Bebauungsplan Jungerhalde Nord

INHALT DER PLANAKTE

1.	Amtliche Bekanntmachung	vom 26.10.2017
2.	Satzung	vom 19.10.2017
3.	Zeichnerischer Teil	vom 27.01.2017
4.	Planungsrechtliche Festsetzungen	vom 22.05.2017
5.	Örtliche Bauvorschriften	vom 27.01.2017
6.	Begründung	vom 27.01.2017
7.	Rahmenplanung Freianlagen	vom 22.09.2016
8.	Verkehrsuntersuchung	vom 10.09.2014
9.	Umweltbericht	vom 28.06.2017
10.	Zusammenfassende Erklärung § 10 a BauGB	vom 24.10.2017

STADT KONSTANZ

Satzung

über den Bebauungsplan „Jungerhalde Nord“

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 20.07.2017 den o. g. Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (§ 2 Nr. 1).

§ 2
Bestandteile der Satzung

Bestandteile:
des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

1.	zeichnerischer Teil	vom 27.01.2017
2.	planungsrechtliche Festsetzungen	vom 27.01./ 22.05.2017

der Örtlichen Bauvorschriften

3.	örtliche Bauvorschriften	vom 27.01.2017

Beigefügt sind:

4.	Begründung	vom 27.01.2017
5.	Umweltbericht	vom 26.01. / 28.06.2017
6.	Grünordnungsplan und Bestandsplan	vom 18.11.2016 / 26.01.2017
7.	FFH Vorprüfung	vom 15.02.2017
8.	Rahmenplanung Freianlagen	vom 22.09.2016
9.	Verkehrsuntersuchung	vom 10.09.2014
10.	Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a Abs. 1 BauGB	vom 24.10.2017

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den in § 2 genannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4
Teilaufhebung des Bebauungsplans „Jungerhalde / Bettengasse“

Der am 03.12.1988 in Kraft getretene Bebauungsplan „Jungerhalde / Bettengasse“ wird im Überlagerungsbereich durch diese Satzung vollinhaltlich ersetzt und aufgehoben.

§ 5
Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan und über die örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

§ 5
Inkrafttreten

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und über die örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

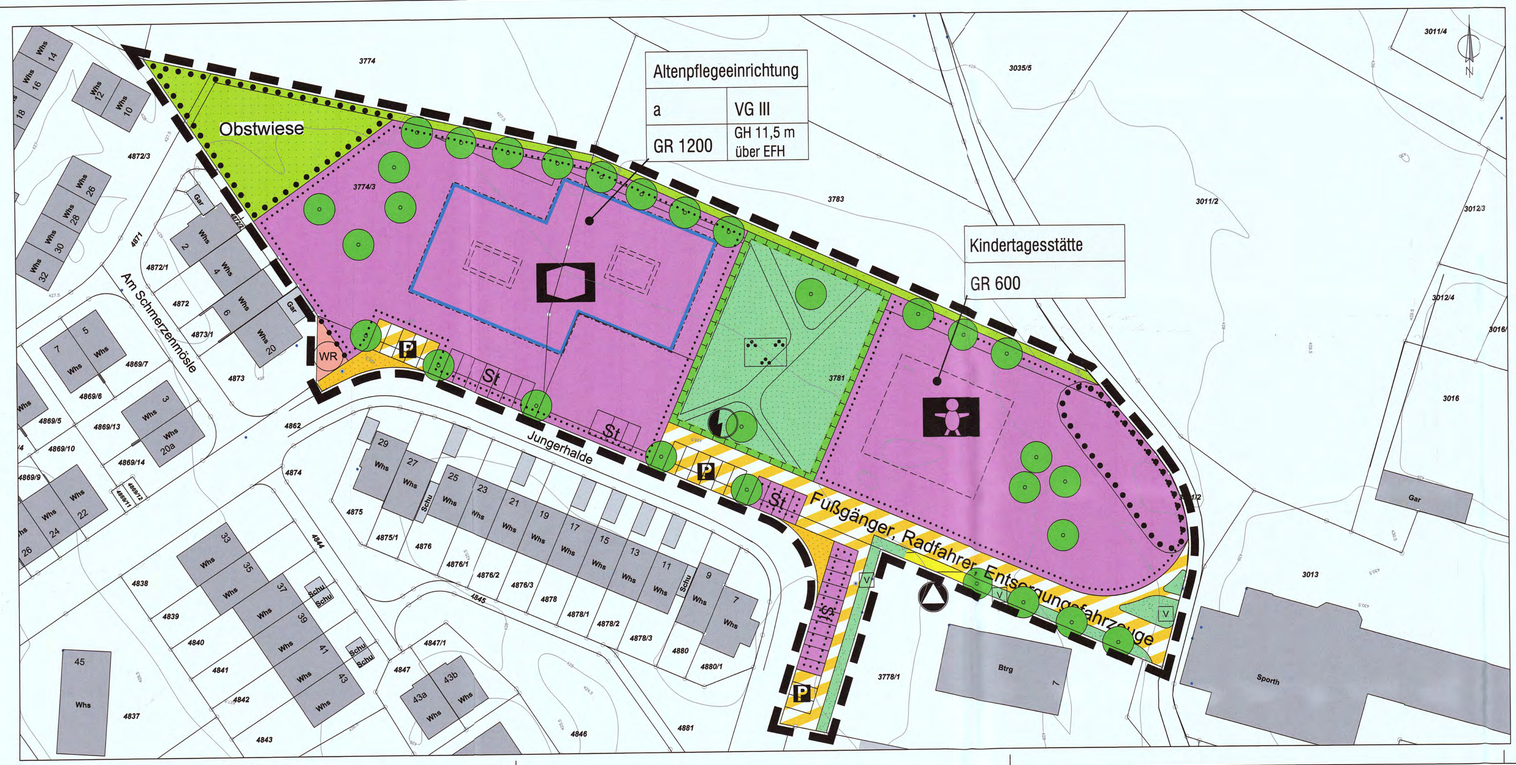
Konstanz, den

STADT KONSTANZ - Dezernat III

STADT KONSTANZ 35

Karl Langensteiner-Schönborn
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten:



Allgemein

- Bestehende Gebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Höhenlinien Abstand 1 m

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Einrichtung für soziale Zwecke: Altenpflegeeinrichtung
- Kindertagesstätte
- Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- VG III — max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse
- GR — max. zulässige Grundfläche in m²
- GH — max. zulässige Gebäudehöhe in m
- EFH — Erdgeschossfußbodenhöhe

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Bauweise	VG
GR	GH über EFH

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- a — abweichende Bauweise: Gebäude länger als 50 m zulässig in der offenen Bauweise

Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- P — öffentliche Parkplätze

Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- V — Verkehrsgrünfläche
- Baum pflanzen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Gehölzen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für die Landwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Versorgungsfläche: Glascontainer, Kleidersammlung
- St — Stellplätze
- TK-Station
- Geplante Gebäudelinien



Amt für Stadtplanung und Umwelt

Fachbereich Stadtplanung - Untere Laube 24 - 78459 Konstanz

KONSTANZ Die Stadt zum See

Bebauungsplan
"Jungerhalde Nord"

Maßstab 1:500

Aktenplanzeichen J7

Amt für Stadtplanung und Umwelt
Unterschrift — Stempel

Stand des Liegenschaftskatasters der Stadt Konstanz
vom Juni 2015

Planfertigung Konstanz, den 27.01.2017

STADTPLANUNG NOCKE Dipl.-Ing. Bettina Nocke
Freie Stadtplanerin Regierungsbaumeister SRL
78462 Konstanz Gottlieberstraße 2 Tel +49.7531.99 10 35
E-MAIL bettina.nocke@t-online.de

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am 20.11.2014	öffentliche Bekanntmachung	am 08.10.2016/25.10.2016
Scopingtermin	am 19.10.2016		
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluss am 20.11.2014	öffentliche Bekanntmachung	am 16.10.2016
	durchgeführt vom 10.10.2016	bis	18.11.2016
		Veranstaltung	am 19.10.2016
Öffentl. Auslegung	Beschluss am 09.03.2017	öffentliche Bekanntmachung	am 11.03.2017
	durchgeführt vom 22.03.2017	bis	21.04.2017
Beteiligung Träger öffentlicher Belange		Benachrichtg. über öff. Ausl.	am 16.03.2017
Beschluss über Anregungen	am 20.07.2017	Satzungsbeschluss	am 20.07.2017

Ausfertigung der Satzung
Konstanz, den 19. OKT. 2017
Karl Langensteiner-Schönborn, Bürgermeister (Siegel)

Genehmigungsantrag am _____ **Erlass des Regierungspräsidiums** am _____

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 26. OKT. 2017

KONSTANZ

Die Stadt zum See

Bebauungsplan

„Jungerhalde Nord“

und Änderung des Bebauungsplans „Jungerhalde/Bettengasse“

Planungsrechtliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch *in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) - BauGB)"*

Baunutzungsverordnung *in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)*

Planzeichenverordnung *vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) in Kraft getreten am 13. Mai 2017 – PlanZV*

Ergänzend zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gelten die nachfolgenden textlichen Festsetzungen:

1. FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF — § 9 (1) Nr. 5 BauGB

- für eine Altenpflegeeinrichtung
- für eine Kindertagesstätte

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 (1) BauGB

Reines Wohngebiet — § 3 BauNVO

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 (1) BauGB, §§ 16 ff. BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzungen:

3.1 Grundfläche (GR) — § 19 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

3.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — § 20 BauNVO

3.3 Höhe der baulichen Anlagen — § 18 BauNVO

3.3.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH):

Die EFH (Oberkante Rohdecke Erdgeschoss) darf im Mittel max. 0,5 m über der Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

3.3.2 Gebäudehöhe (GH):

Die Gebäudehöhe darf 11,5 m über EFH nicht überschreiten. Ausgenommen sind Solaranlagen, die mind. 2 m zurückversetzt von der südlichen Dachkante ausnahmsweise zulässig sind.

4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 (1) Nr. 2 BauGB

4.1 Bauweise § 22 BauNVO

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude länger als 50 m in der offenen Bauweise.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen bestimmt.

5. STELLPLÄTZE § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der im Bebauungsplan dafür festgesetzten Flächen zulässig.

6. VERSICKERUNG DES UNBELASTETEN NIEDERSCHLAGSWASSERS § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB

6.1 Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers auf der Freifläche (M 4)
Das anfallende unbelastete Dach- und Hofwasser ist zu verwenden oder in Retentionsmulden mit einer mindestens 30 cm starken belebten Bodenschicht vor Ort zu puffern bzw. zu versickern. Die Ausgestaltung kann als flach geböschte, extensiv gepflegte artenreiche Wiesenmulde in beliebiger Geländeform erfolgen (z.B. als flache Mulde entlang des Fußweges). Überschüssiges Niederschlagswasser ist in die vorhandene Kanalisation gedrosselt einzuleiten oder in Zisternen aufzufangen und über einen Überlauf an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.
Die Anlage von Zisternen zur Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.) wird empfohlen.

7. GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage:
Innerhalb der Fläche für die Parkanlage sind der Zweckbestimmung entsprechende Möblierungen (z.B. Bänke) zulässig.

8. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) Nr. 20 BauGB

8.1 Dachbegrünung auf Flachdächern (M 7)
Flachdächer der neu zu errichtenden Gebäude und Nebengebäude sind extensiv zu begrünen; die hierfür erforderliche Substratschicht ist mit einer Stärke von mind. 10 cm auszuführen.
Zur Ansaat geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z.B. Saatmischung M 10 der Firma Syringa bzw. Nr. 18 oder 19 der Firma Rieger-Hofmann GmbH). Ansaatstärke: 1- 2 g/m². Eine Kombination mit Solaranlagen ist zulässig.
Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen.

8.2 Naturnahe Gestaltung der öffentlichen Grünfläche (M 10)
Etwa 1/3 der öffentlichen Grünfläche zwischen dem Altenpflegeheim und der Kindertagesstätte wird mit heimischen und standortgerechten Sträuchern autochthoner Herkunft bepflanzt (300 m²). Pflanzabstand in und zwischen den Reihen 1 m. Pflanzqualität: mind. 2 x v, 60-100 cm, 30 % aller Sträucher 100-150 cm.
Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste 2 im Anhang zu entnehmen. Die Sträucher sind bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
Als Untersaat für die Sträucher und im Bereich der verbleibenden Freiflächen wird eine krautreiche Wiesenfläche entwickelt. Ansaat von autochthonem Saatgut (50% Kräuter, 50 % Gräser, z.B. die Saatgutmischung „Fettwiese, Blumenkomponente“ der Fa. Rieger-Hofmann oder vergleichbares Saatgut).
Die Fläche ist 3 x jährlich zu mähen und der anfallende Grasschnitt ist abzufahren. Auf Düngung ist zu verzichten.

8.3 Verzicht auf Eindeckung der Dächer mit unbeschichtetem Metall
Dächer dürfen keine flächige Eindeckung aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

8.4 Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag
Zur Vermeidung von Vogelschlag sind große Glasflächen auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Erforderliche Glasfronten sind so zu gestalten und zu behandeln (Materialwahl, Strukturierung, Beschichtung), dass diese von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben. Das Merkblatt der Schweizerischen Vogelwarte Sempach „Vogelfreundliche Bauen mit Glas“ ist anzuwenden.

8.5 Reduktion von Lichtemissionen (M 3)
Zur Außenbeleuchtung sind insektenschonende Leuchtmittel (z.B. LED) und Lampenträger zu verwenden, die vollständig eingekoffert sind. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Fassaden und Wände dürfen nicht direkt angestrahlt werden. Am nördlichen Rand des Plangebietes im Bereich der Baumreihe ist eine Außenbeleuchtung nicht zulässig.

8.6 Anbringen von Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (M 6)
Zur Verbesserung des Brutplatzangebots für Vögel sind an Gebäuden und in den Obstwiesen der Umgebung insgesamt mindestens 20 geeignete Nistkästen anzubringen. Davon sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans fünf Nistkästen für Halbhöhlenbrüter (z.B. Hausrotschwanz, Bachstelze, Grauschnäpper, Zaunkönig) anzubringen. Diese sind an den Gebäuden sowie in der Obstwiese und/oder der flächigen Gehölzstruktur am östlichen Rand des Plangebiets anzubringen. Die Nistkästen sind 2 bis 4 m über dem Boden auf den wetterabgewandten Seiten (südexponiert) anzubringen.

9. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

9.1 Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen. Bei Abgang eines Baums oder Strauchs ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch nachzupflanzen.

9.2 Pflanzung von mittel- bis großkronigen Einzelbäumen (M 2)
Pflanzung und dauerhafter Erhalt von insg. 30 mittel- bis großkronigen Laubbäumen oder hochstämmigen Obstbäumen (regionaltypische Sorten) gemäß Planeintrag. Eine Abweichung von bis zu 3 m vom eingetragenen Standort ist zulässig. Die Standorte der Bäume östlich der Kindertagesstätte und westlich des Altenpflegeheims sowie innerhalb der öffentlichen Grünfläche zwischen den geplanten Gebäuden sind frei wählbar.
Je Baum sind mind. 12 m² durchwurzelbarer Raum zur Verfügung zu stellen. Die Bäume sind im Abstand von 10 m zu pflanzen.
Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 14 - 16 cm (bei Obstbäumen 12-14 cm) bei Pflanzung,
Höhe: 150-200 cm. Befestigung der Gehölze mittels Dreipflock,
3-jährige Erziehungspflege und gleichwertiger Ersatz bei Ausfall.

Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste 1 im Anhang I zum Umweltbericht zu entnehmen.

10. Bindungen für Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

10.1 Erhalt einer flächigen lokalen Gehölzstruktur
Am östlichen Rand des Grundstücks für die Kindertagesstätte entlang der Sepp-Biehler-Straße ist ein ca. 10 m breiter und ca. 36 m langer Streifen des bestehenden Gehölzes dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Die Unternutzung als Naturerlebnisraum ist zulässig. Bei Durchführung der Bauarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18920 zu beachten. Bei Ausfall sind gebietsheimische Gehölze in gleicher Qualität nachzupflanzen.

10.2 Erhalt einer Obstwiese
Ein Teil der Hochstamm-Obstwiese im Westen des Geltungsbereichs ist dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und fachgerecht zu schneiden. Bei Abgang der Gehölze ist adäquater Ersatz zu pflanzen. Die Wiese ist 3 - 4 x jährlich zu mähen und das Mähgut ist abzufahren. Auf Düngung ist zu verzichten.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB) UND HINWEISE

1. Rodungszeiträume

Die Rodung von Gehölzen ist außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 29. Februar, auszuführen. In Ausnahmefällen kann von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass kein Gelege von den Arbeiten betroffen ist.

2. Kreisarchäologie

Der Beginn aller Erdarbeiten (einschließlich Oberbodenabtrag, Baugrunduntersuchungen, Baggerschürfen etc.) ist frühzeitig mit dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) terminlich abzustimmen. Die Erdarbeiten sind mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht der Kreisarchäologie durchzuführen. Werden beim Abtrag des Oberbodens

archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Hierzu gehören insbesondere die Fristen für die Untersuchungen sowie die Kosten der archäologischen Rettungsgrabung, die vom Vorhabenträger zu übernehmen sind. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind auch im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

3. Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

4. Schutz des Oberbodens (M 1)

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung von Oberboden im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung (siehe § 202 BauGB i. V. m. §§ 1 und 2 LBodSchAG). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, bei Lagerung länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Die DIN 18915 ist anzuwenden.

5. Anbringen von Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter außerhalb des Plangebiets (M 6)

Zusätzlich zu den Nistkästen im Plangebiet sind zur Verbesserung des Brutplatzangebots für Vögel in den Obstwiesen der Umgebung mindestens weitere 15 geeignete Nistkästen anzubringen:
- 10 Nistkästen für Höhlenbrüter (z.B. Meisen, Sperlinge, Star)
- 5 Starenkästen

Die Nistkästen sind in den angrenzenden Obstwiesen auf den Flurstücken 3774, 3784 und 3785 (städtische Flächen) anzubringen. Es sollten Vogelnistkästen mit artspezifischen Lochgrößen gewählt werden. Anbringen der Nistkästen 2 bis 4 m über dem Boden auf den wetterabgewandten Seiten (südexponiert).

6. Schutz der angrenzenden FFH-Mähwiesen

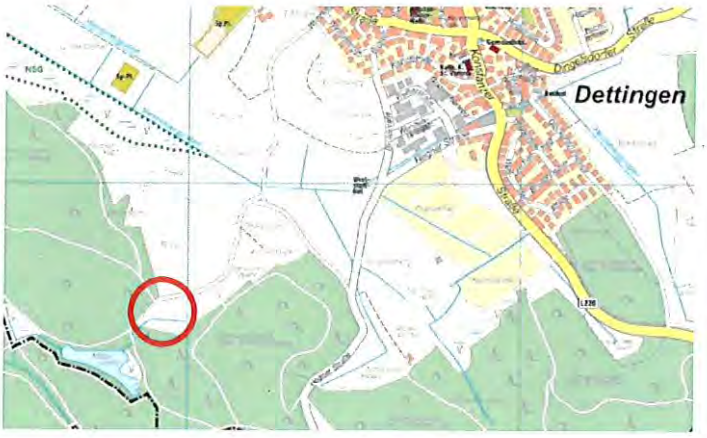
Die an das Plangebiet grenzenden FFH-Mähwiesen sind durch einen Bauzaun vor Beeinträchtigungen durch Ablagerungen oder Baustelleneinrichtungen zu schützen. Der Bauzaun ist vor Baubeginn aufzustellen.

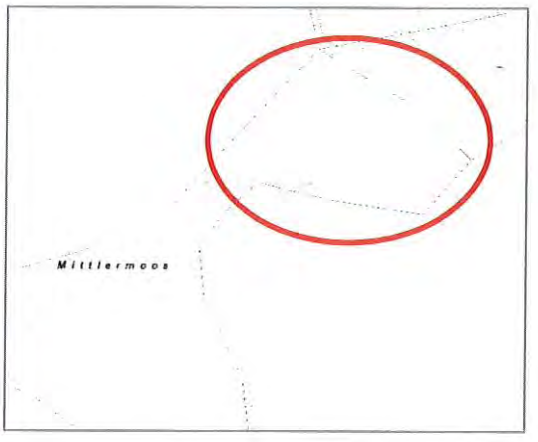
III. Externe Kompensationsmaßnahmen (außerhalb des Geltungsbereichs)

Den Baugrundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes im Sinne des § 9 (1a) BauGB zugeordnet.

Ökologische Aufwertung Mittlermoos-Ost (K 1)
Als externe Kompensationsmaßnahme wird auf dem Flurstück 755 in Dettingen eine langjährige Feuchtbrache auf einer Fläche von 6.267 m² durch Aufstauung und Pflegemaßnahmen aufgewertet. Die Maßnahme wird im Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan näher beschrieben. Der naturschutzfachlichen Eingriff durch die Bebauung kann durch diese Maßnahme vollständig ausgeglichen werden.

Lage der externen Ausgleichsfläche:





Konstanz, den 22.05.2017

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den
STADT KONSTANZ - Dezernat III

STADT KONSTANZ 35

Langensteiner-Schönborn
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten:

KONSTANZ
Die Stadt zum See

Bebauungsplan

„Jungerhalde Nord“

und Änderung des Bebauungsplans „Jungerhalde/Bettengasse“

Örtliche Bauvorschriften

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) *in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015 - LBO*

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen **§ 74 (1) Nr. 1 LBO**

Die Gebäudefassaden sind überwiegend aus Holz herzustellen.

2. Einfriedungen **§ 74 (1) Nr. 3 LBO**

Einfriedungen sind, soweit überhaupt erforderlich, als Hecken (Arten und Pflanzqualität gemäß Pflanzliste II in Anhang 1 des Umweltberichts) oder in Form von freien Strauchpflanzungen auszuführen. Die Neupflanzung von Hecken aus fremdländischen Nadelgehölzen, insbesondere Thuja, ist nicht zulässig. Falls Drahtzäune erforderlich werden, sind diese einzugrünen.

3. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen **§ 74 (1) Nr. 3 LBO**

3.1 Die nicht versiegelten Flächen im Planungsgebiet sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

3.2 Verwendung offenporiger Beläge (M 5)
Fußwege in der öffentlichen Grünfläche und Stellplätze sind weitgehend mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Pflaster mit Rasenfuge, Dränpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke).

3.3 Verzicht auf Sockelmauern und bis zum Boden reichende Zäune (M 9):
Sockelmauern sind nicht zulässig. Zäune und sonstige Barrieren müssen mind. 10 cm über dem Boden freilassen.

Konstanz, den 27.01.2017

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den
STADT KONSTANZ - Dezernat III

Langensteiner-Schönborn
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten:

KONSTANZ

Die Stadt zum See

Bebauungsplan

„Jungerhalde Nord“

und Änderung des Bebauungsplans „Jungerhalde/Bettengasse“

Begründung

I. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan „Jungerhalde Nord" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Altenpflegeeinrichtung mit 60 Wohnplätzen sowie eine Kindertagesstätte auf den Grundstücken Flst. Nrn. 3774/3 und 3781 geschaffen werden. Grundlage für den Bebauungsplan ist das Ergebnis eines interdisziplinären Ideen- und Realisierungswettbewerbs, der im Jahr 2015 durchgeführt und entschieden wurde.

Bereits im Jahr 2007 wurde auf der Fläche ein Wettbewerbsverfahren für ein Altenpflegeheim durchgeführt, jedoch nicht umgesetzt.

In der Folge sind in den gemeinderätlichen Gremien verschiedene Nutzungsvarianten diskutiert worden. In den Jahren 2011 und 2012 hat sich der Gemeinderat für die Variante mit dem vollständigen Erhalt der Gemeinbedarfsfläche und der Verlagerung des Kindergartens aus der Ortsmitte sowie der Durchführung einer umfangreichen Öffentlichkeitsbeteiligung entschieden.

Der Gemeinderat hat am 20.11.2014 den Rahmenplan zur Ortsmitte Allmannsdorf, die Ziele und Rahmenbedingungen des Wettbewerbsverfahrens, die Aufstellung eines Bebauungsplans für die Gemeinbedarfsfläche Jungerhalde Nord und die frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung beschlossen und sich für einen Träger der Altenpflegeeinrichtung entschieden. Dieser Entscheidung sind neben altenpflegespezifischen Veranstaltungen ein Bürgerworkshop für die gesamte Ortsmitte (November 2013) und die Vorstellung des Rahmenplans (September 2014) vorausgegangen.

Der Bebauungsplan „Jungerhalde Nord" setzt den ersten Baustein auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses nun um.

Das Planungsgebiet überlagert in einem sehr kleinen Teil den südlich anschließenden Bebauungsplan „Jungerhalde/Bettengasse", in Kraft getreten 1988. Der vorliegende Bebauungsplan soll den Bebauungsplan im Überlagerungsbereich ersetzen. Er wird gleichzeitig im Überlagerungsbereich außer Kraft gesetzt.

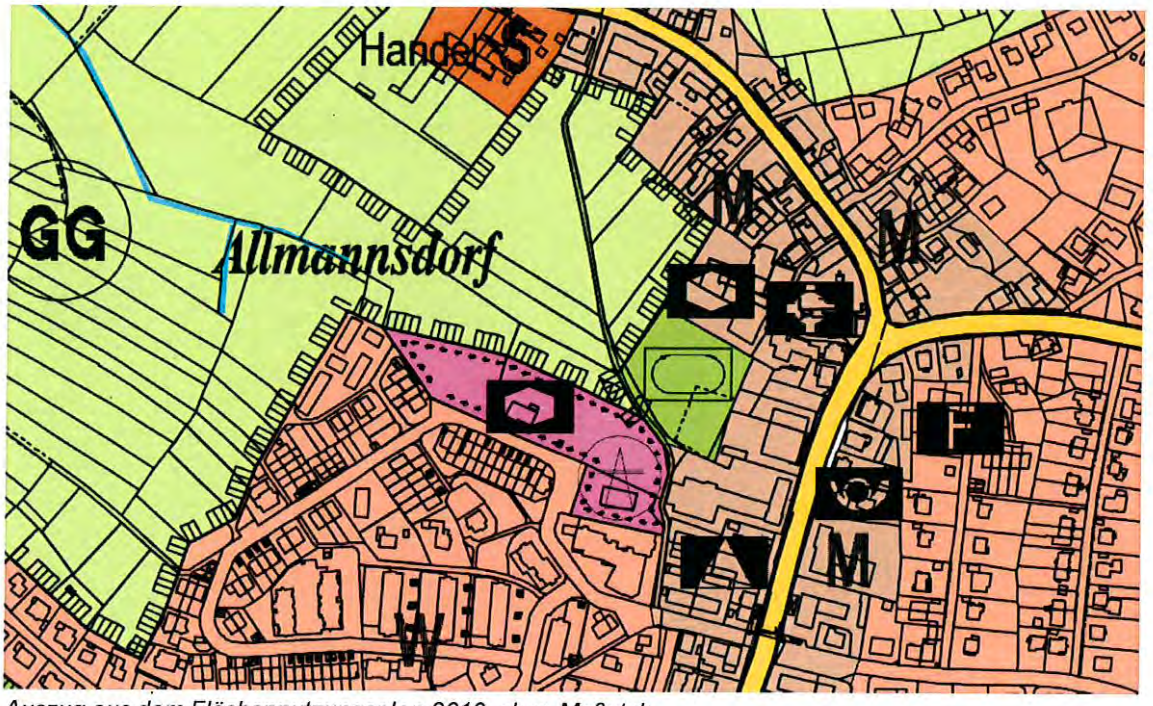
II. Das Planungsgebiet, Lage und Größe

Das Planungsgebiet befindet sich im Stadtteil Allmannsdorf. Die Fläche Jungerhalde Nord ist die größte unbebaute Gemeinbedarfsfläche im Konstanzer Stadtgebiet. Das Gelände ist in Ost-West-Richtung ca. 220 m lang und an der breitesten Stelle ca. 50 m tief. Es steigt von Süden nach Norden und Osten um ca. 1,5 m an. Es umfasst insgesamt eine Größe von ca. 9.575 m².

Die Fläche liegt von allen Verkehrsträgern gut erschlossen unweit der Ortsmitte am Ortsrand von Allmannsdorf. Südlich grenzt das Wohngebiet „Jungerhalde", nördlich ein Natura-2000-Gebiet (magere Flachland-Mähwiesen) an.

III. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft "Bodanrück-Untersee" ist das Planungsgebiet als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Der Bebauungsplan kann demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2010, ohne Maßstab

IV. Bestehender angrenzender Bebauungsplan

Das Gebiet südlich des Planungsgebiets liegt im Geltungsbereich des 1988 beschlossenen Bebauungsplans „Jungerhalde/Bettengasse“. In den angrenzenden Bereichen sind zu großen Teilen reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO ausgewiesen. Lediglich im östlichen Teil sind die Bereiche des heutigen Netto-Marktes als Mischgebiet und die unmittelbar nördlich angrenzende Telekommunikationsfläche als „Versorgungsfläche Fernmeldeamt Konstanz“ festgesetzt.

V. Naturraum und Landschaftsplanung

V.1 Naturräumliche Rahmenbedingungen

Das Planungsgebiet bildet den nördlichen Abschluss des Wohngebiets „Jungerhalde/Bettengasse“ und den Übergang in den offenen Landschaftsraum. Auf der nördlichen Seite grenzen der seit 1996 ausgewiesene geschützte Grünbestand „Jungerhalde-Hockgraben" und das seit 2005 ausgewiesene Natura 2000-Gebiet „Bodanrück und westlicher Bodensee“ unmittelbar an die Gemeinbedarfsfläche an.

Der kleinstrukturierte Landschaftsraum mit seinen artenreichen Mähwiesen, Streuobstbeständen und Gehölzstrukturen schafft eine vorbildliche Ortsrandsituation, der sowohl

aus artenschutzrechtlicher Sicht sowie aufgrund seiner Naherholungsfunktionen von sehr hoher Bedeutung ist.



Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich ein ausgedehnter Gehölzbestand, der sich aus einem ehemaligen Obstgehölzbestand entwickelte und dementsprechend viele Obstbäume wie Birnen, Apfel, Walnuss und Vogelkirschen enthält. Weitere Gehölze der Baumschicht sind verschiedene Weidenarten, sowie vereinzelt Berg-Ahorn. Das Feldgehölz ist in seiner Gesamtheit für den Artenschutz von Bedeutung. Aufgrund ihres Wuchses und Schädigungen eignen sich jedoch nur äußerst wenige Exemplare zur Freistellung als Solitärgehölze.

Das Feldgehölz war in der Vergangenheit als Biotop 8321-335-008 erfasst, dieser Rechtsstatus wurde am 19.03.2015 aufgehoben. Das Gehölz verfügt dennoch über eine artenschutzrechtliche Wertigkeit, die in der weiteren Planung zu berücksichtigen ist. Eingriffe in den Bestand sind zu minimieren.

V.2 Umweltbericht

Dem Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung beigefügt. Die dort definierten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie die innerhalb des Geltungsbereichs festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen wurden in den zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplans übernommen.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

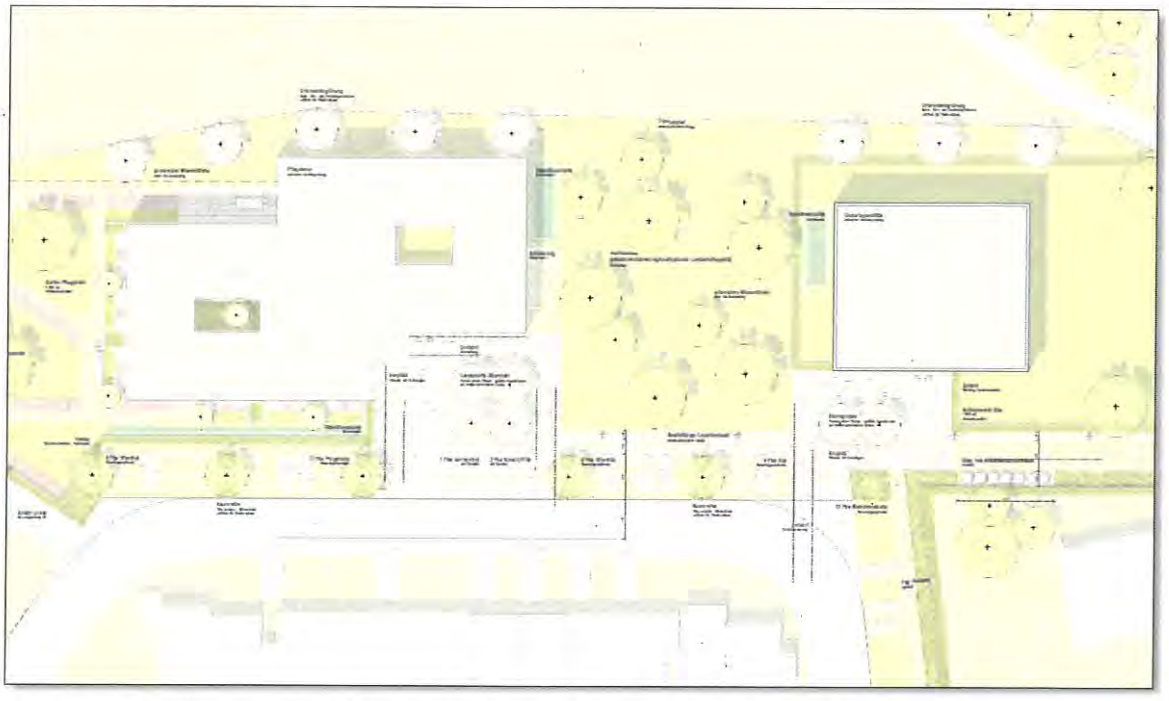
VI. Bebauung und Nutzung

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, ist das Ergebnis des oben genannten Architektenwettbewerbs. Der Entwurf hat sich durch seine besondere Qualität sowohl in architektonischer als auch in städtebaulicher Hinsicht ausgezeichnet.

Die Altenpflegeeinrichtung mit den gewünschten 60 Wohnplätzen ist als kompakter, dreigeschossiger Baukörper in den westlichen Teil des Planungsgebiets gesetzt, die Kindertagesstätte in die in nordsüdlicher Richtung verlaufende Straßenachse der Jungerhalde. Zwischen den beiden Einrichtungen entsteht ein räumlich wirksamer, öffentlicher Freibereich, in dem Kompensationsmaßnahmen ausgeführt werden und der als öffentlicher Freiraum durch Wege erschlossen werden soll und somit auch den Anwohnern zu Gute kommt.

Für die Altenpflegeeinrichtung sind in sich überlagernde und gegenseitig versetzte Quader vorgesehen. Die Vor- und Rücksprünge umrahmen einen in seiner Größe angemessenen Vorplatz und es gelingt auf der anderen Seite eine harmlose Verzahnung mit der Landschaft. Der Vorplatz hat eine Größe, auf der die verschiedenen Funktionen wie Zugang, Anlieferung und Verweilen nebeneinander möglich sind.

Für die Freiflächengestaltung insbesondere im Umfeld der Altenpflegeeinrichtung wurde vom Büro silands landschaftsarchitekten, Ulm, ein Rahmenplan für die Freianlagen erarbeitet, der dem Bebauungsplan beigefügt ist. Dieser Plan lag der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zugrunde.



Auszug aus der Rahmenplanung Freianlagen, silands landschaftsarchitekten, Ulm

Aus naturschutzfachlichen Gründen sind kleinere Änderungen in der Grün- und Freiflächengestaltung in den Grünordnungs- und Rechtsplan eingeflossen.

Im östlichen, der Ortsmitte zugewandten Teil des Planungsgebiets wird der neue Standort für die am Altstandort Kirchgasse nicht mehr erweiterungsfähige St.-Georg-Kindertageseinrichtung vorgesehen. Dieser Teil ist im Wettbewerb als Ideenteil bearbeitet worden, so dass eine konkrete Ausarbeitung des hochbaulichen Entwurfs noch aussteht. Aus diesem Grund soll für den Kindergarten ein gewisser Gestaltungsspielraum offen bleiben.

Die Festsetzungen im Einzelnen

VI.1 Art der baulichen Nutzung

Für die geplanten Vorhaben werden Flächen für den Gemeinbedarf mit der jeweiligen Zweckbestimmung festgesetzt.

Ein kleiner Zwickel, der im alten Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesen war, faktisch aber zum Teil als Zufahrt für eine Garage auf Grundstück Flst. Nr. 4873 genutzt wird, soll zweckentsprechend dem dort vorhandenen Reinen Wohngebiet (WR) zugeschlagen werden.

VI.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird lediglich auf dem für die Altenpflegeeinrichtung vorgesehenen Grundstück differenziert festgesetzt, da nur hier schon heute sowohl die Lage auch als die Größe des geplanten Gebäudes bekannt sind.

Für die Kindertagesstätte wird nur die maximale Grundfläche von 600 m² festgesetzt. Das weitere Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch.

Für die Altenpflegeeinrichtung wird das Maß der Nutzung mittels der Zahl der Vollgeschosse, der maximal zulässigen Grundfläche, der maximal zulässigen Gebäudehöhe über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) sowie der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen kann die zulässige Kubatur hinreichend exakt definiert werden.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe orientiert sich an gesetzlichen Vorschriften: die Pflegeeinrichtung ist auch eine Arbeitsstätte, es wird gemeinsam gekocht und gepflegt, im Erdgeschoss gibt es Veranstaltungen wie Gymnastik, Basteln, gemeinsames Backen, Jubilare, Gottesdienste. Nach Arbeitsstättenrichtlinie ist bei einer Raumgröße von über 50 m² eine Raumhöhe im Lichten von mind. 2,75 m erforderlich, bei mehr als 100 m² mindestens 3,00 m lichte Raumhöhe. Diese Höhe wird im Erdgeschoss erforderlich. Zusammen mit den erforderlichen Deckenstärken (Spannweite, Abhangdecken für die Lüftungskanäle, Fußbodenaufbau für Installationsleitungen und Fußbodenheizung mit Trittschalldämmung usw.) und der Geschossigkeit ergibt sich die im Bebauungsplan eingetragene maximale Gesamthöhe von 11,50 m.

Das Gebäude muss hinsichtlich der Höhenlage so gestaltet werden, dass es behindertengerecht ist. Es muss ohne Stufen begehbar sein. Die Höhe wird so über der Straße

festgelegt, dass dies sichergestellt wird und die Entwässerung der davorliegenden Hoffläche möglich ist.

Bei der Grundstücksgröße von ca. 3.625 m² ohne Berücksichtigung der großzügigen, angrenzenden Grün- und Freiflächen, einer Grundfläche des geplanten Gebäudes für das Altenpflegeheim von ca. 1200 m² und drei Vollgeschossen werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,33 bzw. eine Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 1,00 erreicht. Diese Werte liegen innerhalb des für Wohngebiete in der BauNVO gesetzten Rahmens.

Die Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und Terrassen (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO), sind häufig nicht ausreichend. Um hier einen ausreichenden Spielraum zu erhalten, wird eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,6 zugelassen.

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise festgesetzt; zulässig ist ein Gebäude länger als 50 m in der offenen Bauweise. Dies ist erforderlich, weil das geplante Gebäude die Länge von 50 m, die maximal in der offenen Bauweise zulässig ist, mit ca. 51,50 m knapp überschreitet. Durch den Gebäudeversatz wird diese Länge aber nicht in ihrer Gesamtheit raumwirksam. Im Wettbewerb wurde der vorliegende sehr kompakte Entwurf favorisiert, weil dadurch großzügige Freiflächen als Verknüpfung in den Landschaftsraum gesichert werden konnten.

VII. Erschließung

Dem Bebauungsplan liegt die Verkehrsuntersuchung des Büros Rapp Trans AG vom 10.09.2014 zugrunde, die neben der Jungerhalde auch die im Rahmenplan vorgesehene Entwicklung an der Kirchgasse umfasst. Dort werden die verkehrlichen Auswirkungen verschiedener Bebauungs- und Nutzungsvarianten diskutiert, denen zum Teil größere Nutzungen zugrunde lagen als in der aktuellen Planung vorgesehen. Die Gutachter kommen im Fazit zu der Einschätzung, dass die städtebauliche und verkehrstechnische Verträglichkeit der Bettengasse, Jungerhalde und Kirchgasse auch für den Prognosehorizont mit neuer Bebauung gegeben ist.

VII.1 Straßen

Das Planungsgebiet ist über die Bettengasse und Jungerhalde an die Mainaustraße (B 33) und damit das überörtliche Straßennetz gut angebunden.

Unmittelbar am Planungsgebiet führt die Straße Jungerhalde vorbei. Sie ist mit einer Fahrbahnbreite von 5 m und einem einseitigen, 2 m breiten Gehweg vor den bestehenden Wohngebäuden im Bebauungsplan „Jungerhalde/Bettengasse“ eingetragen. Auf der Nordseite ist ein 2 m breiter Grünstreifen mit zu erhaltenden Bäumen festgesetzt.

An der Straßenbreite und dem südlichen Gehweg sind keine Veränderungen vorgesehen, sie liegen auch außerhalb des Planungsgebiets. Einbezogen wird die Fläche des Grünstreifens, die in das neue Gesamtkonzept integriert wird.

VII.2 Fuß- und Radwegeverbindungen

Das im Rahmenplan und im Masterplan Mobilität formulierte Ziel, die bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen Wohngebiet Jungerhalde und der Ortsmitte sowie in die offene Landschaft auszubauen und dabei neue erlebbare Bezüge zu schaffen, soll im vorliegenden Bebauungsplan umgesetzt werden, soweit es das Planungsgebiet betrifft.

Der Fußweg zwischen Sepp-Biehler-Straße und Jungerhalde, der eine wichtige Verbindung zwischen Ortsmitte und Wohngebiet dargestellt, wird auf die Südseite der Kindertagesstätte verlegt in die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Dieser Weg dient als Fuß- und Radweg. Seine Breite ist erforderlich, um die Abholung bei der Glassammelstelle sicherzustellen.

Die Aufgabenstellung, die Zugänglichkeit des Landschaftsraums für die Erholungssuchenden durch das Gebiet zu berücksichtigen, wird durch Wege in der mittig liegenden Grünfläche berücksichtigt. Außerdem wird auf die Nordseite des Planungsgebiets ein schmaler Streifen landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen, der den heute schon vorhandenen Trampelpfad zwischen Sepp-Biehler-Straße und dem Weg Am Schmerzenmösle aufnehmen kann.

VII.3 Stellplätze und Anlieferung

Bei der Anlage der Parkierungsflächen und Zufahrten ist aufgrund der Nähe zum Kindergarten und der Schule sowie der mitunter eingeschränkten Mobilität und Wahrnehmungsfähigkeit der Altenpflegeheimbewohner grundsätzlich besonderes Augenmerk auf die Verkehrssicherheit zu legen.

Die Stellplätze für die Altenpflegeeinrichtung und den Kindergarten werden in Senkrechtaufstellung unmittelbar an die Jungerhalde gelegt.

Die Stellplätze, die heute neben der Grünfläche westlich der Schule vorhanden sind, sollen beim Bau der Kindertagesstätte entfallen. Sie werden an der Straße Jungerhalde ersetzt. Damit soll durch die Reduzierung des Kfz-Verkehrs auf der Sepp-Biehler-Straße die Sicherheit auf dem Schulweg und für die im Masterplan Mobilität vorgesehene Fahrradhauptroute erhöht werden.

Der Hol- und Bringverkehr der Kindertagesstätte soll ausschließlich über die Jungerhalde erfolgen.

Die heute schon vorhandenen öffentlichen Stellplätze an der Jungerhalde werden im Grundsatz nicht verändert. Nur der Containerstandplatz wird zugunsten weiterer öffentlicher Stellplätze an den Verbindungsweg zur Sepp-Biehler-Straße verschoben.

Im Eingangsbereich des Altenpflegeheims werden zusätzlich Stellflächen für den Notarzt, den Krankenwagen und Behinderte nachgewiesen werden.

VII.4 Wasser, Abwasser und Oberflächenentwässerung

Die vorhandene Infrastruktur der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist ausreichend bemessen. Das Planungsgebiet ist durch öffentliche Kanäle entwässerungstechnisch erschlossen.

Das anfallende unbelastete Dach- und Hofwasser ist zu verwenden oder in Retentionsmulden mit einer mindestens 30 cm starken belebten Bodenschicht vor Ort zu puffern bzw. zu versickern. Die Ausgestaltung kann als flach geböschte, extensiv gepflegte artenreiche Wiesenmulde in beliebiger Geländeform erfolgen (z.B. als flache Mulde entlang des Fußweges). Überschüssiges Niederschlagswasser ist in die vorhandene Kanalisation gedrosselt einzuleiten oder in Zisternen aufzufangen und über einen Überlauf an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Die Anlage von Zisternen zur Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.) wird empfohlen.

VII.5 Gas- und Wasserversorgung

Die im Planungsgebiet liegenden Grundstücke werden über das bestehende Erdgasniederdrucknetz versorgt.

VII.6 Telekommunikationsstation

Die Stadtwerke Konstanz benötigen zum Ausbau ihres Glasfasernetzes im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Jungerhalde Nord einen Standort für eine Telekommunikationsstation mit der notwendigen technischen Infrastruktur. Sie soll gleichzeitig mit dem Altenpflegeheim innerhalb der zentralen Grünfläche realisiert werden.

VIII. Örtliche Bauvorschriften

Der vorliegende Bebauungsplan wird insbesondere aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der geplanten Altenpflegeeinrichtung zu schaffen. Da dem Verfahren ein Architektenwettbewerb vorausgegangen ist und beabsichtigt ist, die mit dem ersten Preis prämierte Arbeit umzusetzen, kann auf detaillierte Vorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen verzichtet werden. Aufgenommen wird lediglich die Vorschrift, dass das Gebäude überwiegend mit einer Holzfassade zu gestalten ist, da diese Materialität einen wesentlichen Beitrag zur Einfügung des Gebäudes in den Landschaftsraum leisten kann.

Auf Einfriedungen soll im Grundsatz verzichtet werden. In einer Altenpflegeeinrichtung und einem Kindergarten können diese aber aus Gründen der Sicherheit nicht gänzlich vermieden werden. Diese sind dann in Form von Hecken oder in Form von freien Strauchpflanzungen ggfs. mit integrierten Drahtzäunen herzustellen. Dabei ist zu beachten, dass keine Barrieren hergestellt werden. Deshalb sind Sockelmauern unzulässig und Zäune müssen mind. 10 cm über dem Boden freilassen.

Aus Gründen des Bodenschutzes müssen die nicht versiegelten Flächen im Planungsgebiet begrünt bzw. gärtnerisch angelegt werden. Da die Bewohner der Einrichtung häufig Gehhilfen benötigen, müssen die Wege so gestaltet werden, dass das Begehen mit Rollatoren oder Rollstühlen ohne Beeinträchtigung möglich ist.
Stellplätze sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Pflaster mit Rasenfuge, Dränpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke), ausgenommen die Stellplätze, die sich auf dem Vorplatz befinden.

Konstanz, den 27.01.2017