VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „BÜSCHELÄCKER, 1. ÄNDERUNG“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt,
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG V. 02.12.00
2. SATZUNG V. 30.11.00
3. LAGEPLAN M 1:500
4. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN BP „BÜSCHELÄCKER“ V. 26.10.92
5. BEGRÜNDUNG V. 21.06.00
6. ÜBERSICHTSPLAN

Dz.:61-kra / b 4.1

STADT KONSTANZ

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Büscheläcker",1. 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 26.10.2000 die o. g. Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

§ 1
Gegenstand und Inhalt der Änderung

Der Bebauungsplan „Büscheläcker", rechtskräftig seit dem 3.2.1993, wird durch diese Satzung wie folgt geändert:

(1) Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes wird im Überlagerungsbereich durch den zeichnerischen Teil (§ 3 Nr. 1) Baugebiet V ersetzt.

(2) Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nur für den Geltungsbereich dieser Änderung (Baugebiet V) wie folgt ergänzt:

In Ziffer 4 (Bauweise) wird die besondere Bauweise durch folgende Festsetzung ersetzt:

b - besondere Bauweise
hier: Grenzbebauung mit den nördlichen, eingeschossigen Bauteilen

In Ziffer 8 (Flächen für Stellplätze und Garagen) wird folgender Absatz hinzugefügt:

Ga/Ca - im Baugebiet V sind Stellplätze nur in Garagen oder Carports innerhalb der im Plan dafür festgesetzten Flächen zulässig,
ausgenommen sind die 2 Stellplätze an der Wertstoffsammelstelle

In Ziffer 20 (örtliche Bauvorschriften) wird folgender Absatz d) hinzugefügt:

d) Herstellung von Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlageswasser § 74 (3) Nr. 2 LBO

Im Bereich der Bebauungsplanänderung (Gebiet V) ist das auf den befestigten Flächen (Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude sowie nicht versickerungsfähige, befestigte Hofflächen, Gebäudezugänge, Terrassen usw.) anfallende Niederschlagswasser vor Ort der Versickerung zuzuführen. Der Bau von Zisternen für die Gartenbewässerung und Toilettenspülungen wird empfohlen.

§ 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 (1:500) vom 15.6.2000

Beigefügt sind:
2. Begründung zur Bebauungsplanänderung vom 21.6.2000
3. Bebauungsplan „Büscheläcker" als Übersichtsplan
4. die Textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Büscheläcker vom 26.10/21.12.1992

§ 4
Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5
Inkrafttreten

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

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 30. NOV 2000
STADT KONSTANZ - Dezernat III

Fouquet
Bürgermeister

STADT KONSTANZ
38

Die Übereinstimmung der Kopie mit dem Original wird bestätigt.
Konstanz, den 20.12.00

Bekanntmachung/Inkrafttreten:



Art der baulichen Nutzung: WA	Bauweise: b	Baugebiet-/ Grundstücksbez.: V	
-	Traufhöhe: max. 6,00 m ü. Ok. Straße.	-	
Dachform: begrüntes Flachdach	Zahl der Vollgeschosse: II		

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Private Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Privater Wohnweg mit Gehh- u. Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsbetriebe
- Umgrenzung von Flächen für
- Nebenanlagen
- Ga/Ca Garagen / Carports
- St Stellplätze
- öffentliche Verkehrsfläche
- P Öffentliche Parkfläche
- Zufahrt zu Privatgrundstücken
- Wertstoffsammelstelle
- Trafostation
- 203 Zulässige Grundfläche in m2 als Höchstwert
- Vorschlag für Grundstücksbildung
- Baugrenze
- Baulinie

STADT KONSTANZ — Städtebau- und Vermessungsamt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan	Maßstab	Aktenplanzeichen
"Büscheläcker, 1.Änderung"	1:500	b 4.1

Planfertigung

Arbeitsgemeinschaft Büscheläcker
Werkgruppe 3 freie Architekten +
Roland Baumgärtner freier Architekt
Münzgasse 3 78462 Konstanz
Tel. 07531 189561 Fax. 189562

Stempel / Unterschrift

Stand des Liegenschaftskatasters
vom _____

Unterschrift (Siegel)

Entwurf vom 15.06.2000
geändert _____

Planer/in _____
Graphik _____

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am	16.12.1999	öffentliche Bekanntmachung	am	22.01.2000
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluss am	16.12.1999	öffentliche Bekanntmachung	am	22.01.2000
	durchgeführt vom	16.01.2000	bis / Veranstaltung	09.02.2000	am 25.01.2000
öffentl. Auslegung	Beschluss am	20.07.2000	öffentliche Bekanntmachung	am	26.07.2000
	durchgeführt vom	04.08.2000	bis	04.09.2000	
Evtl. 2. öffentl. Auslegung (bzw. eingeschränktes Verfahren)	Beschluss am		öffentliche Bekanntmachung	am	
	durchgeführt vom		bis		
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	am	26.02.2000	Benachrichtg. über öff. Ausl.	am	24.07.2000
			Benachrichtg. üb. evtl.2. Ausl.	am	
Beschluss über Anregungen	am	26.10.2000	Satzungsbeschluss	am	26.10.2000

Ausfertigung der Satzung
Konstanz, den 30. Nov. 2000

gez. Fouquet
Fouquet, Bürgermeister (Siegel)

Genehmigungsantrag am _____ Erlass des Regierungspräsidiums am _____

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 02. Dez. 2000

Vermerke

Dieser Bebauungsplan wurde nach Inkrafttreten geändert:

rechtsverbindlich am	Aktenplanzeichen
rechtsverbindlich am	Aktenplanzeichen

(Sonstige Vermerke)

Bebauungsplan "Büscheläcker"

Textliche Festsetzungen im Sinne § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO

1. Art der baulichen Nutzung: § 9 (1) 1 BauGB

WA – Allgemeines Wohngebiet: § 4 BauNVO

GB – Flächen für den Gemeinbedarf: § 9 (1) 5 BauGB

A'heim / W'heim – Alten- und Pflegeheim, Wohnheim

Kiga – Kindergarten

– Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten. § 16 (5) BauNVO

2. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Baugebiet-/ Grundstücksbez.
—	Traufhöhe	Firsthöhe
Dachneigung in Grad	Zahl der Vollgeschosse	

§ 19 (2-4) BauNVO
§ 16 (1+2) BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung: § 9 (1) 1 BauGB

z.B. 170 – Zulässige Grundfläche in m2 als Höchstwert.

– Alle festgesetzten Höhen beziehen sich auf NN (Neues System). Definition (TH), b.z.w. Gebäudehöhe bei Flachdach: Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut. Generell ist die TH als allseitig am Gebäude umlaufen zu betrachten. Die Gebäude der Bauteile II, III und VIII sind von dieser Regelung ausgenommen. § 18 (1) BauNVO

4. Bauweise: § 9 (1) 2 BauGB

o – Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

H – Nur Hausgruppen zulässig

b – Besondere Bauweise § 22 (4) BauNVO
Hier: Winkelhaustypen in Reihung i. S. von Gartenhofhäusern, ohne seitlichen Grenzabstand.

5. Überbaubare Grundstücksflächen: § 9 (1) 12 BauGB

——— – Baulinie § 23 (2) BauNVO

——— – Baugrenze § 23 (3) BauNVO

6. Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB

- Firstrichtungen



- Firstrichtung mit Pyramidendach § 73 (1) 1 LBO

7. Verkehrsflächen: § 9 (1) 11 BauGB

unverbindliche Einteilung*

- Fahrstraße
- Fußweg
- Radweg



- Verkehrsberuhigter Bereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Öffentliche Parkfläche:



- Verkehrsgrün

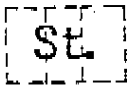
8. Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4 BauGB

Ga

- Garagen auf Privatgrundstücken:
In den Baugebieten II und III ist je Grundstück eine Einzel- oder Doppelgarage innerhalb der zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Sonstige Garagen auf Privatgrundstücken sind unzulässig.

St.

- Private freie Stellplätze:
In den Hausvorzonen der Baugebiete II und III sind höchstens 3 freie Stellplätze je Grundstück zulässig.
Im Baugebiet VII sind höchstens 20, in den Baugebieten VIII sowie IX bis zu jeweils 15 freie Stellplätze zulässig.
Sonstige freie Stellplätze sind innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig.
Die befestigten Flächen sind wasserdurchlässig auszubilden. Für 3 Stellplätze ist anteilig 1 Baum vorzusehen.



- Stellplätze (Altenheim)



- Zufahrt zu Einzelgarage oder offenen privaten Stellplätzen (Lage des Planzeichens ist nicht zwingend).

* ergänzt aufgrund Erlaß des RP Freiburg vom 27.11.1992 und Gemeinderatsbeschluß vom 10.12.1992

9. Grünflächen: § 9 (1) 15 BauGB



- Öffentliche Grünfläche
  Am nord-östlichen Rand des Geltungsbereichs wird eine Ausgleichszone zwischen dem Lorettowald und der geplanten Bebauung gemäß Planeintrag als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.
  Die Fläche ist als extensive Wiesenfläche mit lockerer Baumpflanzung zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (1- bis 2malige Mahd pro Jahr, keine mineralische Düngung). Der Anteil neu anzulegender Gehölzflächen soll max. 20 % der Gesamtfläche betragen, die Artenauswahl ist in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation vorzunehmen.



- Öffentlicher Spielplatz (Altersgruppen 1-2)



- Private Grünfläche (Siehe Grünordnungsplan)
  Die gemäß Planeintrag gekennzeichneten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu erhalten. Der Anteil befestigter Flächen mit wasserundurchlässigen Belägen darf 10 % der privaten Grünflächen nicht überschreiten.



- Private Hausvorzonen können allenfalls als mit Rasenpflaster (offene Fugen, Fugenabstand mind 3,5 cm) befestigte Flächen angelegt werden. Die Lage der durch Planeintrag gekennzeichnete Bäume sind zu beachten. Freie Stellplätze sind im Rahmen der spezifischen Regelung zulässig. Weitere Abstell- sowie Lagerflächen sind unzulässig. § 73 (1) 5 LBO

10. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind: § 9 (1) 10 BauGB § 4 (3) LBO

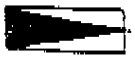


Zwischen der geplanten Bebauung und dem Lorettowald ist ein Abstand von 30 m einzuhalten.

11. Versorgungsflächen: § 9 (1) 12 BauGB



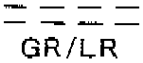
- Trafostation



- Gasdruckregelanlage

12. Mit besonderen Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen: § 9 (1) 21 BauGB

- Geh- und Fahrrecht im Tiefgaragenbereich zu Gunsten der Anlieger Bauteil V (siehe 13. Gemeinschaftsanlagen).



- Geh- und Leitungsrecht oberirdisch zu Gunsten der Anlieger Bauteil V

13. Flächen für Gemeinschaftsanlagen: § 9 (1) 22 BauGB

TGa

- Tiefgarage: Umgrenzung, Ein- und Ausfahrt.
Um eine starke Durchgrünung des Baugebietes zu gewährleisten, sind die Tiefgaragendachflächen zu begrünen: Andeckung mit mind. 60 cm Oberboden bzw. kulturfähigem Substrat und Bepflanzung. § 73 (1) 5 LBO

Hausmüll Wertstoffe

- Plätze für bewegliche Abfallbehälter (Hausmüll bzw. Wertstoffe).
Für die Baugebiete V, VI, VII und VIII ist jeweils eine Hausmüll-Sammelstelle einzurichten. Für das Baugebiet III ist eine Hausmüll-Abholstelle für Einzelbehälter zur wöchentlichen Abfuhr vorzusehen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zentral oder aufgeteilt ein Standplatz zur Sammlung von Wertstoffmüll jeder Art einzurichten. Die Abfallbehälter sind in geschlossenen Boxen bzw. hinter Schutzwänden unterzubringen.
Die Boxen und Schutzwände für Abfallbehälter bzw. Sammelunterstände sind mit kletternden bzw. rankenden Pflanzen zu begrünen oder mit Gehölzen einzupflanzen. § 73 (1) 5 LBO

Gemeinschaftsantenne

- Antennen:
Einzelantennen auf Gebäuden sind nicht zulässig (Ausnahme: Abgegrenztes Gebiet Flst.-Nr. 1900/10 bis 15). § 73 (1) 3 LBO

14. Hinweis zur Regelung des Wasserabflusses: § 9 (1) 16 BauGB

Für die Gebäude der Bauteile VIII sowie IX sind nach Absprache mit dem Tiefbauamt der Stadt Konstanz Regenrückhaltebecken vorzusehen.

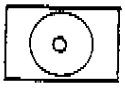
15. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie sonstige Bepflanzung: § 9 (1) 25a BauGB

Zur äußeren Eingrünung sowie zur inneren Durchgrünung und Gestaltung des Planungsgebietes werden durch Planeintrag Pflanzgebote für Bäume und Sträucher festgesetzt.
Zwischen der Eichhornstraße und dem Lorettowald ist eine Grünverbindung mit Baumpflanzungen ausgewiesen. Entlang der Eichhornstraße und der inneren Erschließungswege werden Baumreihen und im Bereich der Waldrandzone Baumgruppen festgesetzt.

Anmerkung: Pflanzgebot auch unter Ziff. 8 (Stellplätze)

16. Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern: § 9 (1) 25 a + b BauGB

Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind dauernd zu pflegen und zu erhalten. In jeder Phase der Baudurchführung, besonders bei Auf- bzw. Abtragungsarbeiten im Wurzelbereich sind die zu erhaltenden Gehölze vor schädigenden Einflüssen zu bewahren und durch entsprechende Schutzmaßnahmen (z. B. Bauzaun) Vorsorge zu treffen (DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen").



- Anzupflanzende großkronige Bäume



- Gehölzpflanzungen



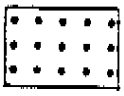
- Erhalt von Gehölzbeständen



- Erhalt von Bäumen



- Begrünung von Einfriedungen



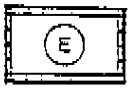
17. Flächen für Wald: § 9 (1) 18b BauGB

Die Randzone des Lorettowaldes ist auf Dauer zu erhalten und zu schützen. Eingriffe in den Waldrand, Rodungen, Ablagerungen sowie Ab- und Auftrag von Boden sind nicht zulässig.

18. Hinweis zum Bodenschutz: § 1 Nr. 5 Satz 3 BauGB

Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Die Versiegelung ist gemäß den Festsetzungen und Regelungen in Ziffer 7 und 9 auf ein Mindestmaß zu begrenzen.
Bei Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß den Regelungen der DIN 18 300 Abs. 4 "Bodenarbeiten" sowie der 2 TVLa-StB 80 Abschnitt "Bodenarbeiten" abzuschieben, zwischenzulagern u. wieder zu verwenden.

19. Regelungen für die Stadterhaltung: § 172 (1) BauGB

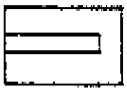


- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen

20. Örtliche Vorschriften: § 9 (4) BauGB i. V. m. § 73 LBO

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.

a) Flachdächer: § 73 (1) 1 LBO
Die festgesetzten Flachdächer des Baugebiets V sind extensiv mit einem niedrigen Bewuchs aus Gräsern und Kräutern zu begrünen.



b) Einfriedungen: § 73 (1) 5 LBO
Einfriedungen sind mit den benachbarten Grundstücken abzustimmen.
Unzulässig sind massive, blickdichte Einfriedungen (z. B. Koniferenhecken, Sichtschutzzäune). Die Einfriedungen sind mit kletternden und rankenden Pflanzen einzugrünen bzw. und Gehölzen einzupflanzen.
Aus gestalterischen Gründen wird entlang der Eichhornstraße bei Baugebiet I und IX sowie an den durch Planeintrag gekennzeichneten Abschnitten der inneren Erschließungswege bei Baugebiet IV die Errichtung einer Sockelmauer mit 0,6 m Höhe und aufgesetztem Staketenzaun mit 1,0 m Höhe zwingend festgesetzt.
Die Einfriedungen entlang der Grünverbindung (Baugebiete IV, VI, VII) sind mind. 2 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Die Höhe ist auf 1,5 m beschränkt.
Im Bereich der Hausvorzone der Baugebiete II und III sind Einfriedungen unzulässig.



c) Immissionsschutz: § 9 (1) 24 BauGB
Als Ergebnis des Lärmgutachtens vom 17.06.1991 sind entlang der Eichhornstraße an den Häusern passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 Ziff. 5 i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes erforderlich.
(Konkrete erforderliche Maßnahmen siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen).

21. Nachrichtliche Übernahmen: § 9 (6) BauGB

a) Landesdenkmalamt:
Da mit vor- und frühgeschichtlichen Bodenfunden gerechnet werden muß, ist vor Beginn evtl. Erdarbeiten die Archäologische Denkmalpflege in Freiburg, Marienstr. 10a, unter Tel. 0761/2052781 vom Arbeitsbeginn zu benachrichtigen. Zutage kommende Funde sind an Ort und Stelle im Boden zu belassen und umgehend der Archäologischen Denkmalpflege anzuzeigen.

b) Deutsche Bundespost (Telekom):
Sofern durch die Planung Belange der Deutschen Bundespost berührt werden, ist mindestens 8 Monate vor Baubeginn die zuständige Dienststelle miteinzubeziehen: Fernmeldeamt Konstanz, Postfach 5060, Planungsstelle L, 7750 Konstanz, Tel. 07531/82-709.



c) Landschaftsschutzgebiet "Lorettowald" gemäß 22 NatSchG vom 21.10.1975.

d) Für die Bereiche VIII und IX ist eine private Bodenordnung erforderlich.

22. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: § 9 (7) BauGB

23. Sonstige Planzeichen:



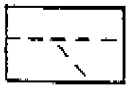
- Bestehende Gebäude



- Flurstücksgrenze



- Höhenlinie



- Grenzlinie (Vorschlag der Grundstückseinteilung)

24. Weitergehende Empfehlungen:

a) Kindergarten:
Für den Kindergarten ist eine gleichzeitige Nutzung als Jugendhaus sowie als Gemeinschaftshaus für die Quartiersgemeinschaft anzugeben (Abend- sowie Sonn- und Feiertagsnutzung). Auch erscheint eine Nutzung des Gebäudes für gelegentliche Gottesdienste denkbar.

b) Bepflanzungspläne:
Die Baurechtsbehörde soll bei Bauanträgen die Vorlage von Bepflanzungsplänen fordern, um die angestrebte Durchgrünung des Gebietes im Sinne des Grünordnungsplanes zu gewährleisten.

c) Oberflächenwasserbehandlung:
Das im Bereich der Fußwege und Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern bzw. in Zisternen abzufangen.

d) Verwendung recyclingfähiger Baustoffe:
Bei der Baustoffwahl ist darauf zu achten, daß umweltverträgliche, recyclingfähige Baustoffe verwendet werden.

e) Pflanzenliste:
Im Bereich der Erschließungswege, Verkehrsgrünflächen sowie zur Überstellung von Parkplätzen sind vorzugsweise heimische Gehölzarten zu verwenden:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde
Acer campestre	- Feldahorn
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Euonymus europeeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasserschneeball

Im Bereich der privaten Grünflächen wird ebenfalls eine stärkere Verwendung heimischer Arten sowie von hochstämmigen Obstbäumen als landschaftstypischem Element angeregt, z. B.:

Äpfel:	Birnen:
Bohnapfel	Gelbmöstler
Boskoop	Luxemburger Mostbirne
Brettacher	Oberösterreichische Wasserbirne
Goldparmäne	Schweizer Wasserbirne
Jakob Fischer	Sülibirne
Linsenhofer Renette	
Öhringer Blutstreifling	
Rheinischer Winterrambour	
Welschisner	
Wiltshire	

Kirschen:	Walnuß:
Süßkirsche (frühe Sorte)	Sämling, unveredelt

f) Begrünung von Fassaden, Einfriedungen

Zur Begründung von Fassadenflächen, Rankgerüsten, Einfriedungen etc. bieten sich vor allem folgende Arten an:

Efeu	- Hedera helix (selbstklimmend, für Schatten und Halbschatten)
Kletterhortensie	- Hydrangea petiolaris (selbstklimmend, für Schatten und Halbschatten)
Wilder Wein	- Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii" (selbstklimmend)
	- Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" (selbstklimmend)
Schlingknöterich	- Polygonum aubertii (benötigt Rankhilfe)

g) Dachbegrünung

Empfohlen werden extensive Formen der Dachbegrünung mit einer Mächtigkeit der Vegetationsschicht von höchstens 5 cm, um die Kosten von Anlage und Pflege zu minimieren. Unter diesen extremen Standortsbedingungen können nur noch niedrigwüchsige Gräser sowie Kräuter gedeihen. Geeignete Artenlisten sind im Einzelfall zu erstellen.

h) Sonstiges

Gestaltung und Pflege der gärtnerischen Flächen sollen unter den Gesichtspunkten des maßvollen und umweltgerechten Einsatzes von Dünger, Bodenverbesserungsstoffen und Chemieeinsatz erfolgen.
Auf die Verwendung von Torf und torfhaltigen Produkten ist aus Gründen des Umweltschutzes zu verzichten (Erhaltung von Moorflächen).

25. Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
  in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, Seite 2253),
  letzte Änderung vom 23.09.1990 (BGBl. II, Seite 885)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, Seite 132),
  letzte Änderung vom 23.09.1990 (BGBl. II, Seite 885)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
  in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, Seite 58),
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
  in der Fassung vom 28.11.1983 (BGBl. I, Seite 654),
  letzte Änderung vom 17.12.1990 (GBl. Seite 426),
- Naturschutzgesetz von Baden-Württemberg (NatSchG)
  in der Fassung vom 21.10.1975 (GBl. Seite 101)
- Denkmalschutzgesetz von Baden-Württemberg (DschG)
  in der Fassung vom 06.12.1983,
  letzte Änderung am 27.07.1987 (GBl. Seite 230)
- Garagenverordnung (GaVO)
  in der Fassung vom 13.09.1989 (GBl. Seite 458)

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 26.10.1992

Stadt Konstanz

Dezernat III

i.V.

Fischer
Bürgermeister

STADT KONSTANZ
39

Die Satzung wird hiermit in der durch den Beitrittsbeschluß des Gemeinderates vom 10.12.1992 modifizierten Form ausgefertigt.

Konstanz, den 21.12.1992

i.V.

Fischer
Bürgermeister

STADT KONSTANZ
5

1. Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Der Gemeinderat der Stadt Konstanz hat am 17.12.1998 beschlossen, den BP "Büscheläcker", rechtsgültig seit dem 03.02.1993, in den Baufeldern V 1-6 und der für einen Kindergarten vorgesehene Fläche zu ändern.

Nachdem der Bedarf für einen Kindergarten nicht mehr besteht, soll das Gelände mit freistehenden Einfamilienhäusern überbaut werden. Zur Findung des städtebaulichen und gestalterischen Konzeptes führt die WOBAK Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Konstanz 1999 einen Realisierungswettbewerb durch. Der Gemeinderat der Stadt Konstanz beschloss am 13.04.2000 die mit dem 1.Preis ausgezeichnete Arbeit der Architekten Werkgruppe 3 und Baumgärtner (Arbeit Nr. 1071) für die weitere Planung zu Grunde zu legen.

Auszug aus dem Preisgerichtsprotokoll:
"Das städtebauliche Konzept wird aufgrund der sehr klaren und konsequenten Gliederung sowie der sehr sparsamen Erschließung als eine mögliche Antwort auf die gestellte Frage akzeptiert. Die Gebäude sind nach Süden ausgerichtet und bieten beste Voraussetzungen für eine energieoptimierte Bebauung, die darüber hinaus die notwendige Flexibilität in der Grundrißstruktur bietet. ... Der ungewöhnliche Vorschlag für eine verdichtete Bebauung ist mehr unter dem Gesichtspunkt der hohen Wohnqualität, als unter der erreichbaren Verdichtung zu verstehen."

2. Anzahl der Gebäude und Wohneinheiten

Anstelle der vorgesehenen 6 eingeschossigen Kettenhäuser und des Kindergartens bzw. Quartiersgemeinschafthauses sind 10 zweigeschossige Einfamilienhäuser in besonderer Bauweise mit einer Grenzbebauung mit den nördlichen, eingeschossigen Bauteilen geplant.

3. Ruhender Verkehr

Die Parkierung für die Fahrzeuge der Bewohner hat in Carports oder Garagen zu erfolgen. Diese sind in die Gebäude einzubeziehen und zu überdecken, der Standort wird verbindlich vorgegeben. Die bisherige Verpflichtung für eine Gemeinschaftstiefgarage wird aufgegeben zugunsten von zwei, in die Gebäude einzubeziehenden, Carports oder Garagen je Einheit. Für Besucher werden am Quartiersplatz im Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Strasse 5 weitere öffentliche und im Bereich der Wertstoffsammelstelle 2 private Stellplätze vorgesehen.

4. Zu den Gebäuden

Die festgesetzten Flachdächer sind entsprechend Ziffer 20 a) der örtlichen Bauvorschriften extensiv zu begrünen.
Die Nebenanlagen der einzelnen Häuser, mit Räumen für Müll, Fahrräder und Geräte, sollen zu durchgehenden Spangen verbunden werden, damit die dahinterliegenden privaten Bereiche abgeschirmt werden.

5. Entwässerung
Das Gebiet wurde 1994 erschlossen und im Mischsystem entwässert.
Die Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund von Bodenproben möglich und wird für das Änderungsgebiet vorgeschrieben.

6. Jahre-Heizwärmebedarf
Es wird empfohlen, die Gebäude mindestens als sog. "Niedrigenergiehäuser" zu errichten. Dabei soll der ermittelte Jahres-Heizwärmebedarf den nach der Wärmeschutzverordnung vom 16.08.1994 geforderten um mindestens 30 v.H. unterschreiten.

7. Wertstoffsammelstelle / Stromverteilerstelle
Auf dem Grundstück 1900/29 wird eine Wertstoffsammelstelle errichtet.
Im östlichen Teil des Gebietes befindet sich eine Stromverteilungsstelle.

21.06.2000

Arbeitsgemeinschaft Büscheläcker
Werkgruppe 3, freie Architekten +
Roland Baumgärtner, freier Architekt