BEBAUUNGSPLAN „BÜSCHELÄCKER“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
2. SATZUNG
3. AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
4. BEBAUUNGSPLAN
5. GESTALTUNGSPLAN
6. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
7. LÄRMSCHUTZGUTACHTEN
8. BEGRÜNDUNG
9. GRÜNORDNUNGSPLAN
10. ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

Dz.: kr517t45

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan "Büscheläcker"

Satzung

Nach § 10 des Baugesetzbuches und des § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz am 17.09.1992 den o.g. Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem Lageplan (§ 2 Nr. 1).

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus

1. dem Lageplan (M 1 : 500) vom Juli 1992 und
2. den textlichen Festsetzungen vom Juli 1992.

Zur Erläuterung ist beigefügt:

1. Flächennutzungsplanauszug
2. Begründung
3. Grünordnungsplan M 1 : 500
4. Erläuterungen zum Grünordnungsplan
5. Tiefgaragenplan
6. Gestaltungsplan M 1:500

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 26.10.92

STADT KONSTANZ

Dezernat III

Fischer
Bürgermeister

STADT KONSTANZ 38

Erlaß des Regierungspräsidiums Freiburg: 27.11.1992

Beitrittsbeschluß im Gemeinderat: 10.12.1992

Bekanntmachung/Inkrafttreten: 03. Feb. 1993

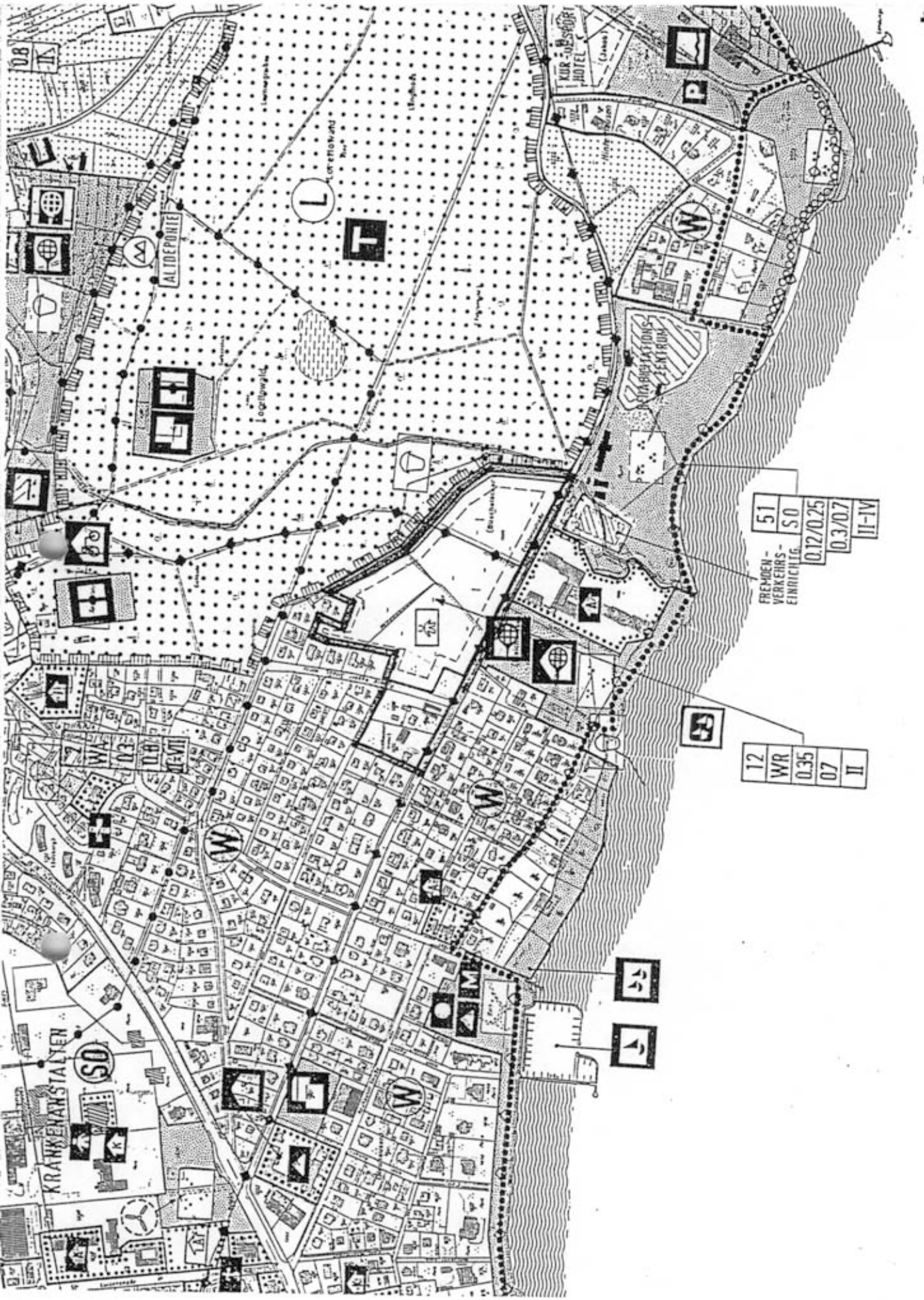
Die Satzung wird hiermit in der durch den Beitrittsbeschluß des Gemeinderates vom 10.12.1992 modifizierten Form ausgefertigt.

Konstanz, den 21.12.1992

i.V.

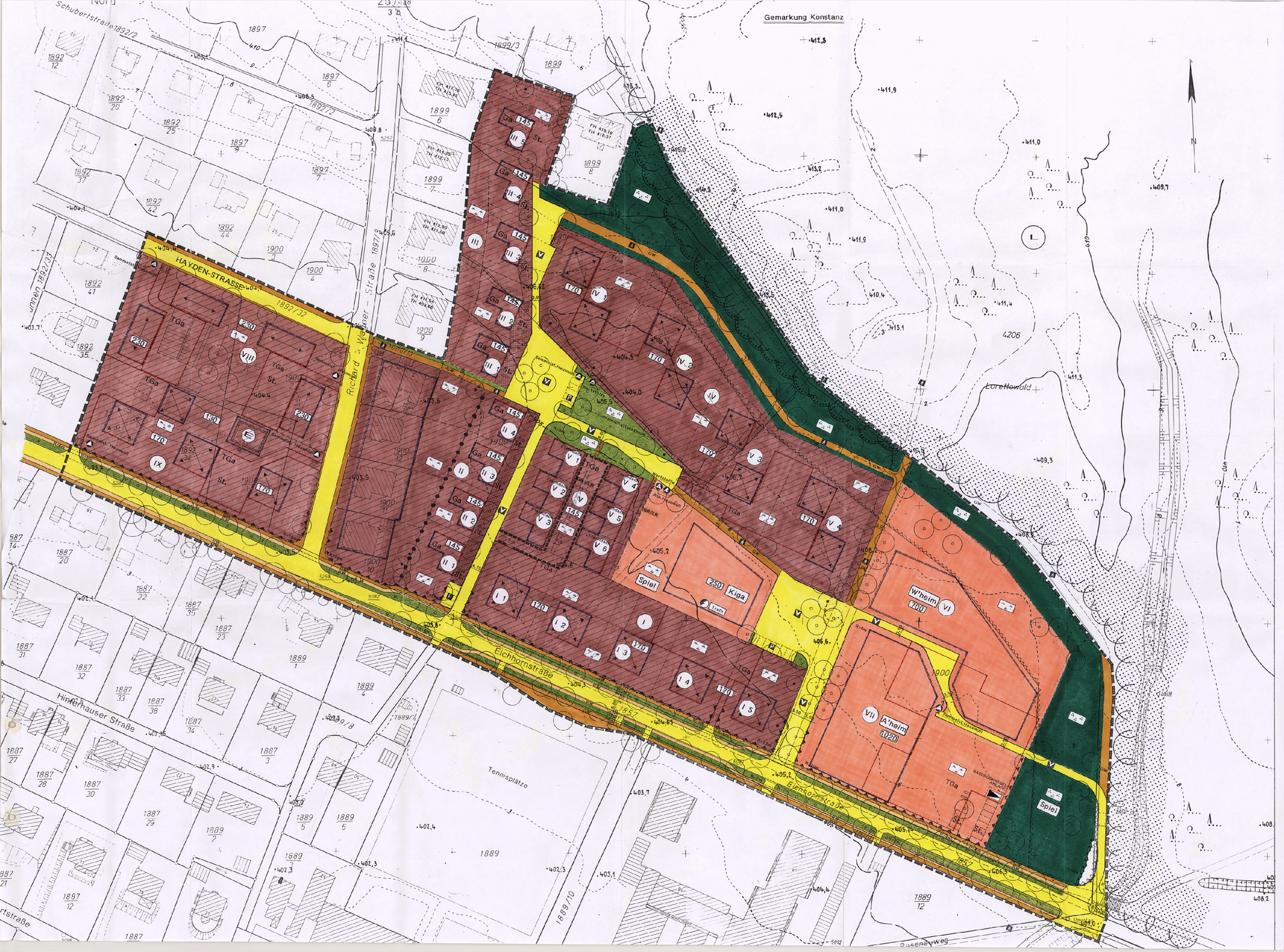
Fischer
Bürgermeister

STADT KONSTANZ 5



Auszug aus Flächennutzungsplan

Markierung: Geltungsbereich des Bebauungsplanes



WA	o	I 1 bis 5
-	414.25	
30		3

WA	o	II 1 bis 4
	411.30	-
30		2

WA	o	III 1 und 2
-	409.66	411.54
-		1

WA	o	III 3
-	411.38	412.80
-		1

WA	o	III 4
-	412.17	414.25
		1

WA	o	III 5
-	415.85	417.76
-		2

WA	o	IV 1
-	416.00	-
30		3

WA	o	IV 2
-	417.00	-
30		4

WA	o	IV 3 und 4
-	418.00	-
30		4

WA	h △	V 1 bis 6
-	407.85	-
FLACHDACH		1

GB	o	VI
-	423.50	-
O - 30		5

GB	o	VII
-	420.00	-
O - 30		4

GB	o	KIGA
	412.00	-
O - 30		2

WA	o	VIII
-	414.00	-
30		3

WA	o	IX
-	413.00	-
30		3

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

STADT KONSTANZ

VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB)

§ 2 (1)	AUFSTELLUNG BESCHLUß	am	27.09.1990
	Ortsübliche Bekanntmachung	am	27.10.1990
§ 3 (1)	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BÜRGER		
	Beschluß	am	27.09.1990
	Ortsübliche Bekanntmachung	am	27.10.1990
	Planauflage	vom	29.10. bis 09.11.1990
	Ortsübliche Dateigung und Erörterung	am	07.11.1990
§ 3 (2)	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG		
	Beschluß	am	16.11.1991
	Ortsübliche Bekanntmachung	am	23.11.1991
	Planauflage	vom	03.12.1991 bis 17.12.1991
	Benachrichtigung der beteiligten und Anregungen	am	-
§ 4	BETEILIGUNG DER TÄTIGEN ÖFFENTL. BELANGE		
§ 4 (1)	Fristgerechte Beteiligung	am	11.02.1991
§ 3 (2)	Benachrichtigung	am	22.11.1991
§ 10	BESCHLUß ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Satzungsbeschluß	am	17.09.1992

STADT KONSTANZ

DIE SATZUNG WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT

Oberbürgermeister i.V. FISCHER (Bürgermeister) KONSTANZ, 26.4.93

§ 11	DENKMALSCHUTZANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANES		
	Anzeige	am	27.10.1992
	Genehmigungsvermerk	am	-
	Datum des Regierungspräsidiums Freiburg	am	27.10.92
	Bekanntmachung Gemeinderat	am	30.10.1992
§ 12	INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES		
	Ortsübliche Bekanntmachung	am	30.12.1992

Die Satzung wird hiemit ausgefertigt
Konstanz, 21.12.1992

I.V. Fischer Bürgermeister

VERMERKE

BEBAUUNGSPLAN

M 1 : 500

Architekten
Birkle & Partner
Katzgasse. 6 7750 Konstanz

Büscheläcker

entwurf vom:	JUL. 1992	Änderung vom:	
Sachbearbeiter:		Änderung vom:	
gezeichnet:		Änderung vom:	

b 4

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

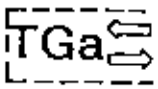


- Geh- und Fahrrecht im Tiefgaragenbereich zu Gunsten der Anlieger Bauteil V (siehe 13. Gemeinschaftsanlagen).



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

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



- 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



- 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



- 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.

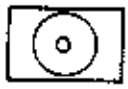
15. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie sonstige Bepflanzung: § 9 (1) 25a BauGB

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.

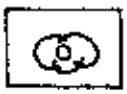
Anmerkung: Pflanzgebot auch unter Ziff. 8 (Stellplätze)

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



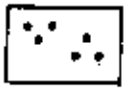
- Gehölzpflanzungen



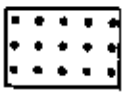
- Erhalt von Gehölzbeständen



- Erhalt von Bäumen



- Begrünung von Einfriedungen



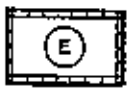
17. Flächen für Wald: § 9 (1) 18b BauGB

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 Z TVLa-StB 80 Abschnitt "Bodenarbeiten" abzuschieben, zwischenzulagern u. wieder zu verwenden.

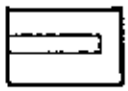
19. Regelungen für die Stadterhaltung: § 172 (1) BauGB



- 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 BauBG
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.



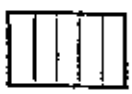
c) Landschaftsschutzgebiet "Lorettowald" gemäß 22 NatSchG vom 21.10.1975.

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

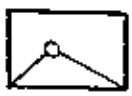


22. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: § 9 (7) BauGB

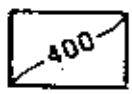
23. Sonstige Planzeichen:



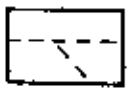
- Bestehende Gebäude



- 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 europaeus	- 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 TTT

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

Bebauungsplan "BÜSCHELÄCKER"

Begründung nach § 9 (8) BauGB

---

1. Lage des Plangebietes:

Im Stadtteil Petershausen nördlich der Eichhornstraße und südwestlich des Lorettowaldes, der unmittelbar angrenzt. Westlich schließt das Wohngebiet Haydn- und Richard-Wagner-Straße an. Südlich der Eichhornstraße grenzen an das Plangebiet an:
a) das Areal der Villa Douglas,
b) die Wohnanlage Rosenau,
c) die Tennisplatz-Anlage und
d) die Wohnbebauung südlich Eichhornstraße.
Für die Bebauung Richard-Wagner-/Haydnstraße wurde ein Bebauungsplan der Stadt Konstanz am 04.06.1963 aufgestellt.

2. Flächennutzungsplan:

Grundsätzliche sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 II BauGB). Im FNP für den Verwaltungsraum Konstanz ist das Planungsgebiet als WR (Reines Wohngebiet) GFZ 0,35 GZ 0,7 II (2geschossig), desweiteren ein Kindergarten ausgewiesen. Der Bebauungsplan wurde aus dem bestehenden gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Dringender Wohnbedarf in Konstanz:

Der Bebaungsplan Büscheläcker dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung. Die Engpässe auf dem Wohnungsmarkt werden durch den Geschäftsbericht der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft (WOBAK) mit Stand 31.12.1990 dokumentiert.
Danach waren bei der WOBAK 2.700 Wohnungssuchende gemeldet, darunter 400 Wohnungsnotfälle. Ferner hat sich die Zahl der Wohngebäude von 1968 bis 1987 um 34,5 % erhöht. Konstanz liegt damit jedoch unter dem Landesdurchschnitt vom 38% (Quelle: statistische Information der Stadt Konstanz, Volkszählung 1987).
Weiterhin werden dringend Wohnungen für Krankenschwestern mit Familienangehörigen, desweiteren Wohnungen für alte Menschen benötigt.

4. Anzahl der Gebäude und Wohneinheiten:

Geplant sind 15 Mehrfamilienhäuser in Form von Stadtvillen, 8 Doppelwohnhäuser für 2- und Mehrfamilien, 6 Einfamilienhäuser als 1geschossige Kettenhäuser, 9 freistehende Einfamilienhäuser, 1 Wohnanlage für Schwesternwohnungen, 1 Wohnanlage für Alte und Pflegebedürftige, 1 Kindergarten bzw. 1 Quartiergemeinschaftshaus. In diesen Gebäuden können ca. 210 Wohneinheiten, ca. 60 Schwesternwohnungen und ca. 70 Altenwohnungen untergebracht werden.

Fortsetzung Seite 2

5. Erschließung:

Das Gelände wird im Bereich Gärtnerei Stefan von der Eichhorn-, Richard-Wagner- und Haydnstraße und im Bereich Büscheläcker ausschließlich von der Eichhornstraße für den Fahrverkehr erschlossen. Der bestehende Nord-Süd-Fußweg Rosenau-Lorettowald wird beibehalten. Das Grundstück 1900/13 (Verlängerung der Haydnstraße) wird künftig, wie bereits vorgesehen, öffentlicher Fuß- und Radweg.

6. Gelände:

Die im Planungsbereich nord-westlich vorhandene Mulde (Niveaulinie 405) soll bestehen bleiben. Prinzipiell sind keine wesentlichen Auffüllungen vorgesehen. Die Geländestruktur bleibt erhalten (es wird auf die Beschreibung des Grünordnungsplanes hingeweisen).

7. Baugrundverhältnisse:

Im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplanes Büscheläcker waren die örtlichen Untergrund- und Grundwasserverhältnisse zu erkunden und allgemeine Angaben zur Bebaubarkeit des Geländes zu machen.
Die Stadt Konstanz hat hierfür das Büro Wibel und Leinenkugel zu einer Untersuchung beauftragt. Ein Gutachten wurde am 24.06.1991 vorgelegt. Auf diese Baugrunduntersuchung wird hingewiesen.

Folgender Auszug:

> "Bei unterkellerten Gebäuden ist zunächst von der Erfordernis eines wasserdichten und auftriebssicheren Untergeschosses auszugehen. Dies trifft insbesondere in Bereichen mit vergleichsweise tiefliegender Geländeoberfläche zu, wo zumindest bei hohem Grundwasserstand die Bodenplatte des Kellergeschosses erreicht oder überschritten wird usw."

8. Verkehrskonzept:

a) Fließender Verkehr:

Das Quartier Büscheläcker wird mit einem Minimum an Straßen erschlossen. Diese erhalten den Charakter von sogenannten Wohnstraßen. Das gesamte Gebiet wird durch die Anordnung von Sackgassen vom Durchfahrtsverkehr verschont. Es entsteht zwangsläufig eine Verkehrsberuhigung. Weiterhin ergibt sich die Möglichkeit, das gesamte Quartier verkehrsmäßig nur für Anlieger zu öffnen. Die Straßen erhalten eine Ausformung, die ein schnelles Befahren erschwert. Straßenbäume, Plätze, die Festlegungen 'Straße gleichzeitig Fußweg' bilden natürliche Bremsen.

Fortsetzung Seite 3

b) Ruhender Verkehr:

Die Parkierungsflächen für die Fahrzeuge der Bewohner sind ausschließlich in Tiefgaragen geplant. Nur eine geringe Anzahl von oberirdischen Stellflächen ist vorgesehen:
a) für Besucher,
b) im Bereich des Kindergartens,
c) für das Altenwohnheim
Für die Fahrzeuge der freistehenden Einfamilienwohnhäuser sind die Vorzonen der Häuser ausgewiesen. Notwendige Garagen dieser Gebäude sind im Haus unterzubringen. Keine freistehenden Garagen! Prinzip: Keine Verblechung des Freiraumes zu Gunsten öffentlicher und privater Grünflächen sowie geringe Bodenversiegelung. Die Tiefgaragen werden in die Grünräume eingebunden.

c) Fußgänger- und Radwege:

Folgende öffentliche Fußwege:
a) Von der Haydnstraße quer durch das Gebiet bis zum östlichen Waldweg.
b) Von der Rosenau zum Lorettowald.
c) Im öffentlichen Grünbereich entlang Waldrand nördlich der Stadtvillen und dem Fußwegnetz innerhalb des Quartieres wird eine vielseitige Verflechtung mit den benachbarten Gebieten und den öffentlichen Grünflächen angestrebt. Das gesamte Quartier ist in erster Linie Fußgängerbereich.

9. Ver- und Entsorgung:

Die detaillierten Erschließungsmaßnahmen für das Planungsgebiet (Trinkwasser, Elektrizität, Gas, etc.) sind vor Baubeginn im Einvernehmen mit dem Tiefbauamt sowie den Stadtwerken zu klären und mit in die Planung einzubeziehen. Entsprechende gilt für alle Fragen der Entsorgung (Schmutz- und Regenwasser, Müll, etc.). Als Basis hierfür dienen die entsprechenden Vorplanungen des Ing.-Büros Reckmann, Stockach, sowie die Tiefbauamtes der Stadt Konstanz.

10. Entwässerung - Stellungnahme des Tiefbauamtes zum Bebauungsplan Büscheläcker vom 09.02.1990:

> "Im wasserrechtlich genehmigten Generalentwässerungsplan der Stadt Konstanz ist das Gebiet Büscheläcker als bebaubar ausgewiesen. Seine Entwässerung erfolgt im sogenannten Mischsystem. Als Vorflutkanal dient der Hauptsammler in der Eichhornstraße. Das Gebiet Büscheläcker wird im sogenannten modifizierten Mischsystem entwässert. Die Entwässerung erfolgt hier mit dem Bau zweier Kanäle, d. h. für die Ableitung des Schmutzwassers wird ein Schmutzwasserkanal verlegt. Dieser wird direkt an der Kanalisation an der Eichhornstraße eingeleitet. Diese Schmutzwassermenge ist unerheblich. Sie beträgt bei 1.000 Einwohnern ca. 5 l pro Sekunde. Die Ableitung des Oberflächenwassers sollte, gesteuert über ein Wirbelventil, in die Regenüberlaufleitung vorbei an den Tennisplätzen zum Auslauf im Bereich der Schmugglerbucht erfolgen. Die Anschlußmöglichkeit besteht direkt an der Eichhornstraße. Desweiteren sollte auch hier das Auffangen von Dachwasser in Zisternen (Regenrückhalteanlagen) praktiziert werden. Fortsetzung Seite 4

Der Befestigungsgrad für das zukünftige Baugebiet sollte 35 - 40 % nicht überschreiten. Die Ableitung des Oberflächenwassers in den Hockgraben wurde untersucht, ist aber aus geodätischen Gründen nicht möglich."

11. Grundstücks-Eigentumsverhältnisse:

Die Spitalstiftung ist alleinige Eigentümerin des gesamten unbebauten Bereiches im Gewand Büscheläcker. Die im Bebauungsplan mit erfaßten Einfamilienwohnhäuser entlang Richard-Wagner-Straße (Haus 9 - 17) sind im Privateigentum. Das Areal VIII und IX (Gärtnerei Stefan) ist Erbpachtgelände der Stadt Konstanz. Das Grundstück 1900/1 ist Privateigentum.

11a. Begründung des Erhaltungsgebotes für das Haus Nr. 43 (Gärtnerei Stefan):

Mit der Festsetzung des Erhaltungsgebotes bezüglich des Hauptgebäudes der Gärtnerei Stefan wird das Ziel verfolgt, ein Stück Ortsgeschichte (Schaffen der Gärtnerei Stefan) und ein ortsbildprägendes Gebäude zu erhalten. Also ähnlich wie das südlich gelegene Bauernhaus mit Backstube, das an einen damals bestehenden Weiler erinnert, heute jedoch mitten im Villengebiet steht. Das Haus hat in seiner Architektur durchaus Denkmalwert, da es ein typisches Fachwerkhaus des 19. Jahrhunderts darstellt und sozusagen das "Gegenüber" zum erwähnten Bauernhaus bildet. Die Festsetzung "Erhaltenswert" wird auf § 172 Satz 1 Nr. 1 BauGB bezogen.

Auszug: VGH Bad.-Württ., Normenkontrollurteil vom 28.11.1991
- 8 S 1476/91 -
"Das Gebiet im Sinne von § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB kann auch ein einzelnes Gebäude sein, wenn weitere schützenswerte Flächen nicht vorhanden sind."

12. Nutzungsmaß und städtebauliche Gestaltung:

Die Stadtvillen entlang Waldrand und Eichhornstraße sowie die winkelförmigen Einfamilienhäuser westlich und die Wohnheime östlich umrahmen eine parkähnliche Mittelzone, in der 6 eingeschossige Wohnhäuser mit begrüntem Flachdach und der Kindergarten mit Spielplatz eingebunden sind. Nach keiner Seite hin sollen Abriegelungen zum Außenbereich des Quartiers entstehen. Deshalb sind die Gebäudeabstände so gewählt, daß die Grünzone von außen in die Mitte hineinwächst. Die westliche Einfamilienhausreihe II und III soll den Übergang von der bestehenden Bebauung zum Neubaugebiet bilden. Mit Rücksicht auf die Häuser Richard-Wagner-Straße 1 - 7 sind die Trauf- und Firsthöhen dieser Häuser bei den Neubauten übernommen. Die Traufhöhen der beiden Häuser IV 1 wurden mit Rücksicht auf das Anwesen Beethovenstraße 42 auf Höhe 416 NN festgelegt, also ca. 2 m niederer, die Geschoßzahl dieser beiden Gebäude ist auf 3 ohne Dachausbau beschränkt.

Bei allen Gebäuden ist die max. Traufhöhe und die Geschoßzahl verbindlich festgelegt, jedoch nicht die Sockelhöhe.
Begründung: Es bleibt den Bauinteressenten überlassen, die Geschosse unter Berücksichtigung der Geländeverhältnisse höhenmäßig frei zu gestalten. Im Bereich der Senkung kann das Untergeschoß teilweise freistehen und ggfls. auch z. T. als Wohnfläche genutzt werden. Bindend sind Traufhöhe und Geschoßzahl.

12a. Hinweis zur Grundstücksvergabe:
Der Spitalausschuß wird bei der Vergabe der Grundstücke darüber entscheiden, ob aus ökologischen Gründen die spitälischen Grundstücke den künftigen Bauherrn nur mit der vertraglichen Verpflichtung überlassen werden, über die Wärmeschutzverordnung hinausgehende Wärmeschutzmaßnahmen zu treffen und Brennwerttechnik zu verwenden.