

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigelegt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

2. ÜBERSICHTSPLAN

3. SATZUNG

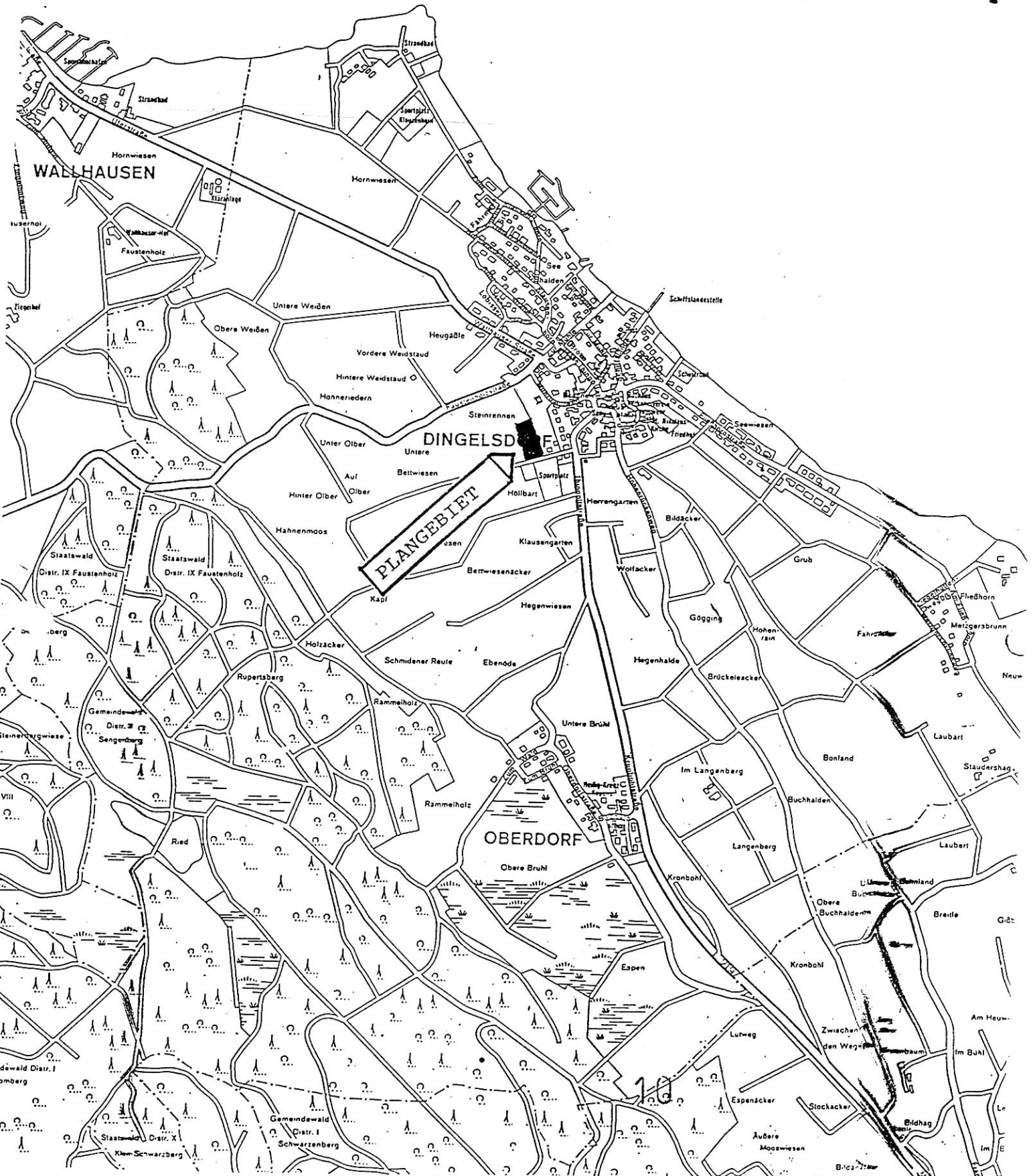
4. BEBAUUNGSPLAN M 1 : 1 000 incl. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5. BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Steinrennen"
Dingelsdorf

Übersichtsplan M 1 : 15000

Planungsamt Konstanz



STADT KONSTANZ

Bebauungsplan "Steinrennen" (Dingelsdorf)

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 01.04.1993 den o.g. Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem Lageplan (§ 2 Nr. 1).

§ 2

Bestandteile der Satzung

1. Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen
- Lageplan M 1 : 1 000 vom November 1992 -

Zur Erläuterung ist beigefügt:

1. Übersichtsplan M 1 : 15 000
2. Begründung vom Dezember 1992

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB am in Kraft.

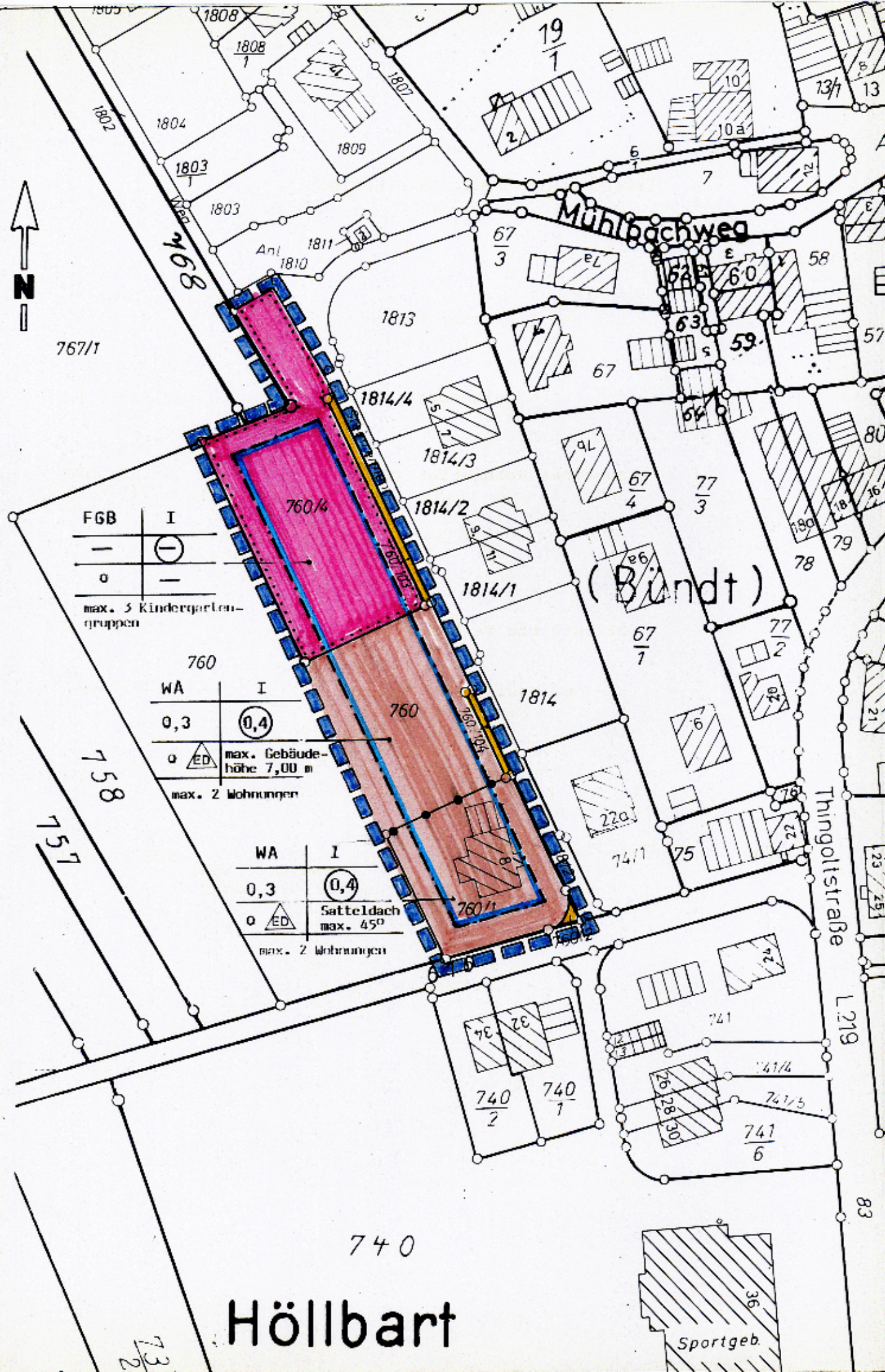
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 15.6.93

STADT KONSTANZ - Dezernat III


Fischer
Bürgermeister





Textliche Festsetzungen

im Sinne § 9 BauGB und i.V.m. der BauNVO und LBO

Planzeichen Text

- 1. Art der baulichen Nutzung** § 9(1) BauGB
Der räumliche Geltungsbereich ist festgesetzt als:
- Fläche für Gemeinbedarf (FGB)** § 9(1)5 BauGB
hier: Kindergarten für max. 3 Kindergartengruppen
- Allgemeines Wohngebiet (WA)** § 4 BauNVO
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden: § 9(1)6 BauGB
Im Allgemeinen Wohngebiet sind pro Gebäude (d.h. auch pro Doppelhaushälfte) max. 2 Wohnungen zulässig.
- 2. Öffentliche Verkehrsfläche** § 9(1)11 BauGB
- 3. Maß der baulichen Nutzung** § 16 BauNVO
Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintrag der max. zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstwerte, der max. zulässigen Gebäudehöhe sowie der Zahl der Vollgeschosse.
- Grundflächenzahl** § 16(2)1 BauNVO
Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) sind, abweichend von § 19(4) BauNVO, nicht mitzurechnen die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie die baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.
- Geschosfläche** § 16(2)2 BauNVO
Bei der Ermittlung der Geschosfläche sind gem. § 20(3) BauNVO nicht mitzurechnen die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (d.h. in Nicht-Vollgeschossen gem. LBO), einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände.

I	Zahl der Vollgeschosse	\$16(2)3 BauNVO						
7.00 m	Höhe der baulichen Anlagen	\$16(2)4 BauNVO						
	Die festgesetzte max. Gebäudehöhe ist zu ermitteln ab Oberkante der Straße "Steinrennen", jeweils senkrecht zur Straßenachse gesehen.							
	Nutzungsschablone							
	<table><tr><th>Art der Nutzung</th><th>Zahl der Vollgeschosse</th></tr><tr><td>Grundflächenzahl</td><td>Geschoßflächenzahl</td></tr><tr><td>Bauweise</td><td>Dachform und -neigung Gebäudehöhe</td></tr></table>	Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Bauweise	Dachform und -neigung Gebäudehöhe	
Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse							
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl							
Bauweise	Dachform und -neigung Gebäudehöhe							
	max. Nutzungseinheiten							

- Grenze unterschiedlicher Nutzungen** § 16(5) BauNVO
- 4. Bauweise** § 22 BauNVO
Die Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet wird als offene Bauweise festgesetzt (d.h. mit seitlichem Grenzabstand) mit Gebäuden als Einzel- oder Doppelhäuser.
- 5. Überbaubare Grundstücksflächen** § 9(1)2 BauGB
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
- 6. Dachgestaltung** § 9(4) BauNVO
u.s. § 73 LBO
Im WA 1 sind geneigte Dachflächen festgesetzt bis zu einer Höhe von 7.00m (gemessen ab Oberkante der Straße "Steinrennen", jeweils senkrecht zur Straßenachse).

Im WA 2 ist die Dachform Satteldach festgesetzt mit einer Neigung von max. 45° und einer Höhenbegrenzung von max. 436.00 m über NN.

Dachdeckung
Die Dachdeckung ist mit ziegelförmigem Material in rotem oder rotbraunem Farbton auszuführen.

- Dachgauben und Dacheinschnitte**
Dachgauben und Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von 1/2 der Gebäudelänge und mit einer max. Breite von 3.00m für Einzelgauben zulässig. Sie müssen von der Giebelwand einen Abstand von min. 1.50m einhalten. Der obere Ansatz muß jeweils 1.00m vom First entfernt sein.
- Dachgauben sind nur zulässig bei Dachneigungen von über 25°.
- 7. Einfriedungen** § 73(1)5 LBO
Zur Einzäunung der Grundstücke sind Drahtgeflechtzäune bis 1.80m Höhe zulässig, die jedoch in lebenden Hecken aus standortgemäßen Gehölzarten integriert sein müssen.
- Der Hinterbau zur Gehwegefäunung ist auf privatem Grund zu dulden.
- 8. Pflanzgebot** § 9(25) BauGB
Bei der Pflanzung der sechs vorhandenen Obstbäume im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück vorzusehen.
- 9. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** § 9(7) BauGB
- Hinweise**
Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage kommen. Dasselbe gilt auch für zufällige Funde von Bildstöcken, Wegkreuzen, alten Grenzsteinen o.ä..

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) letzte Änderung vom 01.05.1993
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132) letzte Änderung vom 1.05.1993
- Planzeichenverordnung (PlanZVO 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), berichtigt (GBl. 1984 S. 519) letzte Änderung vom 17.12.1990 (GBl. S. 426)
- Naturschutzgesetz von Baden-Württemberg (NatSchG) in der Fassung vom 21.10.1975 (GBl. S. 654) berichtigt (GBl. 1976 S. 96), letzte Änderung vom 13.02.1989 (GBl. S. 101)
- Denkmalschutzgesetz für Baden-Württemberg (DSchG) in der Fassung vom 06.12.1983, letzte Änderung am 27.07.1987 (GBl. S. 230)
- Garagenverordnung (GaVO) in der Fassung vom 13.09.1989 (GBl. S. 458), berichtigt (S. 456)

STADT KONSTANZ · PLANUNGSAMT

VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB)

§ 2 (1) AUFSTELLUNG		
Beschluß	am	17.07.90
Öffentliche Bekanntmachung	am	13.09.90
§ 3 (1) FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BÜRGER		
Beschluß	am	17.07.90
Öffentliche Bekanntmachung	am	13.09.90
Plananlage	vom	20.09.90 bis 05.10.90
Öffentliche Darlegung und Erörterung	am	Sept. - Okt. 1990
§ 3 (2) ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG		
Beschluß	am	09.04.92
Öffentliche Bekanntmachung	am	29.04.92
Plananlage	vom	07.05.92 bis 09.06.92
Behandlung der Bedenken und Anregungen	am	01.04.93
§ 4 BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE		
§ 4 (1) Frühzeitige Beteiligung	am	13.08.90
§ 4 (2) Benachrichtigung	am	22.04.92
§ 10 BESCHLUSS ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN		
Satzungsbeschluß	am	01.04.1993

Ausfertigung der Satzung

Stadt Konstanz, Dezernat III
den 15.6.93



J. Fischer
Bürgermeister

§ 11 GENEHMIGUNG/ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANES		
Anzeige	am	16.06.1993
Genehmigungsantrag	am	
Erlaß des Regierungspräsidiums Freiburg	am	3.09.1993
§ 12 INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES		
Ortsübliche Bekanntmachung	am	13.09.1993

Bürgermeister

VERMERKE Die Planunterlagen entsprechen dem Stand des Liegenschaftskatasters der Stadt Konstanz, Vermessungs- u. Liegenschaftsamt, 9.6.1993

BEBAUUNGSPLAN

M. 1:1000

STEINRENNEN, Dingelsdorf

Entwurf vom : 19.03.1992	Änderung vom: November 1992
Sachbearbeiter: Zeller/Kreis	Änderung vom:
gezeichnet : sch.	Änderung vom:

s12

Bebauungsplan "Steinrennen", Dingelsdorf

BEGRÜNDUNG gem. § 9 Abs. 8 BauGB

I. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Lage des Baugebiets

Das Plangebiet "Steinrennen" liegt im gleichnamigen Gewann der Gemarkung Dingelsdorf westlich der neugebauten Straße "Steinrennen". Diese Straße war ursprünglich im Bebauungsplan "Vordere Weidstaud, Haugäble, Mühlbachweg" nur für eine einseitige östliche Bebauung vorgesehen.

Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan, wirksam seit dem 01.07.1983, als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die getroffenen Festsetzungen für eine Gemeinbedarfsfläche und ein Wohngebiet weichen, aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der Ortsrandlage, nicht vom Flächennutzungsplan ab. Der Bebauungsplan ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB.

Anlaß der Planaufstellung

Die Ortschaft Dingelsdorf/Oberdorf, bis 1975 selbstständige Gemeinde und mit derzeitig ca. 1 700 Einwohnern, wies bisher keinen eigenen Kindergarten auf. Die ca. 50 - 60 Kinder im entsprechenden Alter wurden seither in den Kindergärten nach Wallhausen gefahren.

Der Kindergartenbericht/Kindertagesstättenbericht des Sozial- und Jugendamtes von 1989, der u.a. stärker wohngebietsbezogene Kindergärten fördert, sieht, angesichts der Kinderzahl von z. Z. ca. 60 Kindern im Kindergartenalter, für Dingelsdorf einen dringenden Bedarf für wenigstens zwei Gruppen (später erweiterbar auf drei Gruppen) in einem eigenen Dingelsdorfer Kindergarten vor.

Der Bebauungsplan "Bongärten" in Dingelsdorf, rechtsverbindlich seit 19.02.1988, sah bereits eine Fläche für einen zweigruppigen Kindergarten im Pfarrgarten des Pfarrhauses am Nikolausweg vor. Inzwischen wird die Freifläche des Pfarrgartens aber als städtebaulich wirksamer und wertvoller Freibereich um das Pfarrhaus und allgemein um den kirchlichen und den Schulbereich betrachtet, so daß von einer Realisierung eines Kindergartens am dortigen Standort Abstand genommen werden soll. Zwischenzeitliche Standortvorschläge auf dem Grundstück der Turnhalle Dingelsdorf wurden ebenfalls verworfen, da dadurch eine Einnengung der geplanten Sportanlagen auf diesem Grundstück gefürchtet wird.

Der nun gewählte Standort am Steinrennen liegt zentral in der Ortschaft Dingelsdorf/Oberdorf, die sich mit baulichen Ausläufern bis an das Fließhorn, in Richtung Klausenhorn und nach Oberdorf erstreckt (vgl. Übersichtsplan).

Planinhalt

Der Bebauungsplan "Steinrennen" sieht den Bau eines auf drei Gruppen ausbaufähigen Kindergartens vor auf einem Grundstück von ca. 1 750 m² Fläche. Er wird von der bereits erstellten Straße "Steinrennen" erschlossen. Der Aufenthaltsbereich für die Kinder des Kindergartens wird zur Westseite hin orientiert.

Daneben verbleiben bis zum bestehenden Wohnhaus Steinrennen 8 ca. 1 200 m² Bauland im Allgemeinen Wohngebiet, auf dem nach Maßgabe der zeichnerischen Festsetzung des Bebauungsplanes Wohnhäuser als Einzel- und Doppelhäuser erstellt werden können, mit einer max. Gebäudehöhe von 7 m ab Straßenoberkante gemessen.

II. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Verkehrliche Auswirkungen

Die Wohnstraße "Steinrennen" ist in einer ersten Baustufe bereits erstellt. Der Bebauungsplan "Vordere Weidstaud, Heugäble, Mühlbachweg" sah für diese Straße eine Parzellengröße von 3,5 m und Ausweichstellen von 1 m Breite vor.

Der bewußt schmale und sparsame Ausbau soll beibehalten und lediglich durch weitere Ausweichstellen mit einer Breite von 1,5 m an der Westseite vervollständigt werden. Die Straße ist damit ausreichend dimensioniert für den insgesamt zu erwartenden Anliegerverkehr der ca. 10 - 15 Wohnungen und des Kindergartens. Beim Kindergarten mit ca. 60 Kindern (im Endausbau ca. 90 Kinder) wird trotz der dörflichen Struktur von Dingelsdorf und der geringen Entfernungen gelegentlich mit Fahrzeugen der zubringenden und abholenden Eltern gerechnet, die jedoch nur in der Größenordnung von weniger als 50 Fahrten pro Tag auftreten werden und vom Allgemeinen Wohngebiet problemlos verkraftet werden können.

Kosten der Gemeinde

Die Straße "Steinrennen" ist teilweise hergestellt. Ihre Endherstellung wird mit ca. 70 000,-- DM in der mittelfristigen Finanzplanung der Stadt Konstanz vorgesehen.

Der Kindergartenneubau wird mit ca. 1,75 Mio. DM veranschlagt. Die Erstellung ist durch die Kath. Kirchengemeinde vorgesehen und in der Finanzplanung des Ordinariats Freiburg eingestellt. Die Stadt Konstanz beteiligt sich mit 70 % der Kosten.

Weitere Kosten entstehen der Gemeinde durch die Realisierung des Bebauungsplanes nicht.

Bodenordnung

die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich in privater Hand. Eine Umlegung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist nicht vorgesehen.

Planungsamt im Dezember 1992


Zeller