BEBAUUNGSPLAN „UNTERFELD“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. SATZUNG vom 4.11.1982
2. ÜBERSICHTSPLAN M 1:5 000
3. LAGEPLAN M 1:1000 vom 4.11.1982
4. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (PLANUNGS- und BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN) vom 27.09.1982
5. BEGRÜNDUNG vom 27.09.1982
6. LAGEPLAN GARTENLAUBEN – ZONIERUNG
7. GARTENHAUS TYP 1 und 2

Genehmigt
Genehmigung erfolgt unter Auflagen
s. Erlass v. 30.5.83 AZ13/24/07/17/120
Regierungspräsidium Freiburg

Freiburg i. Br., den 30. Mai 1983

BEBAUUNGSPLAN " Unterfeld"

Dienstsiegel

Kemmitz

2. SATZUNG

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes und des § 111 der Landesbauordnung von Baden-Württemberg in Verbindung mit dem § 4 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg hat der Gemeinderat am 4. Nov. 1982 über den o. g. Bebauungsplan folgende Satzung beschlossen:

§ 1

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

§ 2

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Übersichtsplan Maßstab 1 : 5 000
2. Lageplan Maßstab 1 : 1 000 vom 4. Nov. 1982
3. Textliche Festsetzungen (planungs- u. bauordnungsrechtliche Festsetzungen) vom 27. Sept. 1982

Beifügungen:

1. Begründung vom 27. Sept. 1982

§ 3

Die Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Konstanz, den 4. November 1982

Stadt Konstanz - Baudezernat

Bürgermeister
(Dienstsiegel)

STADT KONSTANZ, PLANUNGSAMT



PLANUNGSAMT KONSTANZ

Bebauungsplan Unterfeld

Übersichtsplan M = 1 : 5000



ZEICHENERKLARUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Planes (§ 9 Abs. 7 BBauG)
- GEHWEG / FAHRBAHN — Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
- P — Öffentliche Kfz – Stellplätze
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrtverbot, ZF = Ein- und Ausfahrt
- GE / SO — Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BBauG)
  Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
  Sondergebiet (Sonstige Sondergebiete)
- Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
- Nichtüberbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Baugebiet	Zahl der (Z) Vollgeschosse
zul. Grundfläche (GRF)	zul. Geschoßfläche (GSF)
Dachneigung	Bauweise
max. Zahl der WE	

- Füllschema der Nutzungsschablone
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BBauG)
  Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO in Verbindung mit § 2 Abs. 7 LBO)
- II — Höchstgrenze: römische Ziffer
  hier: z.B. 2-geschossig höchstzulässig
- GSF — max. zul. Geschoßfläche (§§ 16 und 20 BauNVO)
- GRF — max. zul. Grundfläche (qm) (§§ 16 und 19 BauNVO)
- BM — max. zul. Baumasse (§§ 16 und 21 BauNVO)
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO)
- o — offene Bauweise
- b — besondere Bauweise
- FH — Gebäude-Firsthöhe – maximal – (§ 9 Abs. 2 BBauG)
- Gebäuderichtung verbindlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 111 Abs. 1 LBO)
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG)
  hier: für Pumpwerk
  hier: für Regenwasser-Klärbecken
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- GST/ST — Flächen für Stellplätze oder Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BBauG)
  hier: Gemeinschaftsstellplätze / Stellplätze
- SF — Sichtflächen (von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke) (Anpflanzungen und Einfriedungen max. 0,80 m hoch)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)
  hier: Grünanlage geplant
- V — hier: Kinderspielplatz geplant
  hier: Dauerkleingartenanlage geplant
  hier: Verkehrsgrün
- G — Flächen für Gemeinschaftsanlagen
- Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG)
- N — Naturschutzgebiet (§ 9 Abs. 6 BBauG)
- Abwasserleitung – Bestand – (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG)
- M — Müllbehälterstandort (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BBauG)
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BBauG)
  hier: Aufschüttung
- Vorhandene Böschung
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vermessungspunkt
- Von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz u. zur Pflege der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BBauG)
- Schilfbestand

Anpflanzung / Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

- Pflanzbereich 1 (sh. Text 1.16) — Wegebegleitgrün in lockerer Bepflanzung aus standorttypischen Sträuchern wie: Schneeball, Feldahorn, Schwarzerle, Hasel, Hartriegel, Traubenkirsche Heckenkirsche u. Kreuzdorn.
- Pflanzbereich 2+3 (sh. Text 1.13) — Lockere Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern wie: Pappel, Weide, Erle, Schneeball, Hasel und Traubenkirsche, Kreuzdorn.
- Pflanzbereich (sh. Text 1.16) — Einzelbäume wie: Schwarzerle, Feldahorn
- Pflanzbindung (sh. Text 1.16) — Erhaltung der vorhandenen Bäume
- Bäume die entfernt werden können

Genehmigt
Genehmigung erfolgt unter Auflagen
Aktenzeichen 13/2410277/120 — 30. Mai 1983
Regierungspräsidium Freiburg
Freiburg i. Br., den 30. Mai 1983
Kemmitz

Die im Plangebiet dargestellten Flurstücke und ihre Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.
Datum 22.11.1982
Stadt Konstanz
Vermessungs- und Liegenschaftsamt

Aufstellungsbeschluß amtliche Bekanntmachung am 15.03.1979
Bürgerbeteiligung durchgeführt vom 22.03.1979 bis 06.04.1979
Erörterungstermin am 04.04.1979

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 01.06.1982 bis 02.07.1982 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 22.05.1982 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan am 04.11.1982 als Satzung beschlossen.

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

PLANUNGSAMT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN

UNTERFELD

Sachbearbeiter	gezeichnet	geändert	geändert	geändert	geändert	geändert
Glönkler	Schultheiss	GL.	GL.	GL.	GL.	
25.01.1980	30.01.1980	15.4.80	12.06.81	7.04.82	02.11.1982	

Maßstab 1 : 1000 Datum 04.11.1982

Der Oberbürgermeister
Bürgermeister — Amtsleiter

u11

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan "Unterfeld"

Rechtsgrundlagen:

1. Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. Nr. 105, 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 (Neufassung vom 15. September 1977 (BGBl Nr. 63, S. 1763)

3. Planzeichenverordnung vom 19. Januar 1965 (BGBl I S. 21)

4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 12. Februar 1980 (Ges. Bl. S. 116).

Textliche Festsetzungen (§ 9 BBauG in Verbindung mit § 111 LBO)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.00 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

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

Gemäß den Eintragungen im Lageplan.

Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO. In Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO sind nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zugelassen. Ausnahmen gem. Abs. 3 Nr. 2 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.

Öffentliche und private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG mit baulicher Nutzung für die Zweckbestimmung als

a) Dauerkleingärten mit Gartenlauben.

Zulässig sind eingeschossige Gartenlauben zur Aufbewahrung von Gartengeräten und dergl. sowie zum stundenweisen Aufenthalt, jedoch nicht zur Übernachtung. Eine dauernde Wohnnutzung ist nicht zugelassen.

b) Grünanlage mit Kleingärtner- bzw. Naturfreundeheim, jeweils als Gemeinschaftsanlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG

Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO (Sonstige Sondergebiete)

Im SO_1 ist ein Kleintierzüchterheim als Gemeinschaftsanlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG zugelassen.

Im SO_2 sind Kleintierställe zugelassen.

1.02 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21 BauNVO)

a) Gewerbegebiet und Sondergebiete

Festsetzung entsprechend dem Einschrieb im Plan durch:

Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 18 BauNVO) als Höchstgrenze

Größe der max. zulässigen Grundfläche (m²) (§ 16 und 19 BauNVO)

Größe der max. zulässigen Geschoßfläche (m²) (§§ 16 und 20 BauNVO)

b) Dauerkleingärten

Auf jeder Parzelle ist nur ein eingeschossiges Gebäude (Gartenlaube) zulässig. Die Grundfläche der Gartenlauben darf 16 m² nicht überschreiten (12 m² überbaut und bis zu 4 m² überbaute Grundfläche als überdachter Freisitz). Dachüberstände bis zu 30 cm werden nicht als überbaute Grundfläche angerechnet, soweit sie nicht in die Fläche der Freisitzüberdachung fallen. Untergeschoßräume sind nicht zugelassen.

c) Gemeinschaftsanlagen

Hier ist jeweils eine bauliche Anlage mit einem Vollgeschoß und der im Plan eingetragenen max. Grundfläche (GRF) zulässig.

1.03 Bauweise überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO)

Im GE ist offene Bauweise (o) entsprechend den Eintragungen im Planteil festgesetzt.

Bei den Dauerkleingärten(Ziff. 1.12 b) beträgt die Gartenfläche mindestens ca. 300 m².

1.04 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Zäunen im SO-und Kleingartengebiet unzulässig.

1.05 Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 12 BauNVO

a) Stellplätze sind innerhalb der Dauerkleingartenanlagen nicht zugelassen. Hierfür sind die im Planteil festgelegten Gemeinschaftsstellplätze (GST) maßgebend.

b) Garagen sind im Gewerbegebiet zulässig, nicht jedoch zwischen der südlichen Baugrenze und der Straße bei Punkt C. Im SO_1-Gebiet sind Garagen innerhalb der Baugrenzen als integrierter Bestandteil des Gemeinschaftsgebäudes entsprechend dem Bedarf und der Zweckbestimmung zugelassen.

Im übrigen Bereich des Plangebietes sind Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig.

1.06 Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

Die im Plan eingezeichneten Sichtflächen müssen von jeder Bebauung freigehalten werden. Anpflanzungen dürfen keine sichtbehindernde Wirkung haben. Aufschüttungen mit mehr als 0,80 m Höhe - gemessen ab OK Fahrbahn - sind unzulässig.

1.07 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

Die im Planteil ausgewiesenen öffentlichen Flächen für das Parken (P) von Fahrzeugen sind für die Benutzung durch die Allgemeinheit und ausschl. für das Parken festgesetzt. Es sind Flächen als Fahrbahn mit begleitenden Fußwegen, befahrbare Fußwege und nicht befahrbare Fußwege festgesetzt.

1.08 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG)

Die vorhandene Abwasserleitung zur Beseitung der Oberflächenwässer - Bestandteil des am 15. Februar 1977 genehmigten Wasserrechtsantrages - ist im Planteil festgesetzt.

1.09 Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BBauG

Im Planteil ist eine Fläche für das Regenwasserrückhaltebecken mit Pumpstation festgesetzt.

1.10 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG

Die Grünflächen sind nach Planeintrag als Dauerkleingärten oder Grünanlagen festgesetzt. Zulässig ist

- bei Dauerkleingärten

eine bauliche Nutzung gemäß Ziff. 1.02.

-bei der Grünanlage eine Nutzung nach Maßgabe in Ziff. 1.14.

1.11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BBauG)

Aufschüttungen werden in einem besonderen Wasserrechtsverfahren geregelt. Abgrabungen sind unzulässig.

1.12 Flächen für Anlagen der Kleintierhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BBauG)

Auf den im Plan als SO_1 und SO_2 festgesetzten Flächen sind nur Anlagen für die Kleintierhaltung zulässig (vergl. Ziff. 1.1). Die Zugänge u. Zufahrten zu den Einrichtungen dürfen nur vom Weg an der Ostseite (verlängerte Fritz-Arnold-Str.) erfolgen.

1.13 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1o BBauG)

Es ist ein Erholungsschutzstreifen mit Uferweg festgesetzt. Zulässig sind darin Nutzungen, die der Erholung und dem Naturgenuß dienen. Feuerstellen, Zäune, bauliche Anlagen, das Zelten, das Aufstellen von Wohnwagen und Spiel- und Sportgeräten ist unzulässig. Befestigte Wege sind mit Ausnahme der im Plan festgelegten Wege im Schutzbereich nicht zugelassen.

Soweit in diesem Bereich ungenehmigte Anlagen vorhanden sind oder Veränderungen vorgenommen wurden, sind diese vom Verursacher zu entfernen und der natürliche Zustand wieder herzustellen.

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

Der Schilf- und Baumbestand ist zu schützen und das Ufer zu renaturalisieren. Zäune und bauliche Anlagen sind nicht zugelassen. Als Ausnahme kann die Einzäunung der Schutzbereiche und des Regenwasserklärbeckens mit der Pumpstation zugelassen werden. Ordnungsmaßnahmen, wie z.B. Zugänge zum Wasser und Landeplatz für Kleinboote, werden in einem Wasserrechtsverfahren geregelt. Soweit in diesem Bereich ungenehmigte Anlagen vorhanden sind oder Veränderungen vorgenommen wurden, sind diese vom Verursacher zu entfernen und der natürliche Zustand wieder herzustellen.

1.15 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22)

Im Dauerkleingarten-Bereich sind zwei Standorte für zentrale Einrichtungen, wie Toilettenanlage, Werkstätte und Aufenthaltsräume, als Gemeinschaftsanlage festgelegt. Nicht zugelassen ist die Nutzung als Gaststätte oder gaststättenähnliche Einrichtung.

1.16 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

Anpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)

Auf den im Plan dargestellten Flächen sind Bäume und Sträucher anzupflanzen und zu unterhalten. Die Baurechtsbehörde kann zum Bauantrag einen Bepflanzungsplan verlangen.

Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)

Die im Plan zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Sträucher dürfen weder beseitigt, beschädigt noch in ihrem Wachstum beeinträchtigt werden.

1.17 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Die Erdgeschoß-Rohbodenhöhe darf max. 0,30 m über dem vorhandenen sogenannten gewachsenen Gelände liegen.

1.18 Fenster und Gebäudeabstände (§§ 7, 8 und 9 LBO)

Soweit im Plan zeichnerisch oder durch Eintragung nichts anderes festgesetzt ist, gelten die Vorschriften der LBO.

1.19 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 + 6 LBO)

a) Bei Gartenlauben (s. 1.02 b) darf die Firsthöhe - gemessen vom vorhandenen Gelände - beim

- Typ 1 4,70 m
- Typ 2 3,30 m

nicht übersteigen.

b) Bei Gemeinschaftsanlagen und gewerblichen Bauten darf die im Plan eingetragene Firsthöhe nicht überschritten werden. Bei Gartenlauben ist der Einbau von Dachflächenfenstern unzulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte (sogenannte Negativgaupen) sind im gesamten Plangebiet nicht zugelassen. Außenantennen sind in den Dauerkleingartenanlagen unzulässig. Die Außenwände sind in sogenannten Herbstlaubfarben farblich zu gestalten. Grelle Farbtöne sind unzulässig. Werbeanlagen sind im gesamten Plangebiet nicht zugelassen. Bei Kleingartenparzellen dürfen die nach 1.02 b nicht überbauten Flächen nicht mit dichten Belägen, wie z.B. Beton oder Asphalt, versehen werden. Die Belagsflächen dürfen insgesamt max. 15 % der jeweiligen Parzellengröße betragen. Für sämtliche baulichen Anlagen (Hochbauten) - mit Ausnahme der Anlagen im Gewerbegebiet und der Abwasserpumpstation - ist Satteldach vorgeschrieben. Die zulässige Dachneigung beträgt:

- bei Bauten im GE-Gebiet bis 30°
- bei Gartenlauben Typ 1 55 - 60°
- bei Gartenlauben Typ 2 und bei Gemeinschaftsanlagen 15 - 30°

Mauern, Eisengitter und Stacheldraht sind als Einfriedigung und sonstige Freiflächenabgrenzung unzulässig. Die Einfriedigungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,50 m gestattet. Es soll möglichst Knotengeflecht verwendet werden.

1.20 Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BBauG)

Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BBauG sind zulässig, soweit diese im Bebauungsplan vorgesehen sind. Für die Erteilung von Befreiungen ist § 31 Abs. 2 BBauG maßgebend.

1.21 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BBauG)

An der westlichen Plangebietsgrenze ist - entsprechend der Forderung der Naturschutzbehörde - zum Naturschutzgebiet Wollmatinger Ried hin ein stabiler Drahtzaun, mit mindestens 1,80 m Höhe zu erstellen. Ein verschließbares Tor für den Zolldienst im Bereich des Zollweges ist vorzusehen.

2.00 Hinweise

2.01 Hinweise auf Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften

Sicherung von Bodenfunden (§§ 10 und 20 Denkmalschutzgesetz)

Da mit vor- und frühgeschichtlichen Funden gerechnet werden kann, ist der Kreisarchäologe (Telefon 07731/61229) rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten vom Baubeginn zu benachrichtigen. Zutage kommende Funde sind zu bergen und umgehend zu melden.

2.02 Hinweise auf andere Vorschriften

Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz Baden-Württemberg) NATSchG vom 21. Oktober 1975.

Erlaß über die Berücksichtigung von Gemeinschaftsanlagen für Kleingärtner und Kleintierzüchter bei der Aufstellung von Bauleitplänen vom 12. April 1976 (GABl. 1976 Nr. 21 Seite 721)

"Kleinbautenerlaß" vom 21. November 1978 (GABl. 1978, Nr. 42 s. 1207)

"Verfahrenserlaß" vom 21. November 1978 (GABl. 1978, Nr. 42 s. 1210).

Konstanz, am 27.September 1982

Stadt Konstanz - Baudezernat

Stadt Konstanz
- Planungsamt -

Genehmigt

Genehmigung erfolgt unter Auflagen

13/24/0217/120 30. Mai 1983

Regierungspräsidium Freiburg

Freiburg i. Br., den 30. Mai 1983



Kemmitz

S T A D T K O N S T A N Z

Bebauungsplan " U N T E R F E L D "

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BBauG

1. Planungsabsichten

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Die Genehmigung des im Jahre 1974 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan-Entwurfes "Stromeyersdorf", der überwiegend Wohnungsbau vorsah und sich auch auf das Gebiet Unterfeld erstreckte, wurde vom Regierungspräsidium unter anderem infolge der Unverträglichkeit der angrenzenden vorhandenen Nutzungsart mit der geplanten Art der baulichen Nutzung und des Fehlens eines Flächennutzungsplanes abgelehnt.

Im Rahmenplan 6 zum Flächennutzungsplan-Entwurf wurde im Jahre 1974 ein rechnerischer Fehlbestand für Konstanz (ohne die Ortsteile Litzelstetten, Dettingen und Dingelsdorf) von rd. 450 Kleingartenparzellen ermittelt.

Im Gebiet Unterlohn - Stromeyersdorf befinden sich derzeit Kleingärten des "Kleingarten- und Freizeitvereins Stromeyersdorf" e. V. mit widerruflicher Duldung auf privatem Gelände. Für das Gebiet ist die Aufstellung des Bebauungsplanes "Stromeyersdorf" vom Gemeinderat beschlossen worden.

Die heutige Kleingartennutzung im südwestlichen Teil des Planungsgebietes durch den "Freizeit-Gartenverein Unterlohn e. V." liegt teilweise im Uferbereich, der gemäß § 44 Naturschutzgesetz als Erholungsschutzstreifen freizuhalten ist. Der katastermäßig festgelegte Uferweg ist unter Einschluß von Teilen des Vorlandes für den Kleingartenbetrieb in Anspruch genommen. Ein Uferweg sowie die Erholungsflächen sind jedoch für die Allgemeinheit offenzuhalten.

Die gewerbliche Nutzung im nördlichen Planbereich A-B ist planungsrechtlich nicht festgelegt und hat daher nur zeitlich beschränkten Bestand.

1.2 Lage des Plangebietes

Das Planungsgebiet grenzt

- im Norden an den BP "Unterlohn"
- im Osten an den BP "Stromeyersdorf"
- im Süden an den Seerhein
- im Westen an das Naturschutzgebiet Wollmatinger-Ried

Die Grundstücke befinden sich vollzählig im Eigentum der Stadt Konstanz.

1.3 Flächennutzungsplanung

Der in Bearbeitung befindliche Flächennutzungsplan-Entwurf Konstanz mit Verwaltungsraum für den Zeitraum bis 1990 weist Kleingarten- und Wassersportnutzung in dem Planungsgebiet aus.

Die öffentliche Auslegung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG ist erfolgt. Über die Bedenken und Anregungen hat der Gemeinsame Ausschuß entschieden. Die Genehmigungsvorlage ist derzeit in Vorbereitung.

1.4 Dringende Gründe zur Aufstellung gemäß § 8 Abs. 4 BBauG. (vorzeitiger Bebauungsplan)

Der hohe Fehlbestand an Kleingartengelände und die vorges. Inanspruchnahme von bestehenden Kleingartenanlagen für den Straßenbau veranlaßt die Stadt Konstanz, geeignetes Gelände zur Verfügung zu stellen und als Dauerkleingartenanlage planungsrechtlich zu sichern.

Der zunehmenden Beeinträchtigung des Seerhein-Ufers mit seinem Schilfbestand in der Nähe zum Naturschutzgebiet Wollmatinger Ried soll durch die Erfüllung der naturschutzrechtlichen Forderung durch Ausweisung eines Erholungsschutzstreifens und anderen Festsetzungen im Bebauungsplan Einhalt geboten werden. Die bereits vollzogenen Eingriffe in den natürlichen Bestand - wie z.B. Verdrängung des Schilfgürtels - sind wieder rückgängig zu machen bzw. zu beseitigen.

Die Ausweisungen im Bebauungsplan entsprechen dem Flächennutzungsplan-Entwurf und sollen zur Verbesserung der Infrastruktur beitragen.

Aus vorgenannten Gründen ist die vorzeitige Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Unterfeld" vor Genehmigung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

2. Planung

2.1 Landschaftliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet liegt zwischen dem ornithologisch und botanisch wertvollen "Wollmatinger Ried" und dem bisher bestehenden Textilwerk Stromeyer einerseits und zwischen dem Gewerbegebiet Unterlohn und dem Seerhein andererseits. Es übernimmt somit die Rolle einer Pufferzone zwischen Gewerbe- u. Naturschutzgebiet.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird überwiegend als Grünfläche - Dauerkleingärten - gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG, mit besonderer Ausweisung der Vereinsheime durch Baugrenzen, festgesetzt. In der Nordwestecke ist ein Bereich ausschl. für eine Kleintierzuchtanlage nach § 9 Abs.1 Nr. 19 BBauG ausgewiesen.

Im Nordosten wird die zwischen der geplanten Straße und dem bestehenden Gewerbegebiet Unterlohn verbleibende Fläche als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 BauNVO ausgewiesen.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Für die Bereiche mit baulicher Nutzung wird das Nutzungsmaß als max. zulässige tatsächliche Geschoßfläche, Grundfläche bzw. Baumasse und der Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

2.4 Grünflächen (Grünordnung)

Der gemäß § 44 NatSchG Baden-Württemberg geltende Erholungsschutzstreifen (50 m) im Uferbereich und die übrigen Bereiche sind entsprechend den Festsetzungen zu gestalten bzw. zu bepflanzen. Die Schilfflächen sind durch besondere Pflegemaßnahmen zu erhalten. Der Erholungsschutzstreifen ist der Allgemeinheit für Freizeit und Erholung zugängig.

2.5 Verkehr

Die äußere Fahrerschließung erfolgt von der Fritz-Arnold-Straße und der Rudolf-Diesel-Straße mit Querspange A - B - C

Die innere Erschließung erfolgt über die gemischt genutzten Fuß- und Fahrstichwege D-E und A-F.

In den Hauptzielrichtungen, insbesondere zwischen den Parkplätzen und den Erholungseinrichtungen sind öffentliche Fußwege ausgewiesen.

Der vorhandene Weg im Bereich des geplanten Regenwasser-Rückhaltebeckens bleibt bis zur Realisierung des Beckens in seinem Bestand erhalten.

Der ruhende Verkehr ist in Stellplätzen - soweit als möglich - in den peripheren Bereichen angeordnet.

2.6 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des geplanten Kleingartengeländes und der Vereinsheime erfolgt aus dem Ortsnetz in Verlängerung der Rudolf-Diesel-Straße über die Verteilerstation auf der Parzelle Nr. 8086 (Naturfreundehaus Wollmatingen).

Die Abwässer der Gemeinschaftsgebäude des Kleingarten- und Freizeitvereins und des Naturfreundehauses werden vom Sammelschacht auf Parzelle 8086 über eine Druckleitung dem Netz in der Rudolf-Diesel-Straße zugeführt. Das geplante Gemeinschaftsgebäude des Kleintierzuchtvereins ist in den Kanal der Fritz-Arnold-Straße zu entwässern. Die im Kleingartengebiet "B" einzurichtenden Toiletten sind in eine im Gebiet vorzuhaltende Entleerungsstation zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung zu entleeren.

Die Elt-Versorgung erfolgt vom bestehenden Netz im Baugebiet Unterlohn.

2.7 Planungsstatistik

Planungsgebiet =	6,700 ha =	100 %
Öffentliche Verkehrsflächen (Straßen, Wege u. Stellplätze)=	0,820 ha =	12 %
Öffentliche Grünfläche (Erholungsschutzstreifen) =	0,710 ha =	11 %
Sonstige öffentliche Grünflächen =	0,540 ha =	8 %
Fläche für die Entsorgung =	0,200 ha =	3 %
Vorland und Wasserfläche =	0,785 ha =	13 %
Gewerbefläche =	0,185 ha =	3 %
Kleingartengelände A =	2,730 ha =	40 %
Kleingartengelände B =	0,450 ha =	7 %
Fläche für Kleintierzüchter =	0,280 ha =	4 %
Öffentliche Stellplätze =	6	
Stellplätze für Kleingärtner =	46	

Die Stellplätze für das Naturfreundehaus, die Kleintierzüchteranlage und die gewerbliche Nutzung sind auf den Baugrundstücken anzulegen.

2.8 Der Stadt Konstanz durch die Maßnahmen voraussichtlich entstehende Kosten:

für öffentliche Wege, Straßen und Stellplätze	630 000,-- DM
für öffentliche Grünflächen	43 000,-- DM

Die darüber hinaus entstehenden Kosten für die innere Erschließung der Kleingartenanlagen (Wege und Leitungen) werden von den Kleingartenvereinen getragen.

Konstanz, am 4. November 1982

STADT KONSTANZ- Baudezernat -

(Ls)

STADT KONSTANZ - Planungsamt -
Zeller