STADT KONSTANZ

-INTERN-

Aktenvermerk

[redacted] Bebauungspläne

Baurechtsamt

Amt: Sanierungsstelle

Zuständig: Herr Rohloff
Durchwahl: 541
Datum: 9. Mai 1985
Aktenzeichen: ro-schu

Überleitung von Bebauungsplänen, die als Polizeiverordnung erlassen worden sind

In der Niederschrift über die 47. Dienstbesprechung des Innenministeriums mit dem Baurechtsreferenten des Regierungspräsidiums am 3. und 4. Dez. 1984 in Bad Dürrheim ist unter Punkt 5 festgehalten, daß Straßen und Baufluchtenpläne, Gestaltungspläne, auch wenn diese durch § 8 Abs. 2 Badisches Aufbaugesetz mit den Bauvorschriften auf der Grundlage des Badischen Polizeistrafgesetzbuches zu einem Bebauungsplan verbunden wurden, nicht außer Kraft getreten sind. § 173 Abs. 3 Satz 1 Bundesbaugesetz ist auf diese sonstigen Bauvorschriften weiterhin anzuwenden. Dies bedeutet in unserem Fall, daß die Bebauungspläne:

1. b 7 - Breite Seewiesen
2. f 7 - Fürstengut
3. g 5 - Grüngang
4. h 5 - Hinterhag
5. k 2 - Kegelstützen
6. m 5 - Moosstraße
7. s 1 - Salemer Weg
8. s 2 - Salzberg
9. w 6 - Wallhauser Hof

mit Ausnahme des Textteils weitergelten.

Dies bedeutet, daß bei Bauanträgen in diesen Gebieten diese mit den Straßen- und Baufluchtenplänen in Einklang zu bringen sind.

Zeller

9.5.85

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. ERLÄUTERUNGSBERICHT
2. ÜBERSICHTSPLAN
3. BAUFLUCHTENPLAN
4. POLIZEIVERORDNUNG

2. Teilfortschreibung
zum Gesuch vom 20.12.57 gehörig

Gemeinde D i n g e l s d o r f ,Landkreis Konstanz.

E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t zum Teilbebauungsplan der Gewanne Breite / Seewiesen .

Das Gewann Breite/Seewiesen,südöstlich vom Ortskern gelegen,ist ein von steilen Böschungen durchzogener,zum See hin stark fallender Hang. Es handelt sich zum Teil um ausgesprochen schwieriges Gelände,das einen hohen Bauaufwand erfordert.Vor allem Bergseitig der Strasse sind einige ausgesprochene Rutschhänge.
Trotzdem ist wegen der hervorragenden Aussicht auf den See offensichtlich ein starker Anreiz zur Bebauung vorhanden.

Im unteren Drittel des Hanges läuft der alte Uferweg zum Fliesshorn hin.Der Ortsrand hört im Augenblick mit einem landw.Gehöft auf LGB. NR. 1403 auf,unterhalb des Weges stehen dann auf LGB.NR.1519/2 ein älteres Wohnhaus,weit ausserhalb folgt dann auf LGB.NR.1527 ein Wochenendhaus und schliesslich als Letzes auf LGB.NR. 1529/1 ein ebenfalls älteres Wohngebäude.

Landschaftlich besonders beachtlich ist der nach SO hin noch wunderbar geschlossene Ortsrand,bekrönt von der Kirche.Vom See her sollte dieser Blick unbedingt erhalten bleiben.

Weiter ist zu beachten,dass auf dem schon genannten Wgg zum Fliesshorn hin sich besonders im Sommer ein lebhafter Verkehr mit Erntefuhrwerken entwickelt,da er die einzige Erschliessungsstrasse der sich bis zur Gemarkungsgrenze hinziehenden Felder am See ist.

Von diesem Tatbestand ausgehend,wurde folgende Planung ausgeführt:
Der Weg A-B-C wird auf 10,oo m Grunderwerbsbreite vergrössert.Es sind zwei Fahrbahnen von je 3,oo m und beiderseitige Gehwege -z.T. als Parkgelegenheit-von je 2,oo m Breite vorgesehen.Diese Dimensionierung erscheint ~~hier~~ notwendig,da sich im Sommer Fremdenverkehr und Erntebetrieb hier treffen werden.
Als Grenze der Bebauung wurde,nach Rücksprache mit der Beratungsstelle für Teilbebauungspläne beim Reg.Präs.Freiburg,das schon bestehende Haus LGB.NR. 1529/1 festgelegt.Es ergibt sich so eine langgestreckte,zweiseitige Bebauung des Weges A-B-C .Die Baukörper sind beidseitig des Weges sehr stark der Höhe nach gestaffelt,vom See her aber wegen der am Uferrand stehenden,sehr hohen Bäume stark verdeckt. Der schon erwähnte Ortsrand wird dadurch nicht in Mitleidenschaft gezogen.
Um die vorhandene Geländelinie nicht mehr wie unumgänglich notwendig zu stören,wurden alle Baukörper mit Firstrichtung parallel zum See hin gestellt.Die starke Hanglage ergibt zwangsläufig nach dorthin zweigeschossige Bauten,zum Berg hin werden sie zum grössten Teil nur eingeschossig in Erscheinung treten.Die Einzelheiten gehen aus den anliegenden Plänen und den Bebauungsvorschriften ausführlich hervor.
Schwierig ist in jedem Fall die Zufahrt zu den seewärtigen Garagen. Es wurde versucht,die meist erheblichen Höhendifferenzen dadurch zu überwinden,dass die Garagen stark an die SO -Grenze gerückt,in einer Schleife von der Strasse her von der NW.-Grenze erreicht werden.
Auf der Bergseite können viele Garagen gamz in der Böschung verschwinden.Sie sind in diesem Fall flach abgedeckt,wenn möglich das Dach mit Erde noch abgedeckt.
Bei der Länge der Siedlung ist die Wasserversorgung ziemlich unwirtschaftlich,es müssen aber unbedingt in der Strasse Rohre 100 Ø verlegt werden.Die Höhendifferenzen erlauben nicht,dass in der Strasse ein Kanal angelegt wird.Es wird vorgeschlagen,dass die Abwässer an zwei

Stellen,etwa in der Gegend von LGB.NR. 1526 und 1518 gesammelt in den See eingeleitet werden.Sammelkläranlagen an diesen Stellen übersteigen die Finanzkraft der Gemeinde,es wird aber empfohlen,dass die Klärung der Abwässer möglichst nicht an jedem Gebäude getrennt erfolgt, sondern dass nach Möglichkeit sich Gruppen zusammenschliessen,um eine grössere Anlage gemeinsam zu finanzieren. Auf jeden Fall muss gesichert sein,dass die Vorflut zu den beiden Sammelstellen auch über Nachbargrundstücke geführt werden kann.

Das im Gestaltungsplan rot umgrenzte Gebiet deutet eine mögliche Erweiterung an, die der Siedlung eine k ompaktere Gestalt geben könnte. Die wirtschaftlichkeit der Versorgungsleitungen und der Abwasserkanäle würde dadurch erheblich gesteigert.Da in diesem Gebiet die Baukörper vom See her gut zu sehen sind,wurde zwischen die neugeplante Siedlung und den Ortsrand des Dorfes ein breiter Grünstreifen gelegt.

Über die Abwasserbeseitigung folgt nach Klärung der Finanzierungsmöglichkeiten ein gesondertes Gesuch.

Dingelsdorf,im Dezember 1957

Für die Gemeinde :

i. A.

GEMEINDE DINGELSDORF

Der Architekt :

20.12.57

ARCHITEKT DIPL. ING.
FRITZ BRAND
(17b) KONSTANZ
Egelseeweg 11 - Ruf 331

229.125

Vorland

Seewiesen

Fließhornstraße

Breite

Nikolausweg

Grub

(Kleingärten)

Nach altem Bebauungsplan Bebauung möglich

Nach altem Bebauungsplan keine Bebauung möglich

Geltungsbereich eines neuen Bebauungsplans

mögliche § 34er Fälle (BBauG)

Bebauungsplan

Gemeinde Dingelsdorf

Gewanne Breite u. Seewiesen

Grenze des Geltungsbereiches

M. 1:1500

GEMEINDE DINGELSDORF
GEWANN BREITE

BAUFLUCHTENPLAN 1:1000.
1. FERTIGUNG ZUM GESUCH VOM 20.12.57 GEHÖRIG.

