BEBAUUNGSPLAN „TURBENRIED-SEEHALDE, 1. ABSCHNITT“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

2. ÜBERSICHTSPLAN

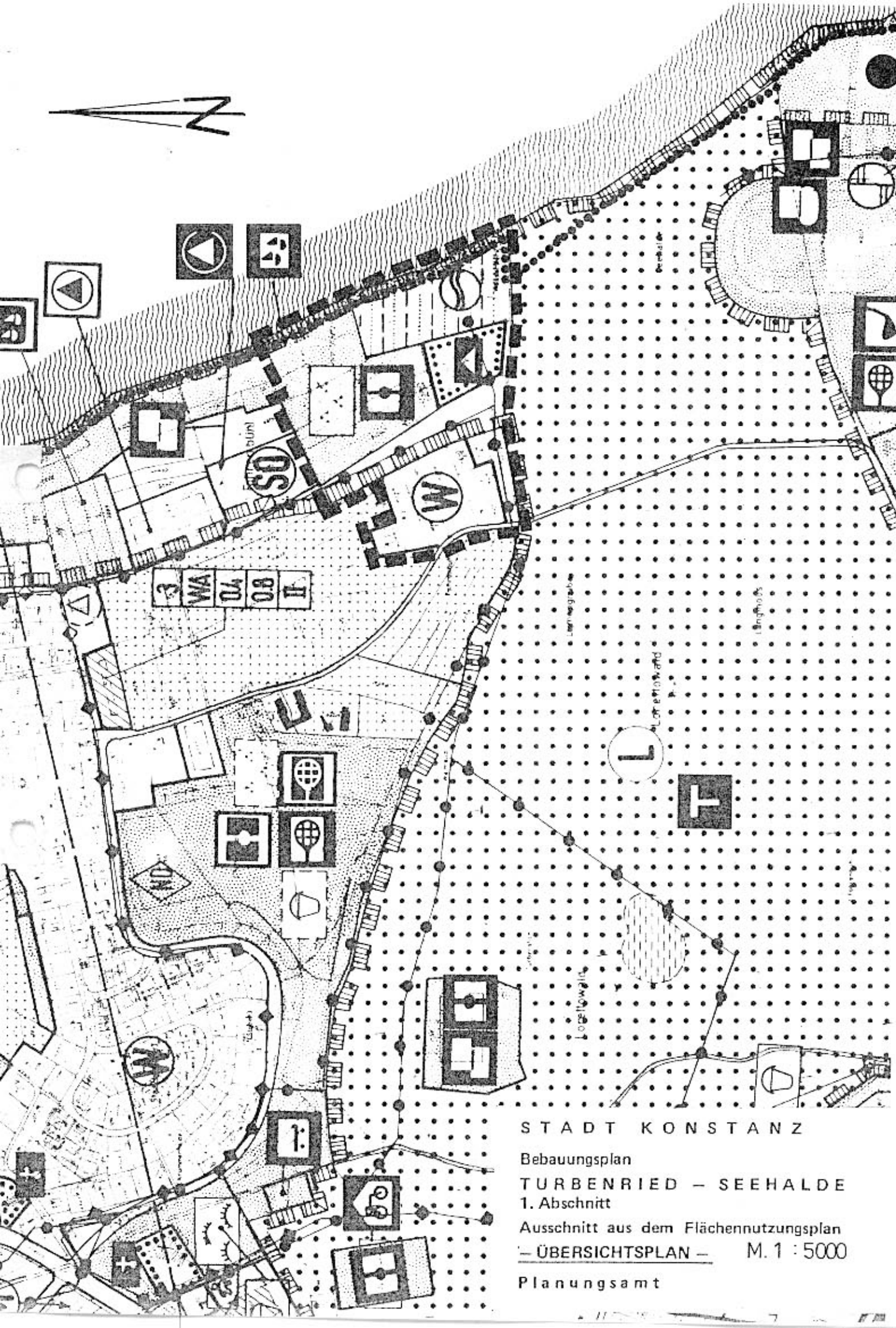
3. SATZUNG

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

5. GRÜNORDNUNGSPLAN M 1:1 000

6. GRÜNORDNUNG mit BAUMERWEITERUNG – TEXTTEIL

7. BEGRÜNDUNG



STADT KONSTANZ

Bebauungsplan

TURBENRIED – SEEHALDE

1. Abschnitt

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

– ÜBERSICHTSPLAN – M. 1 : 5000

Planungsamt

Satzung

über den Bebauungsplan

Turbenried-Seehalde, 1. Abschnitt

Nach § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 588), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Gemeindeordnung und der Landkreisordnung vom 17. Dezember 1984 (GBl. S. 675) hat der Gemeinderat der **Stadt Konstanz** den Bebauungsplan **Turbenried-Seehalde, 1. Abschnitt** als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom **26.06.1986** maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1) Übersichtsplan vom **ohne Datum**
2) Lageplan vom **26.06.1986 incl. textl. Fesetzungen**
3) Grünordnungsplan vom **Oktober 1986**
4) Straßenlängs- und -querschnitte vom **—**

Beigeschlossen ist die Begründung.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 73 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung seiner Genehmigung nach § 12 BBauG in Kraft.

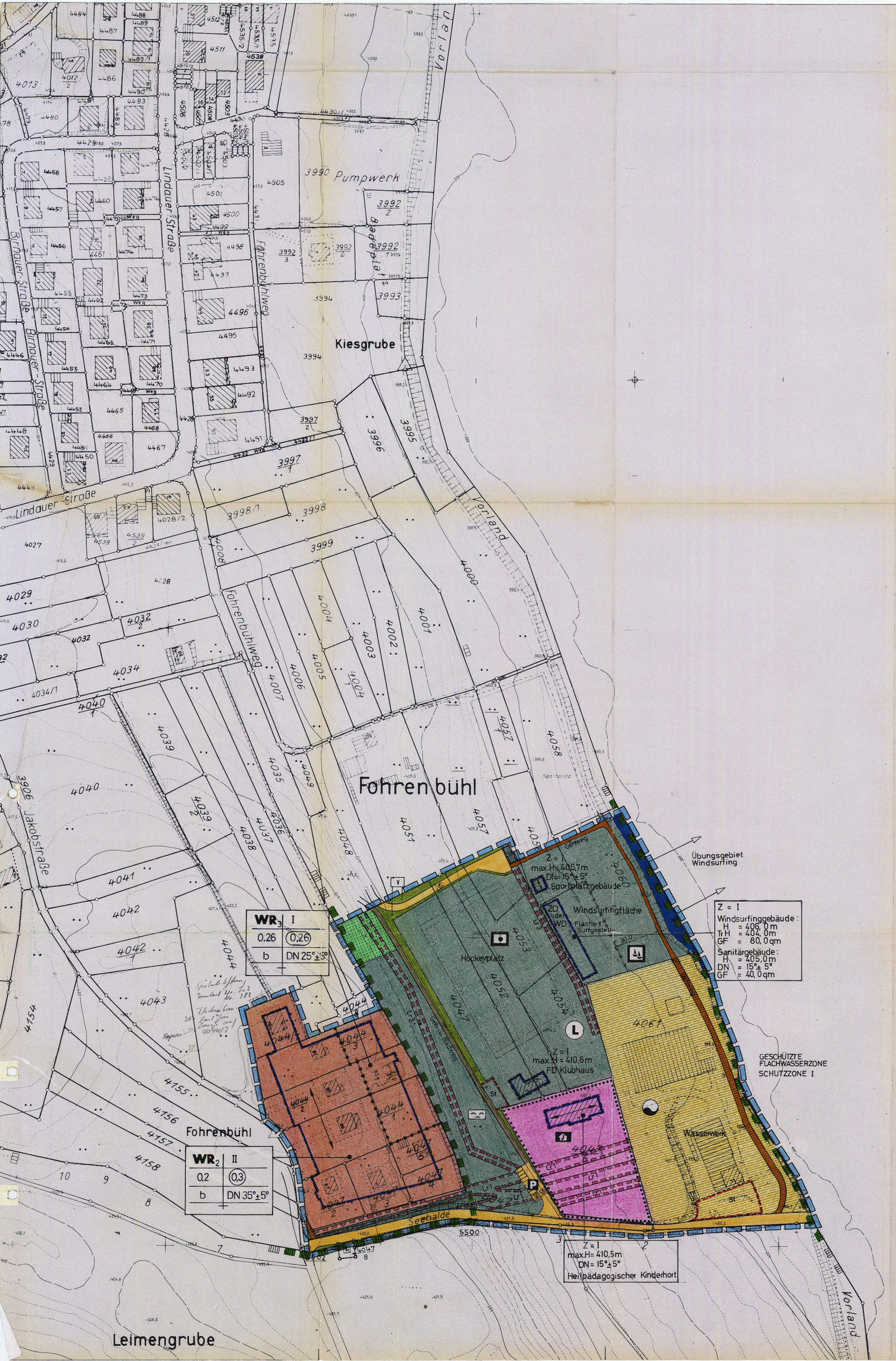
Konstanz, den 7. April 1987
(Ort, Datum)

Stadt Konstanz - Dezernat III

Fischer

Fischer
Bürgermeister
(Dienstsiegel)

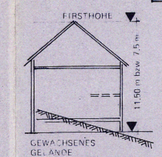
STADT KONSTANZ
35



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planeintrag	Text
	1. Planungsrechtliche Festsetzungen — **§ 9 BBauG** **1.1. Art der baulichen Nutzung** — **§§ 1 – 15 BauNVO**
$WR_{2,3}$	• Reines Wohngebiet Ausnahmen nach Abs. 3 sind unzulässig. — § 3 BauNVO
St	• Stellplätze — § 9 (1) Nr. 4 BBauG und § 12 BauNVO Im WR_2, im WR_3 und innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf und die Versorgung (Wasserwerk) sind Stellplätze und Garagen zulässig. Stellplätze innerhalb d. Sportflächen entspr. den Eintragungen im Lageplan.
	• Nebenanlagen — § 9 (1) Nr. 4 BBauG und § 14 BauNVO Im WR_2 und im WR_3 sind Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig; ausgenommen Einrichtungen u. Anlagen für die Kleintierhaltung. Innerhalb der übrigen Flächen sind Nebenanlagen, die ihrer Versorgung dienen, zulässig.
	1.2. Maß der baulichen Nutzung — **§§ 16 – 20 BauNVO**
	• Abgrenzung der Flächen unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes hier: unterschiedliche Festsetzungen hinsichtlich z, GRZ und GFZ — § 16 (5) BauNVO
I – II	• Zahl der Vollgeschosse – z – als Höchstgrenze — § 18 BauNVO
0,20 0,26	• Grundflächenzahl – GRZ – als Höchstgrenze — § 19 BauNVO
GF	• Grundfläche als Höchstgrenze — § 19 BauNVO
(0,3) (0,26)	• Geschoßflächenzahl – GFZ – als Höchstgrenze — § 20 BauNVO
Baugebiet | Zahl d. Vollgeschosse Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl Bauweise | Dachneigung	• Füllschema der Nutzungsschablone
	1.3. Bauweise — **§ 9 (1) Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO**
b	• Besondere Bauweise. Die Gebäudelänge wird auf 14,00 m begrenzt.
	1.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen — **§ 23 BauNVO und § 9 (1) Nr. 2 BBauG**
	• Baugrenze — Abs. 1 und 3
	1.5. Stellung der baulichen Anlagen — **§ 9 (1) Nr. 2 BBauG**
	• Firstrichtung bei Satteldächern
	1.6. Flächen für den Gemeinbedarf — **§ 9 (1) Nr. 5 BBauG**
	• Heilpädagogischer Kinderhort
	1.7. Flächen, die von der Überbauung freizuhalten sind und ihre Nutzung — **§ 9 (1) Nr. 10 BBauG**
	• Die eingezeichneten Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bepflanzung oder sonstigen Nutzung freizuhalten, soweit sie 0,80 m über die Fahrbahnoberkante hinausragen
	1.8. Verkehrsflächen — **§ 9 (1) Nr. 11 BBauG**
	• Fahrbahn • Gehweg • Geh- und Radweg • Die Straßenrandsteine sowie deren Fundamente sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden • Öffentliche Stellplätze
	1.9. Versorgungsflächen — **§ 9 (1) Nr. 12 BBauG**
	• Wasserwerk Auf dem Gelände sind zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig.
	1.10. Grünflächen — **§ 9 (1) Nr. 15 BBauG**
	• Grünfläche mit naturnaher Gestaltung • Verkehrsgrünfläche • Hockeyplatz • Windsurf-Anlage Innerhalb der eingetragenen überbaubaren Flächen sind zweckgebundene Gebäude zulässig.
	• Begrenzung der Aufstellungsfläche für Windsurf-Brettgestelle Auf einer Fläche von max. 1 800 qm ist die Aufstellung von Brettgestellen zulässig. Ihre Anzahl wird auf 20 begrenzt.
	1.11. Wasserflächen — **§ 9 (1) Nr. 16 BBauG**
	• Seeflächen
	1.12. Flächen für die Landwirtschaft — **§ 9 (1) Nr. 18 BBauG**
	• Die ausgewiesene Fläche ist dem Obstbau vorbehalten
	1.13. Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen — **§ 9 (1) Nr. 21 BBauG**
Lr 1 Lr 2 Lr 3	• Leitungsrecht – Lr 1 – für Gas und Wasserleitungen zugunsten der Stadt Konstanz • Leitungsrecht – Lr 3 – für Abwasserleitungen zugunsten der Stadt Konstanz. Die Flächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit tiefwurzelnden Sträuchern u. Bäumen freizuhalten
	1.14. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern — **§ 9 (1) Nr. 25 a u. b BBauG** Es gelten die Eintragungen im Grünordnungsplan.
	1.15. Nachrichtliche Übernahmen — **§ 9 (6) BBauG**
	• Landschaftsschutzgebiet Sicherung von Bodenfunden nach §§ 10 und 20 Denkmalschutzgesetz Da mit vor- und frühgeschichtlichen Funden gerechnet werden muß, ist der Kreisarchäologe rechtzeitig vor Inangriffnahme der Erschließungsarbeiten vom Baubeginn zu benachrichtigen. Zutage tretende Funde sind diesem zur sachgerechten Bergung umgehend zu melden (Telefon 07731 / 61229).
	1.16 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes — **§ 9 (7) BBauG**

	2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen — **§ 9 (4) BBauG u. § 73 LBO**
	2.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen — **§ 73 (1) Nr. 1 LBO**
	2.1.1 Kniestock Eine Kniestockhöhe von max. 0,50 m ist im WR_2 u. im WR_3 zulässig (gemessen von OK Fußboden des obersten Geschosses bis zum Schnittpunkt zw. Dachhaut und Gebäudeaußenfläche).
	2.1.2. Dächer **Dachformen:** • Satteldach, durch Firstrichtung gekennzeichnet (siehe 1.5)
FD	• Flachdach – entsprechend der Eintragung im Lageplan
ZD oder WD	• Zeltdach oder Walmdach für Windsurfing- und Sanitärgebäude auf der Windsurffläche
DN	• **Dachneigung:** entsprechend den Eintragungen im Lageplan Die Dachneigung von Anbauten ist der der bestehenden Gebäude anzupassen. **Dachdeckung:** Dachziegel oder Materialien, die in Format u. Farbtönung dem Dachziegel entsprechen.
	2.1.3. Farbgebung Für die baulichen Anlagen sind Materialien u. Farben in gedeckten Tönen zu verwenden.
	2.2. Antennen — **§ 73 (1) Nr. 3 LBO** Je Gebäude ist eine Antenne zulässig.
	2.3. Gestaltungsvorschriften — **§ 73 (1) Nr. 5 LBO** Gestelle für Surfbretter sind in den Monaten November bis März aus dem Landschaftsschutzgebiet zu entfernen. Zierhecken sind im Landschaftsschutzgebiet unzulässig. Entsprechend vorhandene Hecken sind zu entfernen. Die vorhandenen u. geplanten Sportgebäude sind mit standortgerechten Gehölzen entspr. der Artenliste des Grünordnungsplanes einzugrünen. Im übrigen gelten die Empfehlungen für bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Grünordnungsplanes.
	2.4. Grenzabstände — **§ 73 (1) Nr. 6 LBO** Grenzabstand: 5,00 m, sofern im Lageplan nichts anderes festgesetzt wird.
	2.5. Höchstgrenze der Gebäudehöhen — **§ 73 (1) Nr. 7 LBO** WR_2 bzw. WR_3: Die Firsthöhe, gemessen von OK Dachkonstruktion bis zum tiefsten Schnittpunkt zw. Außenwand u. gewachsenem Gelände, darf höchstens 11,50 m bzw. 7,50 m betragen. Den beigeschlossenen Geländeschnitten ist die gewachsene Geländeoberfläche zu entnehmen. In den übrigen Bereichen: Die max. Gebäude- oder Firsthöhe – H – sowie die Traufhöhe -TrH- beziehen sich auf Normal-Null (NN).



	2.6. Gebäudetiefe als Höchstgrenze — **§ 73 (1) Nr. 8 LBO** Die Gebäudetiefe darf im WR_2 12,00 m nicht überschreiten.
	3. Empfehlung Insbesondere im Hinblick auf die von der BNL Freiburg geforderte Eingrünung der vorhandenen und geplanten Sportgebäude soll die Baurechtsbehörde bei der Vorlage von Bauanträgen Bepflanzungspläne fordern.

RECHTSGRUNDLAGEN:

1. Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256), berichtigt (S. 3617), geändert durch die Vereinfachungsnovelle vom 3. Dezember 1976 (BGBl. I, S. 3281) und durch die Beschleunigungsnovelle vom 6. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949).
2. Baunutzungsverordnung – BauNVO – i.d. Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763).
3. Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981 (BGBl. I, S. 833)
4. Landesbauordnung für Baden Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770).

LEGENDE DER GRUNDKARTE

- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- derzeitige Grundstücksgrenzen
- Höhenlinien
- Böschungen (vorhanden)

STADT KONSTANZ · PLANUNGSAMT

VERFAHREN NACH DEM BUNDESBAUGESETZ (BBauG)

§ 2 (1)	Aufstellungsbeschluß	am	26.04.1979
	Ortsübliche Bekanntmachung	am	26.11.1980
§ 2 (5)	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	am	19.12.1980
§ 2a (2)	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	vom	28.11.1980 bis 12.12.1980
	Bekanntmachung einer öffentl. Darlegung und Anhörung	am	26.11.1980
	Öffentliche Darlegung und Anhörung	am	09.12.1980
§ 2a (6)	Auslegungsbeschluß	am	11.09.1986
	Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung	am	03.10.1986
	Öffentliche Auslegung	vom	13.10.1986 bis 14.11.1986
	Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange	am	16.10.1986
§ 10	Satzungsbeschluß	am	07.04.1987

Die im Plangebiet dargestellten Flurstücksgrenzen und Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.
17.07.87/ gez.: i.V. BERTRAM
Datum / Unterschrift
STADT KONSTANZ
VERMESSUNGS- UND LIEGENSCHAFTSAMT

i.V.
Oberbürgermeister

§ 11 Anzeige des Bebauungsplanes nach BauGB am
27.08.1987

§ 12 Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung am
14.10.1987
Bürgermeister

Planungsamtsleiter

BEBAUUNGSPLAN M. 1:1000
TURBENRIED – SEEHALDE
1. ABSCHNITT

Entwurf vom 26.06.1986	Änderung vom 20.05.1987	**t4**
Sachbearbeiter Obergfell	Änderung vom	
gezeichnet Schultheiss	Änderung vom	

3. BEGRÜNDUNG

1. Planungsabsichten

1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet wird begrenzt: im Norden durch den Sportplatz Fohrenbühl, den Campingplatz Fohrenbühl, die Grundstücke Nr. 4048, 4036, 4044/8 und 4044, im Westen durch die Jakobstraße, im Süden durch den Lorettowald und im Osten durch das Bodenseeufer.

1.2 Anlaß der Planaufstellung

Das gesamte Planungsgebiet "Turbenried-Seehalde" in der Ausdehnung, die dem Aufstellungsbeschluß, der Bürger- und Trägeranhörung zugrunde lag, wird gebildet aus den Teilen der Bebauungsplangebiete "Staaderberg-West", "Staaderberg-Ost", "Fohrenbühl" westlicher Teil und "Fohrenbühl" östlicher Teil. Die vorgenannten Gebietsteile waren entsprechend den Festsetzungen der Bebauungspläne als von der Bebauung freizuhaltende Flächen bzw. als Flächen für die Öffentlichkeit ausgewiesen. Das Gesamtgebiet wird abgerundet durch Hinzunahme der vorhandenen Streusiedlung an der Jakobstraße.

Die Realisierung zahlreicher Freizeit- und Sporteinrichtungen (Campingplatz, Fußballplatz, Windsurfschule, Hockeyplatz etc.) sowie der enorme Druck auf den Freizeitbereich Fohrenbühl-Seehalde in Verbindung mit der dort auftretenden Parkplatznot (der einst vorgesehene Parkplatz für ca. 200 Kraftfahrzeuge an der Lindauer Straße wurde durch eine Bebauung ersetzt) erfordern eine Neuordnung des Gebietes. Diese wird auch notwendig im Bereich Turbenried, insbesondere durch die Erkenntnis, das Restried als Feuchtgebiet zu erhalten.

1.3 Grundkonzept im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist in dem betreffenden Teilgebiet folgende Nutzungen aus:

Ein Wohngebiet (bestehende Streusiedlung),
eine Gemeinbedarfsfläche (ehemals Freiluftschule),
eine Versorgungsfläche (Wasserwerk),
Grünflächen für Sport und Erholung (Hockeyplatz,
Parkanlage, Windsurfanlage).

1.4 Bisherige Planung

Bereits in der Sitzung vom 9. Juli 1971 beschloß der Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Turbenried-Seehalde. Dem Beschluß lag ein Konzept zugrunde, das die Überbauung der Seehalde sowie die Zerschneidung des Turbenriedes durch eine Verbindungsstraße zwischen der Hermann-von-Vicari-Straße und der Jakobstraße vorsah. Diese Planungsabsichten wurden inzwischen aufgegeben. Andere Nutzungsansprüche bedingten die Neuordnung des Gebietes (siehe auch 1.2).

Ein Nutzungskonzept in Gestalt eines Grünordnungsplanes des Büros Eberhard bildete schließlich die Grundlage für die Bürger- (Dezember 1980) und Trägerbeteiligung (eingeleitet im Dezember 1980).

Daraus wurde zunächst ein Bebauungsplanentwurf für den Gesamtbereich entwickelt.

Aus Gründen der Dringlichkeit - der Fortbestand der Windsurfingschule am Wasserwerk ist gefährdet - hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 14.04.1983 beschlossen, einen Bebauungsplan für den südöstlichen Teilbereich öffentlich auszulegen.

Dieser Plan lag vom 02.05. bis einschließlich 03.06.1983 öffentlich aus. Die Änderung dieses Entwurfs zog Ende 1983 eine eingeschränkte Beteiligung nach § 2 a Abs. 7 BBauG nach sich.

Der Beschluß des Gemeinderates, u.a. die GFZ in der Streusiedlung an der Jakobstraße zu reduzieren, führte schließlich zu einer erneuten öffentlichen Auslegung.

2. Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

1. Bundesbaugesetz
   in der durch die Beschleunigungsnovelle vom 6. Juli 1979 geänderten Fassung (BGBl.I S. 949).
2. Baunutzungsverordnung
   in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763).
3. Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 83 (GBl. S. 770).
4. Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833).

2.2 Änderung bestehender Bebauungsvorschriften

Ein der Öffentlichkeit zugedachter Teilbereich des Planungsgebietes "Fohrenbühl - östlicher Teil" wird entsprechend der vorhandenen Nutzung als Sportfläche (Hockeyplatz, Windsurfanlage) ausgewiesen.

Des weiteren wird im Bereich des Wasserwerks sowie des ehemaligen Walderholungsheimes die Anpassung an die Gegebenheiten erforderlich.

2.3 Landschaftliche Gegebenheiten

Der betreffende Teil des Bereiches Seehalde fällt zum Seeufer hin (nach Osten) relativ steil ab. Das Gebiet wird einerseits geprägt durch das stark in Erscheinung tretende Wasserwerk sowie andererseits durch eine durchgrünte Streusiedlung.

2.4 Gliederung des Gebietes

Ein ca. 70 m breiter Uferstreifen mit dem bereits vorhandenen Uferweg nördlich des Wasserwerks bleibt der Freizeitbetätigung der Bevölkerung vorbehalten. Diese Zone nimmt sowohl die freien Surfer als auch eine Windsurfingschule auf.

In der westlich angrenzenden Zone bis zum Panoramaweg (Fohrenbühlweg) liegen der Hockeyplatz und ein heilpädagogischer Kinderhort.

Westlich davon bis zur Jakobstraße schließt sich eine Streusiedlung mit reiner Wohnnutzung an.

2.5 Bauliche Nutzung

2.5.1 Art der baulichen Nutzung

Die vorhandene Streusiedlung östlich der Jakobstraße wird als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen.

2.5.2 Maß der baulichen Nutzung

	z	GRZ	GFZ
WR_2	II	0,2	0,3
WR_3	I	0,26	0,26

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand. Im WR_2 wurde ein vertretbares Wachstum berücksichtigt:

GRZ-Bestand	durchschnittlich geringer 0,1
GFZ-Bestand	höchstens 0,26

Die mäßige Nutzung trägt dem Charakter der Streusiedlung Rechnung.

In den übrigen Bereichen beschränkt sich das Maß der baulichen Nutzung auf die Geschoßzahl sowie zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auf die Gebäudehöhe (§ 16 Absatz 4 BauNVO). Aus dem vorgenannten Grunde wurde die Grundfläche - GF - des Windsurfinggebäudes auf 80 m² begrenzt.

2.6 Bauweise

Im WR paßt sich die besondere Bauweise - b - (Begrenzung

der Baulänge auf 14 m) dem vorhandenen Baubestand an.

2.7 Grundstücke für den Gemeinbedarf

Es ist vorgesehen, in der ehemaligen Freiluftschule am Wasserwerk einen heilpädagogischen Kinderhort unterzubringen.

2.8 Grünflächen

2.8.1 Sportflächen

- Hockeyplatz am Wasserwerk, vereinsgebunden

- Windsurfingfläche nördlich des Wasserwerks für Schulung und freies Surfen. Die letztgenannte Nutzung an einer der letzten freien Uferstellen entspricht den Zielen der Bauleitplanung (siehe auch 2.4).

2.8.2 Sonstige Grünflächen

Eine Grünfläche mit naturnaher Gestaltung liegt im Hangbereich zwischen Streusiedlung und Hockeyplatz.

2.9 Flächen für die Landwirtschaft

Der gegen Veränderungen empfindliche, seezugewandte Hangbereich im Gewann Fohrenbühl, stellt eine vom Landschaftsbild her wertvolle Fläche dar (siehe Grünordungsplan). Die ausgewiesene Obstwiese sollte geeignet sein, das Landschaftsbild zu erhalten. Hiervon betroffen ist lediglich ein kleiner Teil des Grundstücks Nr. 4047.

2.10 Städtebauliche Gestaltung

Der betreffende Bereich ist Bestandteil eines Naherholungsraumes, insbesondere für die Allmannsdorfer Bevölkerung (siehe auch Grünordnungsplan). Daneben dienen die geplanten und bestehenden Sportanlagen der Freizeitbetätigung sowohl der Konstanzer Bevölkerung als auch der Feriengäste.

Die erforderlichen Sportgebäude auf dem Windsurfinggelände müssen sich in bezug auf Höhe, Dachgestaltung und Farbe in das Landschaftsbild einordnen. Im Bereich der Streusiedlung sollte die vorgesehene höhere Nutzung den Siedlungscharakter nicht wesentlich beeinträchtigen.

Die notwendigen Eingriffe, insbesondere im Hinblick auf die Erschließung des Sportplatzes und der Windsurfinganlage werden durch Grünordnungsmaßnahmen, wie z.B. das Anpflanzen von Bäumen, gemildert.

2.11 Verkehr

2.11.1 Äußere Erschließung

Das Gebiet wird über die Jakobstraße nach Norden und Süden an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

2.11.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung der vorgesehenen und bestehenden Einrichtungen erfolgt über die Jakobstraße und über die Seehalde. Änderungen hinsichtlich der Jakobstraße bleiben einem weiteren Planungsabschnitt vorbehalten.

Die Erschließung des Windsurfgeländes erfolgt über die Zufahrt zum Campingplatz auf separater Trasse.

2.11.3 Fuß- und Radwegenetz

Alle Einrichtungen sind weitgehend über separate Fuß- und Radwege erreichbar.

2.11.4 Ruhender Verkehr

Die vorgesehenen öffentlichen Parkplätze und die privaten Stellplätze dienen im wesentlichen der Versorgung der vorhandenen Sport- und Freizeiteinrichtungen. Bei größeren Veranstaltungen und in der Ferienzeit muß auf den außerhalb des Planungsgebietes liegenden Bedarfsparkplatz zurückgegriffen werden. Dieser dient hauptsächlich der Entlastung des empfindlichen Hangbereichs.

2.11.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Anschluß des Gebietes an das öffentliche Personennahverkehrsnetz könnte nach Auffassung der Stadtwerke durch Verlängerung der Linie 5 über das Waldhaus Jakob erfolgen. Von der vorgesehen neuen Bushaltestelle aus erreichen die Besucher über das angeschlossene Fußwegenetz die Sport- und Freizeiteinrichtungen des Planungsgebietes.

Die vorgenannten Erschließungsmaßnahmen bleiben einem weiteren Planungsabschnitt vorbehalten.

2.12 Grünordnung

Ein Grünordnungsplan des Büros Eberhard setzt insbesondere das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die Pflanzbindungen sowie die Gestaltungsmaßnahmen nach § 73 der LBO fest.

2.13 Pflanzbindung und Pflanzgebot

Der verbleibende Baumbestand wurde im Grünordungsplan dargestellt. Nach dessen Maßgabe geschieht auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

2.14 Ver- und Entsorgung

2.14.1 Kanalisation

Die Anschlußmöglichkeit der vorgesehenen Kanalleitung im Fohrenbühlweg an den vorhandenen Kanal in der Lindauer Straße ist gegeben. Dieser Kanal entsorgt das WR_2 sowie das WR_3. Ein Stichkanal, mittels Hebeanlage an den vorigen angeschlossen, entsorgt die Hockeyanlage, das Sportplatzgebäude sowie das Surfgelände am Wasserwerk. Der Anschluß des Wasserwerks und des Kinderhorts ist möglich (s.Anl.).

2.14.2 Wasser-, Gas- und Elektroversorgung

Die Trinkwasser- und Gasversorgung kann als gesichert angesehen werden. Die in den außerhalb des Planungsgebietes liegenden Trafo-Stationen installierte elektrische Leistung reicht aus, das Planungsgebiet zu versorgen.

2.14.3 Müllbeseitigung

Die Einrichtungen an der Seehalde sowie das WR2 können durch die städtischen Müllfahrzeuge direkt angefahren werden.

Die Entsorgung des WR_3 erfordert den Mülltransport an die Jakobstraße. Die Entfernung von ca. 70 m erscheint zumutbar.

Die Müllbeseitigung für die Surfeinrichtungen und das Sportplatzgebäude am Wasserwerk sollte über den Campingplatz möglich sein.

2.15 Folgeeinrichtungen

Der zu erwartende geringe Bevölkerungszuwachs im WR_2 bzw WR_3 erfordert keine Folgeeinrichtungen.

2.16 Auswirkungen der Planung

Der Streusiedlungsbereich erfährt eine geringfügige Höhernutzung.

Neu ist der separat trassierte Fahrweg als Zufahrt zum Sportplatz und zur Windsurfinganlage in Verbindung mit der Schaffung privater Stellplätze, die der Versorgung der vorgenanntenEinrichtungen dienen.

Auf dem Windsurfinggelände ist ein Sanitärgebäude ausgewiesen, das sowohl der Windsurfingschule als auch der Öffentlichkeit dient.

2.18 Städtebauliche Daten

Wohnbaufläche WR	1,51	ha
Gemeinbedarfsfläche (Kinderhort)	0,57	ha
Verkehrsflächen (Straßen, Wege, öffentliche Stellplätze, Verkehrsgrünflächen)	0,85	ha
Versorgungsfläche (Wasserwerk)	1,36	ha
Grünflächen		
Grünfläche mit naturnaher Gestaltung	0,59	ha
Sportflächen	1,88	ha
Wasserflächen (Bodenseevorland)	0,07	ha
Landwirtschaftliche Fläche	0,03	ha
insgesamt	6,86	ha

2.19 Die der Gemeinde voraussichtlich entstehenden Kosten und deren Finanzierung

Da der überwiegende Teil der Erschließungsmaßnahmen nur für den Gesamtbereich (in der Ausdehnung des Aufstellungsbeschlusses) hergestellt werden kann, erscheint es nicht sinnvoll, die Kosten lediglich für den ersten Abschnitt zu ermitteln. Die nachstehenden Kosten beziehen sich deshalb auf den Gesamtbereich.

1.	Kosten des Straßen- und Wegebaus (incl. öffentliche Parkplätze) und des Sportplatzes	1 623 000,-- DM
2.	Kosten der Entwässerung	470 000,-- DM
3.	Kosten des Grunderwerbs (Straßen und Wege, Naturdenkmal, Bedarfsparkplatz)	950 000,-- DM
4.	Kosten der Trinkwasserversorgung	25 000,-- DM
5.	Kosten der Elektrizitätsversorgung	250 000,-- DM
6.	Kosten der Straßenbeleuchtung	125 000,-- DM
		3 443 000,-- DM

7. Finanzierung der vorgenannten Kosten

Die unter 1., 4., 5. und 6. genannten Kosten werden je nach Erfordernis rechtzeitig in den Haushaltsplan eingestellt.

Ein mittelfristiger Haushaltsansatz berücksichtigt die Kosten der Entwässerung.

Die unter 3. genannten Restkosten werden nach Bedarf rechtzeitig in den Haushaltsplan eingestellt.

2.20 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

Konstanz im März 1987