BEBAUUNGSPLAN „ÖSTLICH und WESTLICH der RIEDSTRASSE“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. SATZUNG
2. ERGÄNZUNG zur SATZUNG
3. 2. ERGÄNZUNG zur SATZUNG
4. PLANUNGS- und BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
5. ERGÄNZUNG zu den BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
6. BEGRÜNDUNG
7. ERGÄNZUNG zur BEGRÜNDUNG
8. NACHWEIS zur ANWENDUNG des § 21a Abs. 5 BauNVO
9. BEBAUUNGSPLAN
10. ERGÄNZUNGPLAN zum BEBAUUNGSPLAN
11. ANLAGE zum BEBAUUNGSPLAN

S A T Z U N G der Stadt Konstanz

über den Bebauungsplan

"Östlich und westlich der Riedstraße"

für den Geltungsbereich zwischen Brandenburger-, Karlsruher- und Leipziger Straße, Eisenbahnlinie und Grundstück Lgb.Nr.7478.

Aufgrund von § 1o Bundesbaugesetz - BBauG - vom 23. Juni 196o (BGBl. I S. 341) und § 111 der Landesbauordnung - LBO - vom 2o. Juni 1972 (Ges.Bl. v. 21.7.1972 S. 352) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung - GO - vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl. S.129) hat der Gemeinderat am ..25.4.1974... über den o.g. Bebauungsplan folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Lageplan vom 12.11.1973.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes:

1. Übersichtsplan 1 : 1o ooo
2. Ausschnitt aus dem Generalverkehrsplan, Bearbeitungsstand 1972
3. Flächennutzungsplan-Studie aus dem Jahre 1972
4. Lageplan 1 : 5oo vom 12.11.1973
5. Plan zum Nachweis der Anwendung des § 21a (5) BauNVO vom 12.11.1973
6. Daten zum Nachweis der Anwendung des § 21a (5) BauNVO
7. Höhenplan 1 : 1ooo/1oo vom 23.11.1971
8. Entwässerungsplan 1 : 5oo vom 6.6.1972
- x 9. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen vom 12.11.73
10. Richtlinien für die Nutzung von Flurstücken
11. Nachweis der Abwasserbeseitigung.

x s. Ergänzung zur Satzung v. 22.5.75

xx 12. ~~Nachweis des zu erwartenden energie-äquivalenten Dauer-schallpegels~~

13. Brückenplan 1 : 1oo vom 15.11.1973

Beigefügt ist die Begründung.

§ 3

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Konstanz, den 25.4.1974

STADT KONSTANZ

DER OBERBÜRGERMEISTER

Baudezernat

Bürgermeister

Genehmigung gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341)
Regierungspräsidium Freiburg
Freiburg i. Br., den 12. Juni 1974
Im Auftrag

xx s. Ergänzung der Satzung v. 22.5.1975

Ergänzung zur S A T Z U N G

des Bebauungsplanes "Östlich und westlich der Riedstraße"

Zu § 2

Bestandteile des Bebauungsplanes:

Zu Ziffer 9	-	Wird ergänzt durch die Änderung zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen vom 16.5.1975.
Zu Ziffer 12	-	Entfällt ersatzlos.

Beigefügt sind ferner:

Die Ergänzung zur Begründung vom 16.5.1975 und ein Schallschutz-Gutachten der Firma W. Hoffmann, Bad Homburg.

Konstanz, den ...22.5..1975.....

STADT KONSTANZ
Der Oberbürgermeister
Baudezernat

Bürgermeister

2. Ergänzung zur S A T Z U N G

des Bebauungsplanes "Östlich und westlich der Riedstraße"

zu § 2

Bestandteile des Bebauungsplanes:

Ziffer 4.1 - wird eingefügt:

Ergänzungsplan betreffend Auflagen des Regierungspräsidiums M 1 : 500

Konstanz, den 3.6.1976

STADT KONSTANZ
-Baudezernat-

Bürgermeister

Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

für den Bebauungsplan "Östlich und westlich der Riedstraße", Gebiet zwischen Brandenburger Straße, Karlsruher STraße, Leipziger Straße, Eisenbahnlinie und Grundstück Lgb.Nr. 7478.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA) entsprechend § 4 BauNVO

1.11 Ausnahmen sind nicht zulässig (§ 4 BauNVO)

1.12 Nebenanlagen die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie die der Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind in den Baugebieten als Ausnahmen zugelassen (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)

Die Wohngebiete WA 1 und WA 2 wurden nach Maßgabe des § 17 (1) BauNVO mit einer GFZ = 1,2 voll ausgenutzt. Darüber hinaus ist eine Mehrnutzung im Sinne des § 21 a Abs. 5 BauNVO möglich. Das Höchstmaß der möglichen Ausnutzung ist im Lageplan angegeben.
Bauliche Anlagen für den Gemeinbedarf entsprechend den Eintragungen im Lageplan.

1.3 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§§ 22 - 23 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan.

1.4 Die Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken (§ 9 (1) 1 e BBauG)

Private Stellplätze und Garagen
WA 1 und WA 2: siehe 1.12
WA 3: Stellplätze und Garagen entsprechend den Eintragungen im Lageplan.

1.5 Die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf

(§ 9 (1) Nr. 1 f BBauG)

a) Bestehende Sonderschule

b) Sonderschulerweiterung, geplant

c) Sonderschulkindergarten, geplant

d) Kindergarten, geplant

entsprechend den Eintragungen im Lageplan.

1.6 Die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziff. 3 BBauG)

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan.
Richtwert für öffentliche Stellplätze = 1 Stellplatz/5 WE (siehe Richtlinien für die Anlage von Stadtstraße (RAST-E), Ausgabe 1971.

1.7 Höhenlage der Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziff. 4 BBauG)
Entsprechend den Eintragungen im Lageplan und dem Höhenplan zur Riedstraße (Anlage zum Bebauungsplan).

1.8 Versorgungsflächen (§ 9 (1) 5 BBauG)

Umspannstation auf dem Gelände WA 1. Die Anlage kann wahlweise einbezogen werden.

a) in den Baukörper der Wohngebäude oder

b) unterirdisch im Rahmen der Tiefgarage (evtl. mit eigenem Zugang).

Eine freistehende, oberirdische bauliche Anordnung ist nicht zulässig.

1.9 Grünflächen (§ 9 (1) Ziff. 8 BBauG)

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan.

1.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen ((§ 9 (1) Ziff. 9 BBauG)
Straßenböschungen und Aufschüttungen im Bereich der Riedstraße entsprechend den Eintragungen im Lageplan.

1.11 Leitungsrechte (§ 9 (1) Ziff. 11 BBauG)

Die im Lageplan dargestellten Flächen sind mit Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Konstanz zu belasten.

1.12 Gemeinschaftsstellplätze und -garagen (§ 9 (1) Ziff. 12 BBauG)

Für die Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind notwendige Stellplätze ausschließlich in Gemeinschaftstiefgaragen - TGGa - unterzubringen.
Richtmaß: 1,2 Stellplätze/WE
Stellplätze für Besucher sind in diesem Richtwert enthalten. Sie sind an geeigneter Stelle ebenfalls unter Terrain anzulegen.

1.13 Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Ziff. 13 BBauG)

Kinderspielplätze; unverbindlicher Hinweis für die Anordnung von Kinderspielplätzen.
Flächen für Müllbehälter: entsprechend den Eintragungen im Lageplan.

1.14 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 abs. 1 Ziff. 15 BBauG)
Für die Wohngebiete WA 1 und WA 2 sowie für die Grundstücke der Sonderschulerweiterung, des Sonderschulkindergartens und des Kindergartens westlich der Riedstraße ist das Anpflanzen von Gras, Sträuchern und flachwurzelnden Bäumen im Rahmen einer landschaftsgärtnerischen Gestaltung vorgeschrieben. Ein entsprechender Pflanzplan ist dem Bauordnungsamt der Stadt Konstanz im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zur Genehmigung vorzulegen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dachform

Ebenes Dach (FD) 0° - 5° Neigung
Satteldach 30° - 35° Neigung
Garagen sind mit ebenem Dach zu versehen.

2.2 Gestaltung der Tiefgaragen

Tiefgaragen außerhalb von Gebäudeteilen sind so anzuordnen und in statischer Hinsicht so zu bemessen, daß eine angemessene Erdüberdeckung das Gedeihen und Wachstum von Gras, Büschen und flachwurzelnden Bäumen garantiert. (siehe auch planungsrechtliche Festsetzungen 1.14 Pflanzenplan).

2.3 Kleingärten

Für die öffentlich-rechtliche Nutzung von Flurstücken bzw. Flurstücksteilen gelten die beigefügten Richtlinien des Vermessungs- und Liegenschaftsamtes der Stadt Konstanz.

2.4 Mülltonnenabstellplätze

Die Anordnung, Dimensionierung und Gestaltung von Abstellplätzen für Müllbehälter ist Bestandteil des Pflanzplanes (siehe auch 1.14 planungsrechtliche Festsetzungen).

2.5 Sicherung der Fuß- und Radwege

Der geplante Rad- und Fußweg ist gegen den Gleiskörper der Bundesbahn auf seine gesamte Länge durch einen Zaun ausreichend zu sichern.

2.6 Kinderspielplätze

(Verordnung des Innenministeriums zur Änderung der allgemeinen Ausführungsverordnung zur LBO vom 28. Sept. 1972, betreffend § 13 Abs. 2, LBO, insbesondere der neu hinzugefügte § 1b)
Die Anordnung privater Kinderspielplätze als Gemeinschaftsanlagen in Bezug auf Größe, Ausstattung, Unterhaltung und Verwaltung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen.

2.7 Schallschutzmaßnahmen s. Ergänzung bzw. Änderung v. 16.5.75

~~Die vom städt. Tiefbauamt Konstanz errechneten energieäquivalenten Dauerschallpegel betragen wie folgt:~~

Straßenbezeichnung	Dauerschallpegel dB (A) am Tage		
	zul.	gemessen	Überschreitung
Riedstraße	55	65	10
Karlsruher Straße	55	62	7
Brandenburger Straße	55	62	7

	Dauerschallpegel dB (A) in der Nacht		
	zul.	gemessen	Überschreitung
Riedstraße	40	57	17
Karlsruher Straße	40	54	14
Brandenburger Straße	40	54	14

Die Planungsrichtpegel von 55 bzw. 40 dB (A) werden maximal um 14 bzw. 17 dB (A) überschritten.
Im Baugenehmigungsverfahren ist sicherzustellen, daß durch eine entsprechende Ausstattung der Gebäude die errechneten Überschreitungen der Planungsrichtpegel ausgeglichen werden (siehe Ziff. 4.4 besondere bauliche Vorkehrungen der Richtlinien des Innenministeriums für die Vorausberechnung der Geräuscheinwirkung von überörtlichen Straßenverkehrsanlagen auf Wohnbauflächen und zum Wohnen bestimmte Baugebiete vom 11. Mai 1970 ~~Nr. V 5178/64~~).

Konstanz, den 12. Nov. 1973

STADT KONSTANZ
- Baudezernat -

(Bürgermeister)

Ergänzung zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen vom 12.11.1973

des Bebauungsplanes "östlich und westlich der Riedstraße"

Zu Ziffer

2.7 - entfällt und wird ersetzt:

Schallschutzmaßnahmen

Grundlage ist das Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG - vom 15.3.1974.

Gemäß Einführungserlaß zur Vornorm DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau vom 9.12.1971.

Die Lärmminderung erfolgt durch:

1. Maßnahmen an den Gebäuden

Festsetzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind im Sinne des § 9 Abs. 3 Kennzeichnung gemäß der Eintragung im Lageplan.

1.1 Entlang der Riedstraße müssen die Fassaden und Fensterteile einen Dämmwert von 25 dB (A) aufweisen.

1.2 Im Kreuzungsbereich Riedstraße - Karlsruher Straße - Brandenburger Straße müssen bis zu einer Entfernung von 60 m die Fassaden und Fensterteile ebenfalls einen Dämmwert von 25 dB (A) aufweisen.

1.3 In den restlichen Abschnitten der Brandenburger - Karlsruher Straße ist ein Dämmwert von 20 dB (A) einzuhalten.

2. Lärmschutzwall-Flächen für Aufschüttungen im Sinne § 9 Abs. 1 (9) BBauG in Verbindung mit dem Anpflanzen von Sträuchern im Sinne § 9 Abs. 1 (15) BBauG

2.1 Gemäß der Eintragung im Lageplan ist westlich und östlich der Riedstraße ein bepflanzter Lärmschutzwall von 2,00 m Höhe anzulegen.

2.2 Gemäß der Eintragung im Lageplan ist entlang der Bahnlinie ein bepflanzter Lärmschutzwall von 3,50 m Höhe über Schienen-Niveau bis an die östlich und westliche Grenze des Geltungsbereiches anzulegen.

Im Baugenehmigungsverfahren sind diese Maßnahmen sicherzustellen.

Die Kosten für Mehraufwendungen auf Grund der Straßen- und Schienen-Verkehrsbelastung gehen voll zulasten des Bauherrn.

Konstanz, den 16. Mai 1975

STADT KONSTANZ

-Baudezernat-

Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Östlich und westlich der Riedstraße", Gebiet zwischen Brandenburger Straße, Karlsruher Straße, Leipziger Straße, Eisenbahnlinie und Feldweg Grundstück Nr. 7478.

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Grenzen des Plangebietes:
im Norden: Brandenburger Straße und Karlsruher Straße
im Osten: Leipziger Straße
im Süden: Bundesbahn
im Westen: Feldweg Lgb.-Nr. 7478

1.2 Anlaß der Planaufstellung

Die Firma Robert Schwarzenbach hat auf dem Grundstück Nr. 7718 die Produktion eingestellt und trägt sich mit dem Gedanken, die leerstehende Fabrikanlage weiter zu vermieten.

Die genannte Firma war bisher mit der Umgebung insofern eng verbunden, als ein Großteil der Beschäftigten in benachbarten werkseigenen Wohnhäusern untergebracht waren. Diesem Umstand war es mit zu verdanken, daß sich für die umgebenden Wohngebiete keine wesentlichen Belästigungen durch den üblichen Werksverkehr ergaben. Auch der durch die Produktion verursachte Lärm hielt sich in Grenzen. Zu beanstanden war und ist lediglich das äußere Erscheinungsbild der tristen Werksanlage. Dieses muß von der Umgebnng als erheblich störend empfunden werden.

Mit der Weitervermietung der Werksanlage besteht einmal die Gefahr, daß der derzeitige bauliche Zustand verewigt

17

wird, zum anderen könnte eine weitere gewerbliche Nutzung das gesunde Wohnen in den benachbarten Wohngebieten beeinträchtigen. Das widerspräche jedoch den Zielen der Bauleitplanung im Sinne des § 1 Abs. 4 BBauG.

Diese Tatsachen veranlassen uns, die gebotene Chance zu ergreifen, das Werksgelände mit einer Wohnnutzung der Umgebung anzupassen. Damit wäre eine Verbesserung der Wohnverhältnisse für die Nachbarschaft erreicht.

Ein Planungsanlaß besteht auch in dem Wunsche, die bestehenden Wohngebiete "Öhmdwiesen" und "Berchen" zu arrondieren. Sie finden durch die geplante Bebauung ihren südlichen Abschluß, wobei eine Pufferzone bestehend aus Grün- und Gemeinbedarfsflächen die nötige Trennung zwischen Wohnen und Bahnverkehr herstellt.

Ein weiterer Anlaß zur Planaufstellung ist in der Sicherung des Geländes für den Kindergarten (siehe 1.4) sowie für den Sonderschulkindergarten und die Erweiterung des Sonderschulkindergartens zu suchen.

1.3 Grundkonzept im Flächennutzungsplan

Der Entwurf zum Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1972 sieht für das Planungsgebiet folgende Nutzungen vor:

<u>östlich der Riedstraße</u> - Wohnbaufläche auf dem Gelände der Firma Schwarzenbach.

Gemeinbedarfsflächen für Sonderschulerweiterung und Sonderschulkindergarten zwischen Werksgelände und Bahnlinie

<u>westlich der Riedstraße</u>

Wohnbaufläche, soweit bereits vorhanden.

Grünfläche nördlich entlang der Bahnlinie bis zur Gemarkungsgrenze auf eine Tiefe von ca. 200 m als Puffer-

zone zwischen Bahn und geplanter Wohnbaufläche im Norden. Vorgesehen sind:
Kleingärten, Parkanlagen, Sportplätze, Bolzplatz, Kindergarten.
Der Kindergartenstandort ist im Entwurf zum Flächennutzungsplan noch nicht fixiert. Die Übernahme in das Planungsgebiet ist aber wünschenswert (siehe auch 2.2).

1.4 Zwingende Gründe
gemäß § 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG
Ein Flächennutzungsplan fehlt. Mit der Vorlage eines Entwurfs ist erst Ende 1974 zu rechnen. Um bis dahin zu vermeiden, daß die umliegenden Wohngebiete durch Weitervermietung der Werksanlage ~~ü~~berheblichen Immissionen ausgesetzt sind, halten wir es für dringend geboten, das Werksgelände dem Wohnungsbau zuzuführen (siehe auch Ziffer 1.2).
Der städt. Schulträger hat in Verbindung mit dem Staatl. Schulamt Konstanz den ursprünglich geplanten Schulstandort westlich der Riedstraße verlegt.
Eine verwaltungsinterne Diskussion über mögliche Standorte von Kindergärten hat zu dem Ergebnis geführt, daß im Berchen-Öhmdwiesengebiet 300 Kindergartenplätze fehlen. Mit dem Bau eines weiteren Kindergartens westlich der Riedstraße sollte deshalb bald begonnen werden. Für den Standort westlich der Riedstraße sprechen außerdem:

1. Gefährdung der Kinder aus dem Öhmdwiesengebiet beim Überqueren der Riedstraße. (UNTERFÜHRUNG RAD-FUSSWEG)
2. Entlastung des einzigen Wollmatinger-Kindergartens St. Martin an der Eichbühlstraße.
3. das Gelände ist im städt. Besitz

Es bestehen unsererseits keinerlei Bedenken, die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes in den

Flächennutzungsplanentwurf zu übernehmen (siehe auch Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes).

1.5 Rechtsgrundlagen des neuen Bebauungsplanes

a) Bundesbaugesetz - BBauG - vom 23.6.1960 (BGBl. I S.341), insbesondere §§ 1,2,9 und 10
b) Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 26. Nov. 1968 (BGBl. I S. 1237, ber. BGBl. I 1969 S. 11).
c) Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - vom 20.6.1972 (Ges. Bl. S. 351).
d) Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21).

Änderung bestehender Bebauungsvorschriften

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen der Bebauungspläne "Obere Reuthe-Unterhardt" (rechtsverbindlich am 19. November 1962), "Öhmdwiesen-Ost" (rechtsverbindlich am 18. Juli 1964) und "Unterhardt beiderseits der Hardtstraße" (rechtsverbindlich am 19. November 1962) sowie deren Änderungen für die räumlichen Bereiche, die durch den neuen Bebaunngsplan erfaßt werden, aufgehoben.

1.6 Zeitliche Abwicklung

Die auf dem Werksgelände Lgb.Nr. 7718/1 stehenden Fabrikgebäude können noch in diesem Jahr abgebrochen werden. Die vorgesehene Überbauung dieses Areals (WA 1) könnte 1974 beginnen. Die Geländeteile westlich der Riedstraße (WA 2) sind ebenfalls ab diesem Zeitpunkt überbaubar.
Neubau des Sonderschulkindergartens 1975
Neubau der Erweiterung der Sonderschule ab 1980
Neubau des Kindergartens westlich der Riedstraße ab 1975

Baujahr der Riedstraße	1980
Baujahr Ausbau Karlsruher Straße	1975
Baujahr Ausbau Brandenburger Straße	1975
Baujahr Erschließungsstraße für WA 2 und WA 3	1976
Baujahr Erschließungsstraße für WA 1	1975
Baujahr öffentliche Stellplätze im Bereich WA 1	1975
Baujahr öffentliche Stellplätze im Bereich WA 2 und WA 3	1976
Baujahr öffentliche Fuß- und Radwege	1980

2. Bebauung

2.1 Einordnung des Gebietes

Das Planungsgebiet schließt die Wohngebiete "Berchen" und "Öhmdwiesen-Ost" nach Süden ab (siehe auch 1.3).

2.2 Gliederung des Baugebietes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Nutzungsarten festgesetzt:

a) Allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 2, WA 3)

b) Grünflächen
   1.) Bestehendes Spielzentrum
   2.) Geplante Grünfläche mit Bolz- und Spielplatz sowie Bauerkleingärten

c) Gemeinbedarfsflächen
   1.) Bestehende Sonderschule
   2.) Erweiterung Sonderschule
   3.) Geplanter Sonderschulkindergarten
   4.) Geplanter Kindergarten

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Werten des § 17 BauNVO.
Die Überschreitung der Höchstwerte in den Wohngebieten WA 1 und WA 2 im Sinne des § 21 a Abs. 5 BauNVO liegt insofern im öffentlichen Interesse, als durch die Unterbringung aller notwendigen Stellplätze in unterirdischen Gemeinschaftsgaragen die öffentlichen Verkehrsflächen entlastet werden. Diese Maßnahmen garantieren die völlige Freihaltung der nicht überbaubaren Flächen von Abstellplätzen und dienen somit der Verbesserung der Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 4 Satz 3 BBauG.

2.4 Städtebauliche Gestaltung

Die auf dem ehemaligen Werksgelände geplanten Baumassen stellen die Verbindung her zwischen den Wohngebieten "Öhmdwiesen-Ost" und "Berchen".
Die horizontal und vertikal differenzierten Baukörper bilden einen städtebaulichen Akzent inmitten der bestehenden indifferenten Bebauung, wobei durch zwei halbbogenartige gegeneinander gestellte Baukörper auf dem ehemaligen Werksgelände ein verkehrsabgewandter Innenraum entsteht, der bei richtiger Anordnung der Wohnräume lärmfreies Wohnen garantiert.
Die geplante Bebauung westlich der Riedstraße schließt zwar das Wohngebiet "Öhmdwiesen-Ost" nach Süden ab, orientiert sich aber in Bezug auf Nutzung und Baumassen an dem östlich davon gelegenen Planungsgebiet.

3. Verkehr

3.1 Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über Riedstraße, Karlsruher und Brandenburger Straße.

3.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Gebietes westlich der Riedstraße erfolgt über die Brandenburger Straße sowie über eine eigens dafür geplante Stichstraße zwischen Kindergarten und WA 2 bzw. WA 3.
Die Leipziger Straße sowie eine Stichstraße auf dem ehemaligen Werksgelände besorgen die innere Erschließung des Gebietes östlich der Riedstraße.

3.4 a) Öffentliche Stellplätze

Gemäß der RASt-E, Ausgabe 1971, Ziffer 5.2.2 ist für Besucher, Lieferanten und desgleichen je 5 Wohneinheiten ein öffentlicher Parkstand anzulegen.
Diese Stellplätze sind so angeordnet, daß der fließende Verkehr nicht beeinträchtigt wird.

b) Private Stellplätze

Private Stellplätze sind im Rahmen der Richtzahlen des Erlasses des Innenministeriums über die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen nachzuweisen.
Für die Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist die Unterbringung von Kraftfahrzeugen in Tiefgaragen obligatorisch.

3.5 Fuß- und Radwege

Ein Fuß- und Radweg entlang der Bahnlinie verbindet die Leipziger Straße über den Feldweg Grundstück-Nr. 7478 mit der Brandenburger Straße. Seine Verlängerung nach Westen bis auf die ungefähre Höhe der Kindlebildstraße ist im Entwurf zum Flächennutzungsplan vorgesehen. Die Wegstrecke zwischen Leipziger Straße und Haspelweg ist schon vorhanden.
Die Riedstraße ist durch Rampen am Brückenbauwerk mit diesem Weg verbunden.

3.6 Öffentlicher Nahverkehr

Buslinien führen durch die Brandenburger Straße, die Karlsruher Straße und die Riedstraße.
Bushaltestellen befinden sich an der Brandenburger Straße (nördliche Geltungsbereichsgrenze) und an der Karlsruher Straße nahe des Spielzentrums.

4. Versorgung/Entsorgung

Das Versorgungsnetz ist im wesentlichen vorhanden. Neuplanungen von Entwässerungskanälen sind nur für das Wohngebiet WA 2 erforderlich. Die vorhandenen Kanäle können die Abwässer aus den geplanten Wohngebieten WA 1 und WA 2 aufnehmen. Beigefügte Kanalpläne sind Bestandteil des Bebauungsplanes.
Die aus dem Plangebiet anfallenden Abwässer können von der zentralen Kläranlage aufgenommen werden. (siehe Anlage zum Bebauungsplan, Nachweis des Tiefbauamtes Konstanz).

5. Folgeeinrichtungen

5.1 Schulen

Die schulische Versorgung ist gesichert. Auch Schüler aus den beiden geplanten Wohngebieten WA 1 und WA 2 können von der nahe gelegenen "Berchenschule" aufgenommen werden.

5.2 Kindergärten

Im Planungsgebiet ist mit einem Bevölkerungszuwachs von ca. 1.100 Einwohnern zu rechnen. Bei maximal 2 % Kindergartenbesucher je Jahrgang (vgl. Borchard "Orientierungsworte für die städtebauliche Planung 1968") ergibt sich ein Bedarf von ca. 50 Kindergartenplätzen. Unter Berücksichtigung eines Einzugsbereichs von ca. 2.000 Einwohnern (siehe "Richtwerte zur Raumplanung" 1969, Jänecke

Verlag, Hannover) ergibt sich für den geplanten Kindergarten ein Angebot von ca. 100 Kindergartenplätzen. Der Kindergarten deckt damit nicht nur den Bedarf aus dem Planungsgebiet, er kann darüber hinaus zur Bedarfsdeckung für die Wohngebiete "Öhmdwiesen" und "Berchen" herangezogen werden (siehe auch 1.4).
Nach Borchard beträgt der Kindergartenflächenbedarf maximal 1,3 qm je Einwohner. Für den Einzugsbereich von 2.000 Einwohnern ergibt sich somit ein Bedarf von 2.600 qm.
Die vorgesehene Fläche von 4.800 qm ist einmal geeignet, den Kindergartenbesuchern mehr Raum zu bieten, zum andern ist bei Bedarf die Möglichkeit einer Erweiterung gegeben.

5.3 Geschäfte für den täglichen Bedarf

Geschäfte zur örtlichen Versorgung sind in ausreichender Art und Zahl vorhanden.

a) Im Bereich "Öhmdwiesen" an der Brandenburger Straße
   - 1 Supermarkt
   - 1 Geschäft für den täglichen Bedarf
   - 1 Bäcker
   - 1 Reinigung
   - 1 Gastwirtschaft

b) Im Bereich der Breslauer Straße
   - 1 Apotheke
   - 1 Friseur
   - 1 Schuhgeschäft
   - 1 Laden für Kurzwaren

6. Grün- und Freiflächen

Innerhalb der Baugebiete sind private Kinderspielplätze als Gemeinschaftsanlagen in ausreichendem Maße ausgewiesen. Darüber hinaus wird der Bedarf einerseits durch das bestehende Spielzentrum und andererseits durch den geplanten Bolzplatz westlich der Riedstraße gedeckt. Die geplante Anlage von Kleingärten westlich der Riedstraße entspricht dem Flächennutzungsplankonzept aus dem Jahre 1972 (siehe 1.3).

7. Kosten

a) Verkehrswege

Objekt	Kosten Straßenbau	Kosten Grunderwerb	Baujahr
Riedstraße ohne Brückenbauwerk	300.000.--	100.000.--	1980
Karlsruher Str.	180.000.--	70.000.--	1975
Brandenburger Str.	150.000.--	20.000.--	1975
Erschließungsstr. für WA 2 und WA 3	150.000.--	35.000.--	1976
Erschließungsstr. für WA 1	110.000.--	25.000.--	1975
Öffentliche Stellplätze im Bereich WA 1	55.000.--	8.000.--	1975
Öffentliche Stellplätze im Bereich WA 2 und WA 3	70.000.--	10.000.--	1976
Fuß- und Radwege	186.250.--	372.500.---	1980

b) Spielplätze

Objekt	Ausbaukosten	Kosten Grunderwerb	Baujahr
Bolzplatz	150.000.--	250.000.--	1976

c) Gemeinbedarf

Objekt	Ausbaukosten	Kosten Grunderwerb	Baujahr
Sonderschulerweiterung	2,8 Mio DM	930.500.--	1980
Sonderschulkindergarten	1,0 Mio DM	414.500.--	1975
Kindergarten	1,2 Mio DM	483.100.--	1975

d) Kanalkosten

.Die Kosten für den Kanalbau belaufen sich insgesamt auf ca. 600.000.-- DM.

8. Städtebauliche Daten

8.1 Flächengliederung

Flächenart	ha	% Bruttobauland
Plangebiet	9,99	100
Äußere Verkehrserschließung	-	-
Bruttobauland	9,99	100
Innere Erschließungsflächen	1,99	19,92
Grünflächen	2,78	27,83
Gemeinbedarf	2,39	23,92
Nettobauland = Nettowohnbauland	2,83	28,33

8.2 Maximale Bebauungsmöglichkeit

	Grundstücks-fläche in qm	Grundfläche in qm	GRZ	Geschoßfl. in qm	GFZ	WE	EW 3 EW/WE
WA 1 (östlich der Ried-straße	15492	4696	0,3	21950	1,42	206	618
WA 2 (westlich der Ried-straße	9009	2004		13240	1,47	143	429
WA 3 (westlich der Ried-straße	2180	582	0,3	1680	0,8	12	36
Sonderschule	5630	1709	0,3	3515	0,6	-	-
Sonderschule Erweiterung	9305	3179	0,34	9537	1,0	-	-
Sonderschulkindergarten	4145	1380	0,33	1380	0,33	-	-
Kindergarten	4831	1440	0,3	1440	0,3	-	-
Summe						362	1083

8.3 Bebauungsdichte

Einwohner je ha Bruttobauland	=	$\frac{1083}{9,99}$	=	108 EW/ha
" " Nettobauland	=	$\frac{1083}{2,83}$	=	383 "
Wohneinheiten je ha Bruttobauland	=	$\frac{362}{9,99}$	=	36 WE/ha
" " Nettobauland	=	$\frac{362}{2,83}$	=	128 "

8.4 Sonstige Werte

Private Stellplätze (1,2 Stellpl./WE)	=	429
Öffentliche Parkplätze (1 Stellpl./SWE)	=	90

9. Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren ist erforderlich.

Konstanz, den 12. November 1973

STADT KONSTANZ
- Baudezernat -

(Bürgermeister)

Ergänzung zur Begründung vom 12.11.1973

des Bebauungsplanes " östlich und westlich der Riedstraße"

10. Immissionsschutz - Schallschutz

Das geplante Baugebiet wird durch eine Bahnlinie tangiert und durch Verkehrsstraßen durchschnitten bzw. begrenzt. Sowohl von der Bahnlinie als auch von den angrenzenden Straßen - insbesondere der Riedstraße - gehen erhebliche Lärmbelästigungen aus.

Um detaillierte Angaben über den Immissions-Grad zu erhalten, wurde ein Schallschutz-Gutachten von der Firma W. Hoffmann, Bad Homburg erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis (Einzelheiten siehe Blatt 53, 54 und 55) daß die Richtwerte nach* DIN 18005 erheblich überschritten wurden. *(Vornorm)

Maßnahmen zur Lärmminderung:

1. Entlang den Verkehrsstraßen - Riedstraße, Brandenburger Straße, Karlsruher Straße

1.1 Der Gutachter schlägt an dieser Straße schalldämmende Fassaden und Fenster für einen Wert von 20 dB(A) vor. Für den Kreuzungsbereich dieser 3 Straßen sind 24 dB(A) angegeben.

Da in der Riedstraße mit einer Zunahme des Binnenverkehrs zu rechnen ist - exakte Prognosewerte liegen nicht vor - wird seitens der Verwaltung entlang dieses Straßenzuges ein Dämm-Wert von 25 dB(A) festgelegt.

1.2 Um die Immissions-Einwirkungen für die Freiräume abzumindern, ist ein 2 m hoher, bepflanzter Erddamm vorzusehen.

2. Entlang der Bahnlinie wird ein 3,50 m hoher Lärmschutzwall - über Schienenniveau - errichtet. Diese Maßnahme entspricht den Auflagen des Regierungspräsidiums Freiburg vom 12.12.1974 Ziffer 1

Konstanz, den 16. 5. 1975

STADT KONSTANZ
-Baudezernat-

Bürgermeister

Bebauungsplan "östlich und westlich der Riedstraße"

Nachweis zur Anwendung des § 21 a Abs. 5 BauNVO

WA 1 Grundstücksfläche = 15492 qm
Geschoßfläche (GFZ = 1,2) = 18600 "
Grundfläche (GRZ = 0,3) = 4696 "

Bauliche Nutzung I

$GFZ = \frac{18600}{15492} = 1,2$

$GRZ = \frac{4696}{15492} = 0,3$

WE (nach Grundrissen) = 174
EW = 174 x 3 EW/WE = 522
Notwendige Stellplätze = 174 WE x 1,2 Stellpl/WE = 208
Notwendige Stellplätze über Erde sind unterzubringen = 134
Notwendige Stellplätze unter Erde sind unterzubringen = 74
Geschoßfläche aus Stellpl. über Erde entsprechend § 21a Abs. 5 BauNVO:
134 Stellplätze x 25 qm/Stellpl. = 3350 qm

Geschofläche aus Entwurf mit GFZ = 1,2	= 18600 qm
Geschoßfläche aus Stellpl. (§ 21a Abs. 5 BauNVO	3350 "
Geschoßfläche total	21950 qm

Bauliche Nutzung II

$GFZ = \frac{21950}{15492} = 1,42$

$GRZ = \frac{4696}{15492} = 0,3$

Durch Anwendung des § 21 a Abs. 5 BauNVO entsteht ein Zuwachs an Geschoßfläche für ca. 32 WE bzw. 96 EW. Die hierdurch weiter hinzukommenden notwendigen Stellplätze = 32 WE x 1,2 Stellpl./WE = 38 Stellpl. sind ebenfalls in Gemeinschaftsgaragen unter Erde anzuordnen.

WA 2

Grundstücksfläche = 9008 qm
Geschoßfläche (GFZ = 1,2) 10815 "
Grundfläche 2004 "

Bauliche Nutzung I

$GFZ = \frac{10815}{9008} = 1,2$

$GRZ = \frac{2004}{9008} = 0,22$

WE (nach Grundrissen) = 117
EW = 117 x 3 EW/WE = 351
Notwendige Stellpl. = 117 x 1,2 Stellpl./WE = 140
Notwendige Stellpl. über Erde sind unterzubringen = 97
Notwendige Stellpl. unter Erde sind unterzubringen = 43
Geschoßfläche aus Stellpl. über Erde entsprechend § 21 a Abs. 5 BauNVO
97 Stellpl. x 25 qm/Stellpl. = 2425 qm
Geschoßfläche aus Entwurf mit GFZ = 1,2 = 10815 qm
Geschoßfläche aus Stellpl. (§ 21a Abs. 5 BauNVO) = 2425 "
Geschoßfläche total = 13240 qm

Bauliche Nutzung II

$GFZ = \frac{13240}{9008} = 1,47$

$GRZ = \frac{2004}{9008} = 0,22$

Durch Anwendung des § 21 a Abs. 5 BauNVO entsteht ein Zuwachs an Geschoßfläche für rund 26 WE = 78 EW.
Die hierdurch weiter hinzukommenden Stellplätze = 26 WE x 1,2 Stellpl./WE = 31 Stellpl. sind ebenfalls in Gemeinschaftsgaragen unter Erde anzuordnen.

WA 3 | IV
0.3 | 08

WA 2
0.22 | 147
FD

WA 1
0.3 | 142
FD

TGGa 171

TGGa 246

SPIELZENTRUM

BUSHALTESTELLE

P 33

P 10

P 42

KINDERGARTEN
0.3 | 0.3

BOLZPLATZ

DAUERKLEINGÄRTEN

SONDERSCHULE
0.3 | 0.6 | III
FD

SONDERSCHULE ERWEITERUNG
0.34 | III | 10

SONDERSCHUL-KINDERGARTEN
0.33 | 0.3

SCHMUTZ U. REGENWASSER-KANALE

RAD- UND FUSSWEG

Aufgang zur Brücke

Deutsche Bundesbahn

Genehmigung erfolgt unter Auflagen
lt. Erl. 15/24/03.27/116 vom 12.12.74

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341)
Regierungspräsidium Freiburg
Freiburg i. Br., den 12. Dez. 1974

ZEICHENERKLÄRUNG

BAUGEBIET | GESCHOSS-ZAHL
GRUND-FLÄCHENZAHL | GESCHOSS-FLÄCHENZAHL
BAUMASSEN-ZAHL | DACHFORM DACHNEIGUNG

FD FLACHDACH 0°–5°

VORGES. GEBÄUDE MIT FIRST-RICHTUNG SATTELDACH 35°–55°

BESTEHENDE GEBÄUDE

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET

TGGa TIEFGARAGE

GGa GGa GARAGE / GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE

P ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN

SCHULE
KINDERGARTEN
} GEMEINBEDARF

Ki spi KINDERSPIELPLÄTZE

BAUGRENZE

STÜTZMAUER

BÖSCHUNG

GEHWEG FAHRBAHN

ABGRENZUNG unterschiedl. NUTZUNG

GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE

ZU- U. ABFAHRTSVERBOT

GRENZE d. räuml. GELTUNGSBER.

UMFORMERSTATION

Lr MIT LEITUNGSRECHT BEL. FLÄCHEN

MÜLLT FLÄCHEN FÜR MÜLLBEHÄLTER

SPIELPLATZ
BALLSPIELPLATZ
DAUERKLEINGÄRTEN
} GRÜNFLÄCHEN

DER ENTWURF DIESES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG HAT ÜBER DIE DAUER EINES MONATS VOM 28. NOV. 1973 BIS 28. DEZ. 1973 EINSCHLIESSLICH ÖFFTL. AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT DER ÖFFENTL. AUSLEGUNG SIND AM 8. NOV. 1973 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

DER GEMEINDERAT HAT DEN BEB. PLAN AM 25. APR. 1974 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

GEMÄSS ERLASS VOM 12. DEZ. 1974 HAT DAS REGIERUNGSPRÄSIDIUM SÜDBADEN DEN BEBAUUNGSPLAN GENEHMIGT.

MIT AMTLICHER BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG AM 18. DEZ. 1975 IST DER BEBAUUNGSPLAN RECHTSVERBINDLICH.

STELLV. AMTSLEITER

PLANUNGSAMT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN
ÖSTLICH u. WESTLICH DER RIEDSTR.
ZWISCHEN BRANDENBURGER-STR., KARLSRUHER-STR., LEIPZIGER-STR. EISENBAHNLINIE U. GRUNDSTÜCK LGB.-NR. 7478

MASSTAB 1:500 DATUM: 12.11.1973

DER OBERBÜRGERMEISTER

I.A. BÜRGERMEISTER STELLV. AMTSLEITER

90

Brandenburger - Straße

Riedstraße

Karlsruher Straße

Leipziger Straße

BUSHALTESTELLE

SCHMUTZ U. REGENWASSER-KANALE

DÄMMWERT 25 dB(A) — 20 dB(A)

DÄMMWERT 20 dB(A) — 25 dB(A)

DÄMMWERT 25 dB(A)

DÄMMWERT 25 dB(A)

TGGa 246

TGGa 277

WA 3 IV 03 08

WA 2 022 147 FD

WA 1 03 142 FD

0.3 03

0.3 06 FD

0.34 10

0.33 03

SONDERSCHULE

SONDERSCHULE ERWEITERUNG

SONDERSCHUL KINDERGARTEN

KINDERGARTEN

BOLZPLATZ

DAUERKLEINGÄRTEN

SPIELZENTRUM

GELÄNDETEIL ZU WA2 GEHÖRIG

AUFLAGE 1 LÄRMSCHUTZWALL HÖHE MIND. 3,50 m ÜBER SCHIENENOBERKANTE

AUFLAGE 2

AUFLAGE 3

FÜR LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN WIE FÜR AUFSCHÜTTUNGEN U. SONTIGE BÖSCHUNGEN IST DIESER ERGÄNZUNGS-PLAN MASSGEBEND !

FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN HINSICHTL. LÄRMSCHUTZ ERFORDERLICH SIND (§9 ABS. 3 BBAUG)

AUFSCHÜTTG. (LÄRMSCHUTZ-WALL) gem. §9 ABS. 1 ZIFF. 9 BBAUG

PFLANZGEBOT F. FLÄCHENHAFTE ANPFLANZUNGEN (§9 ABS. 1 ZIFF. 15 BBAUG)

ZEICHENERKLÄRUNG

BAUGEBIET | GESCHOSS-ZAHL
GRUND-FLÄCHENZAHL | GESCHOSS-FLÄCHENZAHL
BAUMASSEN-ZAHL | DACHFORM, DACHNEIGUNG

FD FLACHDACH 0°-9°

VORGES. GEBÄUDE MIT FIRST-RICHTUNG SATTELDACH 30°-35°

BESTEHENDE GEBÄUDE

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET

TIEFGARAGE

GARAGE / GEMEINSCHAFTSTELLPLÄTZE

ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN

SCHULE, KINDERGARTEN — GEMEINBEDARF

KINDERSPIELPLÄTZE

BAUGRENZE

STÜTZMAUER

BÖSCHUNG

GH. WEG, FAHRBAHN

ABGRENZUNG unterschiedl. NUTZUNG

GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE

ZU- U. ABFAHRTSVERBOT

GRENZE d. räuml. GELTUNGSBER.

UMFORMERSTATION

MIT LEITUNGSRECHT BEL. FLÄCHEN

FLÄCHEN FÜR MÜLLBEHÄLTER

SPIELPLATZ, BALLSPIELPLATZ, DAUERKLEINGÄRTEN — GRÜNFLÄCHEN

DER ENTWURF DIESES BEBAUUNGSPLANES HAT GEMÄSS §2 ABS. 6 BBAUG IN DER ZEIT VOM ... BIS ... EINSCHLIESSLICH ÖFFENTL. AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT DER ÖFFENTL. AUSLEGUNG SIND AM ... ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN

DER GEMEINDERAT HAT DEN BEB. PLAN AM ... ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

GEMÄSS ERLASS VOM ... HAT DAS REGIERUNGSPRÄSIDIUM SÜDBADEN DEN BEBAUUNGSPLAN GENEHMIGT.

MIT AMTLICHER BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG AM ... IST DER BEBAUUNGSPLAN RECHTSVERBINDLICH.

STELLV. AMTSLEITER

PLANUNGSAMT KONSTANZ

ERGÄNZUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN BETR. AUFLAGEN DES RP VOM 12.12.1974

ÖSTLICH u. WESTLICH DER RIEDSTR.

ZWISCHEN BRANDENBURGER-STR., KARLSRUHER-STR., LEIPZIGER-STR. EISENBAHNLINIE U. GRUNDSTÜCK LGB.-NR. 7478

GÜLTIG IN VERBINDUNG MIT BEBAUUNGSPLAN NR. 90 VOM 12.11.1973

MASSTAB 1 : 500 DATUM: 26.5.1975

DER OBERBÜRGERMEISTER

I.A. BÜRGERMEISTER

STELLV. AMTSLEITER

KINDERGARTEN

BOLZPLATZ

DAUERKLEINGÄRTEN

SPIELZENTRUM

SONDERSCHULE

SONDERSCHULE ERWEITERUNG

SONDERSCHUL-KINDERGARTEN

Karlsruher Straße

Riedstraße

Leutkircher Straße

Schule

Deutsche Bundesbahn

RAD- UND FUSSWEG

Auffahrt zur Brücke

ir SCHMUTZ U. REGENWASSER-KANÄLE

GELÄNDESTEG ZU WA2 GEHÖRIG

TGGa 74

TGGa 43

WA1 03 (12) FD

WA2 02 (12) FD

WA3 IV 03 (08)

0.3 (03)

0.3 (06) FD

0.34 (10)

0.33 (03)

ZEICHENERKLÄRUNG

BAUGEBIET | GESCHOSSZAHL
GRUNDFLÄCHENZAHL | GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUMASSENZAHL | DACHFORM DACHNEIGUNG

FD FLACHDACH 0°-5°

VORDERES GEBÄUDE MIT FIRSTRICHTUNG SATTELDACH 30°-35°

BESTEHENDE GEBÄUDE

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET

TGGa TIEFGARAGE

Ga. GSt GARAGEN/ GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE

ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN

GEMEINBEDARF: SCHULE, KINDERGARTEN

Ki spi KINDERSPIELPLÄTZE

BAUGRENZE

STÜTZMAUER

BÖSCHUNG

GEHWEG FAHRBAHN

ABGRENZUNG unterschiedl. NUTZUNG

GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE

ZU- U. ABFAHRTSVERBOT

GRENZE d. räuml. GELTUNGSBER.

UMFORMERSTATION

MIT LEITUNGSRECHT BEL. FLÄCHEN

MÜLL FLÄCHEN FÜR MÜLLBEHÄLTER

GRÜNFLÄCHEN: SPIELPLATZ, BALLSPIELPLATZ, DAUERKLEINGÄRTEN

ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

ÖSTLICH u. WESTLICH DER RIEDSTR.

GRUNDLAGE ZUR ANWENDUNG DES § 21a Abs. 5 BauNVO

PLANUNGSAMT KONSTANZ

MASSTAB: 1:500

DATUM: 12. 11. 1973

STELLV. AMTSLEITER

90