BEBAUUNGSPLAN „DORFÄCKER“

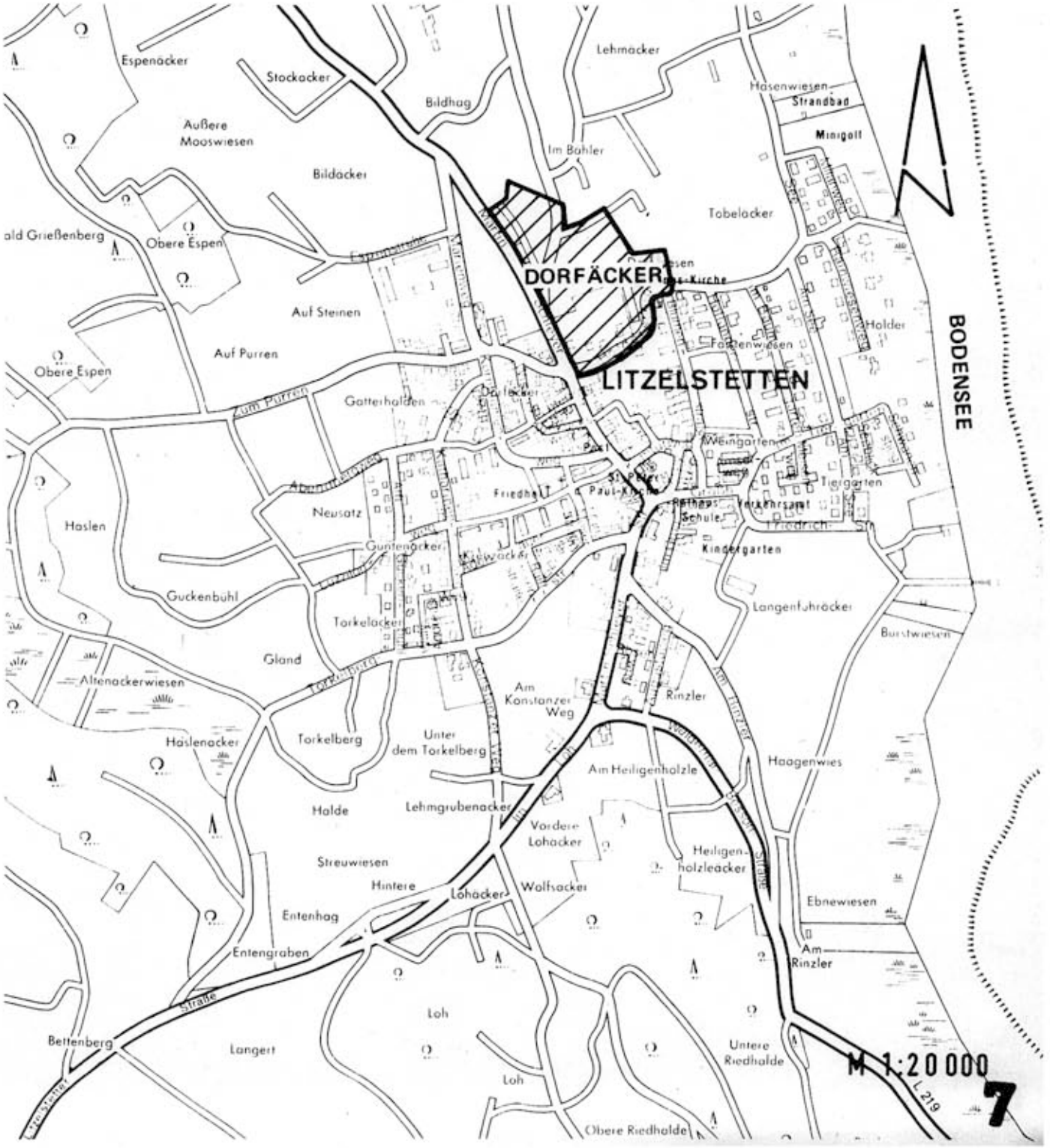
INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. ÜBERSICHTSPLAN
2. SATZUNG
3. LAGEPLAN
4. PLANUNGS- und BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
5. BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN DORFÄCKER

1. ÜBERSICHTSPLAN



*) in der Fassung vom 22. Dezember 1975, Ges. Bl. 1976 S. 1

BEBAUUNGSPLAN „DORFÄCKER"

2. SATZUNG DER STADT KONSTANZ

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (Bundesgesetzblatt I S. 341) des § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 20.6.1972 (Gesetzblatt S. 351) sowie des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.9.1974 (Gesetzblatt S. 373)*) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 18. Nov. 1976 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Litzelstetten-Ost" (Dorfwiesen) werden für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Dorfäcker" (nördlich des Holdersteiges) aufgehoben und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Dorfäcker" vom 3.3.1976 ersetzt.

Für das Gebiet angrenzend an die Martin-Schleyer-Straße (Landstraße L 219) und an die Parzellen Nr. 205, 209, 248, 245, 244, 242, 224, 229, 230, 231 einschließlich dem Holdersteig (siehe Geltungsbereich des BBPl) im Stadtteil Litzelstetten, wird ein verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) bestehend aus:
der Planzeichnung mit Text vom 3. März 1976 (Maßstab 1 : 1 000)
- siehe Anlage 1 - beschlossen.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes:

1. Bebauungsplan im Maßstab 1 : 1000 vom 3. März 1976

2. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen vom 31.1.1976

Beigefügt sind:

1. Übersichtsplan im Maßstab 1 : 20 000

2. Satzung

3. Begründung

4. Güterverzeichnis

5. Tiefbautechnisches Projekt

§ 3

Die Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Konstanz, den

Stadt Konstanz – Baudezernat
Dr. Dierks
Bürgermeister

STADT KONSTANZ

ORTSTEIL LITZELSTETTEN

BEBAUUNGSPLAN DORFÄCKER

NACHTRAG:

b BESONDERE BAUWEISE
nach § 22 Abs. 2 BauNVO

ZEICHENERKLÄRUNG

- WA / WR — ALLGEMEINES WOHNGEBIET / REINES WOHNGEBIET
- 0,3 — GRUNDFLÄCHENZAHL
- (0,5) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE – HÖCHSTGRENZE
- (II) — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE – ZWINGEND
- O — OFFENE BAUWEISE
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- BT — BAUTIEFE
- FIRSTRICHTUNG
- ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHE (GEHWEG / FAHRBAHN)
- ZUFAHRTSVERBOT VON DER STRASSE
- SICHTFLÄCHE FREIZUHALTEN V. SICHTBEHINDERUNG AB 80 CM ÜBER FAHRBAHN
- Ga GGa — GARAGEN BZW. GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- St GGt — STELLPLÄTZE BZW. GEMEINSCH-STELLPLÄTZE
- FLÄCHE F.D. GEMEINBEDARF – KIRCHE
- ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE – PARKANLAGE
- " " " ALS BESTANDTEIL V. VERKEHRSANLAGEN
- UMSPANNSTATION
- GRENZE D. RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- " UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- " DES NATURSCHUTZGEBIETES
- PROJEKT. GRUNDSTÜCKSGRENZE
- GELÄNDEAUFFÜLLUNGEN
- PFLANZGEBOT F. FLÄCHENHAFTE IMMISSIONS-SCHUTZPFLANZUNG
- ZU ERHALTENDE BÄUME
- ZU ERHALTENDER WASSERGRABEN
- ANZUPFLANZENDE BÄUME
- Br. — GEPLANTER BRUNNEN
- BESTEHENDE GEBÄUDE
- GEPLANTE GEBÄUDE
- lr — LEITUNGSRECHT ZU GUNSTEN DER STADT KONSTANZ

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art d. baulich. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
	Bauweise

Rechtsverbindlich seit: 23. Okt. 1978

M 1:1000

KONSTANZ, AM 18. November 1976

STADT KONSTANZ

PLANER

DIPL.-ING. GÖTZ BAUR
FREIER ARCHITEKT-BDA
7760 RADOLFZELL
HAUSHERRENSTR. 29

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 28. Juni 1976 bis 30. Juli 1976 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 21. Juni 1976 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan am 18. NOV. 1976 als Satzung beschlossen.

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

Datum: 30. 04. 1976

Stadt Konstanz, Vermessungs- und Liegenschaftsamt

Genehmigt gemäß § 11 des
Bundesbaugesetzes vom
18.08.1976 (BGBl. I S. 2256)
Regierungspräsidium Freiburg

Freiburg i. Br., den 24.05.78



Genehmigung erfolgt unter Auflagen
Az.: 13/24/0217/349 vom 24.05.78

Rechtsgrundlagen:

1. Bundesbaugesetz - BBauG - vom 23.06.1960 (BGBL I S. 341), besonders die §§ 1, 2 und 8 - 10.

2. Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBL I S. 1237) mit Berichtigung vom 20.12.1968 (BGBL I 1969 S. 11), besonders die §§ 1 - 23.

3. Planzeichenverordnung vom 29.12.1965 (BGBL I S. 21), besonders die §§ 1 - 3.

4. §§ 1 u. 2 der Verordung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27.06.1961.

5. Landesbauordnung Baden-Württemberg - LBO - vom 20.06.1972, besonders die §§ 7, 9, 16 und 111.

6. Erlaß des Innenministeriums über die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen - Garagenerlaß - vom 20. Juli 1973.

Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzung:

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung - gemäß Planeintrag
Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nur zulässig für Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung - gemäß Planeintrag

1.3 Zahl der Vollgeschosse - gemäß Planeintrag

Die Gebäudehöhe wird gemessen in der Außenwandebene zwischen "festgelegter" Geländeoberfläche und Unterkante Dachsparren bzw. Dachkonstruktion. Sie darf folgende Maße nicht überschreiten:

bei 1 Vollgeschoß (zwingend)	: bergseitig 3,50 m, talseitig 5,30 m
bei 2 Vollgeschossen (Höchstgrenze)	: bergseitig 3,80 m, talseitig 6,00 m
bei 2 Vollgeschossen (zwingend)	: bergseitig 6,00 m, talseitig 6,60 m
bei Nebengebäuden	: bergseitig 2,40 m, talseitig 2,60 m

Innerhalb der zulässigen Gebäudehöhen darf die Sockelhöhe bergseitig höchstens 25 cm betragen. Sie wird im bauordnungsrechtlichen Verfahren aufgrund der gemäß Bauvorlagenverordnung erforderlichen Höhenschnitte festgelegt.

2. Bauweise - gemäß Planeintrag

3. Stellung der Gebäude - gemäß Planeintrag

4. Nebenanlagen

Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind im Sinne des § 14 Abs. 2 BBauG als Ausnahmen zugelassen.

5. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeintrag durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt.

6. Grenz- und Gebäudeabstände

Soweit durch Baulinien oder Baugrenzen keine größeren Gebäudeabstände festgesetzt sind, richten sich die Grenz- und Gebäudeabstände nach den Bestimmungen der LBO.

Garagen dürfen auf die Nachbargrenze gestellt werden.

7. Äußere Gestaltung

7.1 Hauptgebäude:

Es sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung muß im Bereich von 30° - 35° liegen. Die Kniestockhöhe darf 30 cm nicht überschreiten. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig. Wo infolge des Geländeverlaufes die Untergeschosse von 2geschossigen Gebäuden auf der Talseite in Erscheinung treten, sind sie durch kräftige Rücksprünge oder vorkragende Balkone klar abzusetzen.

7.2 Nebengebäude und Garagen:

Nebengebäude und Garagen sind den zugehörenden Hauptgebäuden anzupassen und in baulichem Zusammenhang mit diesen anzuordnen. Freistehende Einzel- und Doppelgaragen sind nicht zulässig.

Garagen sind - sofern nicht in das Hauptgebäude baulich einbezogen - zu Gruppen zusammenzufassen und unter Ausnutzung des Gebäudes der Umgebung anzupassen.

8. Gestaltung der Grundstücke

8.1 Auffüllungen und Abgrabungen:

Auffüllungen und Abgrabungen - sofern sie nicht im Bebauungsplan vorgesehen sind - dürfen den naturgegebenen Geländeverlauf nicht beeinträchtigen; sie gelten als bauliche Anlagen gemäß § 2 (1) LBO. Die Aufschüttungshöhe darf auf der Talseite von Gebäuden 0,70 m nicht übersteigen.

8.2 Stützmauern:

Stützmauern von mehr als 50 cm Höhe sind genehmigungspflichtig. Bei Einfahrten zu Hanggaragen kann - soweit erforderlich - ausnahmsweise eine größere Höhe zugelassen werden, höchstens jedoch 1.70 m. Der restliche Höhenunterschied ist abzuböschen.

9. Pflanzgebot

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen, vorhandene Bäume nach Möglichkeit zu erhalten. Im übrigen ist je ca. 300 qm Grundstücksfläche je ein einheimischer Baum anzupflanzen und zu unterhalten.

Auf dem Immissionsschutzstreifen (Auffangstreifen von Stäuben) längs der L 219 sind folgende Gehölzarten anzupflanzen:

A. Als Unterpflanzung

- Rosa rugosa, 3 Stück/qm

B. Als Schutzpflanzung

als Heister in der Pflanzhöhe von 3 m und im Abstand von 3 m, wechselweise folgende Gehölzarten:

- Linden - Tilia
- Hainbuchen - Carpinus betulus
- Feldahorn - Acer campestre
- Spitzahorn - Acer platanoides

10. Einfriedungen

Zulässig sind Hecken, einfache Holzzäune und Drahtzäune (kein Stacheldraht) bei gleichzeitiger Heckenanpflanzung. Die Gesamthöhe einschl. des Sockels darf höchstens 70 cm betragen. Sofern nicht aus besonderen Gründen keine Stützmauern erforderlich werden, sind massive Sockel zu vermeiden. Einfriedungen an den Nachbargrenzen sind den Straßeneinfriedungen anzugleichen.

11. Garagen und Stellplätze

Die Anordnung der Garagen und Stellplätze ist im Lageplan (Planzeichnung) als Richtlinie anzugeben.

Vor Garagen ist in Verbindung mit der öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 5.50 m Länge anzuordnen.

12. Außenantennen

Je Gebäude darf höchstens 1 Außenantenne vorgesehen werden. Bei Reihenhäusern ist eine Gemeinschaftsantenne anzustreben. Sofern eine gemeinschaftliche Antenne für das Baugebiet eingerichtet wird, ist der Anschluß zwingend. Es dürfen dann keine weiteren Außenantennen errichtet werden.

13. Emissionsschutz

Die Bebauung unmittelbar unterhalb der Landstraße 219 erfordert Maßnahmen zum Schutz gegen den Verkehrslärm. Da die Anlage eines Lärmschutzwalles wegen der Geländeverhältnisse und aus städtebaulichen Gründen nicht möglich ist, müssen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes bei den Gebäuden bautechnische Lärmschutzvorrichtungen und Grundrißanordnungen getroffen werden, die die festgelegten Grenzwerte in dbA gewährleisten. Es ist dabei von dem errechneten Lärmpegel von 60 dbA (tags) und 47 dbA (nachts) auszugehen, dem die zu fordernden Höchstwerte für WA von 55 dbA (tags) und 40 dbA (nachts) gegenüberstehen. Die Vornorm zu DIN 18005 dient als Grundlage.

14. Bauvorlagen

Für Bauanträge gelten die Bestimmungen der Bauvorlagenverordnung. Darüber hinaus sind Nachweise über den Wärme- und Lärmschutz beizufügen. Die Baurechtsbehörde kann zur Beurteilung verlangen, daß das Bauvorhaben mit Stangen und Latten in Umrissen auf dem Baugrundstück dargestellt wird.

15. Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen nach § 31 (1) BBauG sind nur zulässig, soweit sie im Bebauungsplan ausdrücklich vorgesehen sind. Für die Befreiung von den Festsetzungen gilt § 31 (2) BBauG.

16. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die Festsetzung des Bebauungsplanes werden gemäß § 112 LBO verfolgt.

Konstanz, am 12. Oktober 1978

STADT KONSTANZ

Bürgermeister

Begründung

Zu Beginn des Jahres 1970 hat die damals selbständige Gemeinde Litzelstetten die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Dorfäcker" beschlossen. Zum Zeitpunkt der Eingemeindung befand sich der Bebauungsplanentwurf kurz vor der Genehmigung. Die Stadt Konstanz hat die Weiterbearbeitung des Bebauungsplanes übernommen und im Oktober 1974 den Auftrag für eine Überarbeitung des Entwurfes erteilt mit der Maßgabe, dem Bedarf entsprechend, eine Bebauung mit 1-2geschossigen Gebäuden - vorwiegend als Einfamilienhäuser - vorzusehen.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Litzelstetten und erstreckt sich bis an die Grenze des Naturschutzgebietes unterhalb der Landstraße. Der in Bearbeitung befindliche Flächennutzungsplanentwurf sieht eine entsprechende Ortserweiterung vor - ebenso wie der Entwurf der ehemaligen Gemeinde Litzelstetten. Litzelstetten hat sich - besonders als bevorzugtes Wohngebiet für Konstanz - im vergangenen Jahrzehnt sehr stark vergrößert und seine Bevölkerung nahezu verdoppelt. Die Nachfrage für Gelände zum Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern hält an. Entscheidend für die Entwicklung der Gemeinde war die positive Wanderungsbilanz, die von der dörflichen Wohngemeinde zur städt. orientierten Wohngemeinde geführt hat.

Kindergarten, Situation:

In Litzelstetten gibt es einen städt. Kindergarten, der derzeit im Einschichtbetrieb mit 85 Kindern belegt ist. Im Januar 1978 wurden in Litzelstetten 128 im kindergartenfähigen Alter gezählt, so daß die derzeitige Versorgungsrate rd. 67 % beträgt.

(Schwierigkeiten bei der Berechnung und Ausweisung von Kindergärten bereiten einerseits die "überregionalen" Betriebskindergärten, die einen kaum nachvollziehbaren Geltungsbereich haben; zum anderen die Bereitschaft der Eltern, ihre Kinder im kindergartenfähigen Alter in Kindergärten zu schicken).

Flächennutzungsplanung: Beim Kindergarten Litzelstetten können künftig gemäß Kindergartengesetz bei 2,4 qm Gruppenraum je Kind nur noch 76 Plätze in Ansatz gebracht werden (bei Zweischichtbetrieb entsprechend das Doppelte).

Infolge Entlastung durch den geplanten Kindergarten (ca. 50 Plätze) im Gebiet "Kreuzäcker" (Bebauungsplan Litzelstetten-West) ist eine mögliche Erweiterung des bestehenden Kindergartens von 66 auf 75 Plätze und damit die künftige Versorgung gesichert.

Zuwachs infolge Bebauungsplan: + 5 Kinder im kindergartenfähigen Alter.

Konsequenzen:

Mit dem Bau des neuen Kindergartens im Gebiet Kreuzäcker kann die künftige Versorgung als gesichert angesehen werden.

Schulen, Situation:

Das Untersuchungsgebiet ist der Grundschule Litzelstetten zugeordnet. Die Schüler der weiterführenden Schulen werden mit Bussen in das Bildungszentrum Konstanz-Wollmatingen gefahren.

Flächennutzungsplanung: Man kann davon ausgehen, daß bis 1990 keine neue Grundschule gebaut werden muß.

Zuwachs infolge Bebauungsplan: + 5 Grundschüler

Konsequenz: keine

Litzelstetten ist über die Landstraße und über die Gemeindestraße nach Wollmatingen an das Verkehrsnetz von Konstanz angeschlossen - es besteht eine regelmäßige Autobusverbindung.

Das Bebauungsplangebiet wird, wie der gesamte Stadtteil Litzelstetten, im Mischsystem entwässert. Nach dem genehmigten Generalentwässerungsplan Litzelstetten ist geplant, die vorhandene Kläranlage stillzulegen und das gesamte, in Litzelstetten anfallende Abwasser über einen Ufersammler der Zentralkläranlage Konstanz zuzuführen. Wesentliche Abschnitte dieses Sammlers sind gebaut, so daß heute schon der größte Teil des zu entwässernden Gebietes an die Zentralkläranlage angeschlossen ist.

Aus finanziellen Gründen ist in absehbarer Zeit nicht damit zu rechnen, daß der Ufersammler gebaut wird.

Durch die aber schon ausgeführten Baumaßnahmen ist die Kapazität der vorhandenen Litzelstetetter Kläranlage wieder ausreichend, um bis zum endgültigen Ausbau des Ufersammlers das Abwasser aus dem Bebauungsplangebiet "Dorfäcker" aufzunehmen.

Vorfluter für das Gebiet "Dorfäcker" ist der heute noch an die Kläranlage Litzelstetten angeschlossene Sammler im Holdersteig. Dieser vorhandene Sammler ist in einem sehr schlechten baulichen Zustand und reicht gerade aus, das derzeit angeschlossene Gebiet zu entwässern.

Der Neubau dieses Sammlers im Holdersteig einschl. der dazugehörigen provisorischen Entlastungsanlagen (Auslaufbauwerk und Seeleitung) ist unbedingt Voraussetzung für den Anschluß des Gebietes "Dorfäcker".

Die Erschließung des Neubaugebietes "Dorfäcker" erfolgt vom "Holdersteig" aus und von der Feldstraße 246 nach Dingelsdorf. Das Erschließungssystem enthält eine Reihe von reinen Fußwegen, auch als Verbindung zu den bestehenden Baugebieten.

Gemäß den planerischen Vorstellungen der Stadt Konstanz sieht das Gebiet "Dorfäcker" den Bau von Einfamilienhäusern in Gestalt von Reihenhäusern, Doppelhäusern und Einzelhäusern vor. Die Immissionen von der stark befahrenen Landstraße 219 erfordern Lärmschutzmaßnahmen. Da die hochliegende Straße den Bau eines Lärmschutzwalles unmöglich macht, müssen bautechnische Lärmschutzmaßnahmen in den textlichen Festsetzungen gefordert werden. Die straßennahen Flächen müssen außerdem wegen der hohen Lärmbelästigung als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden. Die übrigen als reine Wohngebiete. Bei den geplanten Gebäuden von 1 und 2 Geschossen bewegt sich das Maß der Nutzung zwischen Geschoßflächenzahl von 0,4 und 0,7. Die höhergeschossigen, längeren Bauten dienen als Lärmabschirmung.

Für die Kinder des Baugebietes ist ein Spielplatz von ca. 2 ar vorgesehen, der auch von der vorhandenen Bebauung im Süden gut zu erreichen ist. Aus Sicherheitsgründen (Überschreitung der L 219) wird im Rahmenplan 6 "Spiel, Sport, Freizeit und Erholung" zum FNP 1974/75 (85) das Gebiet östlich der Martin-Schleyer-Straße als ein Versorgungsgebiet betrachtet.

Nachweis:			
	Einwohner (Stand 31.12.1975)	=	1540 EW
	Reserve "Litzelstetten-Ost"	= rd.	500 EW
	Planungsgebiet "Dorfäcker"	= rd.	170 EW
	Summe		2210 EW

Spielplatzbedarf für die Altersgruppe 0 - 12 Jahre:

2210 x 1,13 qm/EW = 2497 qm

Die im Bebauungsplan "Litzelstetten-Ost" ausgewiesene Spielfläche "Faistenwiesen" wurde bei der Baulandumlegung vernachläßigt und als Baufläche festgelegt. Ersatzweise ist in einer Bebauungsplanänderungskonzeption eine Fläche von rd. 900 qm vorgesehen.

Vorhandene Fläche bei der evangelischen Kirche	:	2330 qm
Bebauungsplanänderungskonzeption Litzelstetten-Ost	:	900 qm
Summe		3230 qm

Es besteht somit ein rechnerisches Überangebot an Spielflächen von ca. 733 qm. Die Fläche bei der Kirche wird nur insoweit als Spielplatz genutzt, wie dies erforderlich ist.

Die städtebauliche Planung hat zum Ziel, ein abgerundetes, intimes Wohngebiet mit guten Fußgängerverbindungen zu schaffen, das sich durch verschiedengestaltete Straßenräume gliedert und durch die Stellung der Gebäude viele Sichtverbindungen zum See ermöglicht.

Städtebauliche Daten:

Bruttobaugebiet	ca. 4,20 ha = ca. 100 %	
Verkehrsflächen	ca. 0,67 ha = ca. 16 %	
Verkehrsgrün	ca. 0,11 ha = ca. 2,5 %	
Spielplatz	ca. 0,02 ha = ca. 0,5 %	
Kirche	ca. 0,23 ha = ca. 5,5 %	
Nettobauland	ca. 3,17 ha = ca. 75,5 %	
Einfamilienreihenhäuser	ca. 10 Wohnungen)	
Einfamiliendoppelhäuser	ca. 8 Wohnungen)	ca. 42
Einfamilieneinzelhäuser	ca. 18 Wohnungen)	neue
Zweifamilienhäuser	ca. 6 Wohnungen)	Wohnungen
vorhanden	ca. 14 Wohnungen	
Bevölkerungszuwachs	ca. 126 Einwohner	
vorhanden	ca. 42 Einwohner	
Besiedlungsdichte	ca. 40 Einwohner/ha Bruttobaugebiet	

Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten:

Äußere Erschließung (Ausbau Holdersteig)

Objekt	Ausbaukosten	Baujahr
Kanalbau Holdersteig[1] einschl. provisorischer Entlastung	840 000,--	1979 - 81
Straßenbau	900 000,--	1979 - 81
Summe Kosten Äußere Erschließung ohne Uferhauptsammler	1 740 000,--	1979 - 81

Innere Erschließung

Objekt	Ausbaukosten	Baujahr
Kanalbau	450 000,--	1979 - 81
Straßenbau	750 000,--	1979 - 81
Straßenbeleuchtung	95 000,--	1979 - 81
Summe Kosten Innere Erschließung	1 295 000,--	1979 - 81

Nachweis der zwingenden Gründe im Sinne des § 8 Abs. 2 BBauG zur Aufstellung des Bebauungsplanes vor dem Flächennutzungsplan:

Das Planungsamt der Stadt Konstanz arbeitet seit 1974 verstärkt an der Fertigstellung des Flächennutzungsplanes. Die dieser Planung zugrunde liegenden Rahmenpläne für die Sachgebiete:

0 Planungsgrundlagen
1 Bevölerung
2 Wirtschaft
3 Ausstattung
4 Ver- und Entsorgung
5 Verkehr
6 Grünordnung (Spiel, Sport, Freizeit)

liegen im Druck vor und sind zum Teil vom Gemeinderat gelesen worden. Diese Zusammenfassung aller Planungsabsichten dieser Rahmenpläne und somit der vollständige Ausdruck des Flächennutzungsplanes findet ihren Niederschlag im Rahmenplan 7 "Siedlung und Flächennutzung".

1) Die Kosten für den Ufersammler betragen 700 000,-- DM; für die provisorischen Entlastungsanlagen sind ca. 90 000,-- DM veranschlagt.

Diese Arbeiten sind schätzungsweise zum Jahreswechsel 1976/77 fertiggestellt.

Die Bestandsaufnahme zur Fertigstellung von Baulandreserven aus rechtsverbindlichen Bebauungsplänen im Rahmen der Arbeit am Flächennutzungsplan 1974/75 (85), Rahmenplan 7 "Siedlung und Flächennutzung", weist Bauplätze für ca. 270 ein- bis zweigeschossige Einfamilienwohnhäuser nach. Eine repräsentative Umfrage der stadteigenen Wohnungsbaugesellschaft "Wobag" an alle Grundstückseigentümer dieser Reservefläche verdeutlichte jedoch, daß die errechneten Reserven kurz- bis mittelfristig nicht zur Verfügung stehen. Von ca. 44 angeschriebenen Grundstückseignern antworteten 40 überhaupt nicht, weitere 4 begründeten ihr Desinteresse am Verkauf oder Eigennutzung.

Demgegenüber stehen 89 Bauwillige mit Eigentumswünschen, erfaßt vom Städt. Vermessungs- und Liegenschaftsamt, in den Jahren 1970 bis 1976.

Dieser Personenkreis wartet seit Jahren vergeblich auf baureifes Baugelände, während sich gleichzeitig die örtliche Bauwirtschaft einer immer bedrohlicher werdenden Entwicklung der Arbeitslage gegenübersieht.

Alle diese Aspekte verdeutlichen die dringende Notwendigkeit zwingender Gründe im Sinne des § 8 Abs. 2 BBauG.

Als bodenordnende Maßnahme ist die Durchführung einer Umlegung erforderlich.

Der Gemeinderat hat am 13. April 1972 den erforderlichen Einleitungsbeschluß gefaßt.

Konstanz, am 12. Oktober 1978

STADT KONSTANZ

Bürgermeister