BEBAUUNGSPLAN „DINGELSDORF ORTSMITTE“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt,
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG V. 01.06.01
2. SATZUNG V. 01.06.01
3. LAGEPLAN M 1: 500
4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN V. 01.03.01
5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN V. 01.,03.01
6. BEGRÜNDUNG V. 10.04.01
7. LAGEPLAN – ÜBERSICHT VON DINGELSDORF
8. GEBÄUDEBESTAND 1982/ 1887
9. SITUATION VOM PLANUNGSGEBIET
10. AUSSCHNITT AUS DEM FNP 2010
11. STUDIEN ÜBER GEBÄUDEANORDNUNG
12. GRÜNPLANERISCHER BEITRAG
13. GRÜN-BESTANDSPLAN M 1: 500
14. BEWERTUNG BAUMBESTAND

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan „Dingelsdorf Ortsmitte"

Satzung

Nach § 10 des Baugesetzbuches und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz am 26.04.2001 den o. g. Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Der vorhabensbezogene Bebauungsplan besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil	vom 07.12.2000
2. den planungsrechtlichen Festsetzungen	vom 01.03.2001
3. den örtlichen Bauvorschriften	vom 01.03 .2001
Beigefügt sind:	
4. Begründung zum Bebauungsplan	vom 10.04..2001
5. Übersichtsplan	
6. Gebäudebestand 1978	
7. Situationsplan	
8. Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2010	
9. Studie über Gebäudeanordnung	vom 01.03.2001
10. Grünordnerischer Begleitplan	vom 10.04.2001

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4
Teilungsgenehmigung

Gemäß § 19 Abs. 1 Baugesetzbuch bedarf die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach § 1 zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung.

§ 6
Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 01. JUNI 2001
STADT KONSTANZ - Dezernat III

gezeichnet: Fouquet
Fouquet
Bürgermeister

LEGENDE

- vorhandene Gebäude
- Mischgebiet
- sonstige Bäume
- zu erhaltende Bäume
- anzupflanzende Bäume
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Firstrichtung
- Baugrenze
- Baulinie
- Fläche für Gemeinbedarf
- Geh- Fahr- Leitungsrecht
- öffentliche Grünfläche
- Abgrenzung des Plangebietes
- Fußweg
- Straße
- Trafostation
- Wertstoffsammelstelle
- D Denkmalschutz
- 0 10 20 Maßstab

N

BODENSEE

MI 5	GRZ 0,25
Dachneigung 25°- 45°	Traufhöhe max. 5,70
Gebäudelänge max. 20,00	———

MI 3	GRZ 0,4
Dachneigung 25°- 45°	Traufhöhe max. 5,70
Gebäudelänge max. 20,00	———

MI 4	GRZ 0,3
Dachneigung 25°- 45°	Traufhöhe max. 5,70
Gebäudelänge max. 20,00	———

MI 2	GRZ 0,5
Dachneigung 25°- 45°	Traufhöhe max. 5,70
Gebäudelänge max. 20,00	———

MI 1 EG nur gewerbl. Nutzung zulässig	GRZ 0,5
Dachneigung 40°- 45°	Traufhöhe max. 6,10 min. 5,70
Gebäudelänge max. 25,00 min. 15,00	Firstrichtung gem.Eintrag

L1 L2 L3

P Parkplatz Bürgerhaus und Bauhof

D

vorhandener Bach verdolt

Zur Halde · Zur Mühle · Brotgasse · Thingoltstraße · Am Tobel · Zur Schiffslände · Mühlbachweg · Am Brunnen · Rathausplatz

8220 121 02

STADT KONSTANZ — Städtebau- und Vermessungsamt

Bebauungsplan

Dingelsdorf Ortsmitte
Nutzungsplan

Maßstab 1:500

Aktenplanzeichen d2

Planfertigung
Städtebau- und Vermessungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Telefon 07531 / 900 701
Telefax 07531 / 900 526
Untere Laube 24
78459 Konstanz
Stempel / Unterschrift gez. Stenzel

Stand des Liegenschaftskatasters
vom 09.02.2000
gez. i.V. Brack
Unterschrift (Siegel)

Entwurf vom 18.05.2000, geändert 07.12.2000
Planer/in Stenzel
Graphik Trautmann

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am 30.04.1998	öffentliche Bekanntmachung am	06.09.1999
1. Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluss am 22.07.1999	öffentliche Bekanntmachung am	06.09.1999
	durchgeführt vom 15.09.1999	bis	29.10.1999
		Veranstaltung am	06.10.1999
2. Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluss am 13.04.2000	öffentliche Bekanntmachung am	13.06.2000
	durchgeführt vom 19.06.2000	bis	21.07.2000
		Veranstaltung am	21.06.+11.07.2000
Öffentl. Auslegung (bzw. eingeschränktes Verfahren)	Beschluss am 30.11.2000	öffentliche Bekanntmachung am	04.01.2001
	durchgeführt vom 15.01.2001	bis	23.02.2001
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	am 10.09.1999	Benachrichtg. über öff. Ausl. am	28.12.2000
	und 17.05.2000	Benachrichtg. üb. evtl.2. Ausl. am	———
Beschluss über Anregungen	am 26.04.2001	Satzungsbeschluss am	26.04.2001

Ausfertigung der Satzung
Konstanz, den 23.05.2001
gez. Fouquet
Fouquet, Bürgermeister (Siegel)

Genehmigungsantrag am _____ **Erlass des Regierungspräsidiums** am ———

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 01.06.2001

Vermerke
Dieser Bebauungsplan wurde nach Inkrafttreten geändert:
rechtsverbindlich am _____ Aktenplanzeichen _____
rechtsverbindlich am _____ Aktenplanzeichen _____
(Sonstige Vermerke)

LEGENDE

- vorhandene Gebäude
- Mischgebiet
- sonstige Bäume
- zu erhaltende Bäume
- anzupflanzende Bäume
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Firstrichtung
- Baugrenze
- Baulinie
- Fläche für Gemeinbedarf
- Geh- Fahr- Leitungsrecht
- öffentliche Grünfläche
- Abgrenzung des Plangebietes
- Fußweg
- Straße
- Trafostation
- Wertstoffsammelstelle
- D Denkmalschutz
- 0 10 20 Maßstab

BODENSEE

MI 5	GRZ 0,25
Dachneigung 25°- 45°	Traufhöhe max. 5,70
Gebäudelänge max. 20,00	———

MI 3	GRZ 0,4
Dachneigung 25°- 45°	Traufhöhe max. 5,70
Gebäudelänge max. 20,00	———

MI 4	GRZ 0,3
Dachneigung 25°- 45°	Traufhöhe max. 5,70
Gebäudelänge max. 20,00	———

MI 2	GRZ 0,5
Dachneigung 25°- 45°	Traufhöhe max. 5,70
Gebäudelänge max. 20,00	———

MI 1 EG nur gewerbl. Nutzung zulässig	GRZ 0,5
Dachneigung 40°- 45°	Traufhöhe max. 6,10 min. 5,70
Gebäudelänge max. 25,00 min. 15,00	Firstrichtung gem.Eintrag

L1 L2 L3

P Parkplatz Bürgerhaus und Bauhof

vorhandener Bach verdolt

Zur Halde · Zur Mühle · Brotgasse · Thingoltstraße · Am Tobel · Zur Schiffslände · Am Brunnen · Mühlbachweg · Rathausplatz

STADT KONSTANZ — Städtebau- und Vermessungsamt

Bebauungsplan
Dingelsdorf Ortsmitte
Nutzungsplan

Maßstab 1:500

Aktenplanzeichen d2

Planfertigung
Städtebau- und Vermessungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Telefon 07531 / 900 701
Telefax 07531 / 900 526
Untere Laube 24
78459 Konstanz
Stempel / Unterschrift

Stand des Liegenschaftskatasters
vom ———
Unterschrift (Siegel)

Entwurf vom 18.05.2000
geändert 07.12.2000
Planer/in Stenzel
Graphik Trautmann

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am 30.04.1998	öffentliche Bekanntmachung	am 06.09.1999
1. Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluss am 22.07.1999	öffentliche Bekanntmachung	am 06.09.1999
	durchgeführt vom 15.09.1999	bis	29.10.1999
		Veranstaltung	am 06.10.1999
2. Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluss am 13.04.2000	öffentliche Bekanntmachung	am 13.06.2000
	durchgeführt vom 19.06.2000	bis	21.07.2000
		Veranstaltung	am 21.06.+11.07.2000
Öffentl. Auslegung (bzw. eingeschränktes Verfahren)	Beschluss am 30.11.2000	öffentliche Bekanntmachung	am 04.01.2001
	durchgeführt vom 15.01.2001	bis	23.02.2001
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	am 10.09.1999	Benachrichtg. über öff. Ausl.	am 28.12.2000
	und 17.05.2000	Benachrichtg. üb. evtl.2. Ausl.	am ———
Beschluss über Anregungen	am 26.04.2001	Satzungsbeschluss	am 26.04.2001

Ausfertigung der Satzung
Konstanz, den 23.05.2001
gez. Fouquet
Fouquet, Bürgermeister (Siegel)

Genehmigungsantrag am ———
Erlass des Regierungspräsidiums am ———
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 01.06.2001

Vermerke
Dieser Bebauungsplan wurde nach Inkrafttreten geändert:
rechtsverbindlich am ——— Aktenplanzeichen ———
rechtsverbindlich am ——— Aktenplanzeichen ———
(Sonstige Vermerke)

3.1

Bebauungsplan „Dingelsdorf - Ortsmitte“

Rechtsgrundlagen (in der jeweils aktuellen Fassung)

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV)
4. Landesbauordnung (LBO) für Baden Württemberg

Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung — **§ 9(1) 1 BauGB**, §§ 1-15 BauNVO



1.2 Mischgebiet — § 6 BauNVO

- Tankstellen und — § 6 (2) 7 BauNVO
- Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen — § 6 (2) 8 BauNVO
- In der EG-Zone Gebiet **M (1)** ist nur eine gewerbliche Nutzung zulässig — § 1 (7) BauNVO

1.3 Nebenanlagen

- in allen Baugebieten sind die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie nicht störend in Erscheinung treten. — §14 (2) BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß der Eintragung im Lageplan — §16-20 BauNVO

z.B. **0,4** **2.1** zulässige Grundflächenzahl als Höchstgrenze — § 19 BauNVO

- Die Überschreitungsmöglichkeit von 50 % Satz 1 gilt auch für Satz 2 (Nebenanlagen) — § 19 (4)
- Die Flächen der Geh- Fahr- und Leitungsrechte L1-L3 werden nicht auf die Grundfläche angerechnet — § 19 (4) BauNVO

2.2 zulässige Anzahl der Vollgeschosse: 2 Geschosse als Höchstgrenze im gesamten Plangebiet — § 20 (1) BauNVO

3. Die Bauweise s. auch örtliche Bauvorschriften — **§ 9 (1) 2 BauGB**

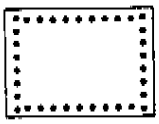
o **3.1 offene Bauweise** — § 22 BauNVO

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche — § 23 BauNVO

- Baulinie
- Baugrenze

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

- Firstrichtung im Bereich der Thingoltstr.



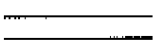
4. Flächen für Gemeinbedarf **§ 9 (1) 5 BauGB**
Bürgerhaus und Bauhof

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen . **§ 9 (1) 6 BauGB**
Die Zahl der Wohnungen ist auf max.2 WE je Gebäude begrenzt, dieses gilt für das gesamte Plangebiet .

6. Die Verkehrsflächen **§ 9 (1) 11 BauGB**



6.1 Verkehrsfläche



6.2 Fläche für Fußgänger und (KFZ) Anliegerverkehr

7. Versorgungsflächen **§ 9 (1) 12 BauGB**

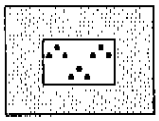


Trafostation

8. Flächen für Abfallbeseitigung **§ 9 (1) 14 BauGB**



Wertstoffsammellager



9. Öffentliche Grünfläche **§ 9 (1) 15 BauGB**

- Parkanlage



10. Geh- Fahr- und Leitungsrecht 3,5 m breit **§ 9 (1) 21 BauGB**

• LR **1** auf dem Grundstück Nr. 158
zu Gunsten Grundstück. Nr. 158/1 und 158/3

• LR **2** auf dem Grundstück Nr. 158/3.
zu Gunsten Grundstück. Nr. 158/1

• LR **3** auf dem Grundstück Nr. 157/3
zu Gunsten Grundstück Nr. 157 und 157/1

11. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern **§ 9 (1) 25 BauGB**



11.1 Anpflanzen von Bäumen, 25 a)
Bäume, je 150 qm unbebauter Grundstücksfläche ist ein Baum (mind. II. Ordnung), entsprechend der Artenliste des grünordnerischen Begleitplanes, anzupflanzen.



11.2 Erhaltung von Bäumen 25 b)
Die im Plan als prägnant gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.
Alle anderen gekennzeichneten Bäume sind erhaltenswert, soweit sie abgängig sind, sind sie durch neue Bäume entsprechend Punkt 11.1 zu ersetzen.

12. Nachrichtliche Übernahmen § 9 (6) BauGB

12.1 Kulturdenkmale - zufällige Funde
Stellungnahme des Landesdenkmalamtes vom 20.10.99

D

- **Kulturdenkmal** an der Erhaltung besteht öffentliches. Interesse
- **Zufällige Funde:** Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten ist die Archäologische Denkmalpflege 79098 Feiburg, Marienstr. 10a unverzüglich zu benachrichtigen.

12.2 Grundwasser
Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und BW

Der Bau von Erdwärmesonden ist bis in Teufenbereiche von 150 - 200 m ohne zusätzliche hydrogeologische Stellungnahme möglich, wenn stets gewährleistet ist, dass ein Zufluss von der Erdoberfläche und ein stockwerksübergreifender Grundwasserfluss im Ringraum der Bohrungen durch eine Ringraumabdichtung sicher verhindert wird. Es besteht die Gefahr, dass über undichte Ringraumfüllungen verschiedene Stockwerke miteinander kurzgeschlossen werden und eventuell oberflächennahe Verunreinigungen auch in tiefere Grundwasserstockwerke gelangen. Ist die Nutzung grundwasserführender Horizonte geplant, bedarf es einer gesonderten hydrologischer Beurteilung.

12.3 Boden
Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und BW

Auf Grund der Hanglage kann möglicherweise Sickerwasser als lateraler Zwischenabfluss dem Unterlieger zufließen. Aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten - lehmiges und toniges Bodenmaterial - ist ggf. die Infiltrationsleitung der vorgesehenen Bodenschichten entsprechend dem Leitfaden des Ministeriums für Umwelt und Verkehr BW „Naturverträgliche Regenwasserversickerung „ zu prüfen. Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr BW über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.99 (GBL. Nr. 7 vom 20.04.99) bleibt von dieser Empfehlung unberührt.

12.4 Freilegung des Mühlbaches
Stellungnahme des Landratsamtes Konstanz sowie Gewässerdirektion Südlich Oberrhein/Hochrhein Rottweil

Es wird angeregt, den Mühlbach freizulegen. Die Behörden stehen für Beratung in wasserrechtlichen Fragen zur Verfügung.

Konstanz, den 01.03.2001

gezeichnet: Stenzel

Stenzel

Diese Satzung wird hiermit ausgefertigt:
Stadt Konstanz, den 01. JUNI 2001

gezeichnet: Fouquet

Fouquet
Bürgermeister

3.2

Bebauungsplan „Dingelsdorf Ortsmitte“

Örtliche Bauvorschriften

§ 9 (4) BauGB
i.V. §74 LBO

Rechtsgrundlage: Landesbauordnung (LBO) Baden Württemberg in der aktuellen Fassung

1. Äußere Gestalt der baulichen Anlagen **§ 74 (1) 1 LBO**

1.1 Höchst- und Mindestmaß der baulichen Anlagen
gilt für alle Bereich des Plangebietes
s. dazu auch Studie über Gebäudeanordnung Abb. 1

Gebäudehöhen: Das Höchstmaß der Traufhöhe der Gebäude beträgt vom gewachsenen Boden **5,70 m**, an der Thingoltstr. **6,10 m** und das Mindestmaß beträgt an der Thingoldstr. **5,10 m** gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone. Die Festlegung erfolgt auf der Grundlage eines Nivelements.

Gebäudetiefe: Das Höchstmaß der Bautiefe der Gebäude beträgt: **10,0 m.** Das Untergeschoss kann (entsprechend der Studie über Gebäudeanordnung)) um 2,0 m hinausragen. Dieselbe Tiefe, insgesamt **12.00 m** gilt auch im Bereich der Querhäuser. (Ziffer 1.3, Querhäuser max. 5,00 m breite)

Baulänge: Die Baulänge (Kantenlänge) ist in den (**MI**) **2-** (**MI**) **5** Gebieten auf **20,0 m** begrenzt.
Im (**MI**) **1** Gebiet beträgt die Länge max. **25,0m** und mindest. **15,00 m**

1.2 Dächer:

Dachform: Satteldächer

Dachneigung: **25 - 45 Grad**, an der Thingoltstr. **40 - 45 Grad** gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone.
Die Dachneigung darf je Gebäude nicht unterschiedlich sein.

Dachdeckung: Dachziegel in den Farben rot bis rotbraun

Dachgauben: Sie müssen als untergeordnete Bauteile des Gesamtdaches erscheinen und daher mind. 1 m vom First und mind. 1,50 m vom Giebel bzw. Querhaus (ohne Dachvorsprung) entfernt sein. Ihre Gesamtlänge darf max. 40 % der Länge des Hauptdachfirstes erreichen. Die stehende Höhe von Dachgauben (d.h. die senkrechte Vorderkante, gemessen ab Austritt aus der Ebene der Dachhaut) darf max. 1,40 m betragen. Dachgauben unterschiedlicher Ausformung dürfen nicht auf einer Dachfläche angeordnet werden.

Dacheinschnitte: Sog. Negativgauben sind unzulässig

Querhäuser Sie dürfen eine Gesamtbreite von 5,0 m nicht überschreiten. Der First des Querhauses muss mind. 50 cm unter dem Hauptfirst liegen.

1.3 **Garagen und Carports**

- Garagen sind mit Satteldächern zu versehen, die annähernd in gleicher Dachneigung und in gleicher Deckung wie das Wohngebäude auszuführen sind.
- Carports sind mit rankenden Pflanzen einzugrünen.

2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO

Die Gesamtansichtsfläche einer Werbeanlage darf je Grundstück maximal 1 qm betragen und ist nur im Erdgeschossbereich zulässig. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein.
Automaten sind nur in Haus- und Ladeneingängen, Hofeinfahrten, Passagen und Arkaden zulässig.

3 Einfriedigungen § 74 (1) 3 LBO

3.1 Einfriedigungen entlang öffentlicher Straßen und Wege sind bis zu einer Höhe von 1,20 m in transparenten Baumaterialien (z.B. Maschendraht) zulässig.
Grundsätzlich ist die Einfriedigung einzugrünen. In beengten Verhältnissen ist eine Begrünung mit Kletterpflanzen vorzunehmen (Beispiele enthält die Artenliste des grünordnerischen Begleitplanes)

3.2 Im Bereich von Sickermulden ist die Einfriedigung zwischen der Mulde und der Straße zu errichten. Im übrigen sind Einfriedigungen 50 cm hinter den Straßenrand bzw. Fußwegrand zurückzuversetzen. Die Zwischenfläche ist zu begrünen und zu pflegen.

4. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 (1) 3 LBO

4.1 Die Versiegelung der nicht überbauten Teile der Baugrundstücke ist auf das zwingend erforderliche Maß zu begrenzen.

4.2 Die Garagenplätze und Stellplätze sind in offenporiger Bauweise (Schotterrasen, Rasenpflaster, wassergebundene Materialen, wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen.

4.3 Hausvorbereiche, die nicht für Stellplätze oder Zugänge benötigt werden, sind gärtnerisch zu gestalten. Sofern die für Stellplätze und Zufahrten genutzte Fläche 50% der Vorgartenfläche überschreitet, sind diese mit Rasenpflaster oder Schotterrasen begrünt herzustellen.

4.4 Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen den natürlichen Geländeverlauf nicht beeinträchtigen. Sie sind bis zu max. 1,0 m zulässig. Im Kronenbereich besonders geschützter Baume (ortsbildprägend) sind keine Geländeveränderungen zulässig.

Ausgenommen hiervon ist die Zufahrt zu Garagen, die im Untergeschoss liegen bis zu einer Zufahrtsbreite von 5,00 m.

5. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen — § 74 (2) 2 LBO

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auszuweisen.

6. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser — § 74 (3) 2 LBO

6.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf den befestigten Flächen wie:
- Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude
- nicht versickerungsfähige, befestigten Hofflächen,
- Gebäudezugänge, Terrassen usw.

anfallende Regenwasser zu versickern.

• Bei Anschluss an die geplante Trennkanalisation muss die Oberfläche für Mulden mind. 15 % der angeschlossenen befestigten Flächen betragen. Durch die direkte Seenähe kann auf Rigolen verzichtet werden.
• Bei Mischsystem (Straße „Zur Mühle") ist ein Mulden-Rigolen-System erforderlich. Der Abfluss aus diesem System muss ca. 5 Liter/Sekunde pro ha und die Muldenoberfläche muss mind. 10 % der angeschlossenen befestigten Fläche betragen.

6.2 Es ist sicherzustellen, dass die Abläufe der Mulden/Rigolen (Dränageabläufe) über einen Kontroll- und Regelschacht an die öffentliche Entwässerung angeschlossen werden. Die ingenieurtechnische Planung des entwässerungstechnischen Versickerung ist den Entsorgungsbetrieben (EBK) zur Erteilung einer Anschlussgenehmigung vorzulegen. Die Bauabnahme erfolgt ebenfalls durch die EBK.

Konstanz, den 01.03.2001

gezeichnet: Stenzel

Stenzel

Diese Satzung wird hiermit ausgefertigt
Stadt Konstanz, den 01. JUNI 2001

gezeichnet: Fouquet

Fouquet
Bürgermeister

Bebauungsplan „Dingelsdorf Ortsmitte“

Begründung zum Bebauungsplan

I Städtebauliche Aufgabe:

Das Plangebiet umfasst ca. 3,0 ha, es stehen mehre Neuordnungen an. Ein Neuordnungsbereich befindet sich in der Ortsmitte, im Anschluss an die Thingoltstraße. Hier soll, im Rahmen des Bebauungsplanes Infrastruktureinrichtungen (Post, Bank, Laden etc) planerisch gesichert werden. Das Plangebiet ist optisch noch weitgehend ländlich geprägt. Eine sukzessive Nutzungsänderung von landwirtschaftlichen Anwesen in Wohngebäude ist seit einiger Zeit zu verzeichnen. Dieses führte bereits zu ungeordneten Grundstücksverhältnissen, die eine sinnvolle städtebauliche Lösung stark beeinträchtigen. Nachdem im Rahmen der 1„Frühzeitigen Bürgerbeteiligung“ von den Grundstückseignern ein Umlegungsverfahren abgelehnt wurde, soll der Bebauungsplan dazu dienen, die wesentlichsten Rahmenbedingungen (städtebauliche Eckwerte) aufzuzeigen. Aus der Erkenntnis des sparsamen Umgangs mit Bauland, insbesondere mit innerörtlich erschlossenen Grundstücken, sind Dichtewerte anzustreben, die sich an das zulässige Maß der baulichen Nutzung gem. BauNVO orientieren.

Eine weitere städtebauliche Zielvorgabe bildet die planerische Sicherung des Seeuferweges zwischen den zum See führenden Straßen, der Schiffslände sowie der Straße Zur Halde. Über die Hälfte des Weges befindet sich bereits im Eigentum der Stadt Konstanz. Dank der Großzügigkeit der angrenzenden Eigentümer konnte dieser Durchgang bereits von der Öffentlichkeit genutzt werden. Die planerische Sicherung dieses seenahen Uferweges ist für den Fremdenverkehrsort Dingelsdorf von besonderer Bedeutung da alle angrenzenden Grundstücke innerhalb des Ortsteiles, mit Ausnahme der Parkanlage am Jachthafen sowie des Kinderbades an der Fließhornstraße, im privaten Eigentum sind.

Zusammenfassung der wesentlichen städtebaulichen Zielvorstellungen:

Rahmenbedingungen: Stellung der baulichen Anlagen an den historischen Straßen, bauliche Struktur,

1. Städtebauliche Eckwerte für eine bauliche Neuordnung festzulegen.

2. Planerische Sicherung von Infrastruktureinrichtungen
(Handel bzw. Dienstleistungsbetriebe) an der Thingoltstr. auf der Grundlage der BauNVO.

3. Planerische Sicherung des Seeuferweges zwischen der Straße Zur Schiffslände
und der Straße Zur Halde.

II Situation und Analyse

Übersichtsplan **Abb.1,** bauliche Situation aus dem Jahr 1878 **Abb. 2,** und heutige Situation **Abb. 3**

Straßenraum: Die Ortsmitte verfügt heute noch über einen historisch gewachsenen unregelmäßigen Dorfgrundriss. Der Ursprung bildetet das sogenannte Haufendorf, eines der ältesten und auch charakteristischsten Siedlungsformen in Mitteleuropa. Die Straßenführung verläuft spinnennetzartig, und die Stellung der baulichen Anlagen weicht oftmals vom Straßenverlauf ab. Vorherrschend ist die stark geneigte Dachform mit Traufstellung zur Straße, eine Ausnahme bildet die Straße Zur Halde, auch die Neubaugebäude verfügen dort über eine Giebelstellung.
Während an der äußeren Erscheinung der meisten Neubauten im Ortskern der oststypische Eindruck verloren ging, ist das historische Grundrissgefüge mit Ausnahme der Ortsmitte „Am Brunnen" noch weitgehend erhalten geblieben. Diese bebaute Straßenbegrenzung ist das typische und unverwechselbare Merkmal des Ortsbildes. Es wird städteplanerisch für verpflichtend gehalten, dass dieser ortstypische Eindruck nicht verloren geht. (**Abb. 3**)

Grundstücksverhältnisse im Plangebiet: Die Gestaltung einer sinnvollen städtebaulichen Ordnung wird durch mehrere Faktoren beeinträchtigt. Das Gelände hat zum nord-östlich gelegenen See (Schattenseite) ein Gefälle bis zu 20 %. Der Höhenunterschied innerhalb des Plangebietes zwischen dem Seeweg und der Thingoltstraße beträgt ca. 20 m. Auf eine Länge von ca. 200 m ergibt das ein durchschnittliches Steigungsverhältnis von 10 %.
In Orientierung an die vorhandenen bauliche Höhenentwicklung ist von einer Zweigeschossigkeit auszugehen.
Im Vergleich zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung für Wohn- und Mischgebiete, gem. BauNVO mit einer GRZ 0,4, weisen die Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes durchschnittlich eine GRZ von 0,2 auf. Dieser niedrige Wert ist nicht nur auf die ländliche Situation, sondern auch auf die vorherrschenden ungünstigen Grundstückszuschnitte zurückzuführen. Planungsziel muss es sein, dass zumindest in der Ortsmitte (Mischgebiet mit Infrastruktur) die Dichtewerte gem. BauNVO annähernd erreicht werden.

Baumbestand: Ausführlichen Bericht enthält der Grünordnungsplan.
Die, als zu erhaltenden, gekennzeichneten Bäume bilden insbesondere im Bereich des Straßenraumes in erster Linie eine optische Bedeutung. Die Erhaltung kann nur gewährleistet werden, wenn der Abstand zu den zukünftigen Erdarbeiten der Baumkrone entspricht.. Zu Gunsten einer sinnvollen städtebaulichen Neuordnung ist es nicht auszuschließen, dass für manchen Baum Ersatz gepflanzt werden muss.

Bachverlauf: Im Bebauungsplan ist der verdolte Bachverlauf des Mühlebachs eingetragen. Nach den Empfehlungen des Landratsamtes Konstanz und der Gewässerdirektion (Rottweil) soll der Bach freigelegt werden. Zur Zeit untersucht das EBK die Verlegung des Baches von den privaten Grundstücken in den Straßenraum der Straße „Zur Schiffslände". In diesem Zusammenhang wird auch in Absprache mit den Behörden überprüft, ob die Freilegung des Baches innerhalb des Straßenraumes in Betracht gezogen werden kann.

III Planung:

Art der baulichen Nutzung

Die vorhandene Nutzung innerhalb des Plangebietes entspricht den Merkmalen eines Mischgebietes. Städtebauliches Ziel ist es innerorts Wohnen und Arbeiten gleichberechtigt in Übereinstimmung zu bringen, damit die Verkehrswege minimiert werden. Diese Nutzungsausweisung ist in Übereinstimmung mit der Darstellung des FNP 2010. (**Abb. 4**)
Für die Aufnahme der Infrastruktureinrichtungen ist die Thingoltstraße, als Hauptverkehrsstraße im zentralen Bereich von Dingelsdorf am geeignetsten. Ortsbildprägend ist der Erhalt des historischen Straßenverlaufs, d.h. die Gebäude grenzen unmittelbar am Straßenrand. Die Erdgeschosszone dieser Gebäude eignet sich besonders für Handels- oder Dienstleistungsbetriebe. Eine Wohnnutzung muss insbesondere im Erdgeschoss, wegen der unmittelbar angrenzenden Hauptverkehrsstraße auf der Sonnenseite der Gebäude, für unwirtlich erklärt werden. Zur Sicherung der Infrastruktur soll daher die direkt angrenzende Zone im EG nur für gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen. Sofern kein Interesse für einen Handelsbetrieb besteht, ist die Einrichtung von Dienstleistungsbetrieben (Arztpraxen o.ä.) für Dingelsdorf ebenfalls von infrastruktureller Bedeutung.

Maß der baulichen Nutzung

Der sparsame Umgang mit Bauland hat oberste Priorität, dieses gilt auch für Dingelsdorf.
Auf der Basis der derzeitigen unregelmäßigen Grundstücksverhältnisse kann nur eine geringe Verdichtung erzielt werden. Die Grundstücksgrenzen sind im Einvernehmen mit der Nachbarschaft auch ohne Umlegungsverfahren veränderbar. Es ist nicht auszuschließen, dass zu einem späteren Zeitpunkt eine nachbarschaftliche Vereinbarung, über die gemeinsame Nutzung ihrer Grundstücke, getroffen werden kann. Dieses betrifft z.B. einige Grundstücke zwischen der Thingoltstraße und der Straße Zur Mühle, und das setzt eine flexible Überbauungsmöglichkeit voraus. Auf den Eintrag einzelner Gebäudeabgrenzungen muss verzichtet werden, da nicht bekannt ist, wo eine Grenzberichtigung erfolgen kann.
Als Ersatz dient die Festsetzung über die Begrenzung der Gebäudeausmaße sowie das höchstzulässige Maß der Grundflächen.

GRZ : In Abstimmung mit der baulichen Situation und der Gebietsbestimmung soll der Verdichtungsgrad von der Ortsmitte zum See hin abnehmen. Die optische Einbindung der Bebauung in die Uferkulisse erfordert mehr Freiraum. Mit der Festsetzung einer max. GRZ von 0,4 im Anschluss an die Ortsmitte soll dem hohen Anteil der Wohnnutzung Rechnung getragen werden, d.h. eine Orientierung an die Werte gem. BauNVO für WA (0,4), und nicht MI (0,6). Im Ortsinnern ist an der Thigoltstraße eine gewerbliche Nutzung festgesetzt. Damit fällt der Anteil der Wohnnutzung geringer aus. Aus Gründen der wirtschaftlichen Zumutbarkeit (bei Einbau einer gewerblichen Nutzung) erscheint auch eine höhere Nutzung GRZ (0,5) gerechtfertigt.

Zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Die Begrenzung auf **2 Wohnungen je Gebäude** resultiert aus der mangelhaften Unterbringungsmöglichkeit an Stellplätzen im hängigen Gelände.

Bauweise

Baulinie: Der Erhalt des ortstypischen Straßenverlaufs (s. dazu II Straßenverlauf) kann nur über die Ausweisung von Baulinien entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplanes erreicht werden. Die **Baugrenze** bildet den äußeren Rahmen der baulichen Nutzung, der Plangebiete, da die Grundstücksbgrenzung im Innenbereich veränderbar ist (Punkt I dieser Begründung). Die Begrenzung der baulichen Nutzung im inneren Bereich wird nach den Bestimmungen der Landesbauordnung geregelt (Abstandsflächen).

Baugestalt: Auf Grund der vorhandenen kleingliedrigen Baukörperstruktur, und der noch vorwiegend geschlossenen Dachlandschaft, ist das charakteristische Erscheinungsbild von Dingelsdorf noch weitgehend erhalten geblieben. Die Bewahrung dieser historischen Werte sollte im Jahr 1992 über eine Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB gesichert werden. Aus Gründen der zu erwartenden wirtschaftlichen Unzumutbarkeit für die Bauherrschaft wurde auf die Ausübung dieser Satzung verzichtet. Das Plangebiet liegt in exponierter Lage zum See. Standortbedingt muss, eine Anpassung an die historische Gebäudestruktur in Umfang und Gestalt, besondere Bedeutung beigemessen werden. Die steilen und geschlossenen Dächer der ehemaligen Bauernhäuser ergaben sich aus der landwirtschaftlichen Nutzung in der Dachgeschossebene. Mit den Ansprüchen der heutigen Zeit werden diese Dächer für Wohnraumnutzung weitgehend aufgerissen. Besonders betroffen sind dabei die Gebäudeebenen mit Seesicht, und dieses sind die empfindlichsten Bereiche für das Erscheinungsbild einer Ortschaft am See. Um den beiden Forderungen nach Wohnwert und intaktem Erscheinungsbild gerecht zu werden, sollen die u.a. Empfehlungen zur Bauweise und Baugestalt beitragen.

Mit der Begrenzung der **Baukörpertiefe** und **Baukörperhöhe** soll der Dachausbau eingeschränkt werden. d.h. es soll keine zweite Dachgeschossebene entstehen, die zusätzliche Dacheingriffe erfordern. Stattdessen ist mit der Begrenzung von 5,70 m tal- wie auch bergseitig eine Unterbringung von 2 Geschossebenen innerhalb des Hauptkörpers möglich (Studie über Hangbebauung gem. Anlage der örtlichen Bauvorschriften). Eine Ausnahme bilden die Gebäude an der Thingoltstraße, da die gewerbliche Nutzung eine größere Raumhöhe erfordert.
Die Begrenzung der **Gebäudelänge** (Kantenlänge) auf 20,0 m entspricht den örtlichen baulichen Verhältnissen im Ortsinnern. Im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung an der Thingoltstraße **(MI) 1** ist eine Baukörperlänge von 25,00 m zulässig. Aus stadtgestalterischen Gründen soll die nordöstliche Straßenseite, als Pendant zur gegenüberliegenden unregelmäßigen Gebäudeanordnung, eine geschlossene Gebäudezeile bilden. Daher resultiert auch die Mindestfestsetzung über die Gebäudelänge von 15,00 m.

Die **Dachneigung von 25 - 45** Grad entspricht der vorhanden Situation, dabei sollen die Gebäude entlang der historischen Thingoltstraße zu einer steileren Dachneigung **40 - 45 Grad** verpflichtet werden.
Zum Erhalt einer ruhigen und geordneten Dachlandschaft sollen die Festsetzungen über **Dachausbauten, Farbgebung und Material der Dachdeckung** beitragen.
Mit der Wunschvorstellung nach Erhalt einer weitgehend geschlossene Dachlandschaft, bilden **Dacheinschnitte** einen besonders wahrnehmbaren störenden Eingriff. Diese sind seeseitig wie auch bergseitig einsehbar. Diese sollen demzufolge unzulässig sein.

Verkehrsmäßige Erschließung

Für die innere Erschließung des Plangebietes soll die vorhandene private Zufahrt, von der Straße Zur Mühle aus, Verwendung finden, d.h. Eintrag von Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Anlieger. Das Gleiche gilt für die Anliegergrundstücke mit Anschluss an die Straße Zur Schiffslände. Die übrigen geplanten Gebäude werden direkt von den äußeren Verkehrsstraßen erschlossen.
Der Seeuferweg ist für Dingelsdorf von außerordentlicher Bedeutung s. dazu Seite 1. Er dient dem Fußverkehr sowie der Erschließung der angrenzenden geplanten Gebäude. Der Durchgang tangiert einen Hotelbetrieb. Aus Sicherheitsgründen soll der Radverkehr, über eine straßenrechtliche Anordnung, ausgeschlossen werden.

Stellplatzverpflichtung

Als Vorort von Konstanz hat Dingelsdorf einen höheren Stellplatzbedarf zu verzeichnen. Die Verpflichtung wurde auf 1,5 St/WE erhöht.

Ver- und Entsorgung

Versorgung
Stellungnahme Stadtwerke

Die Versorgungsanlagen Strom, Gas und Wasser sind in allen öffentlichen Straßen vorhanden. Zur Erschließung der geplanten Gebäude am Seeuferweg müssen im Bereich dieses Weges neue Leitungen verlegt werden. Auf dem städtischen Grundstück (Bürgerhaus) befindet sich eine Trafostation. Nach Auffassung der Stadtwerke muss dieser Standort planungsrechtlich gesichert werden.

Entsorgung (Kanalisation)
Stellungnahme EBK

Die bestehende Bebauung im Plangebiet wird über die beiden Pumpwerke „Fließhornstraße" und „Zum Klausenhorn" in den Zulaufsammler zum RÜB/PW „Dingelsdorf/Wallhausen" gepumpt. Die neu geplante Bebauung soll zum Großteil im modifizierten Trennsystem entwässert werden. Das Schmutzwasser wird direkt bzw. über neue Schmutzwasserkanäle an die bestehende Mischwasserkanalisation angeschlossen.

Bei Anschlussmöglichkeit an die geplante Trennkanalisation soll das anfallende Oberflächenwasser/Dachwasser über Rasenmulden versickert werden. Der Überlauf der Rasenmulden wird an den Regenwasserkanal angeschlossen. Durch die direkte Seenähe kann auf die Rigolen verzichtet werden.
Die Oberfläche für die Mulden soll ca. 15 % der angeschlossenen befestigten Flächen betragen. Bei Anschluss von geplanter Bebauung an die bestehende Mischkanalisation (Bereich „Zur Mühle") sollen zur Regenversickerung, zusätzlich zu den Mulden, Rigolen angeordnet werden. Der Abfluss aus diesem System soll ca. 5 Liter/Sekunde pro ha befestigter Fläche betragen. Die Muldenoberfläche soll ca. 10 % der angeschlossenen befestigten Flächen betragen.

Abfallentsorgung
Stellungnahme EBK

Da keine neuen Erschließungsstraßen mit den Müllfahrzeugen befahrbar sind, erfolgt die Abfallentsorgung nur in den Straßen Zur Mühle, Zur Schiffslände und in der Thingoltstraße. Die vorhandene Wertstoffsammelstelle ist für eine flächendeckende Erfassung der Wertstoffe unabdingbar, sie muss auf dem städtischen Gelände (Bürgerhaus) planerisch gesichert werden.

Brandschutz

(Stellungnahme Feuerwehr)

In den Innenbereichen der Plangebiete dürfen nur sogenannte Gebäude geringer Höhe i.S. § 2 Abs. 5 LBO zugelassen werden, wobei die Entfernung bis zu einer öffentlichen Verkehrsfläche nicht mehr als 80 m betragen darf i.S. § 2 der Ausführungsverordnung zur LBO.Andernfalls

sind zu diesen Gebäuden Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen über öffentlich befahrbare mindestens 3,0 m breite Straßen bzw. entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken anzulegen.

Infrastruktureinrichtungen

Grundschule: Das Schulplatzangebot ist knapp. Sofern das Angebot nicht mehr ausreichend ist, müssen organisatorische Maßnahmen getroffen werden.
Kindergarten: die 2 Kindergärten in Dingelsdorf haben ausreichend Kapazität für die Aufnahme der Kinder au dem Plangebiet.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung § 8 BNatSchG

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 a BNatSchG in Verbindung mit § 1 a BauGB sind zu vermeiden bzw. nicht vermeidbare Eingriffe sind auszugleichen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Das Gebiet Dingelsdorf - Ortsmitte ist geprägt durch die bereits vorhandene Bebauung und gilt daher gem. § 34 BauGB zu den im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Vor Erstellung des Bebauungsplanes „Dingelsdorf - Ortsmitte" war ein Vorhaben gem. § 34 BauGB zulässig, also wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Ein Ausgleich ist hier nicht erforderlich, da die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe bereits zuvor nach § 34 BauGB zulässig waren. Dies ergibt sich aus folgendem:

Einschränkung der Gebäudehöhen:

- Traufhöhe, berg- und talseitig max. 5,70 m bzw. 6,10 im gewerblichen Bereich, dieses entspricht dem Mindestmaß einer Zweigeschossigkeit ohne Kniestock und Sockelgeschoss.
- Firsthöhe, über die Begrenzung der Gebäudetiefe von 10,00 m.
  Dieses erlaubt keinen umfangreichen Dachausbau der eine weitgehende Öffnung der Dachfläche erfordert, und damit das Landschaftsbild beeinträchtigen würde.

Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan sind die zulässigen Grundflächenzahlen von 0,25 bis 0.5 als Höchstmass festgesetzt. Über die gesamte Baufläche verteilt ergibt das ein durchschnittliches Maß der baulichen Nutzung von **GRZ = 0,35.**

Das Plangebiet liegt gem. § 34 BauGB im Innenbereich. Nach der Eigenart der Umgebung ist von einem Überbauungsgrad, **GRZ = ca. 0,4** auszugehen. Die vorhandenen Grundstücke im Anschluss an den umgebenden Straßenraum enthalten eine GRZ von 0,2 (Einzelfall) bis 0,55. Auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes fällt das Maß der baulichen Nutzung niedriger aus, als es nach der Eigenart der Umgebung zulässig wäre.

Unabhängig hiervon wurde zur Wahrung der Belange des Naturschutzes ein grünordnerischer Beitrag erstellt. Dem entsprechend wurden folgende **grünordnerische Maßnahmen** in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Pflicht zur Anpflanzung eines Baumes je 150 qm Grundstücksfläche
- Erhalt und Pflege von prägnanten Bäumen gem. Festsetzung im Bebauungsplan

In der Gesamtschau verursacht die vorliegende Planung keinen zusätzlichen auszugleichenden Eingriff. Zusammen mit den vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen sind die Belange des Naturschutzes i.S. von § 1a BauGB gewahrt.

Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren ist nicht beabsichtigt.

Die der Gemeinde voraussichtlich entstehenden Kosten

Betrifft nur die zusätzliche öffentliche Fläche, Erschließungsstraße Seeweg, alle anderen Erschließungsmaßnahmen sind auf privatem Gelände.

1.	Straßenbau	75 600,-- DM
2.	Entwässerung	117 000,-- DM
3.	Elekrtizitätsversorgung	18 000,-- DM
4.	Straßenbeleuchtung	17 000,-- DM
5.	Gasversorgung	22 000,-- DM
6.	Wasserversorgung	28 000,-- DM
7.	Vermessungskosten	10 000,-- DM
8.	Grundstückskosten	12 000,-- DM
Kosten insgesamt		**299 600,-- DM**

Konstanz, den 10.04.2001

Städtebau - und Vermessungsamt, Fachbereich Stadtplanung/

gezeichnet: Stenzel

Stenzel