - 74, sowohl hinsichtlich des Geltungsbereiches als auch in Art und Maß der baulichen Nutzung, betreffend dar.

Das Plangebiet ist zum Teil erschlossen und bebaut. Durch die vorgesehene Planung wird eine Arrondierung bzw. Schließung der Baulücken erreicht.

1.2 Grundkonzept im Flächennutzungsplan

Die Planung läuft prallel zum Flächennutzungsplanverfahren. Sie ist in Übereinstimmung mit den Aussagen des FNP-Entwurfs. Eine unwesentliche Abweichung ergab sich durch die Erweiterung des Geltungsbereiches aufgrund der Überarbeitung nach der Bürgerbeteiligung.

Stand des Flächennutzungsplanes

Die öffentliche Auslegung gem. § 2 a (6) BBauG ist abgeschlossen. Bedenken und Anregungen, die das Plangebiet betreffen sind nicht zu verzeichnen.

1.3 Änderung und Aufhebung bestehender Bebauungsvorschriften

Der Bebauungsplan ersetzt (Übersichtsplan in der Anlage): 3

Den Baufluchtenplan "Unterrieß" - "Seehalden"
Polizeiverordnung vom 14. Mai 1959
hier: Teile von Grundstücken an der Hornwiesenstraße
Den Bebauungsplan "Unterrieß - Seehalden" vom
22. Jan. 1973
hier: Straßenraum der Hornwiesenstraße

Begründung zur Aufhebung der bestehenden Bebauungsvorschriften:

Die "Hornwiesenstraße" ist im Bebauungsplan "Unterrieß - Seehalden" 1973) mit einer Breite von 8.oo m,als Zufahrtsstraße zum geplantem Hafengelände, ausgewiesen. Nachdem die Zufahrt außerhalb des Wohngebietes erfolgen kann, erhälte die Straße eine andere Bedeutung und wird im vorliegendem Bebauungsplan mit einer geringeren Breite als Wohnstraße aufgenommen. Die Hornwiesenstraße steht im unmittelbaren planerischem Zusammenhang mit dem Gewann"Bohl".Dies begründet die Übernahme der Grundstücke aus dem Baufluchtenplan 1959.

1.4 Bodenordnungsmaßnahmen

Es ist zum großen Teil eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich. Wegen der hohen Anzahl von privaten Eigentümern wird gem. §§ 45 ff bzw. 80 ff BBauG das Umlegungsverfahren durchgeführt. Die Einleitung der Umlegung wurde am 19. Jan. 1982 rechtskräftig.

2. Bebauung

2.1 Lage und Einordnung des Gebietes

Die exakte Abgrenzung ist zeichnerisch und textlich im Bebauungsplan dargestellt.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe des Dorfkerns von Dingelsdorf. Im Norden und zum Teil Osten grenzt es an eine zweigeschossige, im wesentlichen Einzel-Wohnhausbebauung, ausgewiesen im Bebauungsplan "Unterrieß - Seehalden". Im oberen östlichen Teil und im Süden steht eine zum Teil ältere zweigeschossige Einzelhausbebauung. Zu einem geringen Umfang sind Grundstücke landwirtschaftlich im Nebenerwerb genutzt. Die angrenzenden Flächen im Westen sind unbebaut und dienen der Landwirtschaft.

Das Gelände ist im oberen südöstlichen Teil einigermaßen eben. Es fällt nach der Bohlstraße zum Nordwesten hin um ca. 10 - 15 % ab.

2.2 Städtebauliche Gestaltung

Die Zielvorstellung, eine der angrenzenden vorhandenen Bebauung im Maßstab, Art der Nutzung und Anzahl der Geschosse angepaßte Bebauung zu realisieren, führt zu ein- bis zweigeschossigen Gebäuden mit unterschiedlich geneigten Dächern. Weiterhin wird versucht Uniformität und übertriebene Ordnung, wie sie bei aneinandergereihten Gebäuden entsteht, zu vermeiden und der neuen Siedlung einen lebendigen, aufgelockerten, organisch gewachsenen Eindruck zu verleihen.

2.3 Bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Die Planung orientiert sich an dem ständig wachsenden Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern, der besonders in den Ortsteilen zu verzeichnen ist. Um vorrangig die Wohnnutzung zu fördern, wurde im wesentliche ein reines Wohngebiet festgelegt. Nur im Anschluß an die zum Teil landwirtschaftlich genutzten Flächen ist ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Es soll vermieden werden, daß auf den wenig zu Verfügung stehenden Baulandflächen Apartment für Zweitwohnungen entstehen. Primär soll hier Wohnraumangebot für den Bedarf an Einfamilienhäusern von Ansässig bereitgestellt werden. Aus diesem Grunde wird die Anzahl der Wohnungen auf max. 2 WE/Gebäudeeinheit (Haus) beschränkt.

Maß der baulichen Nutzung

Die Zielsetzung ist, eine aufgelockerte und durchgrünte Ein- bis Zweifamilienhaus-Siedlung zu erhalten. Dies entspricht einer Geschoßflächenzahl von 0,5 im Anschluß an den Ortskern und verringert sich auf GFZ 0,4 zur freien Landschaft hin. Die Ausnutzung der Grundfläche ist in allen Bereichen mit GRZ 0,3 festgesetzt.

2.4 Bauweise

Die Empfehlungen sowie Festsetzungen zur Bauweise basieren auf die unter Ziff. 2.2 genannten Erläuterungen zur städtebaulichen Gestaltung. Dies betrifft insbesondere die Festsetzung der offenen Bauweise sowie die Beschränkung auf Ein- bzw. Doppelhäuser. Desgleichen ist zur Vermeidung von Uniformität die Firstrichtung nur als Empfehlung angegeben und die Dachneigung mit einem Spielraum von $\pm$ 5° versehen.

3. Verkehr

3.1 Äußere Verkehrserschließung

Die Erschließung für den Fahrverkehr erfolgt ausschließlich über die Straße "Zum Klausenhorn" von dort über die Straße "Zur Mühle" an die L 219 (Wallhauser Straße).

3.2 Innere Erschließung

Außer der Straße "Zum Klausenhorn" sind alle anderen Verkehrsflächen ausschließlich für den Anliegerverkehr bestimmt. Das zu erwartende geringe Verkehrsaufkommen ermöglicht, die Verkehrsflächen als Wohnwege, befahrbar für Anlieger (Mischzonen), auszuweisen.

Aus straßenbautechnischen Gründen ist eine Abgrabung auf einigen privaten Grundstücken an der Hornwiesenstraße erforderlich. - Eintragung im Plan als Böschung, Neigungswinkel 1:1.5. Die Böschung kann für Einfahrten gemäß der textlichen Festsetzungen 1.6 unterbrochen werden. Die Ausbauarbeiten sind in den Erschließungskosten, Ziffer 9.1 der Begründung, aufgenommen.

3.3 Ruhender Verkehr

Öffentlich:

Auf der "Bohlstraße" und der "Hornwiesenstraße" kann bei einer Straßenbreite von 6,5o m bzw.6,oo m geparkt werden. Die Straßenbreite von 6,5o m entspricht dem Regelfall nach der RAS-E. Aufgrund zahlreicher Bedenken gegen die - nach Ansicht von Anliegern der "Hornwiesenstraße" - zu breite Straßenführung wurde nach sorgfältiger Abwägung im Gemeinderat die Breite auf 6,oo m reduziert. Bei den übrigen Straßen (4,oo m bzw. 5,oo m Breite) sind die öffentlichen Stellplätze separat angeordnet.

Privat:
Bedingt durch die Vorortsituation und der Absicht größere Wohneinheiten für Ortsansässige unterzubringen, wurden 1,5 Stellplätze/Wohnung festgesetzt.

3.4 Fußwege

Das Plangebiet erschließt eine Fußwegverbindung von der Wallhauser Straße zur Fahrmann-Clemens-Straße (Bodensee). Der Anschluß der Wallhauser Straße zum Wohnweg ist ausschließlich für den Fußgängerverkehr bestimmt. Das gleiche gilt für die Verbindung der Bohlstraße zum 4 m breiten Wohnweg.

4. Grünordnung

Im Bereich der "Bohlstraße" soll der Charakter der vorhandenen Obstwiese erhalten bleiben. Der vorhandene Baumbestand wurde fachmännisch begutachtet und eingemessen. Dieser ist bei der Planung berücksichtigt worden und durch Erhaltungsgebot ausgewiesen.

Zur optischen Unterstützung von Wegführung und Platzgestaltung wurde das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Mit einem Pflanzgebot wurden Flächen umgrenzt im Bereich des Spielplatzes sowie an der südwestlichen Grenze des Plangebietes als Übergang zur freien Landschaft.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Trinkwasser

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an das städt. Versorgungsnetz gesichert.

5.2 Elektroversorgung

Die Badenwerk AG stellt die benötigte elektrische Leistung und Arbeit bereit und transport sie zum Plangebiet. Nach Angaben des Werkes kann mit Ausnahme von elektrischen Raumheizungen die geplante Bebauung voll elektrisch versorgt werden.

Es ist vorgesehen, zur Versorgung des Plangebietes mit elektrischem Strom, ein Niederspannungskabelnetz zu errichten.

5.3 Gasversorgung

In absehbarer Zeit ist für den Ortsteil Dingelsdorf keine Gasversorgung vorgesehen.

5.4 Das im geplanten Baugebiet anfallende Abwasser wird über vorhandene ausreichend dimensionierte Abwasserkanäle der Kläranlage Dingelsdorf-Wallhausen zugeleitet.

Mit dem Ziel, den Fremdwasseranteil der Kläranlage zu verringern, wurde in den letzten Jahren umfangreiche Sanierungsmaßnahmen am Dingelsdorfer Kanalnetz vorgenommen. Die derzeitige Kapazität der Kläranlage ist wieder ausreichend, um die zusätzlichen Abwässer des Baugebietes "Bohl" aufzunehmen. Im Plangebiet selbst ist in der "Hornwiesenstr." sowie "Bohlstraße" die Kanalisation bereits verlegt.

5.5 Müllbeseitigung

Mit Ausnahme der Parzellen im nordwestlichen Bereich des Plangebietes können alle Grundstücke von der Müllabfuhr direkt angefahren werden. Im o. g. Fall beträgt die Wohnweglänge für den Transport des Müllbehälters max. ca. 90 m.

6. Immission durch Verkehrslärm der Wallhauser Straße (L 219)

Die Straße tangiert in ca. 30 m Entfernung das Planungsgebiet. Es wurde eine Lärmuntersuchung mit folgendem Ergebnis durchgeführt. Gem. der DIN 18005 werden die Planungsrichtpegel am Rand des Planungsgebietes tags und nachts um 3 dB(A) unterschritten. Auch bei einer 100 %igen Erhöhung des Verkehrsaufkommens (während der Spitzenstunden möglich) werden die Planungsrichtpegel für WA und WR-Gebiete ebenfalls nicht überschritten.

7. Folgeeinrichtungen

7.1 Schulen

Die vierklassige Grundschule in Dingelsdorf verfügt über eine Aufnahmekapazität von 100 Schülern. Sie ist derzeit unterbelegt; es werden nur 48 Schüler unterrichtet. Mit der Bevölkerungszunahme des Baugebietes "Bohl" kann in diesem Ortsteil eine vorteilhaftere Ausnützung der schulischen Einrichtung erreicht werden.

Weiterbildende Schulen sind mit dem öffentlichen Nahverkehr (Bus) zu erreichen.

7.2 Kindergarten

In Dingelsdorf ist noch kein Kindergarten vorhanden. Der Wallhauser Kindergarten kann derzeit noch alle Kinder aus Dingelsdorf aufnehmen.

7.4 Kinderspielplatz

Für jüngere Kinder bis zum Alter von ca. 12 Jahren ist ein Spielplatz mit ca. 510 m² im Plangebiet ausgewiesen. Die älteren Kinder können über ein Spielplatzangebot am Klausenhorn sowie im Gewann Höllbart verfügen.

7.4 Geschäfte für den täglichen Bedarf

Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf ist im nahe gelegenen Ortskern gegeben. Eine Aktivierung dieser Einrichtung wird mit der Bevölkerungszunahme im Ortsteil erfolgen.

8. Städtebauliche Daten

8.1 Flächen

Flächenart	ca. m² im einzelnen	insgesamt	%-Anteil
Bruttobauland		42 300	100
Verkehrsflächen		5 450	
davon			
Wohnwege	4 500		
Gehwege	750		
öffentl. Parkflächen	200		
Öffentl. Grünflächen		500	
(Spielplatz)	390		
	+ 110		
Nettobauland		36 350	86
Geschoßflächenanteil im Durchschnitt für das gesamte Planungsgebiet ca. 0,4 5 GFZ		16 338	

8.2 Einwohner und Wohneinheiten

	ca. Wohneinheiten	ca. Einwohner
Stand Oktober 1981		
Bestand (einschl. derzeitiger Ausbau)	46	124
Planung Einzel- und Doppelhäuser (47) Annahme: je Gebäude 1,5 WE 1 WE = 3,0 EW	70	210
Insgesamt	116	334

9. Die der Gemeinde voraussichtlich entstehenden Kosten und deren Finanzierung

9.1 Kosten

1. Straßenbau einschl. Stützwände und Ausstattung	ca.	DM	697 000,--
2. Kanalisation	ca.	DM	330 000,--
3. Öffentliche Grünflächen	ca.	DM	23 000,-
Kosten insgesamt		DM	1 050 000,--

9.2 Finanzierung

Eine Teilfinanzierung wurde bereits geleistet durch Erschließungsmaßnahmen in der Hornwiesenstraße und Bohlstraße. Die o. a. Kosten werden in den Haushaltsplänen ab 1983 berücksichtigt.

Konstanz, den 11. Juni 1982

STADT KONSTANZ
Baudezernat

Fischer
Bürgermeister

Planungsamt

Zeller

3.3 ergänzt am 2. Mai 1983