BEBAUUNGSPLAN „HÖLLBART - WEST“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt,
nicht markierte siehe Planakte

BESTANDTEILE

des Bebauungsplanes:

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG VOM 01.07.06
2. SATZUNG VOM 28.06.2006
3. ZEICHNERISCHER TEIL, MAßSTAB 1: 1000
4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN VOM SEPT.2004 / APRIL 2006
5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN VOM SEPT. 2004 / APRIL 2006

Beigefügt sind:

6. BEGRÜNDUNG VOM SEPT. 2004 / APRIL 2006
7. ERGEBNIS DER LÄRMUNTERSUCHUNG (AUSZUG)
8. GRÜNORDNUNGSPLAN MIT BESTANDSPLAN, GRÜNORDNUNGSPLAN, SCHNITTE VOM AUGUST 2002
9. Erheblichkeitsprüfung NATURA 2000 VOM 26.08. 2002

STADT KONSTANZ

Satzung

über den Bebauungsplan „Höllbart -- West und über die örtlichen Bauvorschriften

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 27.04.2006 den o. g. Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (§ 2 Nr. 1).

§ 2
Bestandteile der Satzung

Bestandteile:
des Bebauungsplanes

1.	zeichnerischer Teil	vom Juni 2002, 9.und 10.03, 09.04, 04.06
2.	planungsrechtliche Festsetzungen	vom September 2004, 04.06.
3.	örtliche Bauvorschriften	vom September 2004, 04.06

Beigefügt sind:

4.	Begründung	vom September 2004, 04.06
5.	Ergebnis der Lärmuntersuchung (Auszug)	vom 13.8.2004
6.	Grünordnungsplan mit -Bestandsplan, Grünordnungsplan, Schnitte	vom August 2002
7.	Erheblichkeitsprüfung Natura 2000	vom 26.8.2002

28.06.2006
gez. Werner

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den in § 2 genannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4
Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan und über die örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 28.06.2006

STADT KONSTANZ - Dezernat III

gez. Werner

Werner, Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 01.07.2006



PLANZEICHEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr.1 u. 2 BauGB)

FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF

200 qm	ÜBERBAUBARE FLÄCHE	(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 BauNVO)
TH	MAX. TRAUFHÖHE	(§ 18 BauNVO)
DN	DACHNEIGUNG	(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

BAUWEISE, GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAULICHE ANLAGEN (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

O	OFFENE BAUWEISE	(§ 22 Abs. 1 BauNVO)
	BAUGRENZE	(§ 23 BauNVO)
	HAUPTFIRSTRICHTUNG	(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG HIER: GEH-, RAD- U. WIRTSCHAFTSWEG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr. 4 u.11 BauGB)

	EINFAHRT FÜR PFLEGEFAHRZEUGE	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	EINFAHRTSBEREICH	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

FLÄCHEN FÜR ABWASSERBESEITIGUNG (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN ZWECKBESTIMMUNG : OBERFLÄCHENWASSERVERSICKERUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

	GRÜNFLÄCHE MIT ZWECKBESTIMMUNG FÜR SPORT UND FREIZEIT	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	ZWECKBESTIMMUNG : SPIELPLATZ	
	ZWECKBESTIMMUNG : SPORTPLATZ	

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.16 u. Abs. 6 BauGB)

WASSERFLÄCHEN

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 18 a BauGB)

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

FLÄCHEN ZUM SCHUTZ VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR IN DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN (1.10) NÄHER BESTIMMTEN MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
	ZWECKBESTIMMUNG: STREUOBSTWIESE	
	SUKZESSIONS- U. EXTENSIVIERUNGSBEREICH ALS ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE	

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§9 Abs. 6 BauGB)

BSG	EUROPÄISCHES VOGELSCHUTZGEBIET (BSG - BESONDERES SCHUTZGEBIET)	(§ 26a Abs. 3 NatSchG)
L	LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET	(§ 22 NatSchG)
	GEWÄSSERRANDSTREIFEN	(§ 68b WG Baden-Württemberg)

ANPFLANZUNGEN (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

PG 3	PFLANZUNG SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (1.11)	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN U. STRÄUCHERN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
	ANPFLANZUNG EINES LAUBBAUMES MIT STANDORTFESTLEGUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
	GEBOT ZUR ANPFLANZUNG EINER HECKE	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

ERHALTUNG VON PFLANZUNGEN (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

	ERHALTUNG EINES BAUMES	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
	ERHALTUNG ODER NEUPFLANZUNG EINES LAUBBAUMES	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
	ERHALTUNG EINER HECKE	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	(§ 1 Abs. 4 BauNVO)
	LEITUNGSRECHT ZU GUNSTEN VON VERSORGUNGSTRÄGERN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
10.00	MASSZAHLEN	
	BALLFANGZAUN	

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

	ENTFERNEN VON VORHANDENEM BEWUCHS
	ABGRENZUNG RASENSPIELFELD
	FLURSTÜCKSGRENZEN
740/0	FLURSTÜCKSNUMMERN
426.00	HÖHENLINIEN IN METERN ÜBER NN
426.27	GELÄNDEHÖHE (NN-HÖHE)
	BESTEHENDES GEBÄUDE SONST. NUTZUNG

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan
"Höllbart-West"
in Dingelsdorf

Maßstab
1 : 1.000

Aktenplanzeichen

Planfertigung

Entwicklungs- u. Freiraumplanung
Eberhard + Partner GbR
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
78464 Konstanz, Gärtnischar. 8, Tel. 07531/81295, Fax 07531/81211
eMail: ebp@eberhard-Partner.de

Plan-Nr: 307.3
Datei: 307-Bplan-dwg
Konstanz, April 2006

Stand des Liegenschaftskatasters
vom _____

Unterschrift (Siegel)

Entwurf vom Juni 2002
geändert 09.03 / 10.03 / 09.04 / 04.06

PlanerIn BK/AG/SF
Graphik UMK/SF

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am 12.09.1995		öffentliche Bekanntmachung	am 20.10.1995
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluss am 19.12.02		öffentliche Bekanntmachung	am 05.03.03
	durchgeführt vom 10.03.03		bis 21.03.03	
			Veranstaltung	am 12.03.03
Frühz. Beteiligung Träger öffentl. Belange	durchgeführt vom 04.03.03		bis 08.04.03	
Öffentl. Auslegung	Beschluss am 25.11.04		öffentliche Bekanntmachung	am 06./07.04.04
	durchgeführt vom 15.04.05		bis 17.05.05	
Evtl. 2. öffentl. Auslegung (bzw. eingeschränktes Verfahren)	Beschluss am		öffentliche Bekanntmachung	am
	durchgeführt vom		bis	
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	am 31.03.05		Benachrichtg. über öff. Ausl.	am 31.03.05
			Benachrichtg. üb. evtl.2. Ausl.	am
Beschluss über Anregungen	am 27.04.06		Satzungsbeschluss	am 27.04.06

Ausfertigung der Satzung
Konstanz, den 28.06.2006
Werner, Bürgermeister (Siegel)

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

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 1. Juli 2006

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

STADT KONSTANZ

Gemeinde Dingelsdorf
Stadt Konstanz

Bebauungsplan für das Baugebiet „Höllbart-West"

Planungsrechtliche Festsetzungen
Hinweise und weitergehende Empfehlungen
Nachrichtliche Übernahmen

April 2006

(307BP-Planungsrechtl-Festsetzungen.doc)

ENTWICKLUNGS- u. FREIRAUMPLANUNG
EBERHARD + PARTNER GbR
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
78464 KONSTANZ, • GLÄRNISCHSTR. 8
TEL. 07531/81 29 0, • FAX. 07531/81 29 30
eMail: efp@eberhard-partner.de

Bebauungsplan "Höllbart-West"

Planungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9 BauGB

1. **Art der baulichen Nutzung** — § 9 (1) 1 BauGB

1.1  **Fläche für den Gemeinbedarf** — § 9 (1) 1 BauGB



Kulturellen Zwecken dienendes Gebäude und Einrichtung. Es ist ausschließlich ein Gebäude zu Lagerzwecken für Dingelsdorfer Vereine zulässig. Gewerbliche Nutzung und dauerhafter Aufenthalt sind unzulässig.

1.2  **Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung für Sport und Freizeit** — § 9 (1) 15 BauGB



Spielplatz



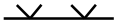
Sportplatz

Nebenanlagen sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen zulässig, sofern die Gebäude der Lagerung von Sport- und Pflegegeräten für die Sportanlagen dienen. Es darf maximal 40 m³ Raum pro Gebäude umbaut werden. — § 14 BauNVO

Zusätzlich zum Bestand (August 2002) ist keine weitere Beleuchtung der Sportflächen zulässig.

Installation und Nutzung einer Lautsprecheranlage ist nicht zulässig.

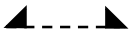
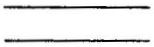
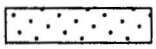
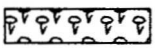
Hinweis: der bereits bestehende Trainingssportplatz am Albert-Riesterer-Weg wurde mit besonderen Bedingungen und Auflagen (Baugenehmigung vom 19.09.1991, Bautagebuch-Nr. BA90/000927) genehmigt, die einzuhalten sind.



Ballfangzäune sind ausschließlich auf den Stirnseiten der Rasenplätze auf der Länge des Strafraumes mit bis zu 6 m Höhe zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung** — § 9 (1) 1+2 BauGB §§16-20 BauNVO

Überbaubare Fläche maximal 200 m² der Fläche

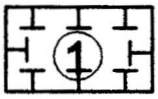
	des Baufensters	§ 16 (2) 1 u. § 19 BauNVO
	max. Höhe der baulichen Anlage (Traufhöhe TH) bei 431,30 m üNN.	§ 16 (2) 4 BauNVO
	Höhe des geplanten Rasenspielfeldes (Oberkante Rasenspielfeld) bei 425,50 m +/- 0,50 m üNN.	§ 16 (2) 4 BauNVO
3.	**Bauweise**	§ 9 (1) 2 BauGB
	Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 (1) BauNVO festgesetzt.	
4.	**Bebaubare und nicht überbaubare Grund-**	
5.	**stücksflächen**	§ 9 (1) 2 BauGB
	Baugrenze	§ 23 (1) + (3) BauNVO
5.	**Stellung der baulichen Anlagen**	§ 9 (1) 2 BauGB
	Hauptfirstrichtung	
6.	**Verkehrsflächen**	§ 9 (1) 4 + 11 BauGB
	Ein- bzw. Ausfahrt für Pflegefahrzeuge	
	Einfahrtsbereich	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier : Geh-, Rad- und Wirtschaftsweg	
7.	**Flächen für die Landwirtschaft**	§ 9 (1) 18a BauGB
	Flächen für die Landwirtschaft	
8.	**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**	§ 9 (1) 20 BauGB
	Sukzessions- und Extensivierungsbereich : Im Gewässerrandstreifen neben Strauch- und Baumpflanzungen (siehe Fläche 1 und 3) extensiv genutzte Wiese/Sukzessionsbereich erhalten bzw. anlegen, kein Stoffeintrag, evtl. anfallendes Mähgut abräumen.	

Ausweisung als öffentliche Grünfläche, um die Einhaltung des Gewässerrandstreifens zu sichern.

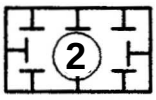


Anlage bzw. Ergänzung einer Streuobstwiese :
Anpflanzung von Obstbäumen (siehe Fläche 1, 2 und 4),
Baumarten gemäß Empfehlungen aus Pflanzenliste 2

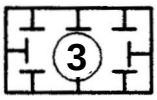
Die nachfolgend beschriebenen Flächen 1 bis 4 dienen als Ausgleichsflächen gemäß § 9 (1) a BauGB.
Die Pflanzenverwendung gemäß der unter "Hinweise" aufgeführten Pflanzenlisten wird empfohlen.



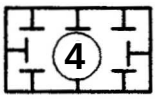
<u>Fläche 1</u>
- bestehenden Acker in Wiese umwandeln und Streuobstbäume anpflanzen (Baumarten gemäß Pflanzen liste 2), auf der gesamten Fläche 1 sind mind. 22 Obstbäume anzupflanzen
- Streuobstbaumpflanzungen auf bestehenden Wiesen ergänzen (Baumarten gemäß Pflanzenliste 2)
- innerhalb des Gewässerrandstreifens sämtliche unzulässigen Nutzungen entfernen und extensiv genutzte Wiese oder Sukzessionsbereiche anlegen bzw. erhalten,
- Sträucher pflanzen entlang des Bettwiesengrabens (Pflanzung gemäß Planeintrag, Straucharten gemäß Pflanzenliste 3
- Einzelne Aufweitungen des Bettwiesengrabens anlegen zur Förderung der Gewässerdynamik und Strukturvielfalt



<u>Fläche 2</u>
Streuobstwiese anlegen mit einer Neupflanzung von mind. 10 Obstbäumen (Baumarten gemäß Pflanzenliste 2)



<u>Fläche 3</u>
- Gewässerrandstreifen als extensiv genutzte Wiese oder Sukzessionsbereich anlegen
- einzelne Aufweitungen des Bettwiesengrabens anlegen zur Förderung der Gewässerdynamik und Strukturvielfalt
- Strauch- und Baumpflanzungen entlang des Bettwiesengrabens (Pflanzungen gemäß Planeintrag, Baum- und Straucharten gemäß Pflanzenliste 3.)



<u>Fläche 4</u>
- Erhalt und Ergänzung der bestehenden Streuobstwiesen (Flst. 720, 721, 722 und 723)
- Entbuschung einer verwilderten Streuobstwiese (Flst. 724)
- Ausstockung eines bestehenden Blaukoniferenreviers und Anlage einer Streuobstwiese (Flst. 725)
- Entfernung eines bestehenden Baustofflagers und Anlage einer Streuobstwiese (Flst. 726)

- auf der gesamten Fläche 4 sind mind. 8 Obstbäume neu zu pflanzen, die Mindestabstände zur vorhandenen Versorgungsleitung sind einzuhalten (Baumarten gemäß Pflanzenliste 2)

9. 

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25a BauGB

Die Pflanzenverwendung gemäß der unter "Hinweise" genannten Pflanzenlisten wird empfohlen.

PG1

Pflanzung 1
Baumpflanzungen zur Eingrünung der Sportanlagen
(Arten gemäß der Pflanzenlisten 1 und 2)

PG2

Pflanzung 2
Baumreihe entlang des Wirtschaftsweges
(Arten gemäß der Pflanzenliste 2)

PG3

Pflanzung 3
Strauchpflanzung zur Eingrünung der bestehenden Tennisplätze und der geplanten Fläche für Sport und Freizeit
(Arten gemäß der Pflanzenliste 1)

10.

Erhaltung von Bäumen § 9 (1) 25b BauGB



Die gemäß Planeintrag gekennzeichneten vorhandenen Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Baumaßnahmen, besonders bei Auf- und Abtragungsarbeiten im Wurzelbereich sind die Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren und durch entsprechende Schutzmaßnahmen Vorsorge zu treffen, siehe DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen". Bei Abgang der Bäume ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.



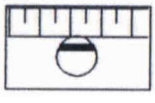
Die gemäß Planeintrag gekennzeichneten Bäume sind entweder auf Dauer zu erhalten oder durch Neupflanzung von Bäumen zu ersetzen, Arten gemäß der Empfehlungen der Pflanzenlisten 1 und 2.



Die gemäß Planeintrag gekennzeichneten vorhandenen Hecken sind dauerhaft mit Ersatzverpflichtung zu erhalten.

11.

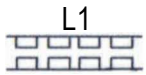
Flächen für Abwasserbeseitigung § 9 (1) 14 BauGB



Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
Zweckbestimmung : Oberflächenwasserbeseitigung

Das im Bereich des geplanten Rasenspielfeldes anfallende Drainagewasser wird in einem gemäß Planeintrag gekennzeichneten Absetzbecken gesammelt und zur Versickerung gebracht. Der Notüberlauf des Beckens erfolgt in den Bettwiesengraben.

12. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 1 (4) BauNVO
	Leitungsrecht zu Gunsten von Versorgungsträgern	§ 9 (1) 21 BauGB

Bebauungsplan "Höllbart-West"

Hinweise und weitergehende Empfehlungen

1. Verwendung recyclingfähiger Baustoffe

Bei der Baustoffauswahl ist darauf zu achten, dass umweltverträgliche, recyclingfähige Baustoffe verwendet werden.

2. Umweltschutz Baustoffe

Gestaltung und Pflege der Grünflächen sollen unter dem Gesichtspunkt des maßvollen und umweltgerechten Einsatzes von Dünger, Bodenverbesserungsstoffen und Chemieeinsatz erfolgen. Auf die Verwendung von Torf und torfhaltigen Produkten ist aus Gründen des Umweltschutzes zu verzichten (Erhaltung von Moorflächen).

3. Fassadenbegrünung

Bei fensterlosen Außenwandflächen der Gebäude wird eine Begrünung mit kletternden und rankenden Pflanzen empfohlen (Pflanzenauswahl gemäß Empfehlungen der Pflanzenliste 4 im Grünordnungsplan).

4. Nutzung regenerativer Energiequellen

Die Möglichkeiten zur passiven/aktiven Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Solarenergie) sind zu berücksichtigen.

5. Geotechnik

Der Baugrund wird vermutlich überwiegend von tragfähigen, einheitlichen Kiesen und Moränen aufgebaut. Örtlich ist jedoch auch mit mächtigeren bindigen Deckschichten und in der Talaue mit setzungsempfindlichen Abschlämmmassen zu rechnen. Hier wird Baugrundberatung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6. Hinweis des Straßenbauamtes

Da der Geltungsbereich direkt an eine bereits bestehende klassifizierte Straße heranreicht, kann der Straßenbaulastträger nicht zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet werden.

7. Hinweis zu Mindestabständen bei Pflanzmaßnahmen

Bepflanzung durch tiefwurzelnde Bäume / Sträucher bzw. Einfriedungen und Fangzäune dürfen auch langfristig nicht zu einer Beschädigung oder Beeinträchtigung der bestehenden Versorgungsleitungen / Beleuchtungsanlagen führen. Bei der Festlegung von Baumstandorten ist der im DVGW Arbeitsblatt

GW 125 genannte Abstand von mehr als 2,5 m zu Versorgungsleitungen einzuhalten.

6. Vorschlaglisten für Pflanzmaßnahmen

Ziel der Vorschlagslisten ist, aus landschaftsökologischen und -gestalterischen Gründen vorwiegend heimische Pflanzenarten zu verwenden. Wesentliche Hinweise auf geeignete Arten leiten sich aus der potentiell natürlichen Vegetation sowie aus der Erfassung der aktuellen (realen) Vegetation des Plangebietes her.
Bei der Pflanzenauswahl wurde außerdem die Resistenz/Unbedenklichkeit gegenüber Feuerbrand berücksichtigt wegen der unmittelbaren Nähe zu bestehenden Obstwiesen.

Pflanzenliste 1

Baum- und Strauchpflanzungen aus heimischen, standortgerechten Arten.
- Eingrünung bestehender und geplanter Sportanlagen

<u>Bäume</u>

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde

<u>Sträucher</u>

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasserschneeball

Pflanzenliste 2

Hochstämmige Streuobstbäume in Sorten, die sich für eine extensive Nutzung eignen und dem Bodenseeklima angepasst sind (Lokalsorten).
- Eingrünung geplanter Sportanlagen
- Anlage und Ergänzung von Streuobstwiesen

Streuobst Sortenempfehlung Hochstämme

Äpfel	Wuchsklima	Wuchsstärke	Baumreife	Schorfresistenz	Feuerbrand	Holzfrost	Fruchtgröße	Bemerkungen
Ananas Renette	u	•	O				+	geschmacklich sehr gut
Berlepsch	u	••	S				++	geschmacklich sehr gut
Blauacher Wädenswil	g	••	S				++	guter Mostapfel
Bohnapfel	g	•••	O		-		++	sehr guter Mostapfel
Boskoop rot oder grün	u	•••	O		-		+++	Koch- u. Backapfel, wertvoller Mostapfel
Florina	u	••	O	+			++	gute Lagerfähigkeit
Gewürzluiken	u	•••	O				+++	alte Streuobstsorte
Glockenapfel	u	••	O		-		+++	Most- und Tafelobst
Goldrenette v. Blenheim	u	•••	O	-	-		+++	großkronige Bäume, alte Sorte
Graue Herbstrenette	g	••	O				++	Synonym; Lederapfel
Gravensteiner	u	•••	S	-			+++	anfällig gegenüber Krankheiten
Jakob Fischer	g	•••	S			-	+++	Kochapfel; Stammbildner
Jakob Lebel	g	••	S				+++	guter Kochapfel
Kaiser Wilhelm	g	•••	O				+++	alte großkornige Streuobstsorte
Kardinal Bea	g	••	O				++	besonders für Höhenlagen
Ontario	u	•	O		-	-	+++	Blütenfrostempfindlich, Wintertafelsorte
Ribstons Pepping	u	••	S				++	druckunempfindlich, für Haus- Liebhabergarten
Sauergrauech	g	••	O				++	guter Mostapfel
Transparent	g	••	S				++	gute Winterfrosthärte
Trierer Weinapfel	g	••	O				++	sehr guter Mostapfel
Welschisner	g	•••	O				++	Mostapfel, regelmäßiger Ertrag
Wiltshire	g	••	O				++	sehr guter Kochapfel
Winter-Rambour	g	•••	O				+++	schöner Streuobstbaum
Zuccelmaglio	u	•	O				++	sehr aromatische Früchte

Birnen								
Gelbmöstler	g	•••	O				++	anpassungsfähig, ertragreich,
Gellerts Butterbirne	u	•••	S	+			+++	beliebte Tafelfrucht, genügend transportfest
Schweizer Wasserbirne	g	•••	O				++	sehr saftig, robust, wenig anfällig
Sülibirne	g	••	O				+	sehr gute Mostbirne
Stuttgarter Geißhirtle	g	••	S				+	bescheidene Ansprüche, krankheitenunempfindlich
Gute Graue	g	•••	S				++	unkomplizierter robuster Wuchs, Frosthärte
Palmisch Birne	g	•••	S	-	-	-	+	gute Most- u. Brennsorte, reichtragend

Zwetschgen	Wuchsklima	Wuchsstärke	Baumreife	Scharkatoleranz	Moniliaanfälligkeit	Platzfestigkeit	Fruchtgröße	Bemerkungen
Bühler Frühzwetschge	**w**	**•••**	**aA**	**+**			**++**	selbstbefruchtend, hoher Ertrag
Deutsche Hauszwetschge	**g**	**••**	**eS**	**-**			**++**	beliebtes Tafelobst, verschiedene Typen
Fellenberg	**u**	**••**	**eA**	**+**			**++**	guter Pollenspender, für sehr gute Lagen
Mirabellen Nancy	**u**	**••**	**mA-aS**	**+**			**+**	für Erwerbs- u. Selbstversorger empfohlen
Althanns Reneklode	**u**	**••**	**mA-mS**	**+**			**+++**	selbstbefruchtend

Kirschen süß

Gr. Schwarze Knorpelkirsche	**u**	**••**	**4-5Kw**		**+**	**-**	**++**	feinsäuerlich, gute Befruchtersorte
Hedelfinger Riesenkirsche	**g**	**••**	**4-5Kw**		**+**	**-**	**++**	sehr transportfest, Standortsorte
Schneiders späte Knorpel	**u**	**•••**	**5-6Kw**		**+**	**-**	**++**	sehr gute geschmackliche Eigenschaften
Unterländer	**u**	**••**	**4-5Kw**		**+**	**-**	**++**	Standort sehr bedeutend, reicher Blütenstand
Schauenburger	**g**	**••**	**7-8Kw**		**+**	**+**	**++**	robuste Eigenschaften, platzfest

Sauerkirschen

Schattenmorellen	**g**	**••**	**5-7Kw**		**-**	**-**	**++**	hohe Erträge
Morellenfeuer	**g**	**•**	**5-6Kw**		**+**	**+**	**++**	einseitiger Geschmack, sehr transportfest

Walnüsse

unveredelt	**g**	**••**	**O**				**++**	späht blühend, stark variierend
veredelt Nr. 26	**u**	**•••**	**aO**				**++**	Krankheiten unempfindlich
veredelt Nr. 139	**u**	**••**	**eS**				**++**	Kern füllt Schale vollkommen
Weinsberg 1	**u**	**••**	**aO**				**+++**	kleinkronig, günstiger PH 5,5 - 6,5

Erläuterung:

Wuchsklima: ***g*** *= geeignet für ungünstiges Wuchskl.;*
u *=ungeeignet für ungünstiges Wuchsklima.*

Wuchsstärke: • *= schwach;* • • *= stark;*
• • • *sehr stark*

Baumreife: ***A*** *= August;* ***S*** *= September;* ***O*** *= Oktober;* ***N*** *= November;*
a *= Anfang;* ***m*** *= Mitte;*
e *= Ende*

Schorfresistenz: **+** *= besonders stark anfällig;* **-** *= besonders wenig anfällig*

Feuerbrand: **+** *= besonders stark anfällig;* **-** *= besonders wenig anfällig*

Platzfestigkeit: **+** *= platzfest;*
- *= platzempfindlich*

Moniliaanfälligkeit: **+** *= weniger anfällig;*
- *= anfällig*

Kirschenwoche: **Kw**

Fruchtgröße: **+** *= +* ***klein*** *++* ***groß***
+++ ***sehr groß***

Holzfrost: **-** *= Holzfrost-empfindlich*

Quelle: Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur, Stockach, Stand: Sept 2000

Pflanzenliste 3

Baum- und Strauchpflanzungen aus heimischen, standortgerechten Arten
- Pflanzungen entlang des Bettwiesengrabens

Bäume

Alnus incana	- Schwarzerle
Betula pendula	- Weissbirke
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Salix fragilis	- Bruchweide

Sträucher

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Salix caprea	- Salweide
Salix viminalis	- Korbweide
Viburnum opulus	- Wasserschneeball

Pflanzenliste 4

Begrünung von Fassadenflächen, Rankgerüsten, den Ballfangzäunen etc.

Waldrebe	- Clematis in Arten (benötigt Rankhilfe)
Efeu	- Hedera helix (selbstklimmend, für Schatten und Halbschatten)
Kletterhortensie	- Hydrangea petiolaris (selbstklimmend, für Schatten und Halbschatten)
Wilder Wein	- Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii' (selbstklimmend)
	- Parthenocissus tricuspidata „Veitchii" (selbstklimmend)
Schlingknöterich	- Polygonum aubertii (benötigt Rankhilfe)
Geissblatt	- Lonicera in Arten (benötigt Rankhilfe)

Nachrichtliche Übernahmen

1. **Europäisches Vogelschutzgebiet** § 26a Abs. 3 NatSchG
(BSG – Besonderes Schutzgebiet)
Gebietsnr. 8220-402
Gebietsbezeichnung: Bodanrück

2. **Landschaftsschutzgebiet** § 22 NatSchG

‚Bodanrück‘
(außerhalb vom Geltungsbereich)

3. **Flächen für die Wasserwirtschaft** § 9 (1) 16 BauGB

Gewässerrandstreifen
Es wird ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen gemäß § 68b WG Baden-Württemberg festgesetzt und als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, um die Einhaltung des Gewässerrandstreifens sicherzustellen (Nutzung / Pflege wie unter 8. der Planungsrechtlichen Festsetzungen beschrieben)

4. **Bodenschutz** § 1a (1) u. § 202 BauGB

Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Die Versiegelung ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen.
Bei Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß den Regelungen der DIN 18320 Abs. 4 sowie der ZTVLa-StB 99 "Bodenarbeiten" abzuschieben, zwischenzulagern und wieder zu verwenden. Bei Baumaßnahmen ist ein Erdmassenausgleich anzustreben.

5. **Sicherung von Bodenfunden** § 10 u. 20 DSchG

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen ist, ist der Beginn von Erdarbeiten mind. 14 Tage vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Denkmalpflege (79083 Freiburg, 0761/207120) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Gegebenenfalls ist mit Unterbrechungen der Bauarbeiten zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

6. **Anbauverbotszone entlang der L 219** § 22 (1) 5 StrG

Entlang der L 219 besteht eine 20m-Anbauverbotszone. In ihr erhalten auch Fremdwerbeanlagen gemäß § 22 (1) 5 StrG keine Genehmigung.

Konstanz, den 28.06.2006

gez. Werner

Werner, Bürgermeister:

Planer:

ENTWICKLUNGS- u. FREIRAUMPLANUNG
EBERHARD + PARTNER GbR
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
78464 KONSTANZ, • GLÄRNISCHSTR. 8
TEL. 07531/81290, • FAX. 07531/812930
eMail: efp@eberhard-partner.de

STADT KONSTANZ

Gemeinde Dingelsdorf
Stadt Konstanz

Bebauungsplan für das Baugebiet „Höllbart-West"

Örtliche Bauvorschriften

April 2006
(307BP-Örtliche Bauvorschriften.doc)

ENTWICKLUNGS- u. FREIRAUMPLANUNG
EBERHARD + PARTNER GbR
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
78464 KONSTANZ, • GLÄRNISCHSTR. 8
TEL. 07531/81 29 0, • FAX. 07531/81 29 30
eMail: efp@eberhard-partner.de

Bebauungsplan "Höllbart-West"

Örtliche Bauvorschriften
gemäß § 74 LBO

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 (1) 1 LBO

Dachform

Pult- oder Satteldach zulässig, max. Neigung bei Pultdach 10°, max. Neigung bei Satteldach 15°.

Dachaufbauten

sind unzulässig.

Dachdeckung

nur in gedeckten Rot- und Erdfarben zulässig (glasierte Ziegel sind unzulässig).

Solaranlagen

Solaranlagen sind auf die Dachflächen zu beschränken. Die Errichtung von Solaranlagen ist auf Fassaden unzulässig.

Fenster und Türen

Fenster oder Türen sind in der östlichen Fassade des Vereinslagers nicht zulässig.

Nebenanlagen

Die Dächer von Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen.

Gestaltung der Gebäude

Es werden keine grellfarbigen oder dunklen Putzfarben zugelassen. Zur Fassadenverkleidung sollen möglichst landschaftstypische Materialien Verwendung finden.

2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

§ 74 (1) 3 LBO

Freiflächen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche

Die Nutzung der Freiflächen um das Vereinslager als Lagerfläche ist unzulässig, dauerhaftes Abstellen von Kraftfahrzeugen auf den Freiflächen ist unzulässig.

Wege und Zufahrten

Wege und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen aus Rasengittersteinen, großfugigem Pflaster, Schotterrasen oder wassergebundener Decke zu versehen. Bituminös gebundene Decken sind nicht zulässig.

Einfriedungen

Der Zufahrtsbereich zum Vereinslager ist zum Schutz vor Parkplatzsuchverkehr einzufrieden.
Im Bereich der Sportanlagen sind zum Schutz der Anlagen äußere Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m zugelassen. Sie sind durch Bepflanzung gestalterisch einzubinden.

4. Anlagen zum Sammeln, Versickern und Ableiten von Niederschlagswasser

§ 74 (3) 2 LBO

Das im Bereich des geplanten Rasenspielfeldes anfallende Drainagewasser wird in einem Becken gesammelt und zur Versickerung gebracht. Der Notüberlauf des Beckens erfolgt in den Bettwiesengraben.

Anfallendes Dachwasser ist schadlos zu versickern und bei entsprechender Rückhaltung in öffentliches Gewässer einzuleiten.

Konstanz, den 28.06.2006

gez. Werner

Werner, Bürgermeister:

Planer:

ENTWICKLUNGS- u. FREIRAUMPLANUNG
EBERHARD + PARTNER GbR
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
78464 KONSTANZ, • GLÄRNISCHSTR. 8
TEL. 07531/81290, • FAX. 07531/812930
eMail: efp@eberhard-partner.de

STADT KONSTANZ

Gemeinde Dingelsdorf
Stadt Konstanz

Bebauungsplan für das Baugebiet „Höllbart-West"

Begründung

April 2006
(307BP-Begründung.doc)

ENTWICKLUNGS- u. FREIRAUMPLANUNG
EBERHARD + PARTNER GbR
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
78464 KONSTANZ, • GLÄRNISCHSTR. 8
TEL. 07531/81 29 0, • FAX. 07531/81 29 30
eMail: efp@eberhard-partner.de

Inhalt

SEITE

Begründung

1.	**Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**	**3**
1.1	Anlaß und Planungsaufgabe	3
1.2	Lage des Planungsgebietes, Geltungsbereich	3
1.3	Vorgaben der Raumordnung, Planungsgrundlagen	4
2.	**Auswirkungen des Bebauungsplanes**	**5**
2.1	Planungskonzept	5
2.1.1	Städtebauliche Konzeption	5
2.1.2	Beschreibung des Planinhaltes	5
2.2	Sonstiges	9
2.2.1	Altlasten	9
2.2.2	Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	9
2.2.3	Grunderwerb	10
2.2.4	Überschlägige Kostenschätzung	10
2.2.5	Stellplatzberechnung	11

Begründung

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

1.1 Anlaß und Planungsaufgabe

Die Stadt Konstanz beabsichtigt, einen Bebauungsplan aufzustellen für das im Flächennutzungsplan im Ortsteil Dingelsdorf zwischen der Thingoltstraße und dem Bettwiesengraben ausgewiesene Sportgebiet „Höllbart“. Hier sollen die sportlichen Anlagen der Dingelsdorfer Vereine konzentriert werden, um eine möglichst optimale Trainingsnutzung zu ermöglichen. Ein erster Teilbereich des Gebietes entlang der Thingoltstraße ist bereits durch den seit dem 12.3.82 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Höllbart“ überplant. Hier sind zwischenzeitlich folgende Anlagen gebaut worden :

- Mehrzweckhalle
- Tennisanlage
- Parkplätze
- Spielplatz.

Außerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind direkt anschließend auch schon verschiedene Anlagen errichtet worden :

- Fußballtrainingsplatz (Rasenfläche mit Beleuchtung)
- Spielplatz
- Rasenflächen, die sportlich genutzt werden.

Es besteht nun Planungsbedarf für weitere Einrichtungen :

- Einrichtung eines Normalspielfeldes von 68 x 105 m
- Lagerflächen (überdacht) für Dingelsdorfer Vereine
- Flächen für weiteren Bedarf für Spiel und Sport
- in unmittelbarer Nähe, jedoch auf Geltungsbereich des bereits seit dem 12.3.1982 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Höllbart“ soll ein Vereinsheim entstehen, in dem auch die entsprechenden sanitären Einrichtungen untergebracht werden. (Über den Grundbedarf hinaus stehen auch die sanitären Anlagen der Thingolthalle zur Verfügung.)

Daher ist es notwendig, für das gesamte Sportgebiet eine umfassende Konzeption zu entwickeln, es technisch zu überplanen und einen weiteren Abschnitt „Bebauungsplan Höllbart-West“ zu erstellen.

1.2 Lage des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortseingang von Dingelsdorf westlich der Thingoltstraße, es grenzt im Nordosten an Wohnbebauung, im Osten an die Thingolthalle mit Parkplatz und im Südosten direkt an die Thingoltstraße. Im Westen erstreckt es sich bis zum Bettwiesengraben im Talgrund. Es wird im Norden und Süden von bestehenden landwirtschaftlichen Wegen begrenzt. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 4,95 ha.

Im Nordosten ergibt sich durch die direkte Plangebietsgrenze zu bestehender Wohnbebauung ein kritischer Bereich v.a. hinsichtlich Lärmbelastung. Zur Einschätzung künftiger Lärmbelastungen wurden schalltechnische Untersuchungen mit Gut-

achtlicher Stellungnahme angefertigt, in denen die zu erwartenden Nutzungen innerhalb des Plangebiets und angrenzend dazu berücksichtigt sind.

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs liegt ein Teilgebiet eines europäischen Vogelschutzgebietes (BSG – Besonderes Schutzgebiet) mit der Gebietsnr. 8220-402. Hinsichtlich der Belange der Natura 2000-Gebiete wurde eine Prüfung der Erheblichkeit gemäß § 34 BNatSchGNeuregG durchgeführt mit dem Ergebnis, dass bei der auch weiterhin vorgesehenen landwirtschaftlichen Nutzung keine Betroffenheit besteht und weitere Untersuchungen (UVP) nicht notwendig sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flächenausweisung des Sportgebietes „Höllbart“ im Flächennutzungsplan und reicht geringfügig darüber hinaus bis an die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Bodanrück“. Dabei nehmen die geplanten Anlagen für Sport und Freizeit nur etwa die Hälfte dieser Fläche in Anspruch, so dass viel Raum für notwendige Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches zur Verfügung steht.

1.3 Vorgaben der Raumordnung, Planungsgrundlagen

Regionalplan

Im Regionalplan 2000 der Region Hochrhein-Bodensee ist das Plangebiet als Teil eines regionalen Grünzuges zwischen Dingelsdorf und Oberdorf dargestellt.

Die in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen Regionalen Grünzüge und Grünzäsuren sind zu erhalten.
Regionale Grünzüge sind Gemeindegrenzen übergreifende, zusammenhängende Teile freier Landschaft, die ökologische Ausgleichsfunktionen wahrnehmen. Als Ausgleichsfunktionen gelten insbesondere Lokalklimabeeinflussung, Grundwasserschutz, Grundwasseranreicherung, Erhaltung landschaftscharakteristischer pflanzlicher und tierischer Lebensgemeinschaften u.a.m.

„In den Grünzügen sind die ökologischen Funktionen und die landschaftsgebundene Erholung zu sichern und zu entwickeln. Nutzungen in den Grünzügen dürfen diesem Ziel nicht widersprechen. … bauliche Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport sind zulässig, wenn sie die Funktionen der Grünzüge sowie den Charakter der Landschaft hinsichtlich ihrer Gestaltung und beim Betrieb nicht wesentlich beeinträchtigen oder keine geeignete Alternativen außerhalb der Grünzüge zur Verfügung stehen.“

Gewässerentwicklungsplan

Der Gewässerentwicklungsplan für Konstanz (2006) sieht am Bettwiesengraben für den Laufabschnitt im Bebauungsplangebiet folgende Maßnahmen zur Unterstützung einer naturnäheren Entwicklung vor:

Nördlicher Abschnitt: Naturnahe Umgestaltung (Entfernen von provisorischen Uferstabilisierungen), Entnahme von Staubrettern, Entfernen von Ziergehölzen und der Hütte.
Südlicher Abschnitt: Ackerumwandlung im Gewässerrandstreifen, Pflanzung einer Gehölzgalerie.

Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan-Entwurf 2010 des Verwaltungsraumes Konstanz ist das Gebiet überwiegend als Sportfläche ausgewiesen, ein schmaler Streifen entlang des Bettwiesengrabens sowie die Parzellen südlich des bestehenden Parkplatzes sind als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Bebauungsplan „Höllbart“ vom 12.3.82

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan bildet die östliche Grenze des Plangebietes.

2. Auswirkungen des Bebauungsplanes

2.1 Planungskonzept

2.1.1 Städtebauliche Konzeption

Die Dingelsdorfer Vereine benötigen dringend ein Lager für Vereinszwecke. Das geplante Gebäude ist direkt angrenzend an die bestehende Bebauung im Nordosten des Plangebiets vorgesehen.
Ursprünglich war hier auch die Errichtung eines Vereinsheimes vorgesehen, das jedoch in unmittelbare Nähe des Parkplatzes verlegt wurde (in ein Baufenster des bestehenden Bebauungsplanes "Höllbart"). Die Verlagerung des Vereinslagers auch in diesen Bereich scheiterte an der Mitwirkungsbereitschaft der Privateigentümer, weitere geeignete Alternativen bestehen im Plangebiet nicht.

Durch die geplante Lage des Vereinslagers angrenzend an vorhandene Bebauung wird einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt, der Flächenverbrauch wird minimiert sowie die Erschließungswege kurz gehalten.
Die weiteren Anlagen für Sport und Freizeit liegen ebenfalls dicht an die bestehenden Einrichtungen angrenzend, um den Landschaftsverbrauch so gering wie möglich zu halten.

Die tatsächlich von den geplanten Einrichtungen in Anspruch genommene Fläche ist wesentlich kleiner als die im Flächennutzungsplan für Sportanlagen ausgewiesene Fläche.

2.1.2 Beschreibung des Planinhaltes

2.1.2.1 Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung für Sport und Freizeit

Sämtliche Flächen, auf denen Einrichtungen für Sport, Spiel und Freizeit entstehen, werden - wie im Flächennutzungsplan vorgegeben - als öffentliche Grünflächen ausgewiesen.
Die geplanten und bestehenden Flächen für Spiel, Sport und Freizeit sind durch Planeintrag gekennzeichnet.

Lärmgutachten

Ein separates Lärmgutachten (Gutachtliche Stellungnahme P 04060, Schallschutzprüfstelle GSA Limburg GmbH) wurde vom Plangebiet selbst sowie von den angrenzenden Sport- und Freizeitanlagen erstellt. Aus ihm geht hervor, daß von den untersuchten Bereichen keine Geräuschimmissionsanteile zu erwarten sind, die bezüglich der angrenzenden Wohnbebauung festgesetzte Grenzwerte überschreiten und Handlungsbedarf hervorrufen.

Höhe der Anlage

Für die Berechnung (zum Lärmgutachten) wurde von einer Höhe des Rasenspielfeldes von 425,5 m üNN +/- 0,5 m ausgegangen. Diese Höhe wird für das Rasenspielfeld festgesetzt. Eine Tieferlegung wäre zwar nochmals lärmabschirmender, ist aber aufgrund des anzustrebenden Erdmassenausgleichs nicht durchführbar (eine Absenkung um 2 m würde Bodenaushub von 6.000 m^2 erfordern).

Nutzungseinschränkung — Ungeachtet des Lärmgutachtens gelten für den bereits vorhandenen Übungsrasenplatz weiterhin die Nutzungseinschränkungen und Auflagen der Baugenehmigung vom 19.09.1991, Bautagebuch-Nr. BA90/000927.

Ballfangzäune — Im Bereich des geplanten Rasenspielfeldes sind Ballfangzäune ausschließlich auf den Stirnseiten zulässig. Ihre maximale Höhe beträgt 6 m und ihre Länge ist auf die des Strafraumes begrenzt.

Beleuchtung — Zusätzlich zu der bereits vorhandenen Beleuchtung des Übungsrasenplatzes ist keine weitere Beleuchtung der geplanten Anlagen für Sport und Freizeit zulässig.

Beschallung — Aus Gründen des Lärmschutzes sind Installation und Betrieb von Lautsprecheranlagen nicht zulässig.

Nebenanlagen — Nebenanlagen sind innerhalb der Grünflächen zulässig, sofern die Gebäude der Lagerung von Sport- und Pflegegeräten für die Sportanlagen dienen. Die Größe pro Gebäude ist auf maximal 40 m^3 Raum begrenzt, um Störungen des Landschaftsbildes zu vermeiden.

2.1.2.2 <u>Fläche für den Gemeinbedarf, bauliche Nutzung, Baugrenze</u>

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes wird eine Gemeinbedarfsfläche für ein kulturellen Zwecken dienendes Gebäude bzw. Einrichtung ausgewiesen, um dem Bedarf an Lagerfläche der Dingelsdorfer Vereine nachzukommen. Zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärmbelastung soll eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen werden wie auch der Aufenthalt (z.B. zum Dekorieren oder Handwerken).

Art und Maß — Von der Fläche des ausgewiesenen Baufensters dürfen maximal 200 m^2 überbaut werden. Der Abstand des Baufensters zum östlich angrenzenden Grundstück beträgt 5 m, zur Straße sind 8,70 m Abstand geplant (somit befindet sich das Baufenster in einer Flucht mit der angrenzenden Bebauung), ansonsten 3 m.
Die Vorgaben lassen lediglich den Bau eines eingeschossigen Gebäudes zu, das sich in Maß und Erscheinung der umgebenden Bebauung unterordnet.

Traufhöhe — Die maximal festgesetzte Traufhöhe liegt bei 431,30 m üNN. Bei maximaler Dachneigung ergibt sich eine Firsthöhe von max. 433,70 m üNN. Dadurch wird eine Fernwirkung des an höhere Bebauung angrenzenden Gebäudes verhindert (das nebenstehende Gebäude hat vergleichsweise eine Firsthöhe von 439,96 m).

2.1.2.3 <u>Verkehrsflächen</u>

Die bestehenden Geh-, Rad- und Wirtschaftswege im Plangebiet bleiben erhalten und dienen teilweise der Erschließung der geplanten Einrichtungen.

Ein- und Ausfahrten / Einfahrtsbereich — Zur Erschließung der nördlich des Albert-Riesterer-Weg gelegenen öffentlichen Grünflächen für Sport und Freizeit sind zwei Ein- und Ausfahrtbereiche für Pflegefahrzeuge vorgesehen. Ein Einfahrtsbereich besteht von Süden her und einer von Norden. Der nördliche Einfahrtsbereich liegt gebündelt direkt neben dem des Vereinslagers. Der Verlauf der inneren Erschließung für die Pflegefahrzeuge ist nicht festgelegt.
Benutzern und Besuchern der Sportanlagen steht der Parkplatz zur Verfügung, von dort gelangen sie zu Fuß zu den Sportanlagen.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Eine direkte Zufahrt von der L 219 auf die landwirtschaftlichen Grundstücke im Südosten des Plangebiets ist nicht zulässig, die Grundstücke sind wie bisher über den Wirtschaftsweg zu erreichen.

Stellplätze

Der direkt an den Geltungsbereich angrenzende Parkplatz hält 86 Stellplätze bereit, die laut Stellplatzberechnung nach VwV 10 "Stellplatzverordnung" ausreichend sind für die Nutzung der Sportplätze und der außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegenden Tennisplätze wie auch der Sporthalle.

2.1.2.4 Anforderungen an die äußere Gestaltung der Bebauung

Gestaltung des Vereinslagers

Die Gestaltung des Vereinslagers orientiert sich an den landschaftstypischen Gebäuden in der Nachbarschaft. Eine Fernwirkung soll durch folgende Festsetzungen vermieden werden :

- ausschließlich zulässiges Sattel- oder Pultdach, traufständig, mit einer max. Neigung beim Satteldach von 15° und beim Pultdach von 10°,
- keine Dachaufbauten,
- Dachdeckung in gedeckten Rot- und Erdfarben, keine glasierten Ziegel,
- Solaranlagen ausschließlich auf den Dachflächen,
- keine grellfarbigen oder dunklen Putzfarben,
- bevorzugte Verwendung von landschaftstypischen Materialien für Fassadenverkleidung (z.B. Holz)
- extensive Begrünung der Dächer von Nebenanlagen.

Darüberhinaus muss zum maximalen Lärmschutz der Nachbarn auf den Einbau von Fenstern oder Türen an der östlichen Fassade des Vereinslagers verzichtet werden.

Behandlung von Oberflächenwasser

Aus Gründen des Bodenschutzes und der Wasserrückhaltung ist das anfallende Dachwasser schadlos zu versickern und bei entsprechender Rückhaltung in öffentliche Gewässer (Bettwiesengraben) einzuleiten.

2.1.2.5 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie von Einfriedungen

Anlagen für Sport, Spiel und Freizeit

Der bestehende Spielplatz und der Fußballtrainingsplatz bleiben als Rasenflächen mit bestehender Nutzung erhalten. Das geplante Normalspielfeld (68 x 105 m) wird als Rasenplatz angelegt, die Anlage von Tribünen ist nicht vorgesehen. Beim Bau des Spielfeldes wird ein Erdmassenausgleich angestrebt, um die Erdbewegungen zu minimieren und das Landschaftsbild möglichst wenig zu beeinträchtigen. Eine alternative Fläche für das Normalspielfeld besteht innerhalb des Plangebietes nicht (die südliche Ackerfläche ist zu schmal).

Die geplante Sport- und Freizeitfläche südlich des Albert-Riesterer-Weg kann je nach Nutzung bis zu maximal 50 % versiegelt werden.
Ziel ist eine landschaftsverträgliche Einbettung der geplanten Anlagen in die umgebende Landschaft. Es wird Wert auf eine sorgfältige Geländemodellierung gelegt.

Wege und Zufahrten

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind Wege und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Bituminös gebundene Decken sind nicht zulässig.

Behandlung von

Das im Bereich des geplanten Rasenspielfeldes anfallende Drainagewasser wird in

Drainagewasser — einem Erdbecken gesammelt und zur Versickerung gebracht, um Nährstoffeinträge in den Bettwiesengraben zu vermeiden. Lediglich der Notüberlauf des Beckens erfolgt in den Graben.

Einfriedungen — Der Zufahrtsbereich zum Vereinslager muss zur Vermeidung von Parkplatzsuchverkehr eingefriedet werden (eine einfachste Art der Einfriedung, z.B. durch Absperrketten, ist ausreichend).
Im Bereich der Sportanlagen sind zum Schutz der Anlagen äußere Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m zugelassen (zusätzlich zu den bereits genannten Ballfangzäunen). Die Zäune sind durch Bepflanzung gestalterisch einzubinden.

Freiflächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche — Die Freiflächen um das Vereinslager sind zum Schutz der Nachbarschaft nicht als Lagerflächen oder zum dauerhaften Abstellen von Kraftfahrzeugen zu nutzen.

2.1.2.6 Festsetzungen nach dem Wassergesetz

Gemäß § 68 b WG Baden-Württemberg wird ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen entlang des gesamten Bettwiesengrabens im Plangebiet festgesetzt. Zur Sicherstellung der Einhaltung soll der Gewässerrandstreifen als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden.
Die dort geplanten Maßnahmen dienen sowohl der ökologischen als auch der landschaftsgestalterischen Aufwertung des Gewässers (siehe auch Punkt 2.1.2.8, Ausgleichsfläche 1 und 3).

2.1.2.7 Erhalt von bestehenden Landschaftsstrukturen

Bäume und Sträucher — Der überwiegende Teil der bestehenden Bäume und Gehölze im Plangebiet bleibt erhalten. Alle gemäß Planeintrag gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen und insbesondere vor schädigenden Einflüssen während der Bauzeit zu bewahren. Besondere ökologische und landschaftsgestalterische Bedeutung haben dabei die bestehenden Streuobstwiesen im Nordwesten und Südosten des Plangebietes.

Landwirtschaftliche Nutzfläche — Die bestehende Ackerfläche im Südwesten des Plangebietes bleibt als landwirtschaftliche Nutzfläche bis auf einen schmalen Streifen erhalten, der entlang des Bettwiesengrabens aus der Bewirtschaftung herausgenommen wird. Ebenfalls als landwirtschaftliche Nutzfläche festgeschrieben werden drei Streuobstwiesen (Ausgleichsmaßnahmen 1, 2, 4). Damit sind störende Nutzungen in Bezug auf das Vogelschutzgebiet ausgeschlossen.

2.1.2.8 Ausgleichsflächen

Bei Pflanzungen tiefwurzelnder Bäume und Sträucher sind die Mindestabstände zu Versorgungsleitungen zu berücksichtigen.

Fläche 1 — Anlage einer breiten Pufferzone zwischen dem geplanten Rasenspielfeld und dem Bettwiesengraben. Die gesamte Fläche wird extensiviert, zahlreiche Streuobstbäume gepflanzt und der Bettwiesengraben innerhalb eines 10 m breiten Gewässerrandstreifens durch Bachaufweitungen und Strauchpflanzungen aufgewertet.

Die Maßnahme dient sowohl der ökologischen Verbesserung der Flächen als auch der landschaftsgerechten Einbindung des geplanten Rasenspielfeldes.

Fläche 2 Anlage einer Streuobstwiese westlich der geplanten Sport- und Freizeitfläche zur Einbindung dieser Anlage in die Landschaft.

Fläche 3 Ökologische und gestalterische Aufwertung des Bettwiesengrabens durch Extensivierung der Flächen im Gewässerrandstreifen, Aufweitungen des Baches und umfangreiche Baum- und Strauchpflanzungen.

Fläche 4 Erhalt und Ergänzung bestehender Streuobstwiesen, Entfernung nicht landschaftsgerechter Nutzungen, die zudem das Schutzgut „Boden“ beeinträchtigen (Blaukoniferenrevier, Baustofflager) und Entbuschung einer verwilderten Streuobstwiese als Maßnahme der Landschaftspflege. Da eine Versorgungsleitung quert, zu der bei Pflanzungen Mindestabstände eingehalten werden müssen, kann die Streuobstwiese nicht durchgängig bepflanzt werden.

2.1.2.9 Pflanzungen

Durch umfangreiche Baum- und Strauchpflanzungen wird die innere und äußere Eingrünung der bestehenden und der geplanten Einrichtungen sichergestellt und das Gebiet wesentlich ökologisch und gestalterisch aufgewertet.

2.2 Sonstiges

2.2.1 Altlasten

Im Plangebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten vor.

2.2.2 Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Der Grünordnungsplan zum vorliegenden Bebauungsplan enthält eine ausführliche Bestandsbeschreibung des Plangebietes und ermittelt die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft.
Anschließend wird dargestellt, wie diese Beeinträchtigungen vermieden bzw. vermindert werden können und schließlich wird ein Konzept von Maßnahmen aufgezeigt, um unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen zu kompensieren.
Alle diese Vorschläge des Grünordnungsplanes dienen als Grundlage für den Bebauungsplan.
Die Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich (Eingriffs-/Ausgleichsbilanz) im Grünordnungsplan zeigt, dass sämtliche durch die geplanten Anlagen verursachten Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden können.
Der Grünordnungsplan bildet den landschaftsökologischen und gestalterischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan. Gemäß § 9 Abs. 1 NatSchG werden Vorkehrungen und Maßnahmen der Grünordnung, die zur nachhaltigen Sicherung der Ziele von Naturschutz, Landschaftspflege und Erholungsvorsorge im Plangebiet erforderlich sind, in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.2.3 Grunderwerb

Ziel ist es, die Ausgleichsflächen zu erwerben (oder deren Durchführung und dauerhaften Erhalt vertraglich sicherzustellen). Folgende Grundstücke müssen ganz oder teilweise erworben werden:

Gewässerrandstreifen nördlich Albert-Riesterer-Weg mit Ausgleichsfläche 1	
Flurstück Nr. 737/10	gesamte Fläche 3.622 m²
Gewässerrandstreifen südlich Albert-Riesterer-Weg	
Flurstück Nr. 736/0 – nur Gewässerrandstreifen	ca. 906 m²
(Grundstück ist im Eigentum des Land BW)	
Flurstück Nr. 716/0	gesamte Fläche 1.495 m²
nur Gewässerrandstreifen	ca. 1.216 m²
geplante Sport- und Freizeitfläche mit Ausgleichsfläche 2:	
Flurstück Nr. 732/3	1.043 m²
Flurstück Nr. 733	748 m²
Flurstück Nr. 734	799 m²
Flurstück Nr. 735	970 m²
Fläche Pflanzung 3 (Teilfläche südwestl. bestehender Tennisplatz)	
Flurstück Nr. 719	Teilfläche ca.126 m²
Teilfläche in bestehendem Wirtschaftsweg	
Flurstück Nr. 722	Teilfläche ca. 40 m²

2.2.4 Überschlägige Kostenschätzung

Bereich Sportplatz:	
Rasenplatz 68 x 105 m incl. Umfeld	145.000,-Eur
Sport- und Freizeit- Erweiterungsgelände, ca. 2000 m²	50.000,- Eur
Bereich Vereinslager:	
Gebäude	80.000,- Eur
Zufahrt	10.000,- Eur
Fußweg ca. 450 m² à 20,-Eur	9.000,- Eur
Gewässerrandstreifen:	
Rekultivierung Bettwiesengraben ca. 365 m à 60,- Eur	21.900,- Eur
Gewässerrandstreifen ohne Grunderwerb	8.500,- Eur
Anpflanzung von Gehölzen:	
Obstbäume ca. 76 Stück à 80,- Eur	6.080,- Eur
Strauchpflanzung ca. 1.015 Stück à 8,- Eur	8.120,- Eur
Herstellungskosten (einschl. 16% Mwst.)	**338.600,- Eur**
jeweils ohne Grunderwerb	

Grunderwerbskosten ca.	**61.000,- Eur**
Gesamt	**399.600,- Eur**

2.2.5 Stellplatzberechnung

aufgestellt 11.10.2004
Stadt Konstanz, Bauverwaltungsamt, Baurechts- und Denkmalamt und Büro Eberhard + Partner

Nach der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) sind für die Sportplätze folgende Stellplätze anzulegen:

Nr. 5.1 1 Stellplatz je 250 m² Sportfläche
1 Stellplatz je 10-15 Besucherplätze

Gesamt zu nutzende Sportplatzflächen:

1 Großspielfeld mit	70 x 109 m	=	7.630 m²
1 Übungsrasenplatz mit	66 x 50 m	=	3.300 m²
1 Erweiterungsfläche für Sport mit	45 x 43 m	=	1.935 m²
gesamt			12.865 m²
somit sind anzulegen.			52 Stellplätze

Zuschaueranlagen sind keine gesondert ausgewiesen.
Es wird mit ca. 50 Zuschauern bei Wettkämpfen gerechnet, was dem Durchschnitt bei Anlagen dieser Größe entspricht, somit 4 Stellplätze

Gesamt	56 Stellplätze
gemindert um 20% ÖPNV	- 11 Stellplätze
für das Bebauungsplangebiet notwendige Stellplätze	45 Stellplätze

Nach dem bestehenden Bebauungsplan „Höllbart“ sind 83 notwendige Stellplätze zu erbringen, welche mit 86 nach dem Bebauungsplan vorgesehenen Stellplätzen abgedeckt sind.

Auf eine Doppelbelegung der Stellplätze kann zurückgegriffen werden, da man davon ausgehen kann, dass entweder die Mehrzweckhalle oder die Sportplätze genutzt werden, aber nie beides gleichzeitig. Daraus folgt, dass die notwendigen 45 Stellplätze für die in diesem Bebauungsplan vorgesehenen Sportanlagen mit den vorhandenen 86 Stellplätzen abgedeckt sind (dies gilt auch dann, wenn die Mehrzweckhalle gleichzeitig als Sporthalle genutzt wird, da die darüber baurechtlich notwendigen 8 Stellplätze ebenfalls mit abgedeckt sind).

Ergebnis: Im Bebauungsplan „Höllbart-West“ sind keine Stellplätze vorzusehen.