Bitte folgende Bebauungsplanänderungen beachten:

1. **Schul- und Sportzentrum Wollmatingen, 1. Änderung (s 6)**
   rechtsverbindlich seit 05.12.1973

2. **Schul- und Sportzentrum Wollmatingen, 2. Änderung (s 6.1)**
   rechtsverbindlich seit 08.11.1978

3. **Schul- und Sportzentrum Wollmatingen, 3. Änderung (s 6.2)**
   rechtsverbindlich seit 13.08.1999

   Der BP „Schul- und Sportzentrum Wollmatingen, 2. Änderung" ist mit Inkrafttreten der Satzung zu „Schul- und Sportzentrum Wollmatingen, 3. Änderung" im Überlagerungsbereich außer Kraft getreten.

BEBAUUNGSPLAN „SCHUL- UND SPORTZENTRUM WOLLMATINGEN, 2. ÄNDERUNG“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt,
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
2. ÜBERSICHTSPLAN
3. SATZUNG
4. LAGEPLAN
5. PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
6. BEGRÜNDUNG
7. ERLÄUTERUNGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN
8. GRÜNORDNUNGSPLAN

BETTINGEN

LITZELSTETTEN

ULMISRIED-TRASSE

RADOLFZELL

PLANGEBIET

EINZUGSBEREICH

EINZUGSBEREICH
EW 1976 = 18409
EW 1985 = 19508

SCHWAIKETEN-STR.

TÜRSTENBERG-STR.

RIEDSTRASSE

RADOLFZELL

REICHENAU STRASSE

WOLLMATINGER STRASSE

EINZUGSBEREICH

ULMISRIED-TRASSE

REICHENAU STRASSE

SCHWEIZ

N

ÜBERSICHTSPLAN
ZUR BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
SCHUL-U. SPORTZENTRUM-WOLLMATINGEN
MSTB. 1-10 000 KN. IM JUNI 1977
ANLAGE 1

BEBAUUNGSPLAN SCHUL-UND SPORTZENTRUM WOLLMATINGEN (2. AND.)

2. SATZUNG

Aufgrund von § 10 des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) und § 111 der Landesbauordnung vom 20.06.1972 (Ges.Bl. vom 21.07.1972 S. 352) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung vom 22.12.1975 (Ges.Bl. Baden-Württemberg 1976 Nr.1 S. 1) hat der Gemeinderat am 17. August 1978 über den oben genannten Bebauungsplan folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Plan (§ 2 Nr. 2)

Redaktionelle Änderung gemäß Auflage des Regierungspräsidiums vom 25.10.1978, Az.: 13/24/0217/355

§ 2

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Bebauungsplan M 1 : 1 000
2. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen
3. Grünordnungsplan M 1 : 1 000

Beigefügt sind:

Übersichtsplan M 1 : 10 000
Begründung zum Bebauungsplan
Erläuterung zum Grünordnungsplan

Konstanz, den 7. November 1978

STADT KONSTANZ
-Baudezernat-

Bürgermeister

STADT KONSTANZ, PLANUNGSAMT

Konstanz, den 17. August 1978

STADT KONSTANZ
– Baudezernat –

Bürgermeister

Langert

Homberg

Friedhofacker

Gemeindewald
Distr VI
Rundeberg

Taborberg

(Hinter-
Honberg

Gemeindewald
Distr V
Schwakerten

Meßkampfanlage
Rasen

Sporthalle
27/45

Freizeitanlage

Lärmschutz-
bepflanzung

Spiel- und
Sportplatz
Tennenbelag
60/90

P
238 St

5 Busse

Klubhaus

Kindergarten

Tennisanlage

Kleinspiel-
felder

Normalspielfeld
Rasen
68/105

Hallenbad

Schwakenwiesen

RW

Weitsprung

Normalspielfeld
Tennenbelag
68/105

Faustball
20/50

Faustball
20/50

Tribüne

Kampfbahn Typ B
Rasen 68/105

Umkleiden/
Geräte

Kugel-
stoßen

Lärmschutzbe-
pflanzung

Gemeindegrenze

P
232 St

P
88 St

Schmutzwasserkanal
RW-KANAL

1 Leerrohr für
E-Versorgung

1 Leerrohr für
E-Versorgung

FUSSGÄNGER- UND
RADFAHRERBRÜCKE

Gabelsbergerstraße

Liebigweg

Gutenbergweg

Bühlenweg

Riesenbergwald

GRÜNFLÄCHE
- PARKANLAGE
- SPIELPLATZ
- FREIBAD
- V VERKEHRSGRÜN

GEMEINBEDARFSFLÄCHE
- KINDERGARTEN
- LÄRMSCHUTZBEPFLANZUNG
- WALDFLÄCHE

- AUFSCHÜTTUNG (WALL)
- SICHTFELDER
- ABGRABUNGEN MIT OFFENEM REGENWASSER-SAMMLER (RW)
- I GESCHOSS-ZAHL
- BAUGRENZE
- RADWEG FUSSWEG FAHRWEG
- vorh. WASSERLEITUNG
- GELTUNGSBEREICHSGRENZE
- P ÖFFENTL. PARKFLÄCHE
- St STELLPLÄTZE

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 29. MAI 1978 bis 30. JUNI 1978 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 16. MAI 1978 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan am 17. AUGUST 1978 als Satzung beschlossen.

Mit Erlaß vom 25.10.78 hat das Regierungspräsidium Südbaden den Bebauungsplan genehmigt. Mit amtlicher Bekanntmachung der Genehmigung am 08.11.78 ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

stellv. Amtsleiter

Sachbearbeiter:	Stc	NE.	/	/
Datum	7.6.77	31.10.77		

PLANUNGSAMT KONSTANZ

2. BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG

SCHUL- und SPORTZENTRUM WOLLMATINGEN

Maßstab: 1:1000 Datum: 7.6.77/ 31.10.77

Der Oberbürgermeister Konstanz, den 17. August 1978

i.A. Bürgermeister stellv. Amtsleiter

s 6.1

Die im Plangebiet dargestellten Flurstücksgrenzen und – Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein

Datum: 16.8.78 (Dienstsiegel) Stadt Konstanz Vermessungs- und Liegenschaftsamt

Genehmigung erfolgt unter Auflagen
Az: 15 Bollenberg 955 vom 25.10.1978

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 18.8.76 (BGBl. I S. 2256)
Regierungspräsidium Freiburg
Freiburg i. Br., den 25. Okt. 1978

(Genehmigungsbehörde)

4. PLANUNGS-UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 BBauG

1.1 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1. BBauG

Das Maß der baulichen Nutzung beschränkt sich auf die Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Eintragungen im Lageplan.

1.2 Flächen für den Gemeinbedarf, § 9 (1) 5. BBauG

Die ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche ist einem Kindergarten vorbehalten.

1.3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, § 9 (1) 10. BBauG

Die im Lageplan eingezeichneten Sichtfelder müssen von jeder sichtbehindernden Bepflanzung, Einfriedigung und Nutzung freigehalten werden. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Anpflanzungen, Einfriedigungen und dergleichen nicht mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante hinausragen.

1.4 Verkehrsflächen, § 9 (1) 11. BBauG

1.4.1 Fuß- und Radwege

Die Fuß- und Radwege für die Zufahrten zum Sporthallen- und Hallenbadbereich sowie entlang der Schwaketenstraße werden getrennt geführt. In den übrigen Bereichen ist eine Kombination vorgesehen.

Die Dimensionen entsprechen den Eintragungen im Lageplan.

Bei getrennter Führung übernehmen die Radwege Anlieferungs-, Rettungs- und gegebenenfalls Wartungsfunktionen.

1.4.2 Parkflächen für Kraftfahrzeuge

Die ausgewiesenen Parkflächen sind entsprechend den Eintragungen des Grünordnungsplanes einzugrünen.

1.5 Versorgungsflächen, § 9 (1) 12. BBauG

Die Standorte und die Anzahl der für die E-Versorgung notwendigen Umspannstationen ergeben sich aus dem Energiebedarfsplan,der erst anhand der konkreten Planung aufgestellt werden kann. Die Versorgungsanlagen sind nach Möglichkeit in die vorgesehenen Gebäudekomplexe aufzunehmen.

1.6 Die Führung von Versorgungsleitungen, § 9 (1) 13. BBauG

Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

1.7 Öffentliche Grünflächen, § 9 (1) 15. BBauG

Die öffentlichen Grünflächen für Spiel, Sport und Freizeit enthalten entsprechend den Eintragungen im Lageplan zweckgebundene bauliche Anlagen wie

Hallen- und Freibadanlage,
Sporthalle mit Neben- und Übungsräumen,
Umkleide- und Gerätegebäude für die Schulsportanlage,
Tribüne,
Clubheim für die Tennisanlage.

1.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, § 9 (1) 17. BBauG

Die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen entsprechend den Eintragungen im Lageplan beziehen sich auf

einen Schutzwall entlang der Schwaketenstraße
die Böschungen des offenen Regenwassersammlers sowie
die topographischen Korrekturen entsprechend den Eintragungen des Grünordnungsplanes.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, § 9 (1) 20. BBauG

Die notwendigen Maßnahmen sind im Grünordnungsplan ausgewiesen.

1.10 Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern, § 9 (1) 25. BBauG

Es gelten die Eintragungen im Grünordnungsplan.

1.11 Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften, § 9 (6) BBauG

Die Eintragungen in bezug auf den Regenwassersammler sind dem Lageplan zu entnehmen.

Die offene Führung des Regenwassersammlers im östlichen Bereich unter Beibehaltung der bestehenden Grabensohlen schützt das angrenzende Ulmisried sowie die Riesenbergwiesen vor der Austrocknung.

Die Forderungen der Naturschutzbehörde sind berücksichtigt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, § 9 Abs. 4 BBauG bzw. 111 LBO

2.1 Bauen in der Erdbebenzone III

Das Planungsgebiet befindet sich in der seismischen Zone III. Je nach Gebäudekonstruktion ist der statische Nachweis der Erdbebensicherheit zu fordern. Für Entwurf und Konstruktion gelten die Regeln für das Bauen in Erdbebenzonen.

Geltende Richtlinie:

- vorläufige Richtlinien für das Bauen in Erdbebengebieten des Landes Baden-Württemberg (Fassung vom November 1972, Nr. V 7115/107)

- Bekanntmachung des Innenministeriums über die Einführung bautechnischer Bestimmungen vom 30. November 1972

2.2 Sockelhöhen

Die Sockelhöhen werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vom Bauordnungsamt festgelegt.

2.3 Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Die erforderlichen Stellplätze sind entsprechend den Eintragungen des Lageplanes zu gestalten, wobei die Art der Gestaltung im Grünordnungsplan näher bezeichnet wird.

2.4 Einfriedigungen

Der als Fachplan beigeschlossene Grünordnungsplan setzt Art und Höhe der erforderlichen Einfriedigungen fest.

2.5 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig (siehe auch 1.6)

2.6 Zugänge und Zufahrten zu den Grundstücken, § 1 AVO (zu §§ 6 und 22 Abs. 1 LBO)

Als Zugänge und Zufahrten dienen die Radwege (bei getrennter Führung) bzw. die kombinierten Rad- und Fußwege. Es gelten die Bestimmungen des § 1a AVO.

2.7 Schallschutzmaßnahmen

Lärmschutzpflanzung entsprechend der Eintragung im Lageplan.

STADT KONSTANZ, PLANUNGSAMT

Konstanz, den 17. August 1978

STADT KONSTANZ
– Baudezernat –

Bürgermeister

Genehmigung erfolgt unter Auflagen

siehe Erlaß Nr. 13/24/0217/355 vom 25.10.1978

Genehmigt gemäß § 11 des
Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976
(BGBl. I S. 2256)
Regierungspräsidium Freiburg

Freiburg i. Br., den 25. Okt. 1978

REGIERUNGSPRÄSIDIUM Landesregierung FREIBURG

5. BEGRÜNDUNG

1. Planungsabsichten

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Bereich der sogenannten "Schwaketenwiesen" und wird im Süden begrenzt durch die Schwaketenstraße, im Osten durch die geplante "Ulmisriedtrasse", im Norden durch die beiden Erhebungen "Tabor-" und "Friedhofacker" sowie im Westen durch die geplante Urisbergumfahrung.

1.2 Anlaß der Planänderung

Aus weiterführenden Standortuntersuchungen, die die Internationale Akademie für Bäderbau, Bremen, im Auftrag der Stadt Konstanz für den seit 5. Dezember 1973 rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Schul- und Sportzentrum Wollmatingen" durchführte, ergab sich, bedingt durch gründungstechnische Schwierigkeiten, die Empfehlung, insbesondere den Standort des geplanten Hallenbades zu verändern.

Mit Schreiben vom 29. Juli 1975 bestätigte das Regierungspräsidium, daß offensichtlich die Grundzüge der Planung geändert wurden und empfahl eine Neuauflage des Verfahrens gemäß § 2 BBauG.

1.3 Grundkonzept des Flächennutzungsplanes

1.3.1 Planungsstand

Das Planungsamt der Stadt Konstanz arbeitet seit 1974 an der Erstellung eines Flächennutzungsplanes.

Die der Planung zugrunde liegenden Rahmenpläne für die Sachgebiete

0 Planungsgrundlagen
1 Bevölkerung
2 Wirtschaft
3 Ausstattung
4 Ver- und Entsorgung
5 Verkehr
6 Grünplanung
7 Siedlung und Fläche nutzung

liegen vor.

1.3.2 Erläuterungen zur Sportstättenplanung [1]

[1] Rahmenplan 6 - Fortschreibung 1978

Die fortgeschriebene Bedarfsbemessung orientiert sich im wesentlichen an den Richtlinien des Sportstättenentwicklungsplanes des Landes Baden-Württemberg aus dem Jahre 1974.

Die Schwerpunkte des ermittelten Fehlbestandes an Sportstätten für Bevölkerung und Schulen liegen in den Bereichen Hallenbäder und Sportplätze (siehe 1.5) insbesondere im Hinblick auf das Zieljahr 1990 aufgrund gesteigerter Richtwerte.

Die Bedarfsbemessung wurde entsprechend den Leitlinien des Sportstättenentwicklungsplanes für sogenannte Versorgungsbereiche durchgeführt. Aufgrund der Wegeentfernungen gemäß dieser Leitlinien ist der Standort Schwaketental geeignet in bezug auf Turn- und Sporthallen und Sportplätze den Versorgungsbereich 3, in bezug auf Hallenbäder und Freibäder die Gesamtstadt zu versorgen.

Für den Standort spricht außerdem die unmittelbare Zuordnungsmöglichkeit der Sportstätten zur Kooperativen Gesamtschule, zur Haidelmoos-Schule sowie zur Grundschule Wollmatingen.

Bei der zunehmenden Zahl von Tennisspielern erscheint es empfehlenswert, die ungünstige Bemessungsgrundlage von 45 Spielern je Feld aufzugeben. Bei einer mittleren Belegung von 40/35 Spielern je Feld entsteht 1990 ein Fehlbestand von 7 bis 12 Tennisfeldern, der durch den Bau der Tennisanlage "Nikolai" (5 Felder) nicht gedeckt wird.

Der Bedarf an Kinderspielflächen für die Altersgruppen bis 6 bzw. 6 bis 12 Jahre beträgt ca. 4 500 qm.

Für die Altersgruppe 12 bis 18 Jahre ist der Flächenbedarf gedeckt. Die durch die Planungsabsichten aufzugebenden vorhandenen Bolzplätze sind zu ersetzen.

Im Bereich Überlängerbohl fehlt eine geeignete Kindergartenfläche. Der Bedarf von ca. 2 250 qm ist deshalb im Planungsgebiet zu decken.

1.4 Planungsgedanken und Funktion

Im Planungsgebiet soll ein Sportzentrum mit den dazugehörigen baulichen Anlagen entstehen.

Für eine Gesamtanlage sprechen insbesondere Gründe der Wirtschaftlichkeit und der Ausnutzung.

Die geplanten Einrichtungen sind so angeordnet, daß im Hinblick auf einen stufenweisen Vollzug des Bebauungsplanes alle Anlagen versorgt werden können:

Baustufe I	Kampfbahn Typ B Normalspielfeld mit Flutlichtanlage 2 Kleinspielfelder Umkleide- und Gerätegebäude Hallenbad 232 Stellplätze Baubeginn voraussichtlich 1978
Baustufe II	Tennisanlage (privat) Spiel- und Sportplatz Kindergarten Spielplatz 238 Stellplätze für Pkw, 5 Busstellplätze
Baustufe III	Mehrkampfanlage Normalspielfeld Kleinspielfelder Sporthalle Spielplatz
Baustufe IV	Freibad Freizeitanlage

Die erforderlichen Gebäude liegen wegen der Baugrundverhältnisse an den Ausläufern der Drumline "Tabor" und "Friedhofacker".

Der erste Bauabschnitt liegt aus gutem Grunde im Osten des Planungsgebietes:

> Die Kooperative Gesamtschule mit den Sportzügen bedarf dringend der notwendigen Sportanlagen.

1.5 Zwingende Gründe nach § 8 Abs. 2 Satz 3

Wie unter Ziff. 1.3.2 dieser Begründung bereits erwähnt, besteht ein erheblicher Fehlbedarf an Sport- und Freizeiteinrichtungen insbesondere im Versorgungsbereich 3 - Wollmatingen, Fürstenberg, Stromeyersdorf.

1.6 Sportstättenbedarf 1990[1]

Sportstättenart	Bedarf	Bestand	Fehlbestand
Turn- u. Sporthallen[2]	10 ÜE	6,5 ÜE	3,5 ÜE
Hallenbäder[3]	1412 qm	250 qm	1162 qm
Sportplätze[2]	70301 qm	20467 qm	49834 qm

2. Planung

2.1 Landschaftliche Gegebenheiten

Das Plangebiet umfaßt ein ehemaliges Sumpfgelände und Teile des Taborberges. Die Landschaft wird geprägt durch die beiden Geländeerhebungen Taborberg und Friedhofacker und die dichte Bebauung südlich der Schwaketenstraße.

Das Gebiet zerfällt in zwei Hauptteile:

Die Schwaketenwiesen längs der Schwaketenstraße und

ein Seitental in Richtung Homberg zwischen Taborberg und Friedhofacker.

1) Rahmenplan 6 - Fortschreibung 1978 Sportstättenbedarf 1990
2) Versorgungsbereich 3 - Fürstenberg, Wollmatingen, Stromeyersdorf
3) Gesamter Verwaltungsraum Konstanz

Während die Schwaketenwiesen stark von der Bebauung bedrängt werden und den Immissionen der Schwaketenstraße ausgesetzt sind, liegt das Gebiet in Richtung Homberg etwas abseits, eingebettet zwischen Taborberg und Friedhofacker.

Baugrund

Für die vormaligen Standorte der Schwimm- und Sporthalle entsprechend dem genehmigten Bebauungsplan liegen Baugrunduntersuchungen vor.

Aus diesen rudimentären Angaben läßt sich herleiten, daß die Schwaketenwiesen einen schlechten Baugrund aufweisen, daß der Baugrund jedoch um so besser wird, je näher man zum Taborberg bzw. Friedhofacker kommt.

Diese Verhältnisse sind insbesondere für die Situierung der Schwimmhalle zu berücksichtigen, da diese höhere Lasten als die Sporthalle bringt.

2.2 Planungsprogramm, Flächenanteile

Das Planungsgebiet weist folgendes Planungsprogramm mit den entsprechenden nutzbaren Sportflächen bzw. Grundstücksflächen aus:

		nutzbare Sportfl.qm		Grundstücksfläche qm
2.2.1	Freianlagen			
2.2.1.1	Kampfbahn Typ B	13 000		
2.2.1.2	2Normalspielfelder	14 280		
2.2.1.3	2 Kleinspielfelder	2 000		
2.2.1.4	Mehrkampfanlage	10 000		
2.2.1.5	3 Kleinspielfelder	2 400		
2.2.1.6	Spiel- und Sportplatz	5 400		
2.2.1.7	Kugelstoßanlage	750		
2.2.1.8	Weitsprunganlage	480		
		48 310		80 800
2.2.2	Tennisanlage	5 344		5 880
2.2.3	Kinderspielplätze (bis 12 Jahre)	4 500		6 000
2.2.4	Freibad	3 013	(Wfl)	39 160
2.2.5	Kindergarten	-		2 250
2.2.6	Sporthalle	1 215		8 400
2.2.7	Hallenbad	799	(Wfl)	23 100
2.2.8	Freizeitpark	-		15 000
2.2.9	Waldfläche	-		25 300
2.2.10	Kanalfläche (offener Graben)	-		14 000

2.2.11	unproduktive Flächen	-	14 500
2.2.12	Erschließung	-	37 575
2.2.13	Lärmschutzfläche	-	8 500
	insgesamt		280 465
	Reservefläche	ca.	20 000

Ein Vergleich mit dem 1990 zu erwartenden Fehlbestand ergibt folgendes Bild:

Die notwendigen Sport- und Grundstücksflächen für Freisportanlagen, Kinderspielplätze, Freibäder und Kindergärten sind im Planungsgebiet ausgewiesen.

Darüber hinaus deckt das Planungsgebiet einen Großteil des erforderlichen Flächenbedarfs für Tennisplätze, Sporthallen und Hallenbäder ab.

2.3 Verkehr

2.3.1 Überörtlicher Verkehr - äußere Erschließung

Die südlich des Planungsgebietes verlaufende Schwaketenstraße bindet das Gebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz an.

2.3.2 Innere Erschließung

Die innere Verkehrserschließung besteht in einem Rad- und Fußwegenetz, das zugleich Rettungs- und Versorgungsfunktion übernimmt.

Der notwendige Fahrverkehr zum Hallenbad bzw. zur Sporthalle erfolgt auf den getrennt von den Fußwegen geführten Radwegen.

Der getrennt geführte Radweg entlang der Schwaketenstraße übernimmt die Pflegefunktion für den offenen Regenwassersammler.

2.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gebiet ist über die Schwaketenstraße an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen:

1. Haltestellen Buhlenweg, Gabelsbergerstraße und Urisbergstraße

2. Zusätzliche Busbuchten für Besucher und Teilnehmer von Veranstaltungen unterhalb des Parkplatzes beim Hallenbad

2.3.4 Ruhender Verkehr

Baustufe 1

Stellplatzbedarf

Aus Sportplätzen	250 Stellplätze
Aus Hallenbad	215 Stellplätze
insgesamt	465 Stellplätze
Planung	232 Stellplätze
Bestand	88 Stellplätze aus dem Schul-
insgesamt	320 Stellplätze/parkplatz

Im Hinblick auf die wünschenswerte Förderung des öffentlichen Personennahverkehrs sowie mit Rücksicht auf die landschaftlichen Gegebenheiten erscheint das Angebot ausreichend.

Baustufen 2 - 4

Bedarf

Aus Turn- und Sporthalle	64 Stellplätze
Aus Sportplätzen	100 Stellplätze
Aus Freibad	150 Stellplätze
Planung	258 Stellplätze
	5 Stellplätze für Busse

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Gründe sowie im Hinblick auf die nicht wünschenswerten Doppelveranstaltungen erscheint auch hier das Angebot ausreichend.

Hinzu tritt noch, daß eine gleichzeitige Nutzung des Hallenbades und des Freibades praktisch ausscheidet, so daß eine ausreichende Reserve für die Benutzer der übrigen Freizeiteinrichtungen anfällt.

2.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung kann sich auf die Festsetzung von Geschoßzahlen für den Kindergarten, das Tennis-Clubhaus und das Umkleide- und Gerätegebäude beschränken.

2.5 Grünordnung

Erläuterungen zum Grünordnungsplan siehe Ziff. 6 Planakte

Grünordnungsplan siehe Ziffer 7 Planakte

2.6 Umweltschutz

Sowohl die Höhenlage als auch die Klassifizierung der Ulmisriedtrasse stehen derzeit noch nicht fest.

Für den Fall, daß die Ulmisriedtrasse beibehalten wird, reichen die vorgesehenen Lärmschutzpflanzungen für das Planungsgebiet aus.

Die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Planungsgebiet im Sinne des Grünordnungsplanes sind geeignet, das nördlich liegende Gebiet an der Schwaketenstraße gegen den auftretenden Verkehrslärm zu schützen.

Ein Wall von 1 m Höhe und 5 m Basisbreite entlang der Schwaketenstraße gewährleistet die sichere Benutzung der dahinter verlaufenden Wege für Fußgänger und Radfahrer.

In Verbindung mit einer dichten Strauchbepflanzung stellt er eine Lärmschutzanlage gegen die Schwaketenstraße dar.

2.7 Ver- und Entsorgung

2.7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch das städtische Versorgungsnetz sichergestellt.

2.7.2 Gasversorgung

Unter dem Vorbehalt, daß Konstanz in absehbarer Zeit mit Erdgas versorgt werden kann, wäre es wünschenswert, sowohl die Becken als auch die Räume des Hallenbades mit Erdgas zu erwärmen bzw. zu heizen.

Hierzu müßte in die Schwaketenstraße eine Gashochdruckleitung verlegt werden.

2.7.3 E-Versorgung

Die E-Versorgung kann über Leerrohre, die in der Schwaketenstraße liegen, erfolgen (siehe Lageplan).

Die erforderlichen Trafostationen sind grundsätzlich in die Gebäudekomplexe zu integrieren. Freistehende Trafostationen sind nicht zugelassen. Die E-Versorgung muß die erforderlichen Beleuchtungsanlagen für Sportplätze berücksichtigen.

2.7.4 Abwasserbeseitigung

2.7.4.1 Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Uni-Hauptsammler, der in der Schwaketenstraße liegt. Die Dimensionierung dieses Sammlers ist ausreichend, auch die Beckenentleerung der geplanten Bäder zu übernehmen.

Die städtische Kläranlage kann die zu erwartenden Abwassermengen aufnehmen bzw. klären.

2.7.4.2 Regenwasser

Die Beseitigung der Oberflächenwässer geschieht auf der Grundlage des genehmigten Kanalprojektes.

Kanaltechnische Untersuchungen ergaben, daß unter Beibehaltung des vorhandenen Gefälles der Regenwassersammler den Schmutzwasserkanal überqueren kann.

Dadurch wächst einerseits der billigere offene Grabenanteil. Andererseits ist damit die wünschenswerte Erhaltung des Ulmisriedes verbunden.

Die Ausweitung des Grabens im Westen zu einem Tümpel ist ungeachtet des ästhetischen Aspektes geeignet, eine seitens des Wasserwirtschaftsamtes empfohlene Stauwirkung zu erzielen.

Die Gestaltung der Grabenböschung ist Aufgabe des Grünordnungsplanes.

2.8 Kosten

1. Bauabschnitt

Schulsportanlage	8 009 200,-- DM
Hallenbad	11 982 500,-- DM
insgesamt	19 991 700,-- DM

Diese Kosten verstehen sich inkl. der Anliegerbeiträge, jedoch ohne die Kosten für ein Umkleidegebäude (evtl. in Verbindung mit einer Platzwartwohnung) sowie für eine Flutlichtanlage.

Kostenermittlung siehe Kostenvoranschläge für Schulsportanlagen und Hallenbad (Anlage 3).

2. bis 4. Bauabschnitt

Erdbewegungen	1 400 000 DM
Freibadanlage	2 930 000 "
Sportplätze	2 020 000 "
Kinderspielplätze	120 000 "
Sporthalle	3 000 000 "
Kindergarten	350 000 "
Straßenanteil	1 166 000 "
Parkplatz West	731 000 "
Schmutzwasserkanal	400 000 "
Regenwassersammler	1 300 000 "
Pflanzungen	1 200 000 "
Grunderwerbskosten	3 283 000 "
insgesamt	17 900 000 DM

Die vorgenannte Kostenermittlung bezieht sich auf die überschlägigen Kosten, die der Gemeinde aus dem Planungsgebiet entstehen (ohne Anliegerbeiträge).

2.9 Finanzierungsplan

1. Bauabschnitt

s. Anlage 4

2. bis 4. Bauabschnitt

Die Realisierung der Sportstätten entsprechend der Bauabschnitt 2 bis 4 richtet sich nach der Dringlichkeit.

Die Aufstellung einer Dringlichkeitsliste in Verbindung mit der Darlegung der Finanzierungsmöglichkeiten ist Gegenstand des Sportstättenleitplanes, der zur Zeit in Arbeit ist.

STADT KONSTANZ, PLANUNGSAMT

Konstanz, den 17. August 1978

STADT KONSTANZ
— Baudezernat —

Bürgermeister

GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN
SCHUL- UND SPORTZENTRUM WOLLMATINGEN, 2. ÄNDERUNG

ERLÄUTERUNG

1. LANDSCHAFTSANALYSE

Großräumige Einordnung:

Das Planungsgebiet liegt am Südrand der naturräumlichen Einheit "Bodanrückhügelland" an der Grenze zur "Konstanzer Niederung". Das Bodanrückhügelland ist gekennzeichnet durch zahlreiche, meist bewaldete Drumlins, die in der Umgebung des Planungsgebietes 233 bis 273 m ü. N.N. erreichen und sich etwa 2o - 6o m über die dazwischenliegenden Senken erheben. Das Planungsgebiet liegt in einer solchen Senke, den Schwaketenwiesen (413 m). Es wird im Norden von dem teilweise bewaldeten Taborberg (473 m), dem Urisberg (42o m) und dem Friedhofsacker (435 m) begrenzt. Im Süden schließt der bebaute Hügel des Überlängerbohl an (433 m). Der Talraum ist angefüllt mit lehmigen Ablagerungen, die überdeckt sind von stark humosen Böden und Torf (Anmoor).

Topografie:

Das Planungsgebiet erstreckt sich über eine in Ost-West-Richtung verlaufende flache Talmulde, in der von Norden her eine etwas höher gelegene Talmulde einmündet. Der tiefste Punkt liegt am vorhandenen Graben im Westen des Gebietes (413 m), der höchste am Hang des Taborberges (44o m). Der gesamte Bereich der Schwaketenwiesen liegt in einer Höhe von 413 - 415 m. Etwa parallel zu den Höhenschichtlinien von 415 - 417 m verläuft eine Böschung von 1 - 2 m Höhe. Eine weitere prägnante Böschung liegt im Bereich der Flurstücke Nr. 8825 und 8831 am Hang des Taborberges.

Bodenverhältnisse und Baugrund:

Unter dem Mutterboden liegt eine zur Talsohle stärker werdende Lehmdecke auf sandig tonigen Zwischenschichten. Der darunter

anstehende Geschiebemergel fällt steiler ab als das Gelände. Die Qualität des Bodens als Baugrund nimmt zur Talsohle hin ab. Gut geeignet ist etwa der Bereich zwischen den Höhenschichtlinien 416 - 42o m. (Nähere Angaben siehe Gutachten Dr. Denninger vom 25.3.75).

Grundwasser, Oberflächengewässer:

Das Grundwasser steht nach dem Gutachten Dr. Denninger im Talgrund ca. o,7 m, im Hangbereich ca. 2 - 3 m unter dem Gelände an. An Oberflächengewässern sind vorhanden der Schwaketengraben, ein kleiner Tümpel an seinem Ufer und ein vom Homberg einmündender Graben. Die Qualität des Wassers ist z.Zt. etwas gemindert, da die Gräben, die angrenzenden Wiesen und der Tümpel als Abfallplätze benutzt werden. Die Gräben sind außerdem wegen fehlender Ufergehölze (Beschattung) stark verunkrautet.

Das mit der Schwaketenwiese über den Graben in Verbindung stehende Ulmisried ist ein noch relativ ungestörtes Niedermoor. Bei Grabenverlegungen im Planungsgebiet ist deshalb darauf zu achten, dass die Grabensohle an der Ostgrenze des Gebietes nicht tiefer gelegt wird als die vorhandene Höhe (414.9 Grabensohle). Es kann im Gegenteil sogar eine Höherlegung um lo - 2o cm befürwortet werden. Dadurch würde der Wasserstand im Ried angehoben und seine Qualität als Feuchtgebiet gesteigert. Dieser Punkt ist vor allem auch bei einem Bau des Autobahnzubringers zu beachten.

Vegetation und Nutzung:

Die potentielle natürliche Vegetation ist der Perlgras-Buchenwald (Melico-Fagetum). Wichtige Bäume sind hier Fagus silvatica, Quercus robur, Quercus petraea, Fraxinus exelsior, Acer pseudoplatanus, Carpinus petulus, Sorbus aucuparia, wichtige Sträucher sind Corylus avellana, Crataegus monogyna, Lonicera xylesteum, Cornus sanguinea, Euonimus europaeus, Viburnum opulus.

Die reale Vegetation wird wesentlich durch die vorhandenen Nutzungen und die natürlichen Gegebenheiten bestimmt. So wird

die gesamte Talaue zwischen Schwaketenstrasse und dem Geländesprung bei der 416 m - Höhenschichtlinie von einer nur stellenweise als Grünland genutzten Feuchtwiese eingenommen. Vereinzelte Gruppen von Weidenbäumen und -büschen treten im westlichen Talabschnitt auf. Auffüllungen am westlichen Rand des Tales und entlang der Schwaketenstrasse u.a. für einen Bolzplatz haben den ursprünglichen Charakter des Talraumes bereits wesentlich beeinträchtigt.

Oberhalb des Geländesprunges wird Ackerbau und Obstbau betrieben. Ausgedehnte Obstwiesen an den Süd- und Osthängen des Friedhofackers prägen hier das Landschaftsbild. Eine weitest gehende Erhaltung dieser Obstbäume ist bei der Ausführungsplanung anzustreben. Ebenso sind die vorhandenen Böschungen mit ihrem Bewuchs von Euonimus europaeus, Prunus spinosa, Corylus avellana u.a. als landschaftsprägende Elemente von Bedeutung und deshalb erhaltenswert.

Der von Norden einmündende Talraum weist an den höher gelegenen Hangteilen Obstwiesen und Kleingartennutzung auf. Der tiefer liegende feuchte Bereich ist westlich des Grabens und im Mündungsbereich des Tales mit Rohboden aufgefüllt worden. Östlich des Grabens liegen ungenutzte Wiesen.

2. ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG UND AUFGABE DES GRÜNORDNUNGSPLANES

Das Planungsgebiet umfasst einen größtenteils feuchten, aumoorigen Talgrund. Das charakteristische reizvolle Landschaftsbild ist rein optisch noch im wesentlichen erhalten. Sehr störend wirken lediglich die Auffüllungen. Der naturhafte Charakter dieses Talraumes könnte mit geringen Mitteln wiederhergestellt werden (natürliche Böschungsneigung, Bepflanzung der Böschungen, Begleitgrün an Graben und Strasse, - Reinigung des Grabens, Beseitigen der Müllablagerungen).

Da die Stadt Konstanz jedoch beabsichtigt, diesen Talraum als Sport- und Freizeitzentrum zu gestalten, werden in diesem Bereich wesentliche Veränderungen der natürlichen Situation erfolgen. Die Höhe der Sportflächen soll etwa bei 415 m liegen. Das bedeutet, es müssen 1 - 2 m Boden fast über den gesamten Talgrund aufgefüllt werden. Durch die Gebäude und befestigten Sportflächen, die Parkplätze, Wege und Bepflanzung entsteht eine völlig neue Landschaft, die mit der jetzigen kaum noch etwas gemeinsam hat.

Aufgabe und Inhalt des Grünordnungsplanes mußte es deshalb u.a. sein, nach einer Aufnahme des vorhandenen Gehölzbestandes erhaltenswerte bzw. erhaltbare Gehölze und Gehölzgruppen auszuweisen, Spielflächen und Gebäude so anzuordnen, dass guter vorhandener Baumbestand erhalten werden kann. Durch Bodenmodellierung und Pflanzgebote war für einwandfreie Be- und Durchgrünung, Raumbildung, Sicht- und Lärmschutz zu sorgen. Ferner muß der Verlauf der Fahr-,Rad- und Fußwege einen reibungslosen Verkehrsfluß gewährleisten.

3. ERLÄUTERUNG DES GRÜNORDNUNGSPLANES

Verkehrskonzept:

Ziel war eine möglichst weitgehende Trennung von Fahrzeug-, Radfahrer- und Fußgängerverkehr. Soweit verschiedene Verkehrswege parallel verlaufen, wurden sie nach Möglichkeit durch einen Grünstreifen getrennt. 238 Pkw-Abstellplätze an der westlichen Grenze des Sportzentrums und 232 Pkw-Abstellplätze an der Schwaketenstrasse beim Hallen- und Freibad nehmen die Besucher-Pkw auf. Dadurch wird der Kfz-Verkehr gleich an der Peripherie des Gebietes abgefangen ohne den inneren Bereich zu stören. Zusätzlich stehen beim Bildungszentrum noch 88 Pkw-Plätze für die Zeiten außerhalb des Schulbetriebes zur Verfügung.

Bodenmodellierung:

Zwischen Fahrbahn Schwaketenstrasse und parallel verlaufendem Fusweg ist ein Sicht- und Lärmschutzwall vorgesehen, der sich bis ca. 1,o m über das Fahrbahnniveau erhebt. Freibad und Wettkampfbahn Typ B sind ebenfalls durch Wälle eingerahmt, die sich mit flachen Böschungen unter Bildung verschiedener raumbildender Konturen um die Anlage ziehen.
Im westlichen Bereich südlich der Tennisplätze besteht die Möglichkeit, den Vorflutgraben teichartig zu erweitern und das Gelände mit flachen Böschungen an das Gewässer heranlaufen zu lassen. Hier ist auf eine naturnahe Uferbefestigung und -gestaltung zu achten.

Bepflanzung:

Mit der Bepflanzung des Gebietes werden folgende Ziele erreicht:

- Einbindung der Bauwerke in die Landschaft
- Sichtschutz
- Windschutz
- Lärmschutz (nur in sehr geringem Maße)
- Abschleierung der Gebäudefronten am Überlängerbohl (hohe Gehölze auf dem Wall entlang der Schwaketenstrasse)
- Raumbildung

Zur Verwendung kommen Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation (Pflanzenliste siehe Legende GOP).

Flächenbilanz:

Sportflächen	6,38 ha
Wasserflächen	o,25 ha
Grünflächen	13,6o ha
Gebäudeflächen	o,92 ha
Gemeindewald	2,53 ha
RW-Hauptsammler	1,45 ha

Parkplätze	1,35 ha
Geh-,Rad-und Fußwege	3,26 ha
Gesamtfläche	29,74 ha

Pflegemassnahmen:

Mit dem Bau des Schul-und Sportzentrums Wollmatingen werden als Folgekosten insbesondere die laufenden Pflegekosten der verschiedenen Grünflächen zu berücksichtigen sein. Deshalb ist bereits bei der Neuanlage besonderes Augenmerk auf einfache und nach Möglichkeit extensive Pflegemassnahmen zu legen. Hierzu dient die Pflanzung standortgerechter Gehölze, das Anlegen von Rasenböschungen mit einer Neigung von max. 1 : 3. Alle nicht intensiv genutzten Rasenflächen sollen mit einer Naturrasen-(Wiesen)Mischung angesät werden, deren Pflege durch eine 2 - 3-schürige Mahd pro Jahr erfolgt. Außerdem ist zu untersuchen, ob auf einem der beiden noch privaten Grundstücke im Planungsgebiet ein zentraler "Pflegehof" für die Pflege des gesamten Gebietes eingerichtet werden kann.

4. KOSTENSCHÄTZUNG

I. BAUABSCHNITT (SCHULSPORTANLAGE)

1. Erdbewegungen				
	Geländeauffüllung, Erdwälle, Lärmschutz und Bepflanzung	rd.	DM	8oo.ooo,--
2. Schulsportanlage				
2.1	Wettkampfbahn Typ B, 68 -1o5, mit Kunststoffbahnen	rd.	DM	1.ooo.ooo,--
2.2	Fußballplatz-Allwetterplatz 68 x 1o5 m mit Beleuchtung	rd.	DM	7oo.ooo,--
2.3	2 Faustballfelder 32/66 - Rasenplatz	rd.	DM	25o.ooo,--
2.4	Leichtathletische Anlage	rd.	DM	15o.ooo,--
2.5	Umzäunung und Sonstiges	rd.	DM	15o.ooo,--
	Summe I. Bauabschnitt:	rd.	DM	3.o5o.ooo,--

s. ANLAGE 3 und Begründung

II. BAUABSCHNITT UND WEITERE ABSCHNITTE

1. Erdbewegungen				
1.1	Geländeauffüllung	rd.	DM	1.ooo.ooo,--
1.2	Erdmodellierungen und Lärmschutzwall entlang der Strasse	rd.	DM	3oo.ooo,--
1.3	Erdbewegungen und Gestaltung des Regenwassersammlers	rd.	DM	1oo.ooo,--
2. Hallenfreibadanlage				
2.1	Schwimmerbecken	rd.	DM	75o.ooo,--
2.2	Nichtschwimmerbecken	rd.	DM	48o.ooo,--
2.3	Trimmerbecken	rd.	DM	3oo.ooo,--
	Übertrag:		DM	2.93o.ooo,--

	Übertrag:		DM	2.93o.oo,--
2.4	Springerbecken	rd.	DM	6oo.ooo,--
2.5	Wasserspielgarten	rd.	DM	1oo.ooo,--
2.6	Strahlenturbulenz u. Aussenverrohrung	rd.	DM	4oo.ooo,--
2.7	Aussenanlagen	rd.	DM	3oo.ooo,--

3. Sportstätten

3.1	Fussballplatz 68 x 1o5 m - Rasenfläche	rd.	DM	5oo.ooo,--
3.2	3 Kleinspielfelder 22 x 44 m Allwetterplatz	rd.	DM	22o.ooo,--
3.3	Mehrkampfbahn	rd.	DM	1.ooo.ooo,--
3.4	Reservesportplatz für Schule im westl. Gebiet - Rasenplatz	rd.	DM	3oo.ooo,--
3.5	Tennisanlage 7 Plätze und 1 Centercourt	rd.	DM	45o.ooo,--

4. Kinderspielplätze

siehe 2.8 der Begründung

5. Pflanzungen

	Rasen- und Wieseneinsaat	rd.	DM	1.2oo.ooo,--
	Summe II Bauabschnitt und weitere Abschnitte	rd.	DM	8.ooo.ooo,--

Konstanz, den 7.6.1977

BÜRO FÜR FREIRAUMPLANUNG
DIPL. ING. KLAUS EBERHARD
FREIER GÄRTEN-UND LANDSCHAFTSARCHITEKT
GLARNISCHSTRASSE 8, 775o KONSTANZ

STADT KONSTANZ, PLANUNGSAMT

Konstanz, den 17. August 1978

STADT KONSTANZ
– Baudezernat –

Bürgermeister



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN		TEXTLICHE FESTSEZUNGEN

GRÜNFLÄCHEN (LBO §§ 5,13, 14, BBauG § 9 ABS.1)

[Symbol]	öffentliche, eingefriedigte Grünflächen	Die Art der Einfriedigung ist durch Planeintrag festgelegt
[Symbol]	Sportanlage	
[Symbol]	Kindergarten	
[Symbol]	Hallen- und Freibadfläche	
[Symbol]	öffentliche, nicht eingefriedigte Grünflächen	
[Symbol V]	öffentliche Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen	
[Symbol]	öffentlicher Spielplatz	
[Symbol]	Parkanlage	
[Symbol]	Flächen für die Forstwirtschaft	
[Symbol]	private, eingezäunte Grünfläche	Die so gekennzeichnete Fläche bleibt vorerst private Grünfläche. Die Art der Einfriedigung ist durch Planeintrag festgelegt.
[Symbol]	Sichtfläche	Die so gekennzeichnete Fläche, darf nicht bebaut und nicht eingezäunt werden. Die Bepflanzung darf eine max. Höhe von 8o cm nicht überschreiten.
[Symbol]	Schutzzone	Im so gekennzeichneten Bereich dürfen ohne Rücksprache mit den zuständigen Behörden keine Veränderungen am Gelände und der Bepflanzung vorgenommen werden.
[Symbol]	Flächen für Aufschüttung	Die so gekennzeichneten Flächen beziehen sich auf Schutzwälle und topographische Korrekturen.
[Symbol]	Flächen für Abgrabung	Die so gekennzeichneten Flächen beziehen sich auf die Böschungen des Regenwassersammlers.
▽415,00	mittlere Höhe der betreffenden Grünfläche	

PFLANZUNG, EINFRIEDIGUNG UND GEWÄSSER (BBauG § 9, ABS. 1)

[Symbol]	Baumpflanzung (zwingend)	Die Baumstellung darf geringfügig verändert werden. Baumarten: siehe Gehölzliste.
[Symbol]	freiwachsende Hecke mit Zaun	Im so gekennzeichneten Bereich sind als Einfriedigung mind. 2,o m breite freiwachsende Hecken zu pflanzen. (Siehe bauordnungsrechtliche Festsetzungen)
[Symbol]	freiwachsende Hecke	Im so gekennzeichnetn Bereich ist als Einfriedigung eine freiwachsende Hecke zu pflanzen. (Siehe bauordnungsrechtliche Festsetzungen)
[Symbol] LÄRMSCHUTZ-PFLANZUNG	Lärmschutzpflanzung	Gehölzarten: siehe Artenliste.
[Symbol]	Waldtraufpflanzung	Im so gekennzeichneten Bereich ist ein Waldtrauf mit standortgerechten Holzarten zu pflanzen und zu erhalten, siehe Artenliste.
[Symbol]	Aufforstung	Aufforstung zum Zwecke des Lärmschutzes. Durchführung erst mit dem Bau der Autobahn. Bis zu diesem Zeitpunkt Erhaltung der Auwiesen.

Artenliste:

Bäume I. Ordnung		Bäume II. Ordnung	
Abies alba	-Weißtanne	Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Acer pseudoplatanus	-Bergahorn	Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus silvatica	-Rotbuche	Prunus padus	- Traubenkirsche
Fraxinus excelsior	-Esche	Sorbus aucuparia	- Vogelbeerbaum
Quercus robur	-Stieleiche	Taxus baccata	- Eibe
Quercus petraea	-Traubeneiche		
Ulmus scabra	-Bergulme		

Sträucher

Corylus avellana	-Haselstrauch
Crataegus monogyna	-Eingriffeliger Weissdorn
Cornus sanguinea	-Hartriegel
Euonymus europaeus	-Pfaffenkäppchen
Lonicera xylosteum	-rote Heckenkirsche
Viburnum opulus	-gew.Schneeball
Ligustrum vulgare	-Liguster

[Symbol]	Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen	Dieser Baumbestand ist während der Baumaßnahmen so zu sichern, dass eine Beschädigung des Wurzelbereiches, des Stammes und der Krone verhindert wird.
[Symbol]	Bindung für die Erhaltung von Strauchgruppen bzw. Hecken	Dieser Strauchbestand ist während der Baumaßnahmen so zu sichern, dass Beschädigungen des Wurzelbereich und der oberirdischen Pflanzenteile verhindert werde
[Symbol]	offener Wasserlauf	

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN		TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN AUS DEM BEBAUUNGSPLAN

Öffentliche Verkehrsflächen

[Symbol]	Fussweg	Wo kein getrennter Radweg ausgewiesen ist, sind die Fusswege auch für Fahrräder befahrbar, Zufahrt für Anlieger.
[Symbol]	Radweg	Die Radwege dienen auch Anlieferungs-,Rettungs- und Wartungsfunktionen.
[Symbol]	Anfahrweg	Diese Wege sind nur für Anlieferungs-,Rettungs- und Wartungszwecke befahrbar.
[Symbol P]	Parkplätze	

Bauliche Nutzung

[Symbol]	Gemeinbedarfsflächen, vorgesehen für Kindergarten	
[Symbol]	Bebauung, Bestand	
[Symbol]	Bebauung geplant	
[Symbol]	Baugrenze	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
[Symbol]	bestehende Grundstücksgrenzen	
[Symbol]	vorhandene Böschungen bzw. Terrassenstufen	In den so gekennzeichneten Gebieten ist die vorhandene Topographie zu erhalten.
[Symbol]	Grenze des Geltungsbereiches (zeichn. Festsetzungen)	

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSEZUNGEN (BBauG § 9, ABS. 2)

An den im Plan als freiwachsende Hecke mit Zaun gekennzeichneten Stellen ist innerhalb der Hecke als zusätzliche Abgrenzung ein Maschendrahtzaun anzubringen. Betonpfosten sind nicht zulässig. Der Zaun muss im Endzustand von der Hecke überwachsen sein.

An den im Plan als freiwachsende Hecke gekennzeichneten Stellen kann innerhalb der Pflanzung, 8o cm von der Grenze zurückgesetzt und max. 1,oo m hoch ein Maschen- oder Spanndrahtzaun gezogen werden.

HINWEISE:

Ausnahmen von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes können nur von der Stadt Konstanz genehmigt werden.

Der Bebauungsplan "Schul- und Sportzentrum Wollmatingen, 2. Änderung", besteht aus Teilen

1. dem Bebauungsplan

2. dem Grünordnungsplan

Genehmigung erfolgt unter Auflagen
siehe Erlaß Nr. 13/24/0217/355 vom 25.10.1978

Genehmigt gemäß § 11 des
Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976
(BGBl. I S. 2256)
Regierungspräsidium Freiburg

Freiburg i. Br., den 25. Okt. 1978

REGIERUNGSPRÄSIDIUM Dienstsiegel FREIBURG

PLANUNGSAMT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN
"SCHUL- U. SPORTZENTRUM WOLLMATINGEN"
2. ÄNDERUNG
GRÜNORDNUNGSPLAN GEMÄSS § 9 NAT.SCH.G.

Maßstab: **1:1000** Datum: **13. 6. 1977** GEÄNDERT **31.10.77**

Der Oberbürgermeister: Konstanz, den 17. August 1978

i. A.
Bürgermeister

STADT KONSTANZ

stellv. Amtsleiter

BEARBEITET IM AUFTRAG DER STADT KONSTANZ:

BÜRO FÜR FREIRAUMPLANUNG
KLAUS EBERHARD FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT
775 KONSTANZ GLÄRNISCHSTR. 8 TEL. o7531/63351
777 ÜBERLINGEN SONNENBERG 8 TEL. o7551/4896

433.1a