BEBAUUNGSPLAN „KLEINGARTENANLAGE HOMBERG“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

2. SATZUNG

3. BEBAUUNGSPLAN

4. ÜBERSICHTSPLAN

5. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

6. BEGRÜNDUNG

7. GRÜNORDNUNGSPLAN

Dz.: kra633.t23

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan Kleingartenanlage "Homberg"

Satzung

Nach § 10 des Baugesetzbuches und des § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz am 03.09.1992 den o.g. Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem Lageplan.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus

1. dem Lageplan vom 05.05.1992 (M 1 : 500) und
2. den textlichen Festsetzungen vom 05.05.1992

Dem Bebauungsplan sind beigefügt:

3. ein Übersichtsplan
4. eine Begründung zum Bebauungsplan und Grünordnungsplan vom 05.05.1992
5. ein Bestandsplan
6. ein Baumbestandsplan mit Bewertung
7. ein Grünordnungsplan

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Konstanz, den 27.01.1993

i.V.

Fischer
Bürgermeister

STADT KONSTANZ

Erlaß des Regierungspräsidiums Freiburg: 29. April 1993

Bekanntmachung/Inkrafttreten: 09. Juni 1993



LEGENDE

VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 BauGB

- öffentlicher Weg
- öffentlicher Fußweg
- P — Parkplätze nur für Kleingartennutzer

FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT § 9 (1) 18b BauGB

- Wald §2 LWaldG

GRÜNFLÄCHEN - ZUR PRIVATEN NUTZUNG VON PACHT- UND EIGENTÜMERKLEINGÄRTEN § 9 (1) 15 BauGB

- nur Geschirrhütten zulässig mit 20 m² umbautem Raum
- Geschirrhütten mit 20 m² umbautem Raum nur als Ausnahmen im Waldabstand zulässig

BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9 (1) 25 b BauGB

- Erhalt von Bäumen
- Erhalt von Sträuchern und Hecken
- GEH- UND FAHRRECHTE FÜR KLEINGARTENNUTZER § 9 (1) 21 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9(7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Bebauungsplanes

STADT KONSTANZ · PLANUNGSAMT

VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB)

§ 2 (1) AUFSTELLUNG
Beschluß am 28.11.1986
Öffentliche Bekanntmachung am 20.12.1986

§ 2 (2) FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BÜRGER
Beschluß am 26.10.1983
Öffentliche Bekanntmachung am 09.12.1983
Planauslage vom 11.12.1989 bis 25.12.1989
Öffentliche Darlegung und Erörterung am 19.12.1989

§ 3 (2) ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Beschluß am 10.07.1991
Öffentliche Bekanntmachung am 16.08.1991
Planauslage vom 26.08.1991 bis 27.09.1991
Behandlung der Bedenken und Anregungen am 03.03.1992

§ 4 BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE
§ 4 (1) Frühzeitige Beteiligung am 07.02.1990
§ 4 (2) Beteiligung am 21.08.1991

§ 10 BESCHLUß ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN
Satzungsbeschluß am 03.06.1992

STADT KONSTANZ
Dezernat III
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt
i.V. Fischer
Bürgermeister
27. Jan. 1993

§ 11 GENEHMIGUNG/ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANES
Antrag am 27. JAN 1993
Genehmigung/Anzeige am 28. April 1993
Ablauf der Regelungsfiktion, Frist am 03. Juni 1993

§ 12 INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES
Ortsübliche Bekanntmachung am

Bürgermeister

VERMERKE

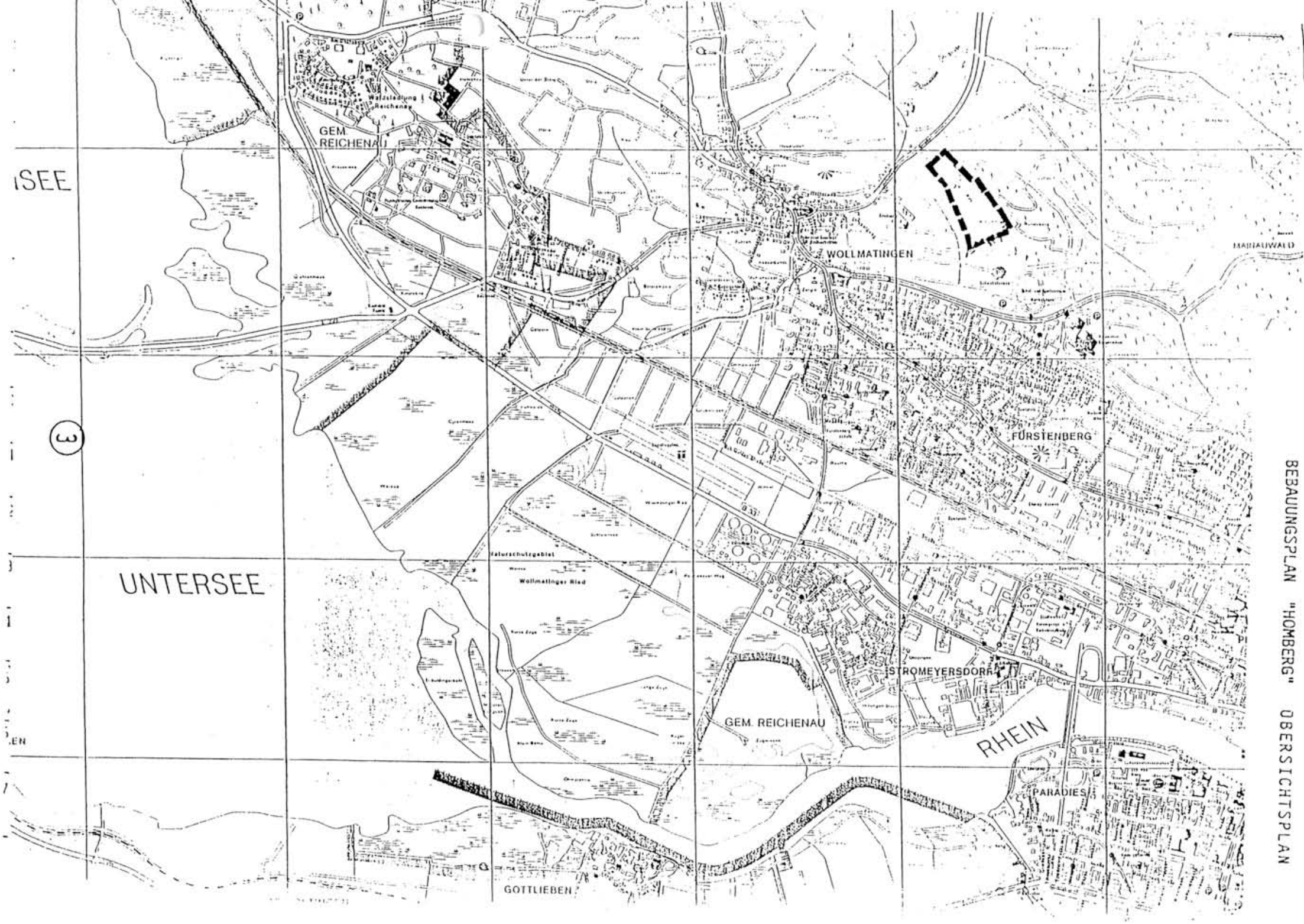
BEBAUUNGSPLAN M. 1:500

KLEINGARTENANLAGE "HOMBERG"

HEINZ BECSEI 74 TÜBINGEN SUDETENSTR. 61 TEL. 07071/31745
FREIER GARTEN - U. LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA FAX 37759

Datum	24.05.1991	Änderung vom	5. Mai 1992
Sachbearbeiter	T. BECSEI	Änderung vom	
gezeichnet	V.-L.	Änderung vom	

h 15



BEBAUUNGSPLAN "HOMBERG" ÜBERSICHTSPLAN

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253)

1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 26. Juni 1962 letzte Änderung: Januar 1990 (BGBl. I S. 123)

1.3 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. Nov. 1983 (GBl. S. 770, ber. GBl. 1984 S. 519) letzte Änderung: 17.12.1990 (GBl. S. 426)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) 1 BauGB

2.1.1 Grünfläche zur privaten Nutzung von Pacht- und Eigentümerkleingärten gemäß § 9 (1) 15 BauGB

Zulässig sind Geschirrhütten, die der Unterbringung der für die gärtnerische Nutzung des Grundstückes (Parzelle) notwendigen Geräte dienen. Eine vorübergehende oder dauernde Wohnnutzung ist ausgeschlossen. Der umbaute Raum darf höchstens 20 m^3 betragen. Der umbaute Raum ist nach den Außenmaßen des Gebäudes zu ermitteln, wobei Dachraum, evtl. Gebäudesockel und Vordach, voll anzurechnen sind. Ein Dachüberstand kleiner oder gleich 30 cm wird nicht zum umbauten Raum veranschlagt. Eine Unterkellerung ist nicht zulässig. Je Parzelle ist die Errichtung von nur einer Geschirrhütte zulässig.

Im Waldabstand (30 m) sind Geschirrhütten nur vorbehaltlich der Erteilung einer Ausnahme nach § 57 (3) Nr. 4 LBO vom Waldabstand § 4 (3) LBO zulässig.

Hinweis:

Die Entscheidung über die Gewährung der Ausnahme trifft die Baurechtsbehörde im Einzelfall. Sie hat dabei das zuständige Forstamt zu hören.

2.1.2 Wald gemäß § 9 (1) 18 b BauGB
und § 2 LWaldG

2.2 Bauweise
gemäß § 9 (1) 2 BauGB

In der Grünfläche sind die Gebäude mit Grenzabstand im Sinne der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO zu errichten.

2.3 Größe der Grundstücke
gemäß § 9 (1) 3 BauGB

Der Parzellenzuschnitt richtet sich nach den vorhandenen Grundstücken. Eine Aufteilung und Zusammenlegung der Parzellen ist möglich.

Durch Teilung entstehende Grundstücke dürfen nicht kleiner als 600 m² werden.

2.4 Verkehrsflächen
gemäß § 9 (1) 11 BauGB

Im Bebauungsplan sind gemäß Planeintrag ausgewiesen:

2.4.1 Öffentlicher Fußweg

2.4.2 Parkplätze

12 Parkplätze für Pkw (wasserdurchlässiger Belag) sind beim Wohnhaus ausgewiesen (Flurstück 8860).

2.4.3 Erschließung des Kleingartengebietes

Sie erfolgt für den a) oberen und b) unteren Teil getrennt:

a) Von oben über das vorhandene Feldwegenetz direkt auf die Grundstücke und über einen vorhandenen Stichweg mit Geh- und Fahrrecht für Anlieger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

b) Von unten über den Hombergweg (Zufahrt über den Urisbergweg)

Pkw müssen auf dem Parkplatz beim Wohnhaus abgestellt werden.

Zum Zwecke der Versorgung der Kleingärten mit Bodenverbesserungsstoffen, Dünger etc. und für den Abtransport der gärtnerischen Erzeugnisse ist die Zufahrt mit dem Pkw nur für die Dauer der Verladung gestattet.

2.5 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
gemäß § 9 (1) 17 BauGB

Innerhalb der Kleingartenanlage ist jegliche Art von Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig - mit Ausnahme eines geringen Höhenausgleiches für die Anlage der Geschirrhütten und des Freisitzes.

2.6 Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
gemäß § 9 (1) 25 b BauGB

2.6.1 Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 b BauGB
Soweit in den Grünflächen Baumpflanzungen vorhanden sind, sind die im Bebauungsplan eingetragenen Bäume dauernd zu pflegen und zu erhalten.

Schädigende Maßnahmen und Einflüsse wie Auf- und Abtragsarbeiten im Wurzelbereich sind unzulässig.

Bei Verlust der Bäume sind entsprechende Nachpflanzungen (in Größe und Art) vorzunehmen.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 73 LBO

3.1 Abstandsflächen gemäß § 6 LBO und

Abweichungen von den Abstandsflächen gemäß § 7 LBO

Von den Außenwänden der zu errichtenden Bauten müssen gemäß § 6 LBO Mindestabstände (entsprechend Wandhöhe) zur Parzellengrenze eingehalten werden.
Abweichend hiervon wird gemäß § 73 (1) 6 LBO der Abstand auf mind. 1,0 m festgesetzt.
Der Abstand der Hütten zueinander wird aus Brandschutzgründen auf mind. 5 m festgesetzt.

3.2 Gebäudehöhen
gemäß § 73 (1) 7 LBO, § 16 (2) 4 BauNVO

Die maximale Gebäudehöhe der Geschirrhütten, gemessen von der Unterkante der Gebäudetüre bis zum Dachtrauf, wird auf 2,50 m festgesetzt.

3.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
gemäß § 73 (1) 1 LBO

Geschirrhütte: Bauwerk einfachster Ausführung mit Satteldach oder Pultdach.
Alle äußeren senkrechten Wände sind in Bretterschalung auszuführen.
Außenanstriche sind nur in gedeckten Holzfarbtönen zulässig. Als Dachdeckung ist die Verwendung von Ziegeln, Schiefer und Teerpappe in gedeckten roten oder braunen Farbtönen zugelassen.

3.4 Einfriedigungen
gemäß § 73 (1) 5 LBO

3.4.1. Äußere Einzäunung:
Zulässig sind Einfriedigungen in einer Höhe bis 1,50 m in einer Ausführung aus Holz, Maschendraht oder Knotengeflecht. Die Einfriedigungen sind in vorh. Hecken einzubinden.

3.4.2 Innerhalb der Kleingartenanlage sind zwischen den einzelnen Parzellen niedrige Abgrenzungen von max. 80 cm zulässig. Geschlossene Abgrenzungen (wie z. B. Betonstellkanten, Mauern) sind untersagt, da dadurch die Bewegungsmöglichkeit von Kleintieren eingeschränkt wird.

3.5 Gestaltung nicht überbauter Grundstücks- und Verkehrsflächen
gemäß § 73 (1) 5 LBO

3.5.1 Die nicht überbaute Grundstücksfläche der Grünfläche sind als gärtnerisch gestaltete und genutzte Grünflächen anzulegen.
Die Versiegelung vo Flächen ist auf ein MIndestmaß zu beschränken.
Unzulässig sind Wege und Freisitze in glatter Ortbetonausführung.
Zulässig sind Versiegelungen unter:
a) der Geschirrhütte u.
b) unter dem Freisitz bis max. 6 m².

3.5.2 Das Abstellen von Wohnwagen und Booten ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches untersagt.

3.6 Nachrichtliche Übernahme:
Nach § 20 Denkmalschutzgesetz sind Bodenfunde, die bei Erdarbeiten zutagetreten unverzüglich zu melden an:

Landesdenkmalamt - Archäologische Denkmalpflege -
Marienstraße 10 a

7800 Freiburg Tel. 0761/205-2781

Ebenso ist die Behörde hinzuzuziehen wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches betroffen sein sollte.

4. Empfehlungen

4.1 Erhalt und Entwicklung des Bestandes (Auszug aus GOP)

Großgehölze
Streuobstbäume (Halb- und Hochstämme)
Säumende Hecken auf Steilböschungen
und zusammenhängende Hecken innerhalb der Parzellen

4.2 Gehölzpflanzungen

Gehölzpflanzungen sollen zur inneren Gliederung und zur Eingrünung der Kleingartenanlage dienen. Vorgeschlagen werden standortgemäße Arten in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation:

1. Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

2. Sträucher

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

3. Obstbäume (Halb- und Hochstämme)

Äpfel:	Birnen:
Bohnapfel	Gelbmöstler
Boskoop	Luxemburger Mostbirne
Brettacher	Oberösterr. Wasserbirne
Goldparmäne	Schweizer Wasserbirne
Jakob Fischer	Sülibirne
Linsenhofer Renette	
Öhringer Blutstreifling	
Rheinischer Winterrambour	
Welschisner	
Wiltshire	

Kirschen:	Walnuß:
Süßkirsche, frühe Sorte	Sämling, unveredelt

Nicht standortgemäß sind: Nadelgehölze wie Fichten, Tannen, Thuja

4.3 Dünger, Chemieeinsatz

Die Bewirtschaftung der gärtnerisch genutzten Flächen soll unter den Gesichtspunkten des maßvollen und umweltgerechten Einsatzes von Dünger und Bodenverbesserungsstoffen erfolgen. Auf die Verwendung von Torf und torfhaltigen Produkten ist aus Gründen des Umweltschutzes ganz zu verzichten (Erhaltung von Moorflächen).
Den Chemieeinsatz regelt des "Gesetz über die Einschränkung der Anwendung vom Pflanzenschutzmitteln des Landes B.W. vom 17.12.1990.

4.4 Hinweis

1. Die Verpachtung und Nutzung der städtischen Grundstücke unterliegt der Kleingartenordnung der Stadt Konstanz.

2. Die Verbrennung von Gartenabfällen wird in der Kleingartenordnung geregelt.

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan Kleingartenanlage "Homberg" am 03.09.1992 als Satzung beschlossen. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 27.01.1993

i.V.

Fischer
Bürgermeister

STADT KONSTANZ

II. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Beschreibung des Planungsraumes

Das geplante Kleingartengebiet "Homberg" liegt am Südwesthang des Taborberges in Konstanz-Wollmatingen. Es handelt sich um ein ehemaliges Rebanbaugelände, das schon seit längerem kleingärtnerisch genutzt wird.

Auf dem Gelände befindet sich ein Wohnhaus und im Anschluß das ehemalige Tierheim Konstanz.

Bedingt durch seine Exposition ist das Gebiet weithin sichtbar und stellt besondere Anforderungen an die Eingliederung in die Landschaft.

2. Aufgabenstellung, Planungsvorgaben

Der rechtsgültige Landschaftsplan und der Flächennutzungsplan stellt diese Fläche aus Kleingartenanlage dar und fordert die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes. Um den großen Bedarf an siedlungsnahen Kleingärten abzudecken und um eine Rechtssicherheit für die jetzige Nutzung zu schaffen, hat die Stadt Konstanz beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Es soll gewährleistet werden, daß die vorhandenen Strukturen (Weinberg) erhalten und weiterentwickelt werden.

Um die grünplanerische Einbindung und die ökologischen Belange zu sichern, wurde parallel zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan entwickelt.

Angestrebt wird eine extensive Nutzungsform (Streuobstwiesen, Feldhecken, Grabeländer mit der Möglichkeit von Rückzugs- und Regenerationsbereichen für Fauna und Flora), Zurückstufung der wuchernden Kleinbautenkultur sowie die Auflösung des Tierheims.

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 8756/1 im Westen bis einschließlich 8818 im Süden.
Die meisten Grundstücke befinden sich in privatem Besitz bis auf 8773, 8774, 8790, 8811, 8814, 8818/1 in städtischem Besitz und 8815, 8817 im Besitz des Landes Baden-Württemberg.

3. Bestandsaufnahme

Landschaftliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet gehört zur naturräumlichen Einheit des Bodan-Hügellandes.

Das Gelände steigt vom Urisbergweg bis zum Tabor um ca. 50 Höhenmeter an und ist vom Umland aus weithin sichtbar. Die potentielle natürliche Vegetation bildet ein Buchenwald.

Vorhandene Nutzung

Das Gebiet wird zur Zeit als Freizeitgärten und Grabeländer genutzt. Ca. 10 % davon liegt brach und ist mit Hecken und großen Bäumen bestanden.

Es befinden sich ein Wohnhaus und die Stallungen des Tierheimes darauf.

Auf einzelnen Grundstücken wurden Geschirrhütten und mehrere größere Gartenhäuser errichtet.

Die vorhandenen Nutzungen, die Gesamterschließung und die Erschließungsmöglichkeiten der einzelnen Grundstücke sind im Bestandsplan vom 03.10.1988 dargestellt.

Die Gehölze, Bäume ab ca. 15 cm Stammdurchmesser und Hecken, wurden später aufgenommen und sind im Grünordnungs- und im Baumbestandsplan dargestellt.

Ökologisch und gestalterisch wertvolle Strukturen

Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist erfaßt und bewertet worden. Die erhaltenswerten Bäume und Hecken wurden im Bebauungsplan dargestellt. Hierbei handelt es sich um wertvolle Gehölzbestände, die besonders zu schützen und zu pflegen sind.
Eine Liste der erhaltenswerten Bäume ist im Anhang beigefügt.
Die Gesamtliste der Einzelbewertung umfaßt ca. 600 Bäume auf 22 DIN A 4-Seiten und ist im Bauverwaltungsamt der Stadt Konstanz einzusehen.

Nach dem Aufmaß der Bäume hat sich herausgestellt, daß der Waldrand zum Teil in das Planungsgebiet hereingewachsen ist. Diese Flächen scheiden für Kleingartennutzung aus, da die Zurückdrängung des Waldrandes die Zerstörung des natürlichen Waldsaumes zur Folge hätte und einen ökologisch nicht zu vertretenden Eingriff darstellt.

Bestand

Der Bestand an Bauwerken, Zufahrtswegen und Großgrün ist im Bestandsplan Nr. 0.01 vom 03.10.1988 aufgenommen. Der Baumbestand ist erfaßt (Aufmaß vom Vermessungsamt). Die Bäume wurden im Frühjahr 1990 bestimmt und bewertet.

Größe:	Ca. 6 ha, stark geneigt, mit Sträuchern und Bäumen bestanden
Nutzung:	Kleingärten (Grabeland), privates Freizeitgelände, brachliegende Flächen
	Die Nutzung der einzelnen Parzellen erfolgt etwa zu gleichen Teilen:
	1. Gärtnerisch und Anbau von landwirtschaftlichen Produkten, Obst
	2. Freizeitnutzung
	Verschiedene Grundstücke liegen brach (ca. 10 %).
Eignung:	Landwirtschaftliche Nutzung in Abhängigkeit zur Hangneigung
	Freizeitnutzung
Zufahrt:	Vielbefahrene Wege, Rad-, Wander-, Feldwege (Konflikte auf dem Urisbergweg)
Parken:	Ungeordnet auf Grundstücken und Wegen (Zufahrtswege)
Bauwerke:	1. Mehrere Geschirrhütten 2. Größere Hütten, Gartenhäuser, Steinhäuser, mit mehr als 20 m³ umbautem Raum .
	3. Grundstück Flst.Nr. 8767/2 - Wohnhaus genehmigt am 30.09.1958 - Garage genehmigt am 18.09.1969 - Tierheim (langgezogenes Gebäude) genehmigt mit Widerrufsvorbehalt am 17.04.1962 - Nebengebäude genehmigt am 17.11.1959
Besitztum:	Privat. 8 Grundstücke Stadt bzw. Land
Parzellen-größen:	Zwischen 400 m² und 2.000 m² Die meisten zwischen 700 m² und 1.500 m²; ergibt ein Mittel von ca. 1.000 m².
Anzahl der Parzellen:	54 Stück

Grünbestand:
- Obstbäume, Feldgehölze, Hecken, Waldbäume
- Durch Sukzession Ausbreitung des Waldes auf Flächen, die vor allem nicht bewirtschaftet werden (steile Böschungen)
- Wiesen und Rasen

Äußere Erschließung:
a) Über ausgebauten Rad- und Wanderweg im Südwesten (von unten)
b) Über vorhandene Feldwege im Nordosten (von oben)

Innere Erschließung:
- Vom Radweg im unteren Teil über Rampen direkt auf die Grundstücke.
- Über befahrene Feldwege im oberen Teil direkt auf die Grundstücke.
- Fast jedes Grundstück ist in irgendeiner Form direkt mit dem Pkw anzufahren.

4. Planungskonzept

Die vorhandene Struktur (Weinberg) soll beibehalten werden.
Die vorhandenen Grundstücke sollen privates Eigentum bzw. städtisches und Landeseigentum bleiben.
Die langen schmalen Parzellen könnten durch Teilung (wie es schon teilweise erfolgt ist) und Zusammenlegung von mehreren Nutzern bewirtschaftet werden. Eine Neuordnung der Grundstücke würde ein Umlegungsverfahren bedingen, dessen Aufwand und Kosten nicht gerechtfertigt sind (Stellungnahme Vermessungs- / Liegenschaftsamt).

Die Flächen auf denen sich das Tierheim befindet, werden als Grünfläche zur privaten Nutzung von Pacht- und Eigentümerkleingärten ausgewiesen. Durch diese Festsetzung wird einer planerischen Verfestigung des Tierheims in diesem Bereich entgegengewirkt. Durch das neue Konstanzer Tierheim ist der Bedarf gedeckt. Die bestehenden Gebäude stehen im Gegensatz zur Zielsetzung im Landschafts- und Flächennutzungsplan (einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden).

Die bestehenden Gebäude auf dem Grundstück Flst. Nr. 8767/2 (Tierheim) und ihre Nutzung als Wohnhaus, Tierheim und Garage wurden in den Jahren 1958 bis 1969 baurechtlich genehmigt. Der dadurch entstandene Bestandsschutz sichert den bisherigen Bestand der Gebäude. Eine in dieser Lage städtebaulich unerwünschte Erweiterung oder Nutzungsänderung soll durch die Festsetzungen ausgeschlossen werden. Für die Durchsetzung von Abbruchsanordnungen der Gebäude liegen die rechtlichen Voraussetzungen nicht vor. Die Beseitigung der Gebäude kann nur im Einvernehmen mit den Eigentümern gegen Entschädigung erfolgen. Dies ist jedoch von der Stadt Konstanz nicht beabsichtigt.

Um eine gute Einbindung der Gesamtanlage zu erreichen, wurden Festsetzungen getroffen für:

- die Zulässigkeit der Erstellung von Hütten und Nebenanlagen
- Festlegung der Hüttengröße

- Aufstellungen allgemeiner Gestaltungsrichtlinien für Hütten, Einfriedigungen

- Regelungen für Erschließung, Ver- und Entsorgung

- Sicherung der Grünbestände und Bepflanzungsvorschläge

Für die Verpachtung der in öffentlicher Hand befindlichen Grundstücke sollten die allgemeinen Richtlinien für die öffentliche Nutzung von Grundstücken und die Kleingartenordnung der Stadt Konstanz zugrunde gelegt werden.

Stellung der Hütten:

Die Kleinbauten können innerhalb des Geltungsbereiches aufgestellt werden, bis auf die Waldflächen (Grenzabstand 1 m, Hüttenabstand 5 m). Der Grünordnungsplan regt jedoch an, daß sie möglichst nicht auf offenen Stellen, sondern verdeckt an den Rändern oder in Anlehnung an größere Gehölze gestellt werden.

Erschließung:

Die vorhandene Erschließung - von oben über Feldwege - von unten über den Urisbergweg ist sowohl äußere als auch innere Erschließung.
Eine zentrale innere Erschließung ist aus topographischen Gründen nicht möglich. Außerdem würde dies einen umfangreichen Grunderwerb durch die Stadt Konstanz voraussetzen.

Um das Verkehrsproblem auf dem Urisbergweg zu verbessern, wird ein kleiner zentraler Parkplatz beim Wohnhaus eingerichtet, von dem aus die unteren Grundstücke fußläufig auf kurzem Weg zu erreichen sind. Die errichteten Rampen auf die Grundstücke sollen bleiben, um für Transportzwecke die Grundstücke anfahren zu können. Pkw sollen nicht auf den unteren Grundstücken abgestellt werden.
Die Erschließung der oberen Grundstücke erfolgt wie bisher.

Der Zugang zum Kleingartengebiet sollte vorrangig zu Fuß, oder mit dem Fahrrad erfolgen.

Um den öffentlichen Zugang zu gewährleisten, wird ein Fußweg (Breite 2,0 m) in der Mitte der Anlage vom Urisbergweg hinauf zu den Feldwegen auf einem im städtischen Besitz befindlichen Grundstück geführt.

Einfriedigung

Die Kleingärten können nach außen durch einen Zaun bis 1,5 m Höhe eingefriedt werden.
Der Zaun ist möglichst unauffällig zu gestalten und in vorhandene Hecken einzubinden.
Bei den Zufahrten kann eine Toranlage vorgesehen werden.
Die Verwendung von Stacheldraht ist untersagt.

Ver- und Entsorgung

Die extensive Nutzung der Anlage soll erhalten und entwickelt werden. Hierfür sind öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie Wasser-, Strom- und Abfallbeseitigung nicht vorgesehen.
Die Grundstücke sind so groß, daß eine Kompostierung organischer Abfälle ohne Probleme möglich ist.
Andere Abfälle müssen über den Hausmüll des Kleingartennutzers entsorgt werden.
Durch die Wohnungsnähe ist eine Toilettenanlage nicht erforderlich.

5. Kosten

Die Kosten die der Stadt Konstanz im Vollzug des Bebauungsplanes entstehen, betragen nach überschläglicher Ermittlung (Stand 1990):

1. Geländeerwerb	ca.	DM	10.000,--
2. Fußweg	ca.	DM	10.000,--
3. Parkplatz	ca.	DM	8.000,--
4. Fahrweg	ca.	DM	22.000,--
Summe	ca.	DM	50.000,--

zuzüglich Mehrwertsteuer