INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG SÜDKURIER v. 19.01.2000

2. SATZUNG v. 27.12.1999

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN v. 28.09.1998

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN v. 28.09.1998

5. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN v. 28.09.1998

6. ÜBERSICHTSPLAN (AUSZUG AUS FNP 1983)
und AUSZUG aus dem FNP-ENTWURF 1999

7. LAGEPLAN vom 15.10.1994, geändert 22.02.1996 und 28.09.1998, M 1 : 500

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan „Kuhmoosweg/Moorweg"

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 30.9.1999 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 15.10.1994, geändert 22.2.1996 und 28.9.1998
2. den textlichen Festsetzungen vom 28.9.1998
3. den örtlichen Bauvorschriften vom 28.9.1998

Beigefügt sind:

1. Begründung zum Bebauungsplan vom 28.9.1998
2. Übersichtsplan (Auszug aus FNP 1983) und Auszug aus dem FNP-Entwurf 26.1.1999

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Universität Konstanz"

Der am 14.12.1969 in Kraft getretene Bebauungsplan „Universität Konstanz" wird im südlichen Teilbereich durch diesen Bebauungsplan im Bereich des Bolzplatzes vollinhaltlich ersetzt und aufgehoben.

§ 5

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 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
Konstanz, den 27.12.1999
STADT KONSTANZ - Dezernat III

Fouquet, Bürgermeister

STADT KONSTANZ

Inkraftgetreten:

19. JAN. 2000

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN DER STADT KONSTANZ

zum Bebauungsplan Kuhmoosweg/Moorweg (§9 Bau GB)

Ergänzend zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplans Kuhmoosweg/Moorweg gelten die nachfolgenden Textlichen Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung § 1 - 15 Bau NVO

WA - allgemeines Wohngebiet § 4 Bau NVO
unzulässig sind nach § 4 (3) Bau NVO
Tankstellen und Gartenbaubetriebe

GB - Flächen für Gemeinbedarf § 9 (1) Bau GB

KIGA - Kindergarten

SOZE - Sozialzentrum

WK - Wohnhaus Kindergarten

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 Bau GB

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Baugebietsbezeichnung
Bauweise	Firsthöhe (FH)
Zahl der Vollgeschosse	Dachneigung und Dachform

- Definition Firsthöhe (FH):
  höchster Punkt Dachhaut, unterer Bezugspunkt ist die im Genehmigungsverfahren festgelegte Geländeoberfläche (Straßenniveau Kuhmoosweg)

- Dachform:
  ZD - Zeltdach

I - III : - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 20 Bau NVO

200 - Zulässige Grundfläche (ohne Nebengebäude) als Höchstgrenze

Bei Grundstücksteilungen entspricht die zulässige Grundfläche für jeden Grundstücksteil dem Anteil der Länge des Baufensters des Grundstücksteils zur Gesamtlänge des Baufensters.

3. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1)2 Bau GB

○ - offene Bauweise

E - offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

←→ - Firstrichtung

- - - - - - Baugrenze § 23 (3) Bau NVO

●●● - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

4. Flächen für Garagen und Stellplätze § 9 (1)4 Bau GB und § 12 Bau NVO

ST - Im Baugebiet WA 5 - 6 und Gemeinbedarfsfläche GB KIGA sind Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten ST-Fläche zulässig, ansonsten sind sie unzulässig.

Im Baugebiet GB SOZE, WA 2 - 3 sowie WA 7 - 10 sind Garagen unzulässig.

Oberflächengestaltung siehe Ziff. 2.3.2
Zufahrt zulässig gemäß Bebauungsvorschriften.

GA - In der Gemeinbedarfsfläche GB KIGA sind Garagen und überdeckte Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten GA-Fläche zulässig

TG - Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt

- Fläche für Gemeinschaftstiefgarage § 9 (1) 22 Bau GB

5. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 Bau GB

Einteilung unverbindlich

- öffentliche Verkehrsfläche

P - öffentliche Stellplätze

GW - Gehweg

V - Verkehrsgrün

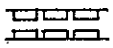
6. Grünflächen § 9 (1) 15 Bau GB und § § 9(1) 20 Bau GB

- öffentliche Grünfläche, Nutzung als

- Spielplatz

BOLZ - Bolzplatz (keine Altersbeschränkung)
Zulässig sind Tore und Ballfangzäune, unzulässig weitere bauliche Anlagen wie z. B. Beleuchtungseinrichtungen, Umkleideräume

7. Mit besonderen Rechten zu belastende Fläche § 9 (1) 21 Bau GB

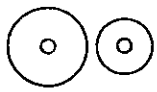


LR 1 Leitungsrecht zu Gunsten der Entsorgungsbetriebe Stadt Konstanz
LR 2 Leitungsrecht zu Gunsten der Entsorgungsbetriebe Stadt Konstanz (Kanalhauptsammler)
LR 3 Leitungsrecht zu Gunsten der Entsorgungsbetriebe Stadt Konstanz
LR 4 Leitungsrecht zu Gunsten der Entsorgungsbetriebe Stadt Konstanz

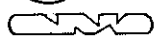
GR 1 Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit
GR 2 Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit

FR 1 Fahrrecht zu Gunsten der Feuerwehr,
Hinweis: Ausführung in Rasengittersteinen

8. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Hecken § 9 (1) 25 a Bau GB



- Anpflanzung von Laub- und Obstbäumen



- geschnittene Hecke Anpflanzung

9. Pflanzbindungen § 9 (1) 25 b Bau GB



- zu erhaltende und zu pflegende Laub- und Obstbäume

10. Sicherung des Bolzplatzes

- der Bolzplatz ist gegenüber dem Kuhmoosweg durch einen Zaun (Ballfangzaun, H = max. 4,00 m) zu sichern.

11. Höhenlage § 9 (2) Bau GB

• 417 - best. Geländehöhenpunkt über NN

12. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung § 9 (1) 14 Bau GB + § 9 (1) 12 Bau GB



- Fläche für Wertstoffsammelstelle

- Fläche für Hausmüllsammelstelle

- voraussichtliche Fläche für Trafostation, falls erforderlich

13. Von Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 (1) 10 Bau GB



- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind sowie von sichtbehindernder Bepflanzung und Aufschüttungen

14. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



ausgefertigt am 27.12.1999

Fouquet, Bürgermeister



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN DER STADT KONSTANZ

zum Bebauungsplan Kuhmoosweg/Moorweg (§9 (4) Bau GB)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlage

1.1 Dächer

Haupt- und Nebengebäude:
geneigte Dächer, Dachneigung laut Planeintrag,
Dachdeckung Ziegel, rot, oder Blech, Alu-farben

Flachdächer mit Kiesschüttung oder begrünt.

Dächer von Nebengebäuden sind in ihrer Dachneigung nicht größer als das Dach des Hauptgebäudes auszubilden.

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind ausgeschlossen bei WA 3 und KIGA

Dachaufbauten sind bei GB SOZE I + II, WA 2, 4 - 10 zulässig als Einzelgauben oder als durchlaufendes Dachfensterband in einheitlicher Gestaltung.

- bei Einzelgauben sind je Gebäude nur liegende oder nur stehende Einzelgauben zulässig,die Summe der Einzelgaube darf max. 40 % der Gebäudelänge betragen, Breite der Gaube max. 2,00 m, Abstand zum First mind. 1,00 m und zum Giebel 1,50 m.

- bei durchlaufenden Fensterbändern sind diese in der Dachfläche zurückzusetzen, Abstand zum First mindestens 1,00 m und zum Giebel 1,50 m sowie max. Gaubenhöhe 1,40 m.

Dacheinschnitte (sog. Negativgauben) sind nicht zulässig im gesamten Plangebiet.

2. Gestaltungsvorschriften

2.1 Abfallbehälter sind in geschlossenen Boxen oder überdachten Umwehrungen unterzubringen.

2.2 Stellplätze und Zufahrten:
Parkplätze, freie Stellplätze und Garagenzufahrten (außer Tiefgaragenzufahrt) sind aus Belägen mit Rasenfuge oder Schotterrasen auszuführen.

2.3 Einfriedungen:
Im Bereich der Strasseneinmündungen und strassenseitigen Zugängen der zurückgesetzten Gehwege im GB SOZE I+II, WA 2, 5 + 6 beträgt die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen 0,80m über Fahrbahnniveau.
Zäune aus Maschendraht oder geschnittene Hecken sind zulässig:
Maschendraht max. Höhe 1,25 m, beim Bolzplatz 4,00 m.
Hecken nur einheimische Gehölze.

2.4 Flächen über Tiefgaragen und Freiflächen sind zu begrünen.

3. Hinweise zum Bebauungsplan

3.1 Regenwasserbehandlung:
Versickerung des Dachwassers grundsätzlich, wenn es die Untergrundverhältnisse zulassen, auf den Grundstücken, lediglich mit Notüberlauf an die örtliche Kanalisation; ansonsten Einleiten in die örtliche Kanalisation.

3.2 Großkronige Nadelbäude und Koniferenhecken sollten im gesamten Plangebiet nicht angepflanzt werden.

3.3 Bei Bodenfunden während Erdarbeiten im Plangebiet ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 79098 Freiburg, Tel. 0761205-2781, zu benachrichtigen, ferner wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches betroffen sein sollten.

3.4 Es ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen, wenn beim Bau von Tiefgaragen eine Wasserhaltung erforderlich sein sollte.

3.5 Sofern im Plangebiet Belange der Telekom berührt werden, wie bei Erschliessungsmassnahmen für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes, ist mindestens sechs Monate vor Baubeginn dieser schriftlich anzuzeigen bei Deutsche Telekom AG, Niederlassung Konstanz, Moltkestr. 4, 78467 Konstanz, Tel. 07531/820.

3.6 Bei der derzeitigen geplanten Bebauungsdichte ist eine Trafostation im Plangebiet nicht erforderlich. Sollte sich die Anzahl der Wohnungen erhöhen und eine Trafostation notwendig machen, ist der voraussichtliche Standort mit den Stadtwerken zu überprüfen.

3.7 Auf die Untersuchung bezüglich Lärmemmissionen und Immissionen des Bolzplatzes gegenüber dem WA-Gebiet und der aggregierten Institute der Universität Konstanz in der Begründung wird hingewiesen.

ausgefertigt
am 27.12.1999

Fouquet
Bürgermeister

STADT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN KUHMOOSWEG - MOORWEG

Begründung nach § 9 (8) Bau GB

1. Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil.

Das Plangebiet liegt zwischen Kuhmoosweg im Nordosten bis einschließlich des vorhandenen Kindergartens und des vorhandenen Bolzplatzes nördlich der Straße, der Danziger Straße im Südosten, Am Pfeiferhölzle im Nordwesten und Moorweg im Südwesten.

Der Geltungsbereich umfaßt Flächen mit bestehender Bebauung, neu zu bebauenden Flächen, vorhandene Infrastruktureinrichtungen sowie die erforderliche Erschließung.

Das Plangebiet in stadt-, wald- und uni-naher Lage soll aufgewertet und attraktiver gestaltet werden. In einem Teilbereich wurde aus diesem Grund ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt, dessen Ergebnis in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt wurde.

Das Plangebiet soll eine Aufwertung und städtebauliche Verdichtung erfahren zur Schaffung von Wohnraum, teilweise als Sozialwohnungen. Die Bebauung soll locker und durchlässig sein, die Topographie berücksichtigen und den Bestand einbinden. In Teilbereichen ist die Straßenführung des Kuhmooswegs zu ändern bzw. zu ergänzen, um eine Erschließung aller Gebäude und eine Verbindung zur Danziger Straße zu gewährleisten. Der Bebauungsplan schafft somit auch die Rechtsgrundlage für die Herstellung von Erschließungsstraßen.

Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten/Sozialzentrum) und Bolzplatz sind bereits vorhanden und in das Plangebiet einbezogen. Diese Einrichtungen und deren Vergrößerungsmöglichkeiten sollen planerisch festgesetzt werden, sie bilden wichtige Bestandteile im Gemeinschaftsleben des Geltungsbereichs.

Bei Neubebauung ist das vorhandene Sozialzentrum gemäss Baufenster erweiterbar, die dazugehörende Frei-/Spielfläche bleibt erhalten.

2. Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Bau GB).

Im Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Konstanz ist das Plangebiet vorwiegend als Wohnbaufläche mit Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten) ausgewiesen, im Bereich des Bolzplatzes als Grünfläche.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen damit den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

3. Planungskonzept

Die im Geltungsbereich zu planende Bebauung sollte offen, locker und durchlässig sein, die Wald- und Ortsrandlage berücksichtigen und zur städtebaulichen Verdichtung beitragen.

Die Bebauung ist vorwiegend in 3-geschossiger Bauweise als Geschosswohnungsbau vorzusehen in Form von Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten. Sie stellt mit ihrer Höhenentwicklung einen Übergang von der umgebenden Bebauung zum Wald und der Topographie dar bzw. kennzeichnet die Ortsrand-Situation.

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet (SOZE, WA 1, 2, 4) ist vorwiegend 2-geschossig mit unausgebauten, flachgeneigtem Dach und in der gebauten Form nicht erweiterbar. Eine Neubebauung kann 3-geschossig errichtet werden mit offener Dachform in Anlehnung an die Nachbarbebauung von WA 5 - 10. Bei Neubebauung ist also zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ein weiteres Vollgeschoß möglich. Durch die offene Dachform in Anlehnung sind Dachausbauten realisierbar wie auch Dachaufbauten zulässig.

Eine Sonderstellung nimmt das WA 3 ein. Als Gelenkpunkt im städtebaulichen Gefüge ist dieses Gebäude 4-geschossig vorgesehen mit eindeutig definierter Dachform als Zeltdach, flach geneigt, ohne Dachaufbauten.

Die neu zu bebauenden Wohngebiete (WA 5 - 10) bildeten den Bereich für das durchgeführte Wettbewerbsverfahren. Angestrebt ist eine eindeutige Bebauung, die den Ort definiert und hohen Identifikationswert hat. Durch die Anordnung und Größe der Baufenster werden unterschiedliche Gebäudeformen und -größen zulässig zur Auflockerung und Aufwertung des Geltungsbereiches. Die 3-geschossige Bauweise fügt sich ins Plangebiet ein und dient als Übergang zur Bebauung in die Danziger Straße. Dachausbauten sind durch die offene Dachform wie im SOZE und WA 1,2 4 möglich und Dachaufbauten sind zulässig.

Der bestehende 3-gruppige Kindergarten kann um bis zu 2 Gruppen erweitert werden in Form eines zusätzlichen Geschosses oder durch Erweiterung der Grundfläche. Das Wohnhaus im Kindergartengelände soll gegenüber dem Kindergarten zurücktreten, bleibt eingeschossig, ist daher nicht erweiterbar, lediglich die Dachform kann an den Kindergarten angeglichen werden.

Die Dachdeckung bei geneigten Dächern im gesamten Plangebiet ist in Ziegel oder Aluminium zulässig, in den dem Material entsprechenden natürlichen Farben. Die Beschränkung auf zwei Dachdeckungsmaterialien begründet sich aus dem Gesamterscheinungsbild des Geltungsbereiches.

4. Anzahl der Gebäude und Wohneinheiten

Wohngebiet	Bestand/Neubebauung	Gesamtanzahl der Wohnungen	
		Bestand	Neu
SOZE I	Bestand: 2-geschossiges Gebäude Neubebauung: 3-geschossiges Gebäude		
SOZE II	Bestand: Wohngebäude mit 8 Wohneinheiten Umnutzung zum Sozialzentrum ist vorgesehen, Fläche wird Gemeinbedarfsfläche zugeordnet. Neubebauung: 3-geschossiges Gebäude	8	
WA 2 + 4	Bestand: WA 2 Wohngebäude mit 8 Wohneinheiten WA 4 Wohngebäude mit 10 Wohnungen Neubebauung: WA 2 Wohngebäude mit 12 Wohnungen WA 4 Wohngebäude mit 12 Wohnungen	8 10	 12 12
WA 3	Bestand: Wohngebäude mit 1 Wohnung Neubebauung: Wohngebäude mit bis 16 Wohnungen	1	 16
WA 5 - 10	kein Bestand Neubebauung: 6 Wohngebäude, davon 5 Wohngebäude mit je 12 Wohneinheiten und 1 Wohngebäude mit 15 Wohneinheiten	0	 75
KIGA	Bestand: Kindergarten mit 2 Gruppen Neubebauung / Erweiterung: Kindergarten mit bis zu 4 Gruppen		
	Summe	27	115

5. Gebäude (Nutzung, Architektonische Gestaltung)

- der Bestand Sozialzentrum sowie WA 2 - 4 sind in der derzeitigen Form nicht erweiterbar, die Neubebauung bietet folgende Möglichkeiten:

  GB SOZE I: Das Sozialzentrum (SOZE 1 + 2) ist bei Neubau 3-geschossig möglich mit offener Dachneigung in Anlehnung an die neue Nachbarbebauung im WA 5 - 10 und mit maximaler Firsthöhe 12,50 m. Gegenüber dem Bestand ist somit ein weiteres Vollgeschoss möglich. Dachaus- und aufbauten sind zulässig.

  GB SOZE II: Grundstück wird der Gemeinbedarfsfläche zugeordnet und kann analog SOZE I bebaut werden.

  WA 2: bei Neubebauung kann ein 3-geschossiges Mehrfamilienwohnhaus entstehen in Größe und Form wie das Sozialzentrum.

  WA 3: Dieses Gebäude ist als Einzelhaus vorgesehen, 4-geschossig mit einem Zeltdach, Dachneigung 15° und einer max. Firsthöhe von 14,00 m. Es soll wegen seiner Lage ein Gelenk im städtebaulichen Gefüge darstellen, ein markantes Gebäude im Geltungsbereich. So begründet sich die höhere Zahl der Vollgeschosse gegenüber der übrigen Bebauung.

  WA 4: Mehrfamilienhaus mit 3 Vollgeschossen und offener Dachneigung in Anlehnung an die neue Nachbarbebauung im WA 5 - 10 und max. Firsthöhe 12,50 m. Dachaufbauten sind zulässig.

- Die Baugebiete WA 5 - 10 sind neu zu bebauen.

  WA 5 - 10: Mehrfamilienhäuser, 3-geschossig mit max. Firsthöhe von 12,50 m und offener Dachneigung/Form. Dachaufbauten sind zulässig.

- Kindergarten

  GB KIGA: der bestehende, eingeschossige und zweigruppige Kindergarten ist um bis zu 2 Gruppen erweiterbar, die Erweiterung ist durch ein zusätzliches Geschoß möglich und kann ein Dach mit einer Dachneigung bis zu 15° erhalten mit max. Firsthöhe von 7,50 m.

  GB WK: das bestehende Wohnhaus in der Gemeinbedarfsfläche Kindergarten als Einzelhaus, eingeschossig gemäß Bestand, kann mit einem Dach mit einer Dachneigung bis 15° versehen werden mit max. Firsthöhe von 3,50 in Anlehnung an die Kindergartenerweiterung.

Maß der baulichen Nutzung

Festgelegt wird die überbaubare Grundfläche (ohne Nebengebäude) die Firsthöhe, die Zahl der Vollgeschosse jeweils als Höchstgrenze sowie die Dachneigung.

GFZ und GRZ-Vergleich:

Baugebiet	Bauweise Geschosszahl	Baugrundstück ca. m2	Zul. Grundfläche m2	Geschossfläche m2
WA 2	III	787	330	990
WA 3	IV	937	250	1000
WA 4	III	1412	360	1080
WA 5	III	1827	410	1230
WA 6	III	1712	500	1500
WA 7	III		330	990
WA 8	III	4305	330	990
WA 9	III		330	990
WA 10	III		330	990
Summe:		10.980 m2	3.170 m2	9.760 m2

aus diesen Werten errechnen sich durchschnittliche Grundflächenzahl GRZ = 0,29
durchschnittliche Geschoßflächenzahl GFZ = 0,89

Flächenberechnung

Fläche	m2	%
1. Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten, Sozialzentrum)	7516	26,9
2. Fläche für Wohngebiet (WA) Bestand	3642	13,1
3. Fläche für Wohngebiet (WA) Neubau	7128	25,5
4. Verkehrsflächen Bestand	3405	12,2
5. Verkehrsflächen Neu Kuhmoosweg vom Bolzplatz zur Danziger Straße	478	1,7
6. Verkehrsgrün bzw. öffentliche Stellplätze	1062	3,8
7. Öffentliche Grünfläche (Bolz- und Spielplatz)	4680	16,8
Summe	27911	100 %

8. Erschließung

8.1 KFZ-Verkehr

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über den Stockackerweg, Am Pfeiferhölzle und Friedrichstraße.

Die Einzelgrundstücke werden über den Kuhmoosweg erschlossen.

Bei Neubebauung des GB SOZE I+II und des WA 2 - 3 wird der Kuhmoosweg in diesem Bereich auf eine Fahrbahnbreite von 5,50 m verringert.

Der Kuhmoosweg im Bereich WA 7 - 10 wird neu ausgebaut als Verbindung zur Danziger Straße in 3,50 m Breite, beschränkt befahrbar für Anlieger, nur Fahrrecht für Feuerwehr über einen Zusatzstreifen von 1,50 m Breite auf Privatgrundstück, jedoch nicht für Müllfahrzeuge.

Der Verlauf des Kuhmooswegs im Bereich des Bolzplatzes wird auf städtischem Grund geringfügig verändert bei gleichbleibender Fahrbahnbreite von 6,00 m.

Die bestehende Busbucht in der Danziger Straße wird entfernt wegen der Einmündung des Kuhmoosweges in die Danziger Straße. Der Bus hält, wie in den anderen Stadtteilen üblich, auf der Straße. Es werden keine besonderen baulichen Vorkehrungen getroffen.

8.2 Fuß- und Radverkehr

Die Baugebiete WA 2 - 3 und 5 - 7 einschließlich der Gemeinbedarfsfläche Sozialzentrum I+II mit Spielplatz werden durch Gehwege auf Privatgelände für Fußgänger erschlossen, beim Baugebiet WA 5 - 6 war die Lage des Gehwegs Wettbewerbsbestandteil.

Die Gehwege werden auf städtischem Grund vom Baugebiet WA 7 bis zum Kindergarten bzw. Ende des Geltungsbereichs fortgesetzt.

Gesonderte Radwege sind nicht ausgewiesen.

9. Verkehrskonzept

9.1 Fließender Verkehr

Die bestehenden Straßen sind zur Erschließung des Geltungsbereichs ausreichend. Das Geltungsgebiet gilt als Zone ohne Durchgangsverkehr.

9.2 Ruhender Verkehr

Die städtebauliche Verdichtung durch die vorgesehene Wohnbebauung erfordert Stellplätze für die Bewohner, die ober- und unterirdisch anzuordnen sind auf Privatgrundstück.

Im Baugebiet GB SOZE I+II, WA 2 - 3 und WA 7 - 10 sind Tiefgaragen vorgesehen, im übrigen Geltungsbereich oberirdische Parkierung.

Die oberirdische Anordnung der Stellplätze im Baugebiet WA 5 + 6 erfolgt aus Wirtschaftlichkeitsgründen und war Bestandteil der Wettbewerbsentscheidung.
Durch die Gehwegführung beim WA 2+3 und in Fortsetzung beim Sozialzentrum I+II zum Pfeifferhölzle kann diese Stellplatzanordnung weitergeführt werden. Zusätzlich

durch Tiefgaragen in diesen Bereichen soll eine oberirdische Parkierung auf der Strasse und den öffentlichen Stellplätzen vermieden werden, vor allem beim WA 3, durch dessen städtebauliche Lage auf Grund der Ecksituation des Baugebiets.

Beim Baugebiet WA 7 - 10 ist die Parkierung nur in einer Tiefgarage vorgesehen, da der Erschließungsweg (Kuhmoosweg zur Danziger Straße) für diese Baugebiete nur beschränkt für Anlieger befahrbar sein soll und eine oberirdische Parkierung auf dem Grundstück daher nicht vorgesehen ist.

Die öffentlichen Parkflächen sind für Besucher des Gebietes und Nutzer des Bolzplatzes vorgesehen.

9.3. Fußgänger und Radwege

Es ist ein Gehwegsystem geplant entlang des Kuhmoosweges als Verbindung vom Pfeiferhölzle zum Kindergarten bzw. zur Friedrichstraße und zum Stockackerweg. Die Gehwege sind im Baugebiet WA 2, 3, 5 - 7 und in der Gemeinbedarfsfläche Sozialzentrum I+II auf privatem Grund hinter den Stellplätzen angeordnet, ausser bei WA 7.

Diese Gehwege sind für die Öffentlichkeit auf Dauer zu sichern (Gehrecht 1+2), die Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht verbleibt beim Eigentümer.

Die fußläufige Verbindung zur Danziger Straße bildet der neu geschaffene Kuhmoosweg im Bereich WA 7 - 10.

9.4 Feuerwehr-Zufahrt.

Der 3,50 m breite Kuhmoosweg als Verbindung zur Danziger Straße beim Baugebiet WA 7 - 10 erhält einen 1,50 m breiten Zusatzstreifen auf Privatgrund als Feuerwehrüberfahrt (Fahrrecht FR 1).

10. Spielplatz/Bolzplatz

Neben dem vorhandenen Kindergarten mit Freifläche ist ein öffentlicher Spielplatz angeordnet.

Die Spielfläche neben dem Sozialzentrum ist als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen und dem Sozialzentrum als Freifläche zugeordnet.

Die Grundstücksfläche des Kindergartens mit Freifläche beträgt ca. 4780 m2, des öffentlichen Spielplatz ca. 440 m2 und des Sozialzentrums mit Freifläche ca. 1794 m2.

Der Bolzplatz (ca. 4050 m2) befindet sich auf einem von der Stadt Konstanz und vom Land Baden-Württemberg gepachteten Grundstück. Er wird sehr intensiv von Jugendlichen und Erwachsenen genutzt. Mit der Ausweisung dieses Bolzplatzes im Bebauungsplan soll diese Nutzung planerisch gesichert werden. Mit diesem Bolzplatz als Einrichtung für den Freizeitsport soll den bei der Planung zu berücksichtigenden Belangen des Sports, der Freizeit und Erholung entsprochen werden. Dem kommt in einem verdichteten Wohngebiet wie hier eine besondere Bedeutung zu. Ferner dokumentiert die hohe Akzeptanz den gut gelegenen Standort der öffentlichen Spiel- und Bolzwiese.

Der Bolzplatz liegt nördlich der Wohnbebauung und getrennt durch den Kuhmoosweg am Waldrand. Zum Wohngebiet bzw. zur Straße ist er durch eine Schutzpflanzung und einen kleinen Wall abgeschirmt. Der Umfang der zulässigen Ausstattung (nur Tore und Ballfangzaun, keine Beleuchtungseinrichtung und Umkleideräume o.ä.) schließen einen Spielbetrieb während der Dunkelheit und eine Ausweitung zur Sportanlage aus, was sich konfliktmindernd auswirkt.

Die von einem „freien" Bolzplatz ausgehenden Geräuschpegel werden nicht verkannt. Eine Untersuchung vom August '96 zur Lärmemission und Immission des Bolzplatzes gegenüber dem WA-Gebieten und den im Flächennutzungsplan vorgesehenen, aggregierten Instituten der Universität Konstanz sagt aus, dass die WA 3, 6 + 7 auf der Nordseite von den Emmissionen des Bolzplatzes belastet sind. Eine Überschreitung des empfohlenen Richtwerts von 55 dB(A) um 6 dB(A) ist jedoch mit den Wohnbereichen vereinbar, auch auf Grund der eingeschränkten Nutzbarkeit des Bolzplatzes. In den Wohngebäuden sollten, wie bei der Neuüberbauung bereits praktiziert, geräuschempfindliche Bereiche auf der dem Bolzplatz abgewandten Seite angeordnet werden.

Die aggregierten Institute der Universität werden durch den Bolzplatz nicht beeinträchtigt. Der Beurteilungspegel am südöstlichen Rand der geplanten Institute beträgt 48 dB(A) und liegt damit um 7 dB(A) unter dem für tags angegebenen Immisionsrichtwerte. Auch die in der Sportlärmschutzverordnung angegebenen Werte innerhalb der Ruhezeiten sind unterschritten. Nachtbetrieb ist auf dem Bolzplatz ausgeschlossen. Planungsrechtliche Festsetzungen im Bereich des Bolzplatzes in Bezug auf die Institute sind somit nicht erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kuhmoosweg/Moorweg" wird gleichzeitig der Bebauungsplan „Universität" geändert. Anstelle dem „Universitätsgebiet/Fläche für die Forstwirtschaft" ist beabsichtigt, einen kleinen Teilbereich künftig als „öffentliche Grünfläche, Bolzplatz" auszuweisen.

11. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Geltungsgebietes (derzeitige Bebauung und Neuplanung) mit Erdgas (Heizzwecke), Wasser und Strom wird durch die Stadtwerke Konstanz gewährleistet.

Bei Verdichtung der Bebauung zwischen Moor- und Kuhmoosweg wird eventuell eine weitere Trafostation zur elektrischen Energieversorgung erforderlich. Der Standort ist mit den Stadtwerken abzustimmen.

Baumstandorte im WA 6 + 7 tangieren teilweise die bestehende Leitungsstraße Elektro. Bei den Pflanzarbeiten sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen und geeignete Baumarten zu wählen.

Im Zuge der Neubebauung der Baugebiete WA 5 - 10 werden Versorgungs- und Abwasserleitungen um- bzw. neu verlegt.

Im Baugebiet WA 7 - 10 wird eine Abwasserleitung auf Privatgelände verlaufen (Leitungsrecht LR 1) zur Entwässerung der angrenzenden Bebauung des Stockackerweges, die teilweise im Bereich der Zufahrtsrampe Tiefgarage liegt. In diesem Bereich ist keine uneingeschränkte oberirdische Befahrbarkeit des Leitungsrechts möglich.

Die Löschwasserversorgung ist im Geltungsgebiet über das öffentliche Trinkwassernetz ausreichend sichergestellt. Die Aufstellung von zusätzlichen Überflurhydranten erfolgt nach Absprache mit den Stadtwerken und der Feuerwehr.

Im Bereich des Bolzplatzes und des Kindergartenfreigeländes befinden sich Entsorgungsleitungen (Leitungsrechte LR 2 - 4)

12. Kostenschätzung

1.	Öffentliche Ver- und Entsorgung		
	a)	Städtische Kanalisation	800.000,00 DM
	b)	Trinkwasserleitungsnetz	92.000,00 DM
	c)	Gasleitungsnetz	71.000,00 DM
	d)	Elektroleitungen und Straßenbeleuchtung	30.000,00 DM
2.	Öffentliche Verkehrsflächen		
	a)	Straßenführung Kuhmoosweg von WA 6 bis Friedrichstraße	543.000,00 DM
	b)	Straßenführung Kuhmoosweg von WA 7 bis zur Danziger Straße	
	c)	Gehwege	35.000,00 DM
	d)	öffentliche Stellplätze	22.500,00 DM
3.	Grünanlagen		
	a)	Verkehrsgrün mit Straßenbäumen	22.000,00 DM
	b)	Bolzplatz	
	Zwischensumme		1.615.500,00 DM
4.	Planung und Nebenkosten 4 %		64.620,00 DM
	Summe netto		1.680.120,00 DM
	16 % MWSt.		268.819,20 DM
	Summe brutto		**1.948.939,20 DM**

13. Abfall/Wertstoffcontainer

Eine Wertstoffsammelstelle ist am Kuhmoosweg neben dem Bolzplatz vorgesehen. Die Hausmüllsammelstellen im Baugebiet WA 7 - 10 sind gekennzeichnet und so angeordnet, daß die Entsorgung vom Kuhmoosweg bzw. der Danziger Straße erfolgen kann. Der Verbindungsweg Kuhmoosweg zur Danziger Straße ist für Müllfahrzeuge nicht befahrbar.

14. Bodenordnung / Eigentumsverhältnisse

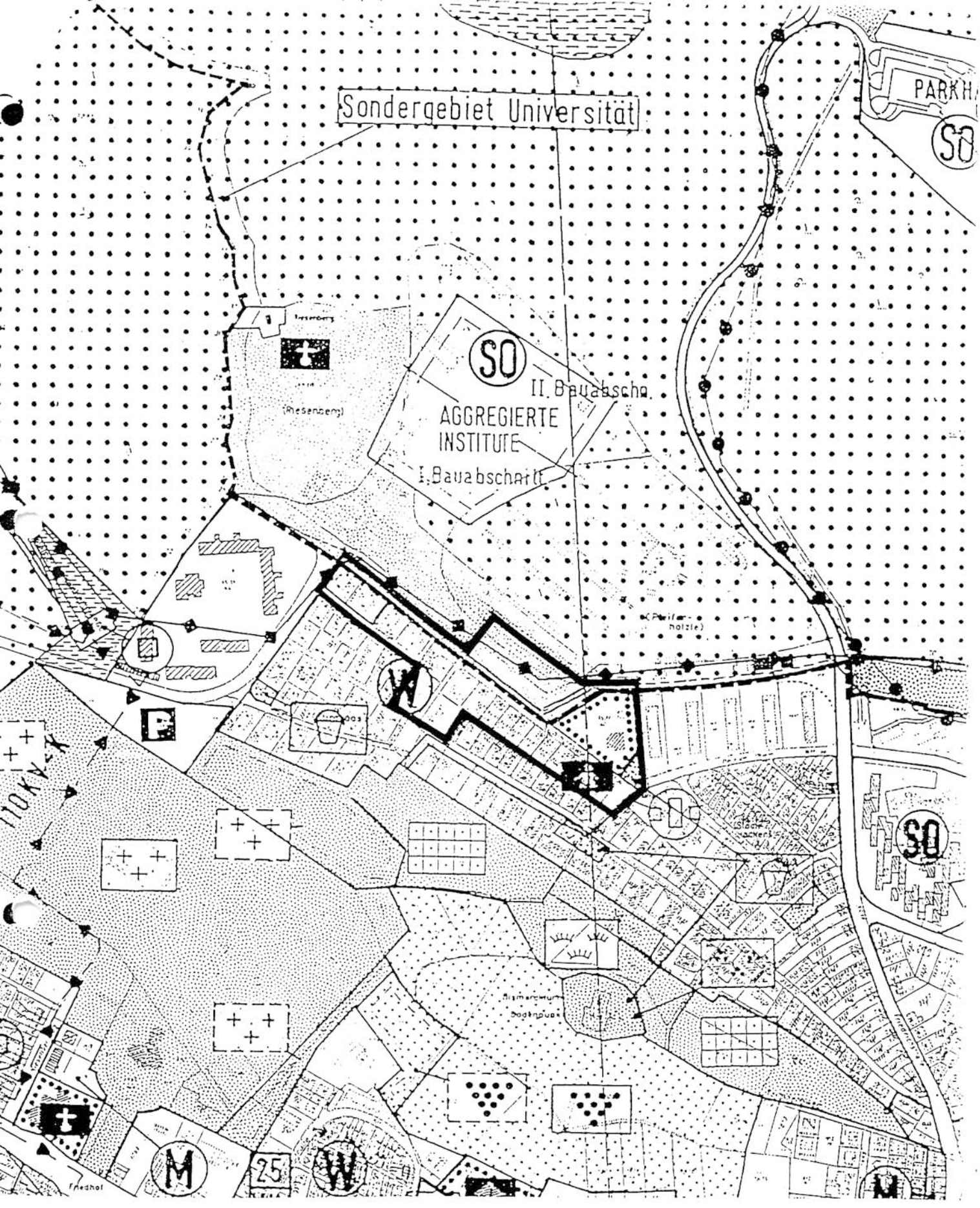
Auf Grund der Eigentumsverhältnisse und dem heutigen Zuschnitt der Grundstücke ist ein Bodenordnungsverfahren nicht erforderlich.

16. Eingriff in Natur und Landschaft nach § 8 BNatSCHG

Nach § 8 (6) Bundennaturschutzgesetz liegt kein Eingriff im Sinne von § 8 BNatSchG vor, da das Gebiet bereits bebaut ist bzw. war und somit innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt.

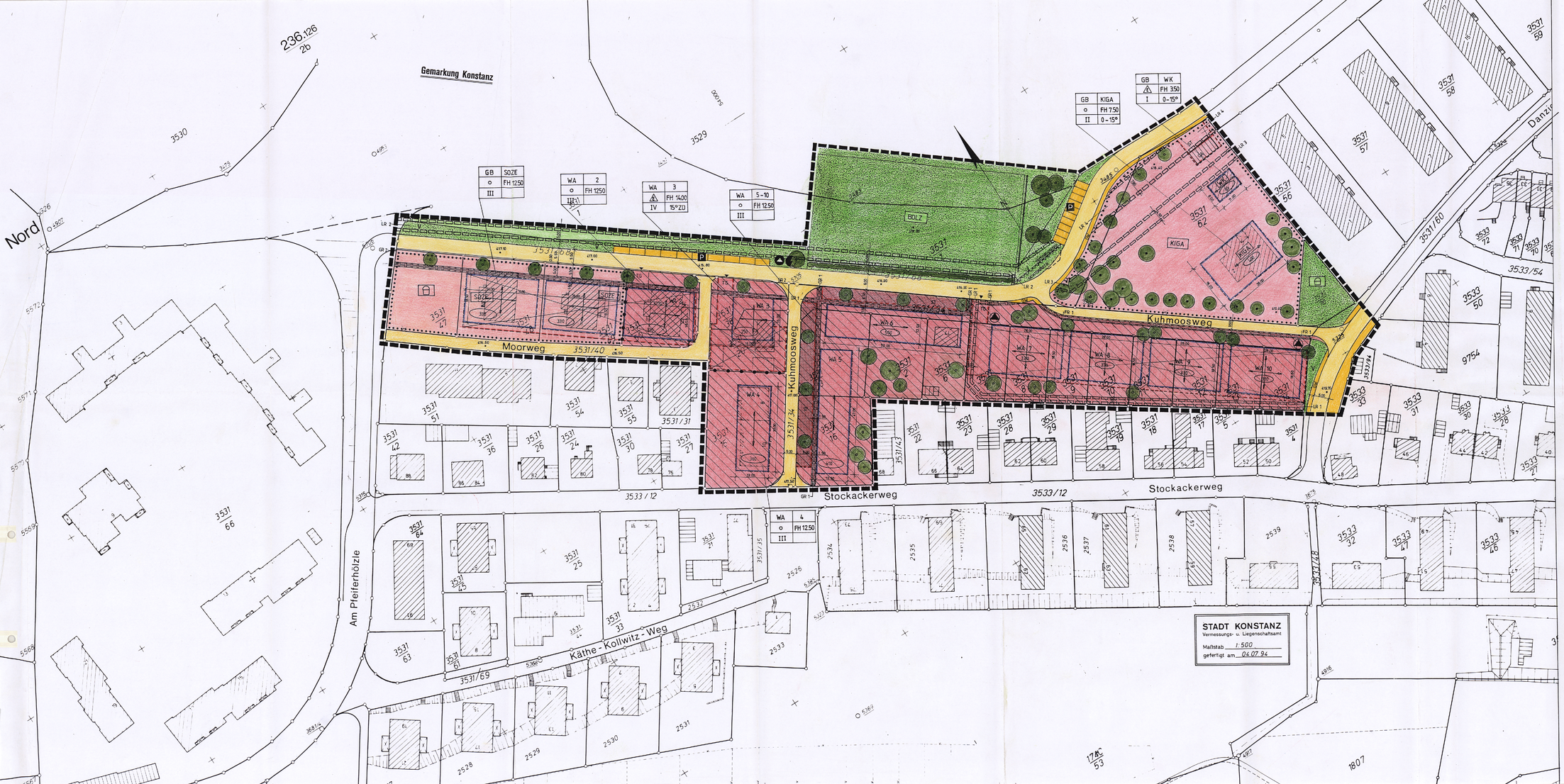
aufgestellt: Konstanz, den 28.9.1998

Schuhmacher + Hoffmann
Freie Architekten B D A
Tenbrinkstraße 4
78467 Konstanz
Telefon 07531 - 56122



STADT KONSTANZ
Bebauungsplan „Kuhmoosweg/Moorweg“

Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1983 als Übersichtsplan



NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAUL. NUTZUNG	BAUGEBIETSBEZEICHNUNG
BAUWEISE	FIRSTHÖHE (FH)
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	DACHNEIGUNG UND DACHFORM

STADT KONSTANZ PLANUNGSAMT

Bebauungsplan	Maßstab	Aktenplan-zeichen
KUHMOOSWEG / MOORWEG	1 : 500	K 1

Planfertigung

HHP ARCHITEKTEN + STADTPLANER
BDA MICHEL HERRMANN
78462 KONSTANZ THURGAUERSTRASSE 4
TEL. 07531/ 52 Offenhausen

Stempel/Unterschrift

Stand des Liegenschaftskatasters
vom 4. Juli 1996
Bertram
Unterschrift (Siegel)

Entwurf vom 15.10.1996 Planer/in AB SCHUMMACHER + HOFFMANN
geändert 22.2.1996 28.9.1999 Graphik

Verfahrensübersicht und Auslegung

Aufstellungsbeschluß	am 23.6.1994		öffentliche Bekanntmachung	am 12.4.1996
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluß am 23.6.1994			
	durchgeführt von 25.4.1995	bis 30.5.1995		
		Veranstaltung		am 24.6.1995
Öffentl. Auslegung	Beschluß am 25.1.1996		öffentliche Bekanntmachung	am 24.6.1996
	durchgeführt von 3.5.1996	bis 3.6.1996		
Evtl. 2. öffentl. Auslegung (bzw. eingeschränktes Verfahren)	Beschluß am 14.3.1999		öffentliche Bekanntmachung	am 23.7.1999
	durchgeführt von 2.4.1999	bis 2.5.1999		
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	am 5.4.1995		Benachrichtig. über öff. Ausl.	am 23.6.1996
			Benachrichtig. üb. evtl. 2. Ausl.	am 6.4.1999
Beschluß über Bedenken und Anregungen	am 30.9.1999		Satzungsbeschluß	am 30.9.1999

Ausfertigung der Satzung
Konstanz, den 21. DEZ 1999
Fouquet, Bürgermeister (Siegel)

Anzeige/Genehmigungsentreg am — Erlaß des Regierungspräsidiums am —
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 18. JAN. 2000

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

PLA-Bebaut-pl-m-1-500