BEBAUUNGSPLAN „UNTERRIEß-SEEHALDEN, 3. ÄNDERUNG“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt,
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
2. SATZUNG
3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
4. ÄNDERUNGEN ZU BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
5. ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5000
6. BEGRÜNDUNG
7. DORFENTWICKLUNGSPLAN DINGESLDORF – NEUORDNUNGSKONZEPT
8. BEBAUUNGSPLAN M 1: 500

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan „Unterrieß - Seehalden", 3. Änderung

Satzung

Nach § 10 des Baugesetzbuches und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz am 13.4.2000 die o. g. Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

§ 1
Gegenstand und Inhalt der Änderung

Der von der ehemals selbständigen Gemeinde Dingelsdorf erstellte Bebauungsplan „Unterrieß - Seehalden", rechtskräftig seit dem 23.1.1973, geändert 1979, wird durch diese Satzung wie folgt geändert:

1. Der zeichnerische Teil des og. Bebauungsplanes vom 2.11.1972 wird insoweit durch den zeichnerischen Teil vom 12.4.1999 (vgl. § 3 Nr. 1) geändert, daß

   1.1 das Grundstück 167 als öffentliche Grünfläche (bisher Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt wird und

   1.2 die östliche Baugrenze auf dem Grundstück Flst.168, Zur Halde 4, auf den heutigen Gebäudebestand zurückgenommen wird.

   (Hinweis: ansonsten gilt der Lageplan vom 2.11.1972 weiter)

2. Die Bebauungsvorschriften vom 2.11.1972 werden für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung um die planungsrechtlichen Festsetzungen (vgl. § 3 Nr. 2) vom 12.4.1999 ergänzt.

3. In § 5 der Bebauungsvorschriften vom 2.11.1972 wird für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung der Absatz 1 gestrichen und durch die örtliche Bauvorschrift (vgl. § 3 Nr. 3) ersetzt.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (§ 3 Nr. 1).

§ 3
Bestandteile der Satzung

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil	vom 12.4.1999
2. den planungsrechlichen Festsetzungen	vom 12.4.1999
3. den örtlichen Bauvorschriften	vom 12.4.1999
Beigefügt sind:	
4. Übersichtsplan	
5. Begründung zum Bebauungsplan	vom 15.3.2000
6. Dorfentwicklungsplan	von 1984

§ 4
Teilungsgenehmigung

Gemäß § 19 Abs. 1 Baugesetzbuch bedarf die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach § 2 zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung.

§ 5
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 6
Inkrafttreten

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

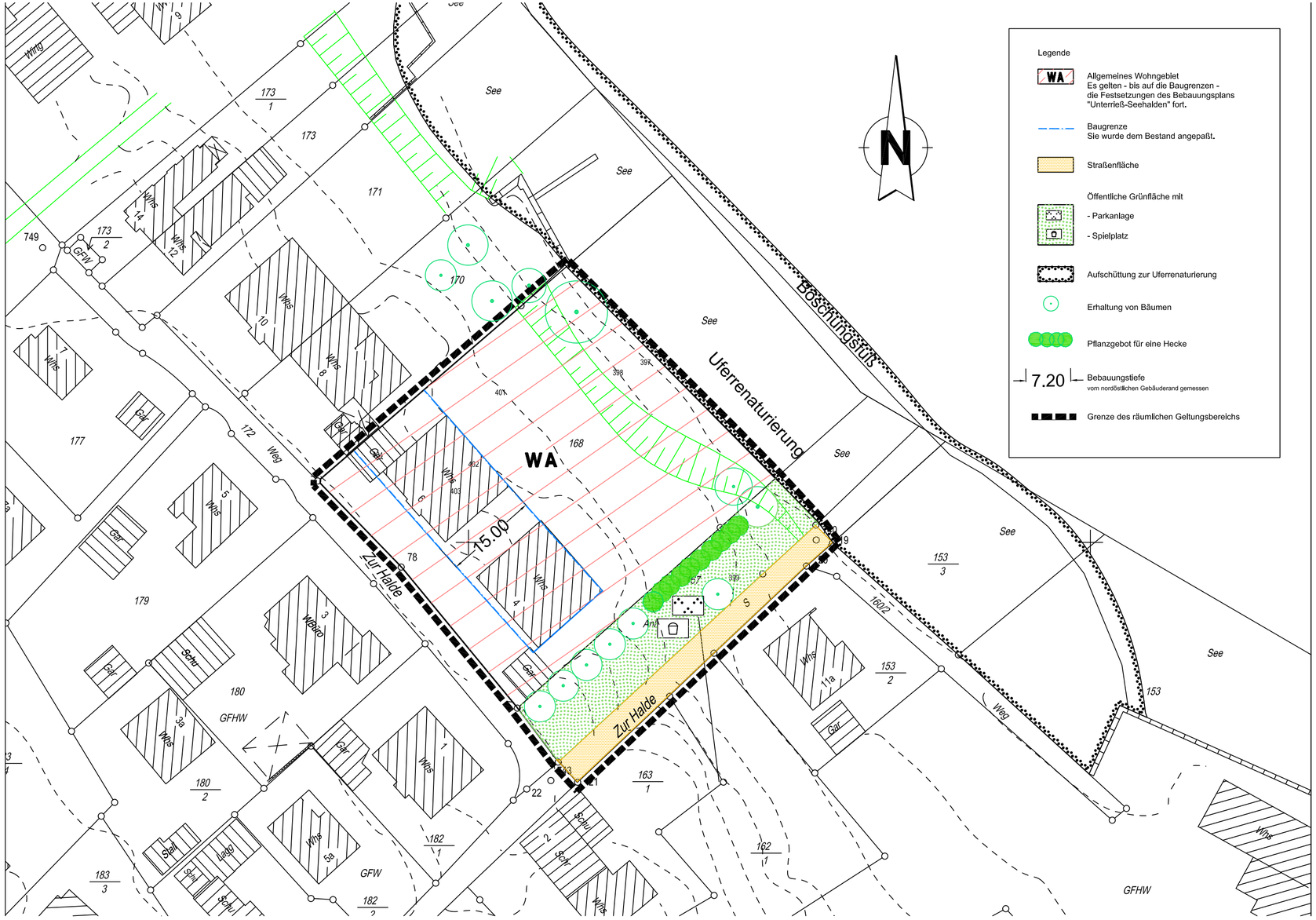
Konstanz, den 13. Juni 2000
STADT KONSTANZ - Dezernat III

Fouquet
Bürgermeister

STADT KONSTANZ
95

Bekanntmachung/Inkrafttreten:

21. JUNI 2000



STADT KONSTANZ — Städtebau- und Vermessungsamt

Bebauungsplan	Maßstab	Aktenplanzeichen
Unterrieß - Seehalden 3. Änderung	**1: 500**	**u 12.3**

Planfertigung

Städtebau- und Vermessungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Telefon 07531 / 900 701
Telefax 07531 / 900 526

Untere Laube 24
78459 Konstanz

Stempel / Unterschrift gez. Zeller

Stand des Liegenschaftskatasters
vom _____

Unterschrift (Siegel)

Entwurf vom 12.04.1999
geändert _____

Planer/in Obergfell
Graphik Mrochen

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am 24.07.1997	öffentliche Bekanntmachung	am 20.08.1997
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluss am 25.02.1999	öffentliche Bekanntmachung	am 27.02.1999
	durchgeführt vom 03.03.1999	bis	17.03.1999
		Veranstaltung	am --
Öffentl. Auslegung	Beschluss am 20.05.1999	öffentliche Bekanntmachung	am 22.05.1999
	durchgeführt vom 01.06.1999	bis	02.07.1999
Evtl. 2. öffentl. Auslegung (bzw. eingeschränktes Verfahren)	Beschluss am _____	öffentliche Bekanntmachung	am _____
	durchgeführt vom _____	bis	_____
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	am 26.02.1999	Benachrichtg. über öff. Ausl.	am 28.05.1999
		Benachrichtg. üb. evtl.2. Ausl.	am --
Beschluss über Anregungen	am 13.04.2000	Satzungsbeschluss	am 13.04.2000

Ausfertigung der Satzung

Konstanz, den 13.06.2000

gez. Fouquet
Fouquet, Bürgermeister (Siegel)

Genehmigungsantrag am -- **Erlass des Regierungspräsidiums** am --

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 21.06.2000

Vermerke

Dieser Bebauungsplan wurde nach Inkrafttreten geändert:

rechtsverbindlich am _____ Aktenplanzeichen _____

rechtsverbindlich am _____ Aktenplanzeichen _____

(Sonstige Vermerke)

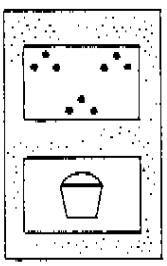
Bebauungsplan
„Unterrieß-Seehalden, 3. Änderung“

Ergänzung und Änderung der Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan „Unterrieß-Seehalden“ (r.v. seit 23.01.1973) durch die folgenden Planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB:

1. Überbaubare Grundstücksflächen — § 23 Bau NVO

Baugrenze — §23 Abs.2 Bau NVO
Sie orientiert sich abweichend vom Lageplan des r.v. Bebauungsplanes (siehe dort) am Baubestand.

2. Öffentliche Grünfläche — §9 Abs.1 Nr.15 BauGB



Parkanlage
mit Aussichtsplattform und Sitzgruppen mit Tischen

Spielplatz
mit Kinderspielgeräten wie Schaukel, Wippe, Sandkasten

3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern — § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Der Baumbestand wird bei Bedarf durch einheimische Laubbäume und Obstbäume ergänzt.



Laubgehölzhecke z.B. aus Hainbuche

4. Pflanzbindung — § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB



Der Baumbestand ist dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch einheimische Laubbäume bzw. durch Obstbäume zu ersetzen.

Stadt Konstanz
Städtebau-u.Vermessungsamt
Stadtplanung
Untere Laube 24
78462 Konstanz

12. April 1999

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 13. Juni 2000
STADT KONSTANZ - Dezernat II

Fouquet
Bürgermeister

STADT KONSTANZ 35

Bebauungsplan
„Unterrieß-Seehalden, 3. Änderung“

Änderung der Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan „Unterrieß-Seehalden (r.v. seit 23.01.1973) im §5:

Abstandsflächen — §74 Abs.1 Nr.6 LBO

Die Tiefe der seitlichen Abstandsflächen der Gebäude beträgt im Änderungsbereich mindestens 5,0 m. Die Summe der Grenzabstände hat hier keine Gültigkeit.

Stadt Konstanz
Städtebau-u.Vermessungsamt
Stadtplanung
Untere Laube 24
78462 Konstanz

12. April 1999

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 13. Juni 2000
STADT KONSTANZ – Dezernat III

Fouquet
Bürgermeister

STADT KONSTANZ
35

Dz.: og305t15

Bebauungsplan „Unterrieß-Seehalden, 3. Änderung“

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

1. Planungsabsichten

1.1 Anlaß der Planänderung

Die Eigentümer des Flst. Nr. 167 beabsichtigen, dieses einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Dieser Absicht steht die Aussage eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entgegen, der eine Bebauungsmöglichkeit ausschließt: Das im Nordwesten ausgewiesene Baufenster endet an der Grundstücksgrenze. Der Absicht steht außerdem der Wille der Gemeinde entgegen, die im Sinne des Ortschaftsrates Dingelsdorf das Flurstück einer öffentlichen dem Fremdenverkehr dienenden Nutzung zuführen möchte.

1.2 Lage des Planungsgebietes

Die von der Änderung betroffenen Flurstücke Nrn. 167 und 168 werden im Nordosten durch das Bodenseeufer, im Nordwesten durch das bebaute Flurstück Zur Halde 8, im Südwesten und im Südosten durch die Straße Zur Halde begrenzt.

1.3 Grundkonzept im Flächennutzungsplan

Die betreffenden Flurstücke sind nach dem Flächennutzungsplankonzept Bestandteil einer Wohnbaufläche.

2. Planung

2.1 Bestehende Nutzungen

Auf dem Flst. Nr. 168 rückt die bestehende Wohnbebauung bis auf 5 m an das Flst. Nr. 167 heran.

Das selbständig nicht bebaubare Flst. Nr. 167 wird derzeit als Obstwiese sowie als Bootsliege- und Campingplatz genutzt.

Aus der Nutzungsänderung entsteht ein Übernahmeanspruch. Das VLA hat den Grundeigentümern bereits in 1997 ein Kaufangebot unterbreitet.

2.2 Planungsvorgaben

Dorfentwicklungsplan 1984

Entsprechend dem Regionalplan wird der Ortsteil Dingelsdorf als Erholungsschwerpunkt ausgewiesen. Es sollen deshalb Einrichtungen für unterschiedliche Erholungsansprüche zur Saisonverlängerung geschaffen werden. Darunter sind u.a. Grünanlagen und Spazierwege zu verstehen. In diesem Zusammenhang ist ein Seeuferweg vom Yachthafen bis zum Bubenbad genannt.

Regionalplanentwurf 2000

Es wird der Ausbau des Uferbereichs als Erholungsraum unter Wahrung des Landschaftscharakters und des Naturschutzes gefordert.

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg/Bundesnaturschutzgesetz

Es entspricht der Zielsetzung, u.a. für Naherholung, Ferienerholung und Freizeitgestaltung geeignete Flächen zu erschließen, zu gestalten und zu erhalten. In diesem Zusammenhang wird auf den Ausbau und die Unterhaltung von Ufer- und Wanderwegen sowie auf Erholungs- und Spielflächen verwiesen.

Bodenseeuferplan 1984

Zur Erhaltung und nachhaltigen Entwicklung des Fremdenverkehrs wird u.a. der freie Uferzugang sowie der Ausbau von Wegen parallel zum Ufer für erstrebenswert gehalten.

Uferrenaturierung 1998

Der Uferbereich zwischen Hafen Hamm und Schiffslände wird insbesondere durch die bestehende Uferverbauung (Ufermauer) nachhaltig beeinträchtigt. Sie fördert Erosion und stört bzw. beseitigt den Wechselwasserbereich (wichtiger Lebensraum).

Zur Behebung des Mißstandes ist eine Uferrenaturierung durch Vorschüttung (Abflachung des Ufers) zur Verbesserung der Wasserqualität, zur Stärkung der biologischen Funktionen der Flachwasserzone und zur Verschönerung des Landschaftsbildes vorgesehen. Die Aufschüttungsmaßnahmen sind weitgehend abgeschlossen.

Die Zugänglichkeit des Seeufers von den betroffenen Grundstücken ist nach wie vor gewährleistet. Davon wird die Allgemeinheit profitieren, sofern das Flst. Nr. 167 von der Stadt Konstanz übernommen werden kann.

Es ist bedauerlich, daß die Renaturierung nicht bis zur Schiffslände durchgeführt wurde. Gerade dieser Uferabschnitt, wo der Mühlbach aus der Ufermauer austritt, vermittelt einen vernachlässigten Eindruck, so daß eine Renaturierungsmaßnahme unumgänglich erscheint.

2.3 Planungsprogramm

Mit der vorgesehenen öffentlichen Nutzung des Flst. Nr. 167 wird eine Erweiterung des Seezugangs für die Allgemeinheit bezweckt. Sie muß sowohl im Zusammenhang mit der Uferrenaturierung als auch mit der erforderlichen Herstellung eines geschlossenen, wie auch immer geführten Seeuferweges gesehen werden.

Mit der Planänderung wird außerdem beabsichtigt, die auf der Grundstücksgrenze liegende Baugrenze um 5 m auf das bestehende Nachbargebäude (Flst. Nr. 168) zurückzunehmen. Diese Verschiebung der Baugrenze entspricht im übrigen der Grenzabstandsregelung des Bebauungsplanes „Unterrieß-Seehalden". Im übrigen gelten die Aussagen des vorgenannten Bebauungsplanes in Lageplan und Bauvorschriften fort.

2.4 Nutzungskonzept

Das Flst. Nr. 167 gewährt sowohl die Aussicht auf das Nordufer des Überlinger Sees als auch in Verbindung mit der Renaturierungsmaßnahme den unmittelbaren Seezugang.

Im Zusammenhang mit dem Seeuferweg eignet es sich darüber hinaus als Rastplatz für erholungssuchende Wanderer und Spaziergänger. Die Aufstellung folgender Einrichtungen ist vorgesehen:

- Verschiedene Sitzgruppen mit Tischen
- Eine aufgeständerte Aussichtsplattform
- Spielgeräte für Kinder im begrenzten Umfang

Im übrigen ist es vorgesehen, den Baumbestand zu ergänzen sowie eine Laubgehölzhecke anzupflanzen.

2.5 Seeuferweg

Angesichts stagnierender Übernachtungszahlen im Ortsteil Dingelsdorf muß das Fehlen eines durchgehenden Uferweges vom Seglerhafen bis zum Bubenbad beklagt werden.

Die noch fehlenden Stücke sollten schnellstmöglich erworben oder durch Planungen gesichert werden.

Langfristig sollte auch die direkte Verbindung vom Hafen Hamm bis zur Straße Zur Halde nicht außer Betracht bleiben.

2.6 Abwägung der Belange

Dem Wunsch der Grundeigentümer, das selbständig nicht bebaubare Flurstück mit einem Wohnhaus zu überbauen, stehen öffentliche Belange gegenüber. Die beantragte Bebauung wäre nur über eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes erreichbar.

Mit der vorgeschlagenen Nutzungsänderung sind die folgenden Absichten verbunden:

- Erweiterung des Seezugangs für die Allgemeinheit
- Bereitstellung einer Erholungsfläche mit Rast- und Ruhemöglichkeiten
- Einrichtung eines Aussichtspunktes
- Schaffung von Kinderspielmöglichkeiten

Die Verwirklichung der vorstehenden Absichten deckt sich mit den Zielen der Regional- und Landesplanung sowie mit dem Dorfentwicklungsplan. Sie dienen der Hebung des Fremdenverkehrs (Saisonverlängerung), dem Erholungs- und Spielbedürfnis der Bevölkerung sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Aus der vorstehenden Gegenüberstellung ist ein Übergewicht öffentlicher Belange ableitbar.

2.7 Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde entstehen durch die Planänderung Kosten für den Grunderwerb von ca. 180.000 DM und für den späteren Ausbau der Grünfläche für Fremdenverkehrs- und Erholungszwecke von ca. 50.000 DM.
Der Betrag für den Grunderwerb ist im Haushaltsplan 2000 eingestellt, der Betrag für den Ausbau soll stufenweise in den Folgejahren in den Haushaltsplänen eingestellt werden.

Stadt Konstanz, 15.03.2000

Städtebau- und Vermessungsamt

Zeller