Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bogen“ Egg

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt,
nicht markierte siehe Planakte

1. Amtliche Bekanntmachung vom 10.08.05
2. Satzung vom 27.07.05
3. Zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500
4. Planungsrechtliche Festsetzungen vom 22.10.04 / 23.05.05 / 27.07.05
5. Pflegekonzept Hockgraben vom 10.08.04 / 08.06.05
6. Örtliche Bauvorschriften vom 22.10.04 / 23.05.05
7. Auszug aus dem Flächennutzungsplan September 2000
8. Auszug aus dem Rahmenplan Egg vom Juni 1994
9. Begründung vom 26.10.04 / 23.05.05 / 27.07.05
10. Grünordnerischer Beitrag vom 10.08.04 / 08.06.05
11. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

STADT KONSTANZ

Satzung

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bogen“ in Konstanz Egg und über die örtlichen Bauvorschriften

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 21.07.2005 den o. g. Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2
Bestandteile der Satzung

Bestandteile:

des Bebauungsplanes

1. zeichnerischer Teil	vom 29.7.04/22.10.04/23.05.05/27.07.2005
2. planungsrechtliche Festsetzungen	vom 22.10.2004/23.05.2005/27.07.2005
3. Pflegekonzept Hockgraben	vom 10.8.2004/ 08.06.2005

der Örtlichen Bauvorschriften

4. örtliche Bauvorschriften	vom 22.10.2004/23.05.2005

Beigefügt sind:

5. Auszug aus dem Flächennutzungsplan	vom September 2000
6. Auszug aus dem Rahmenplan Egg	vom Juni 1994
7. Begründung	vom 26.10.2004/ 23.05.2005/27.07.2005
~~8. Begründung und Abwägung zum öffentlichen Weg~~	~~vom 10.8.2004/ 23.05.2005~~ *entfallen nach GR-Beschluss 21.07.05*
9. Schnitte WA 1 und WA 2 + 3	
10. Ansichten, Grundriss WA 2	
11. Grünordnerischer Beitrag	vom 10.8.2004/ 08.06.2005

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4
Inkrafttreten

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

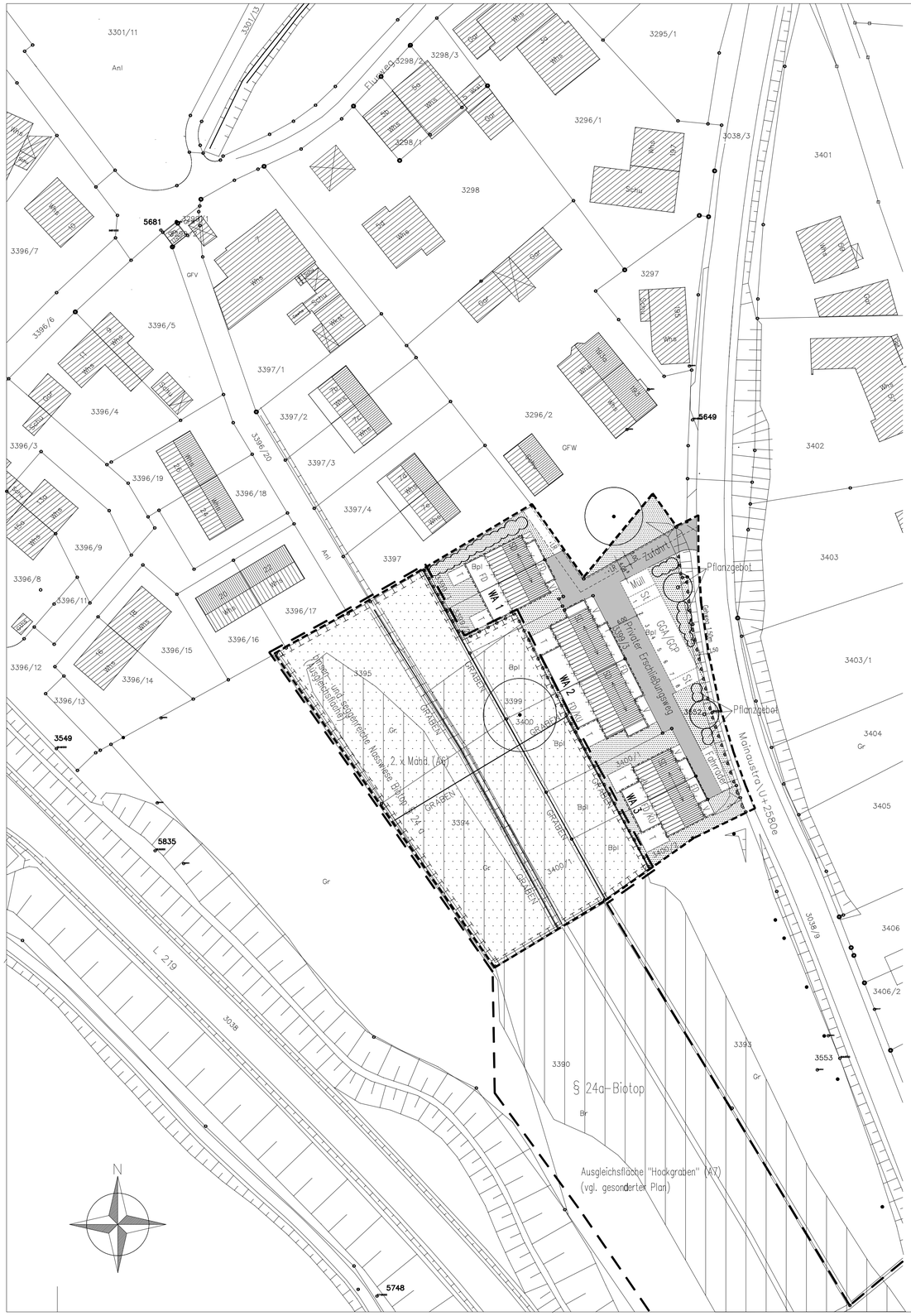
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Fouquet
Bürgermeister

Inkrafttreten: 11.08.05



Allgemein

- bestehende Gebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- private Erschließungsfläche
- Zufahrtsverbot

Grünflächen

- Landwirtschaftsflächen 2 x Mahd ab Juni/August (A6)

Natur und Landschaft

- zu erhaltende Bäume
- Neubepflanzung Bäume (A2)
- Neuanlage einer Hecke (A1)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Pflegegebiet Hockgraben Ausgleichsmaßnahme für den VPE "Bogen"
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen
- Biotopentwicklungsfläche (Ausgleichsmaßnahme)
- Graben
- Neuanlage eines Zauns / Wildbarke
- § 24a-Biotop

Vorschriften nach LBO § 74

- zu begrünende Teile des Baugrundstücks (A3)

(A1–A8) Beschreibung der Maßnahmen im Kapitel 4

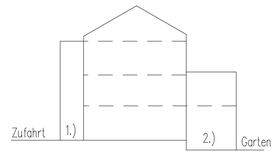
Kurzbezeichnungen

WA = Allgemeines Wohngebiet
Bpl = Bauplatz
GGA/GCP = Gemeinschaftsgaragen/ Gemeinschaftscarports

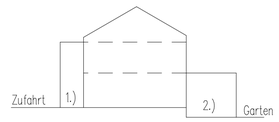
St = Gemeinschaftsstellplätze
GF = Grundfläche
T = Terrasse
V = Vordach
FD = Flachdach
SD = Satteldach
DN = Dachneigung
KU = Keine Unterkellerung
FH = Firsthöhe
TH = Traufhöhe
GR = Gehrecht
LR = Leitungsrecht (gefortert von SWK/EBK)

Schemaschnitte und Nutzung

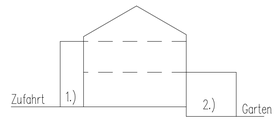
WA 1	II
SD DN=30°	FH= 11.00 m TH= 9.35 m
EFH=413.50müNN	GF=180 m2
Anbauten Dachform FD	Anbauten 1.) TH 9.15m 2.) TH 6.45m



WA 2	I
SD DN=30°	FH= 8.25 m TH= 6.60 m
EFH=413.50müNN	GF=350 m2
Anbauten Dachform FD	Anbauten 1.) TH 6.40m 2.) TH 3.70m



WA 3	I
SD DN=30°	FH= 8.25 m TH= 6.60 m
EFH=413.50müNN	GF=180 m2
Anbauten Dachform FD	Anbauten 1.) TH 6.40m 2.) TH 3.70m



STADT KONSTANZ **Bauverwaltungsamt**

Bebauungsplan	Maßstab	Aktenplanzeichen
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "BOGEN" IN KONSTANZ - EGG	1:500	B 24

Planfertigung

Freie Architekten BDA
Klaus Schuhmacher
Michael Hoffmann
Tenbrinkstr. 4
78467 Konstanz
Telefon 07531 / 56122
Telefax 07531 / 56109
architekten@schuhmacher-hoffmann.de

Stempel / Unterschrift

Stand des Liegenschaftskatasters
vom 21.07.2004

Unterschrift (Siegel)

Entwurf vom 29.07.2004
geändert 27.07.2005

Planer/in Schuhmacher+Hoffmann fr. AR BDA Konstanz
Graphik

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am 29.11.2001	öffentliche Bekanntmachung am	04.12.2002
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluss am 29.11.2001	öffentliche Bekanntmachung am	04.12.2002
	durchgeführt vom 09.12.2002	bis	23.12.2002
		Veranstaltung am	09.12.2002
Öffentl. Auslegung	Beschluss am 27.01.2005	öffentliche Bekanntmachung am	06.04.2005
	durchgeführt vom 15.04.2005	bis	17.05.2005
Evtl. 2. öffentl. Auslegung (bzw. eingeschränktes Verfahren)	Beschluss am	öffentliche Bekanntmachung am	
	durchgeführt vom	bis	
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	am 03.12.2002	Benachrichtg. über öff. Ausl. am	07.04.2005
		Benachrichtg. üb. evtl.2. Ausl. am	
Beschluss über Anregungen	am 21.07.2005	Satzungsbeschluss am	21.07.2005

Ausfertigung der Satzung

Konstanz, den 27. Juli 2005

gez. Fouquet

Fouquet, Bürgermeister (Siegel)

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

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 10. Aug. 2005

Vermerke

Dieser Bebauungsplan wurde nach Inkrafttreten geändert:

rechtsverbindlich am _____ Aktenplanzeichen _____

rechtsverbindlich am _____ Aktenplanzeichen _____

(Sonstige Vermerke)

Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauG

Textliche Festsetzungen
im Sinne § 9 Bau GB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung.

1. Art der baulichen Nutzung § 1 – 15 Bau NVO

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 Bau NVO

2. Maß der baulichen Nutzung § 16 – 21 Bau NVO

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung / Nr.	Zahl der Vollgeschosse
Dachform / Dachneigung (DN)	Trauf- und Firsthöhe (TH / FH)
Unterer Bezugspunkt (EFH)	Grundfläche (GF)
Anbauten: Dachform	Anbauten: Traufhöhen (TH)

SD = Satteldach / FD = Flachdach

Definition Traufhöhe (TH) Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut

Definition Firsthöhe (FH) Höchster Punkt Dachhaut
Unterer Bezugspunkt: OK RFB EG lt. Planeintrag (= 413.50m üNN)

400 ü. NN Oberkante Erdgeschoss (OK RFB EG max. Höhe)

I – II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 20 Bau NVO

180 m2 zulässige Grundfläche (ohne Nebengebäude) als Höchstgrenze

3. Bauweise - Stellung der baulichen Anlage / Äußerliche Gestaltung der Häuser

O	offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
←→	Firstrichtung
SD	Satteldach
FD	Flachdach
T	Terrasse
V	Vordach

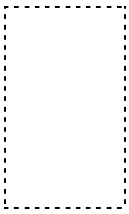
4. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 Bau GB



Baugrenze

Baugrenzen dürfen durch Terrassen (aufgeständert) und Vordächer entsprechend dem Planeintrag (T = Terrasse / V = Vordach) überschritten werden.

5. Flächen für Garagen / Carports und Stellplätze § 9 (1) Nr.4 Bau GB



GGA / = Gemeinschaftsgaragen / -carports / Müll Wandhöhe max. 3,0 m

= Stellplätze

St

Die Garagen werden für alle Grundstücke zentral zusammengefasst und sind nur dort zulässig

Garagen / Carports / Schuppen mit Flachdächern sind nur zulässig mit extensiver Dachbegrünung

Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag sind auch auf den zu begrünenden Teilen des Baugrundstückes zulässig.

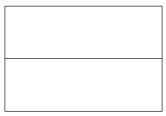
6. Nebenanlagen § 14 BauNVO

Außerhalb der ausgewiesenen Flächen sind Nebenanlagen gem. § 14 Bau NVO ausgeschlossen.

7. Verkehrsflächen

§ 9 | Nr.11 BauGB

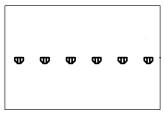
Gehweg — Öffentlicher Gehweg entlang der Mainaustraße



Straßenbegrenzungslinie



Privater Erschließungsweg

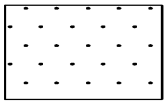


Zufahrtsverbot

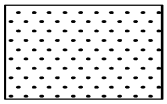
8. Versorgungsflächen

LR — Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe SWK bzw. EBK

9. Grünflächen



Landwirtschaftliche Fläche



Biotopentwicklungsfläche

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

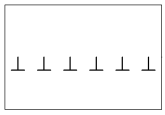
Die Biotopentwicklungsfläche ist vor und während der Bauzeit mittels Bauzaun zu schützen. Der Verlauf des Bauzauns entspricht dem Verlauf des Wildschutzzauns.

Innerhalb der Biotopentwicklungsfläche liegt ein geschütztes § 24a Biotop, das nachrichtlich übernommen wurde.

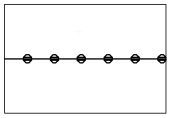
Nach Fertigstellung der Baumaßnahme ist das Biotop optisch mittels Wildschutzzaun oder Holzbarke, h = ca. 50 cm, zu kennzeichnen und zu schützen.

Das Biotop muss von jeglicher Bebauung, sowie von jeder Freizeit- oder gärtnerischen Nutzung freigehalten werden – **Umbruch-Verbot**.

Die Anbauten nach Südwesten bei „WA 2“ und „WA3“ dürfen zum Schutz des Biotops nicht unterkellert werden. Die Baustelleneinrichtung muss auf der Nordostseite platziert werden.



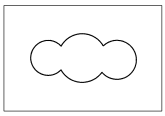
Biotopentwicklungsfläche (Ausgleichsmaßnahme A 6)



Zaun, Wildbarke Höhe = ca. 50cm, Abgrenzung zu Biotop

1. Neuanlage einer Hecke [Maßnahme A1]
   Siehe Kapitel 5.2

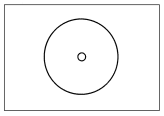
   ⇒ Pflanzgebot gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB



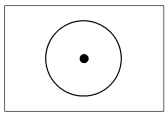
Hecken – Ausgleichsmaßnahme

2. Baumpflanzungen an der Mainaustraße [Maßnahme A2]
   An der Mainaustraße sollen 2 Bäume (der gleichen Art und mit gleichem Abstand von der Straße) gepflanzt werden; Pflanzstandorte siehe Karte Nr. 2

   ⇒ Pflanzgebot gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB



Neue Bäume – Ausgleichsmaßnahme



Zu erhaltende Bäume

3. Reduzierung der Bodenversiegelung [Maßnahme A3]
   Sparsamer Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, Holzbohlenkostruktion.

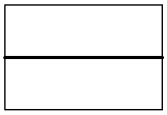
   Alle Zufahrten sind so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens erhalten bleibt (Rasenpflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Decke, Fahrspuren etc.).

4. Aufwertung und Schutz der angrenzenden Biotopstrukturen

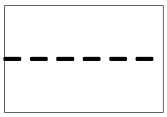
   5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:
   - fachgerechte Pflege der binsen- und seggenreichen Nasswiese [A6]. Die Mahd erfolgt 2-mal jährlich ab 1.6.

- Schutz der angrenzenden binsen- und seggenreichen Nasswiese durch die Neuanlage eines Zaunes [A4]
- Erstpflege (Ausstockung) der Ausgleichsfläche (A 7), Flur Nr. 3390 zwischen 30.9.2005 und 1.3. 2006

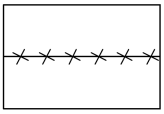
11. Sonstige Planzeichen



Graben (Bestehend)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Vorhaben bezogener Bebauungsplan



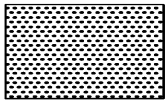
Abgrenzung unterschiedliche Gebäudehöhe

Konstanz, den 27.07.05

Stadt Konstanz –Dezernat III

Fouquet
Bürgermeister

Örtliche Bauvorschriften § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg
i.d.F. vom 08.05.1995



Zu begrünende Teile des Baugrundstücks

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dächer
Die Dachneigung der Dopplhäuser beträgt 30°
Firstrichtung parallel zur Mainaustraße
Dachanbauten, Gaupen und Einschnitte sind nicht zulässig.
Metalldächer sind unzulässig.
Die Flachdächer der Garagen sind extensiv zu begrünen.

1.2 Gesamtgestaltung der Doppelhäuser

Die Doppelhäuser sind jeweils in Form und Gestaltung, insbesondere Traufhöhe, Sockelhöhe, Dachform, Dachneigung, Dachgesimsausbildung sowie Art, Farbe und Material einheitlich zugestalten

2. Privater Erschließungsweg

Zufahrten und Stellplätze und Fußwege (öffentlich) sind in wasserdurchlässiger Form auszuführen. (Rasenfugen-, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Kies- / Splittdecken).

Zufahrt und Fußweg zu den Häusern halböffentlich. Übergangs- und Überfahrtsrecht für alle Häuser.

3. Gestaltung der unbebauten Grundstücksfläche

Die unbebauten Grundstücksflächen sind zu begrünen bzw. in wasserdurchlässiger Form auszuführen.

4. Terrassen und Vordächer

Terrassen (aufgeständert) und Vordächer dürfen die Baugrenzen innerhalb der gekennzeichneten Bereiche überschreiten.

5. Regenwasserversickerung

Die Entwässerung wird über ein modifiziertes Trennsystem realisiert.
Niederschlagswasser muss über eine Versickerungsmulde (30 cm starke bewachsene Bodenschicht) vorbehandelt werden und kann danach in den Hockgraben eingeleitet werden.
Das Dachwasser wird direkt in den offenen 1. Wassergraben am Feuchtbiotop eingeleitet.

6. Unterkellerung

Im WA 2+3 dürfen die an das Biotop angrenzenden Bauteile mit Flachdach nicht unterkellert werden.

Konstanz, den 23.05.2005

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 27.07.05

Fouquet
Bürgermeister

Inkrafttreten:11.08.05

Begründung
zum Vorhaben bezogenen Bebauungsplan (VBP)

„Bogen“ in Konstanz-Egg

zur Errichtung von Einzel-/Doppelhäusern auf den Grundstücken
3399, 3399/1, 3399/2, 3399/3, 3400, 3400/1 und 3400/2 Mainaustraße

---

1. ALLGEMEIN

Der Gemeinderat der Stadt Konstanz hat beschlossen, für den Bereich der Grundstücke 3399, 3399/1, 3399/2, 3399/3, 3400, 3400/1 und 3400/2 im Stadtteil Egg einen Vorhaben bezogenen Bebauungsplan (VBP) aufzustellen, um die Bebauung der Grundstücke mit Wohnhäusern planungsrechtlich vorzubereiten und die geplanten Vorhaben in den städtebaulichen Kontext zu integrieren.

2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES UND BISHERIGE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Egg auf der Westseite der Mainaustraße. Es umfasst eine Fläche von insgesamt 0,49 ha.

Bisher wurden die Grundstücke als Wiese genutzt. Südlich schließen sich Streuobstwiesen an.

3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010

Im Flächennutzungsplan 2010, wirksam seit dem 21. September 2000, sind die Grundstücke als Wohnbauflächen ausgewiesen.

4. RAHMENPLAN

Im Rahmenplan, Stand Dezember 1992, werden folgende Ziele für den Ortsteil Egg allgemein dargelegt, die auch für den Bereich des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans gelten.

Planungsziel ist eine behutsame Dorferweiterung, die das typische Ortsbild erhalten soll. Neubauten fügen sich in Form und Größe in die vorhandene Bebauung ein, das Ortbild soll kompakt wirken und einen geschlossenen Rand aufweisen. Ziel ist außerdem ein vielseitiges verflochtenes Fuß- und Radwegenetz. Diesem Ziel wird durch die Sicherung des Fußwegs von der Mainaustraße zum Flurweg Rechnung getragen.

In den zusammenhängenden Neubaugebieten sind Flächen sparende Doppel- und Reihenhäuser vorgesehen. Durch die Bebauung freier Einzelgrundstücke (Nachverdichtung) wird zusätzlicher Wohnraum erstellt.

Das im Rahmenplan enthaltene Ziel, eine Wertstoff-Sammelstelle dort einzurichten, wurde von den EBK inzwischen aufgegeben (Stellungnahme vom 21.09.2000)

5. BEBAUUNG UND NUTZUNG

Auf den genannten Grundstücken sollen 3 Doppelhäuser erstellt werden.

Die Gebäude stehen parallel zur Mainaustraße und haben 1, bzw. 2 Vollgeschosse. Mehrfamilienhäuser (Haupt- plus Einliegerwohnung) in dieser eingeschränkten Form sind möglich. Die Vorgaben in Gebäudehöhe, Giebelrichtung, Dachform und Dachneigung orientieren

sich an der benachbarten Bebauung und gewährleisten dadurch ein einheitliches Ortsbild.
Die Schnitte WA1 und WA2+3 sind zur Orientierung beigelegt.

Weitergehende Mehrfamilienwohnhäuser (z. B. Zwei- oder Dreispänner-Geschossbauten) kommen nicht in Betracht, da sie für den ländlichen Bereich und insbesondere für Egg untypisch sind und den Ortcharakter stören würden.

Die straßenseitigen Nebengebäude (sie können enthalten: Garagen, Carport, Schuppen für Fahrräder etc.) bilden den nötigen Puffer zwischen öffentlichem und privatem Freiraum und korrespondieren in ihrer Gestaltung mit den Wohngebäuden.

Auf den Grundstücken wird 1 Stellplatz / Wohnung vorgesehen. Besucherplätze sind im ganzen Ort verteilt vorgesehen. Auf die Bewirtschaftung von Parkplätzen und Bewohnerparken wird hingewiesen.

Das Doppelhaus auf WA 2 (einschließlich des Erschließungsweges und der Nebengebäude) soll kurzfristig realisiert werden (siehe Durchführungsvertrag DFV).

WA1 und WA3 werden zunächst nicht realisiert.

6. ERSCHLIESSUNG UND VERKEHR

Die Gebäude und Parkplätze auf den Grundstücken werden über eine Zufahrt im nördlichen Teil des Grundstücks von der Mainaustraße aus erschlossen.
An den übrigen Teilen der Grundstücksgrenze entlang der Mainaustraße gilt Zufahrtsverbot.

Der gemeinschaftlich genutzte private Erschließungsweg ist halböffentlich und beinhaltet Übergangs- und Überfahrtsrecht für die Bewohner aller Häuser.

7. FUSSWEGVERBINDUNG

Die nach dem Rahmenplan Egg angedachte Wegeverbindung am südlichen Ortsrand von Egg sollte mit diesem Bebauungsplan planerisch mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden. Der Gemeinderat der Stadt Konstanz hat nach Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange am 21.07.05 beschlossen, den Fußweg nicht festzusetzen und sich gegen die nach dem Rahmenplan vorgesehene Wegverbindung auf der Grundlage der „Gesamtabwägung Fußweg“ (Anlage 2der Abwägung) entschieden.

8. VERSORGUNGS- UND ENTWÄSSERUNGSKONZEPT DER ENTSORGUNGSBETRIEBE (EBK)

Zwischen der Stadt Konstanz und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag / Städtebaulicher Vertrag jeweils mit Erschließung für WAZ abgeschlossen.

Die Entwässerung wird über ein modifiziertes Trennsystem realisiert. Niederschlagswasser muss über eine Versickerungsmulde (30 cm starke bewachsene Bodenschicht) vorbehandelt werden und kann danach in den Hockgraben eingeleitet werden. Das Schmutzwasser kann nach Angaben der Entsorgungsbetriebe Konstanz (EBK) teilweise direkt und teilweise über ein Pumpwerk an den Schmutzwasserkanal (SWK) der Mainaustraße angeschlossen werden. Versickerungsmulden sind nicht notwendig.

Der Müll wird bei der Zufahrt an zentraler Stelle gesammelt und zum Abholen an die Mainaustraße vorgezogen.

9. GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Grünordnerische Ziele sind insbesondere der Schutz des Biotops, die Erhaltung und Aufwertung des Grünzugs entlang des Bachlaufs, die Erhaltung und Schaffung übergeordnet wirksamer Freiräume.

Die Siedlungsränder müssen landschaftlich gut eingebunden sein. Daher werden Pflanzgebote auf den Baugrundstücken an der Mainaustraße festgesetzt.

Für den im Süden des Grundstücks direkt anschließenden geschützten Feuchtbereich (Nasswiese) wurde die ursprünglich vorgesehene Planungsfläche in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Konstanz verkleinert (siehe Grünordnerischer Beitrag, 1 Einleitung).

Durch Pflegemaßnahmen am Hockgraben wird als Ausgleich ein gleichartiges Biotop aufgewertet.

Das Spannungsverhältnis zwischen den geplanten Gebäuden und dem Biotop wird durch folgende beabsichtigte Maßnahmen entzerrt um Aufwertung und Schutz der angrenzenden Biotopstrukturen zu erreichen und die Belange des Naturschutzes zu wahren.

- Errichten eines Zaun entlang der Grenze zur Biotopentwicklungsfläche vor und während der Bauzeit

- Errichten einer Wildbarke entlang der Grenze zur Biotopentwicklungsfläche nach Fertigstellung der Gebäude

- Pflege der Biotopentwicklungsfläche innerhalb des Bebauungsplangebietes durch 2 mal jährliche Mahd , wobei der 1. Schnitt nicht vor dem 1.6. erfolgen soll; diese Fläche ist von Aufschüttungen, Abgrabungen und Ablagerungen frei zu halten (Maßnahme A 6)

- Umfangreiche Erstpflege (Ausstockung) am Hockgraben außerhalb des Bebauungsplangebietes (Maßnahme A 7)

- wasserdurchlässige Gestaltung der Stellplätze, Erschließungswege und Zufahrten (Befestigungsgrad der Flächen nicht über 30%)

- Ersetzten beseitigter Bäume durch großkronige standortgerechte Laubbäume an der Mainaustraße

- Begrünung der Flächen zwischen geplanter Bebauung und öffentlicher Straße bzw. angrenzend zur Nachbarbebauung durch Anpflanzen neuer Hecken

- extensive Begrünung der Flachdächer von Garagen bzw. Carports

- keine Unterkellerung der Anbauten nach Südwesten im „WA 2“ + „WA 3“

- Ausschluss von Metalldächern

10. GEHRECHTE UND LEITUNGSRECHTE

Auf der Zufahrt und an notwendigen Teilen des privaten Erschließungsweges in Richtung Flurweg wird ein Gehrecht für die Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsbetriebe Konstanz (EBK) eingetragen.

11. ALTLASTEN

Für das Planungsgebiet sind keine Altlasten/Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Konstanz, 27.07.2005