BEBAUUNGSPLAN „EICHBÜHL“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt,
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
2. SATZUNG
3. LAGEPLAN M.: 1: 500
4. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
6. AUSZUG FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN
7. BEGRÜNDUNG
8. ERLÄUTERUNG ZUM REGENWASSERKONZEPT EICHBÜHL
9. GRÜNORDNUNGSPLAN MIT ERLÄUTERUNG

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan „Eichbühl"

Satzung

Nach § 10 des Baugesetzbuches und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz am 18.12.1997 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 (Maßstab 1:500) vom März 1997, geändert Oktober 1997
2. den textlichen Festsetzungen vom März 1997, geändert Oktober 1997
3. den örtlichen Bauvorschriften vom März 1997, geändert Oktober 1997

Zur Erläuterung sind beigefügt:
1. ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan / Landschaftsplan
2. die Begründung zum Bebauungsplan vom März 1997, geändert Oktober 1997
3. eine Erläuterung zum Regenwasserkonzept Eichbühl vom November 1996
4. der Grünordnungsplan mit Erläuterung vom März 1997

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Teilungsgenehmigung

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

§ 5

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 27. JAN. 1998

STADT KONSTANZ - Dezernat III



Fouquet
Bürgermeister

Erlaß des RP Freiburg 02. MRZ. 1998

Inkrafttreten 11. MRZ. 1998



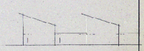
NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Nr.	Bauweise / max. WE
Zahl der Vollgeschosse / Dachform	Dachneigung	max. Trauf- und Firsthöhe
(Ausnahme bei einheitlicher Gestaltung je Baufenster)		
Zahl der Vollgeschosse / Dachform	Dachneigung	max. Trauf- und Firsthöhe

FESTSETZUNGEN

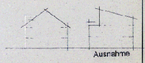
WA	1	a / max. 2 WE
II (PD)	10 - 18°	TH 5,25 m / FH 7,60 m
I (FD)	begrünt	max. TH 3,00
WA	2	a / max. 2 WE
II (PD)	10 - 18°	TH 5,25 m / FH 7,25 m
I (FD)	begrünt	max. TH 3,00
WA	3	o / SD / max. 2 WE
II (SD)	30 - 40°	TH 6,00 m / FH 11,00 m
II (PD Ausnahme)	10 - 18°	TH 7,80 m / FH 10,50 m
WA	4	o / DH
II (SD)	30 - 40°	TH 6,00 m / FH 11,00 m
II (PD Ausnahme)	10 - 18°	TH 7,80 m / FH 10,50 m
WA	5	o / H
II (PD)	10 - 18°	TH 7,80 m / FH 10,50 m
II (SD Ausnahme)	30 - 40°	TH 6,00 m / FH 11,00 m
WA	6	o
III (PD)	10 - 18°	TH 10,50 m / FH 12,20 m
III (SD Ausnahme)	30 - 40°	TH 8,80 m / FH 13,00 m
WA	7	o
II (SD)	30 - 40°	TH 6,00 m / FH 11,00 m
II (PD Ausnahme)	10 - 18°	TH 7,80 m / FH 10,50 m
WA	8	o / H
I	0 - 40°	
WA	9	o
II (SD)	30 - 40°	TH 6,50 m / FH 11,50 m
II (PD Ausnahme)	10 - 18°	TH 8,20 m / FH 11,00 m

ERLÄUTERUNGEN

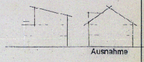




Ausnahme



Ausnahme

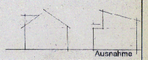


Ausnahme



Ausnahme

Dieses Gebiet ist für das Reihenhausprogramm des Landes B.W. vorgesehen. Die Bebauung und Gestaltung soll über einen Wettbewerb entschieden werden.



Ausnahme

STADT KONSTANZ PLANUNGSBÜRO

Bebauungsplan	Maßstab	Aktenplan-zeichen
"EICHBÜHL" IN KONSTANZ - WOLLMATINGEN	1 : 500	e 2

Planfertigung

SIEGLINDE GRAF FREIE ARCHITEKTIN BDA
MAINAUSTRASSE 207 C 78464 KONSTANZ
TEL. 07531 / 34828 FAX 07531 / 34827

Stempel/Unterschrift

Stand des Liegenschaftskatasters
vom

Unterschrift (Siege)

Entwurf vom MÄRZ 1997
geändert OKT. 1997

Planerin
Graphik

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluß	am 28.2.91	Öffentliche Bekanntmachung	am 10.4.91
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluß am 14.5.92	Öffentliche Bekanntmachung	am 17.6.92
	Durchgeführt vom 22.6.92	bis 10.7.92	
		Veranstaltung	am 25.6.92
Öffentl. Auslegung	Beschluß am 15.5.97	Öffentliche Bekanntmachung	am 21.6.97
	Durchgeführt vom 1.7.97	bis 1.8.97	
Evtl. 2. öffentl. Auslegung (oder vereinfachtes Verfahren)	Beschluß am	Öffentliche Bekanntmachung	am
	Durchgeführt vom	bis	
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	am 9.6.92	Benachrichtig. über öff. Ausl.	am 1.7.97
		Benachrichtig. ob. evtl. 2. Ausl	am
Beschluß über Bedenken und Anregungen	am 18.12.97	Satzungsbeschluß	am 18.12.97

Ausfertigung der Satzung
Konstanz den 23.1.1998

(Foy/ad, Bürgermeister)

STADT KONSTANZ

Anzeige/Genehmigungsantrag am 26. JAN. 1998 Erteilt des Regierungspräsidiums am 12. MRZ. 1998

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 11. MRZ. 1998

Vermerke
Dieser Bebauungsplan wurde nach Inkrafttreten geändert:
mit rend. Endlich am Aktenplanzeichen
rechtsverbindlich am Aktenplanzeichen

(Sonstige Vermerke)

STADT KONSTANZ
BEBAUUNGSPLAN: "EICHBÜHL"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
IM SINNE § 9 "BauGB" IN VERBINDUNG MIT DER "BauNVO"

1. **Planungsrechtliche Festsetzung** — § 9 BauG

1.1 **Art der baulichen Nutzung** — § 1-15 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO

- unzulässig sind Tankstellen i.S. § 4 (3) 5 BauNVOe — § 1 (6) 1 BauNVO

1.2 **Maß der baulichen Nutzung** — §§ 16-21 BauNVO

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Nr.	Bauweise / max. WE
Zahl der Vollgeschosse / Dachform	Dachneigung	Trauf- und Firsthöhe (TH / FH)

(Ausnahme bei einheitlicher Gestaltung je Baufenster)

- SD = Satteldach / PD = Pultdach / FD = Flachdach begrünt

- Definition Traufhöhe (TH): Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut
- Definition Firsthöhe (FH): Höchster Punkt Dachhaut
  Unterer Bezugspunkt: OK EG lt. Planeintrag

401,40 - Oberkante Erdgeschoss (OK EG RFB max. Höhe)

I - II - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze — § 20 BauNVO

210 - zulässige Grundfläche (ohne Nebengebäude) als Höchstgrenze
Bei Grundstücksteilungen entspricht die zulässige Grundfläche für jedes Grundstücksteil dem Anteil der Länge des Baufensters des Grundstücksteiles zur Gesamtlänge der Baufenster

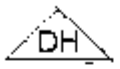
1.3 Bauweise - Stellung der baul. Anlagen -

§ 9 (1) 2 BauGB
§ 22 Bau NVO

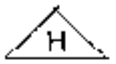
o — Offene Bauweise



- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



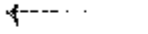
- nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig



- nur Hausgruppen zulässig

a — Abweichende Bauweise

- Winkelhaustypen in Reihung von Gartenhofhäusern ohne seitlichen Grenzabstand

 — Firstrichtung

SD — Satteldach

PD — Pultdach

F T — Pultdach (F = Firstseite / T = Traufseite)

FD — Flachdach

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) 2 BauGB

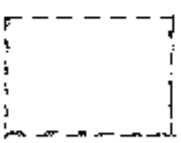
Baulinie

Baugrenze

1.5 Flächen für Garagen und Stellplätze

§ 9 (1) 4 + 22 BauGB
§ 12 BauNVO

In den Baugebieten WA 1 - 6 sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.



GA = Garagen
GGA = Gemeinschaftsgaragen
ST = Stellplätze
GST = Gemeinschaftsstellplätze

Im gesamten Bebauungsplan-Gebiet gilt folgendes:

- Die Überdachungen von Stellplätzen und Gemeinschaftsstellplätzen mit Flachdach sind nur zulässig mit extensiver Dachbegrünung und Fassadenbegrünung (siehe GOP A 2 und 1.10 VIII dieser Festsetzungen)

- Garagen mit Flachdach oder leicht geneigtem Dach sind mit extensiver Begrünung auszuführen.

1.6 Verkehrsflächen

§ 9 (1) 11 / (6) 20 BauGB

Unverbindliche Einteilung

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

GW RW - Geh - / Radweg (öffentlich)

Privatweg - Privatweg

P - Parkfläche (öffentlich)

- Verkehrsgrün (öffentlich)

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

- Einfahrt

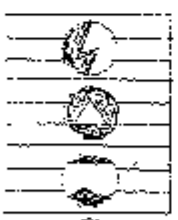
- Einfahrtsbereich (verschiebbar)

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GOP M 3: Die öffentlichen Stellplätze, Fuß- und Radwege sind in wasserdurchlässiger Form auszuführen. (Rasenfugen-, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Kies- / Splittdecken)

1.7 Versorgungsflächen

§ 9 (1) 12+14 / (6) BauGB



Elektrizität (Umspannstation)

Abfall (Wertstoffsammelanlage)

Gas / Wasser (Unterflurstation neu)

Regenrückhaltebecken

Hausmüll (Sammelstelle)

1.8 Grünflächen

§ 9 (1) 5/15 / (6)25a BauGB

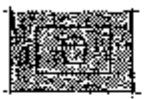


Grünflächen (öffentlich)
(Bepflanzung entsprechend GOP A 5)

- öffentliche Grünfläche mit offenem Bachlauf (Graben)
(Bepflanzung entsprechend GOP A 5)



- private Grünfläche mit oberflächiger Ableitung des anfallenden Regenwassers von Privatgrundstücken und öffentl. Verkehrsflächen.

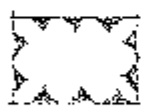


- öffentlicher Kinderspielplatz

GOP A 4: Der Spielplatz ist zentral am Bleicheweg gelegen und integriert einen Teil der zu erhaltenden Böschung mit Obstbäumen. Die Entwässerung der oberhalb gelegenen Grundstücke hat über eine offene Rinne in die Versickerungsmulde im Süden des Spielplatzes zu erfolgen. Zusätzlich zu den zu erhaltenden Obstbäumen sind vor allem an den Grundstücksgrenzen einzelne Bäume und Sträucher zu pflanzen. Es sind nur heimische Gehölze zulässig. Gehölze mit Giftwirkung dürfen nicht gepflanzt werden (siehe Tabelle Gehölzpflanzung im Anhang GOP Erläuterungsbericht).

1.9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

§ 9 (1) 24/25a BauGB



Flächen für Aufschüttung
eines Lärmschutzwalles
(Höhe ca. 2,50 m über L 221)



Lärmschutzwand

GOP A 9: Vorgesehen ist die Kombination aus Lärmschutzwall und begrünter Lärmschutzwand. Eine Lärmschutzwand ist aus Platzgründen am Regenrückhaltebecken vorgesehen. Die Wand ist zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild zu begrünen (z.B. mit Clematis, Lonicera, wildem Wein oder Efeu).
Der Lärmschutzwall ist auf der nordexponierten Seite mit einzelnen Gehölzen und Gehölzgruppen zu bepflanzen und mit einer krautreichen Wiesenmischung anzusäen und 2x jährlich nicht vor Mitte Juli und im Oktober zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen. Auf der südexponierten Seite erfolgt eine Ansaat mit Magerrasenmischung, die 1x jährlich ab Ende Juni zu mähen ist.

1.10 Planungen, Nutzungsregelung, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur und Landschaft

§ 9 (1) 20+25 (6) BauGB

I. Regenwasserversickerung

Hinweis: Für die im Bebauungsplangebiet "Eichbühl" nach § 74 (3) 2 LBO angeordnete Herstellung von Versickerungsanlagen (vgl. örtliche Bauvorschriften Nr. 2.5) sind im Bebauungsplan auf Privatgrundstücken bzw. auf öffentlicher Grünfläche zeichnerisch Flächen für Regenwasserversickerung aufgenommen, die Regenabflüsse von den Privatgrundstücken und/oder von öffentlichen Flächen (Straßen, Wege ua.) aufnehmen.



In diesen Flächen gelten folgende Festsetzungen.

Fläche für die Anlage von Mulden-Rigolen zur Aufnahme, Versickerung und Weiterleitung von Niederschlagswasser von den Privatgrundstücken und/oder von öffentlichen Flächen (Straßen, Wege ua.)

In diesen Flächen ist ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Konstanz und der angrenzenden Grundstückseigentümer und ein Zugangsrecht für die Stadt Konstanz festgesetzt.

Grünordnungsplan (GOP) Maßnahme A 3:
Die Mulden sind mit einer krautreichen Wiesensaatgutmischung anzusäen und 2 x jährlich zu mähen (siehe Tab. Wiesenansaat Anhang GOP Erläuterungsbericht). Die erste Mahd erfolgt Mitte Juni, die zweite im Oktober, das Schnittgut ist abzuräumen. Strauchpflanzungen sind am Rand der Mulden möglich, bei der Pflanzung ist zu Rigole und Rohr ein Abstand von 1 m einzuhalten. Tiefwurzler dürfen nicht gepflanzt werden (siehe Tabelle Gehölzpflanzungen Anhang (GOP Erläuterungsbericht). Das Laub ist im Herbst regelmäßig zu entfernen.
Empfehlungen: Standortgerechte Sträucher wie z.B. Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen oder gewöhnlicher Schneeball sollten mindestens einen Anteil von 50% der Pflanzungen ausmachen, auf Koniferen ist zu verzichtet. Nicht geeignet sind Sträucher, die einen trockenen Standort benötigen.

II. Schutz des Bodens und Wassers

Für das gesamte Plangebiet gilt:

Der Mutterboden ist zwischenzulagern und wieder zu verwenden ,dem Schutz des Mutterbodens ist hohe Priorität einzuräumen (BauGB § 202, Schutz des Mutterbodens). Die Zwischenlagerung erfolgt in Mieten nicht über 1 m Höhe. Der Aushub wird so weit wie möglich in den Lärmschutzwall eingebaut bzw. zur Terrassierung des Geländes verwertet.
In der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen, Baustellenabwässer sind aufzufangen und zu entsorgen, das Warten, Reinigen und Betanken der Baustellenfahrzeuge darf nur auf geeigneten Flächen erfolgen.
Zur Minimierung der Bodenverdichtung darf ein Befahren mit schweren Baumaschinen nur bei geeigneten Bodenverhältnissen stattfinden. Nach Abschluß der Baumaßnahmen ist verdichteter Boden tiefgründig zu lockern. Besondere Vorsicht ist bei den zur Versickerung vorgesehenen Flächen zu üben. Eine Verdichtung dieser Flächen würde zur Verminderung der Versickerungsfähigkeit führen.

III. Schutz der Tierwelt

Lichtemissionen sind zum Schutz nachtaktiver Tiere (v.a. Insekten) durch die Verwendung von Natriumdampflampen statt Quecksilber-Hochdrucklampen zu vermindern.

IV. Schutz des Klimas

Zum Schutz des Klimas sind möglichst viele Gehölze zu erhalten, die Versiegelung ist gering zu halten. Die Erschließungswege sind so kurz wie möglich zu halten.

V. Private Grundstücke (GOP M 1)

Auf den nicht überbauten privaten Grundflächen ist der Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten. Hauszugänge, Garageneinfahrten, Stellplätze u.ä. sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. Schotterrasen, Rasengitter oder Rasenfugenpflaster). Die Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen ermöglicht im Gegenteil zur Versiegelung die Aufrechterhaltung eines Teils der Bodenfunktionen und die Versickerung von Regenwasser.

VI. Pflanzbindungen (GOP M 2)



- Bäume (ND = Naturdenkmal)



- Bäume (Erhaltung)



- Sträucher (Erhaltung)

Die ausgewiesenen Gehölze sind zu erhalten und in der Bauzeit vor schädigenden Einflüssen wie Bodenverdichtung, Beschädigung des Wurzelwerkes, Rindenverletzungen u.a. zu schützen (DIN 18920, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Im Kronentraufbereich ist eine Veränderung der Geländeoberfläche nicht zulässig.
Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu ersetzen.

GOP A 8: Naturdenkmal und angrenzende Flächen
Der geschützte Gehölzbestand ist zu erhalten und die angrenzenden Flächen sind aufzuwerten. An der südexponierten Seite ist anschließend an das Gehölz ein 3 - 5 m breiter Krautsaum auszubilden, der alle 3 - 5 Jahre alternierend zu mähen ist. Das Mähgut ist zur Vermeidung einer Nährstoffanreicherung abzuräumen (Ziel ist die Ansiedlung eines artenreichen wärmeliebenden Bestandes, eine Ansaat ist nicht erforderlich). Die übrigen Flächen zwischen Naturdenkmal, Kindlebildstraße und Feuchtgebiet sind in eine extensive Wiese umzuwandeln. Zur Zeit befindet sich hier eine mehrjährige Ackerbrache, auf der sich ein artenarmer Dominanzbestand aus Brombeere ausbreitet. Die Brombeeren sind zu beseitigen, es erfolgt eine Ansaat mit einer krautreichen Wiesenmischung. Die Ansaat soll lückig sein, um das Aufkommen von Spontanvegetation zu ermöglichen.

Die Wiese ist zu düngen und 2x jährlich nicht vor Mitte Juni (Vogelschutz) und im Oktober zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen. Am Straßenrand sind einzelne oder gruppenweise Gehölze zu pflanzen (z.B. Stieleiche, Hainbuche, Hasel, Wildrosen, siehe Tabelle Gehölzpflanzungen Anhang GOP Erläuterungsbericht).

VII. Pflanzgebote (Anpflanzung)



- Bäume



- Sträucher
freiwachsende Hecken, Höhe 100 - 150 cm



- Biotop: Feldgehölze

GOP A 1: Gehölzpflanzungen
Zur Einbindung des neuen Baugebietes in die Landschaft sind die nicht überbauten Flächen mindestens zu 50 % zu begrünen. Auf jedem Grundstück ist je 150 m² unbebauter Fläche ein Baum der Artenliste zu pflanzen, (z.B. Eberesche, Hainbuche, Hochstamm - Obstbäume), (siehe Tabelle Gehölzpflanzung Anhang GOP Erläuterungsbericht). Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume soll mindestens 12 cm (in 1 m Höhe) betragen. Alternativ ist die Pflanzung von 5 Sträuchern der Artenliste möglich.
Bäume 1.Ordnung (über 20 m) sind bei ausreichenden Platzverhältnissen zu pflanzen.
Empfehlungen: Heckenpflanzungen an Grundstücksgrenzen sollen sich überwiegend aus einheimischen Arten zusammensetzen (siehe Tabelle Gehölzpflanzungen anhang GOP Erläuterungsbericht).
Auf Hecken aus Koniferen sollte verzichtet werden, sie entsprechen nicht der heimischen Vegetation. Die Pflanzung heimischer standortgerechter Gehölze kann einen Beitrag zur Aufwertung des Baugebietes als Lebensraum für Tiere beitragen. Nach Möglichkeit sind freiwachsende Hecken zuzulassen, die im Gegensatz zu den monotonen Koniferen eine strukturelle Bereicherung im Baugebiet darstellen.

VIII. Fassaden- und Carportbegrünung

GOP A 2: Als Maßnahme für den Arten- und Biotopschutz sowie aus städtebaulichen Gründen sind die Fassaden und Carports zu begrünen (siehe Tabelle Fassadenbegrünung Anhang GOP Erläuterungsbericht). Die heimischen Arten sind auch hier bevorzugt zu verwenden.
Empfehlung: Für ein optimales Gedeihen sollten die Pflanzen in einem Abstand von 0,5 m von der zu begrünenden Wand in ein ebenso breites Pflanzbeet gesetzt werden. Durch die Begrunung kann ein Beitrag zum klimatischen Ausgleich geleistet werden.

IX. Regenrückhaltebecken

GOP A 6: Das Ufer des Regenrückhaltebeckens ist mit Röhricht zu bepflanzen (siehe Artenliste Röhricht Anhang GOP Erläuterungsbericht, eine Initialpflanzung ist ausreichend, es soll das Aufkommen von Spontanvegetation ermöglichen. Gehölze werden nicht gepflanzt, da eine Beschaffung die Ansiedlung von Röhricht verhindert).

X. Biotopentwicklung: Feuchtgebiet

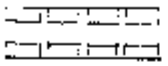
GOP A 7: Die an das Regenrückhaltebecken angrenzende Fläche ist mit Röhricht zu bepflanzen. (Es soll ein feuchter Standort entstehen, der durch Regenwasser aus dem Baugebiet -Gebäude im Südwesten- und dem Graben von der Feursteinstraße gespeist wird. Der Graben fließt derzeit auf der Höhe des Naturdenkmals in eine Dole und ist in Zukunft innerhalb des Baugebietes offen zu führen. Auch hier findet nur eine Initialpflanzung mit Röhricht statt.)
Die Fläche ist der gelenkten Sukzession zu überlassen, bei starkem Gehölzaufwuchs sind diese zu beseitigen. Eine Pflege ist nur bei der Ausbildung von unerwünschten Dominanzbeständen (z.B. Brennessel, Brombeere) erforderlich. Dazu ist bei Bedarf eine Mahd mit Abräumen des Mähgutes durchzuführen. Röhrichtbestände benötigen keine Pflege.

XI. Pflanzung an Straßen

GOP A 10: An den Erschließungsstraßen und den Parkplätzen sind die im Plan ausgewiesenen Bäume zu pflanzen und nach der Pflanzung zu verankern. Auch südlich der Feursteinstraße sind Bäume zu pflanzen. Die Wiederherstellung der früheren Allee ist nicht möglich, da sich nördlich der Feursteinstraße Leitungsführungen befinden.
Es sind ausschließlich heimische Arten zu verwenden, z.B. Eberesche, Kornelkirsche, Hainbuche, Linde (siehe Tabelle Gehölzpflanzungen Anhang GOP Erläuterungsbericht). Es sind nur Wildformen zu pflanzen, auf Sorten mit besonderen Wuchsformen ist zu verzichten.
Bei ausreichenden Platzverhältnissen (z.B. an der Feursteinstraße und Kreisen) sind Bäume der 1. Ordnung (über 20 m) zu pflanzen. Der Stammumfang beträgt bei der Pflanzung mind. 16/18 cm (in 1m Höhe). Die offene nicht befahrbare Vegetationsfläche soll mind. 10 m² für einen Baum betragen. Es folgt eine krautreiche Wiesensaat, die extensiv zu pflegen ist (2x Mahd ab Mitte Juni und im Oktober).
Pflanzbindungen und -gebote sind dauerhaft einzuhalten. Bei Ausfall ist gleichwertiger Ersatz zu leisten. Die Maßnahmen sind den Verkehrsflächen zugeordnet.

1.11 Sonstige Planzeichen

§ 9 (1 + 7) BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

§ 9 (1) 21 / (6) BauGB

Fr 1 - Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Konstanz

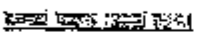
Lr 2 - Leitungsrecht zugunsten der Stadt Konstanz

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

§ 9 (1) 10 / (6) BauGB



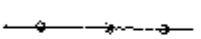
- Sichtdreieck
Freihaltung, Bepflanzung und Einfriedung max. 0,80 m Höhe über Fahrbahnniveau



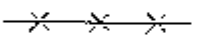
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Bebauungsplan

§ 9 (7) BauGB

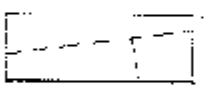
Gemarkungsgrenze Konstanz / Reichenau



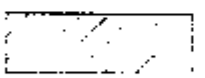
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen in den Baugebieten



Abgrenzung der Festsetzung der zulässigen Grundfläche (vgl. 1.2)



Geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)



Bestehende Gebäude



Stillgelegte Kläranlage
d.h. im Untergrund wahrscheinlich alte Bauwerksteile (techn. Betriebseinrichtungen, Stahlbeton, Leitungen)

1.12 Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 (6) Bau und § 10 und 20 DschG

Landesdenkmalamt:

Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten, ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Sternwaldstraße 14, 79102 Freiburg, Tel. 0761/205-0 umgehend zu benachrichtigen.

STADT KONSTANZ
BEBAUUNGSPLAN: "EICHBÜHL"

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 (4) BauGB
i.V.m. § 74 LBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - § 74 (1) Nr. 1

1.1 Dachgestaltung

Dacheindeckung mit Ziegeln bzw. Dachsteinen,
Farbe rot, rotbraun oder grau, pro Hausgruppe gleiche Eindeckung.
Bei Dachneigung bis max. 15°, Eindeckung mit Blech möglich.
Gemeinschaftsgaragen bei WA 6 sind mit begrüntem Flachdach oder bei flachgeneigtem Dach (bis auf ca. 6.00 m Breite und ca. 10° Dachneigung) mit Blecheindeckung oder begrünt möglich.

Pro Hausgruppe ist die Dachneigung einheitlich auszuführen.

Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern (ab 30°) als Wiederkehr, Gaupen (flach oder flach geneigt) und Sonnenkollektoren zulässig.
Bei Dachneigung unter 30° und Flachdach sind nur Sonnenkollektoren als Aufbauten zulässig.

Je Hausgruppe sind entweder nur Wiederkehren oder Gaupen zulässig.

- Die Summe der Einzelgaupen darf nur 40% der Gebäudelänge betragen.
- Breite der Einzelgaupen max. 3,00 m.
- Das Gaupendach muß mind. 1,00 m unter dem First enden.
- Die Höhe von Dachgaupen (d.h. die senkrechte Vorderkante, gemessen ab Austritt aus der Dachhaut) darf max. 1,50 m betragen.

Negativgaupen sind nicht zulässig.

Dachflächenfenster sind zulässig. Die max. Breite pro Fenster wird auf 1,15 m begrenzt.
Anordnung der Dachflächenfenster neben- und übereinander möglich, jedoch max. 2 nebeneinander und 2 übereinander.

1.2 Fassadengestaltung

- Hauptfassadenfläche pro Hausgruppe ist abzustimmen.
  Fassadenbegrünung (siehe GOP A 2 und textl. Festsetzungen 1.10)

2 Sonstige Gestaltungsvorschriften

2.1 Hausmüll Sammelstelle / Abfallbehälter:

Abfallbehälter sind durch bauliche oder Bepflanzungsmaßnahmen so anzuordnen, daß sie von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind.

2.2 Stellplätze und ihre Zufahrten:

Parkplätze, Garagenzufahrten, freie Stellplätze, Stauraum, sind als wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Schotterrasen oder aus Belägen mit Rasenfugen auszuführen (siehe GOP M 1).

2.3 Einfriedungen:

Die Einfriedungen werden auf eine Höhe von 1 m begrenzt (Ausnahmen sind in begründeten Einzelfällen möglich). Mauern sind, mit Ausnahme von Stützmauern terrassierter Grundstücke bis max. 1,20 m Höhe, nicht zulässig Zulässig sind Hecken und Zäune.
Für Hecken sind einheimische Gehölze entsprechend der Tabelle Gehölzpflanzungen Anhang GOP Erläuterungsbericht zu verwenden.

Zur Abschirmung von Terrassen sind Sichtschutzanlagen mit einer Höhe von max.1,80 m als freiwachsende Hecken oder Sichtschutzblenden aus Holz zulässig. Die nachbarrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

2.4 Vorgärten und nicht überbaute Flächen: § 74 (3) Nr. 3

Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu gestalten.
Arbeits- und Lagerflächen oder Abstellflächen sind in Vorgärten nicht erlaubt (siehe GOP A 1 und textl. Festsetzungen 1.10).

Zur Einbindung des neuen Baugebietes in die Landschaft sind die nicht überbauten Flächen mindestens zu 50 % zu begrünen.

2.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser: § 74 (3) 2 (5) LBO

Im Bebauungsplangebiet (ohne WA 2) sind Anlagen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser herzustellen.
Die Anlagen haben das Niederschlagswasser von den Privatgrundstücken und/oder von öffent. Flächen für Regenwasserversickerung (vgl. bebauungsplanrechtliche Festsetzung Nr. 1.10) zu sammeln.
Im WA 1 ist das Oberflächenwasser in Mulden (ohne Rigolen) zum Regenrückhaltebecken (RRB) zu leiten.

Zur Umsetzung dieser Festsetzungen werden die Grundstückseigentümer zu folgenden Maßnahmen verpflichtet (Grunddienstbarkeit):

1. Die Eigentümer müssen dulden, daß auch Niederschlagswasser von den angrenzenden öffentlichen bzw. privaten Grundstücksflächen auf ihr Grundstück zufließt.

2. Die Grundstückseigentümer müssen die Mulden unterhalten, pflegen, z.B. mähen, Laub entfernen usw. Sie haben dafür zu sorgen, daß die Einleitung und Versickerung des Niederschlagswassers ordnungsgemäß gewährleistet ist.

3. Entsprechende Regelungen werden im Grundbuch festgehalten.

4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche Maßnahmen zu versickern. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.

5. Die vorgeschriebenen baulichen und technischen Maßnahmen können in einfachster Art, als ein über dem Boden offenes Fallrohr über eine Grünmuldenableitung den Versickerungsanlagen oberflächlich zugeführt werden.

6. Da Bodenverhältnisse eine ausschließlich natürliche Versickerung des Regenwassers nicht ermöglichen, sind für die Versickerung / Retention / Ableitung Mulden-Rigolen-Anlagen bindend vorgeschrieben.

7. Es ist sicherzustellen, daß die Abläufe der Mulden / Rigolen (Drainageabläufe) über einen Kontroll- und Regelschacht (nach Vorgabe) an die straßenbegleitenden Mulden-Rigolen des öffentlichen Bereiches angeschlossen werden können.

8. Die ingenieurtechnische Planung der v.g. Anlagen der entwässerungstechnischen Versickerung ist den Entsorgungsbetrieben Konstanz (EBK) zur fachlichen Prüfung als Voraussetzung für die Erteilung einer Anschlußgenehmigung an die öffentlichen Anlagen vorzulegen.

9. Folgende Anlagenteile der grundstückseigenen Mulden - Rigolen sind bauseits abnahmepflichtig:
   - Rigolenkörper und Schachtanbindung
   - Anbindung an die öffentliche Anlage

   Die Bauabnahme erfolgt durch die EBK

10. Bei Anlagen auf privaten Grundstücken, die nur der Bewirtschaftung des auf diesen Grundstücken anfallenden Regenwassers dienen, sind diese vom privaten Bauträger zu erstellen und zu unterhalten.

11. Bei Anlagen von mehreren angeschlossenen privaten Grundstücken wird der Rigolenkörper und Regelschacht von den EBK hergestellt. Die Herstellung der Mulde erfolgt durch den jeweiligen Grundstückseigentümer. Die Unterhaltung der Mulden-Rigolen erfolgt durch den jeweiligen Grundstückseigentümer.

12. Bei Anlagen auf privaten Grundstücken, die sowohl der Bewirtschaftung des auf diesen Grundstücken anfallenden Regenwassers wie auch der Bewirtschaftung von Zuflüssen von öffentlichen Flächen dienen, erfolgt die Herstellung der Mulden-Rigolen und des Regelschachtes durch die EBK. Die Unterhaltung der Mulden erfolgt durch den jeweiligen Grundstückseigentümer. Die Unterhaltung der Rigolen und des Regelschachtes bleibt bei den EBK.

13. Es ist sicherzustellen, daß den Mulden vorsätzlich keine Wasserschadstoffe zugeleitet oder die Mulden als Lagerflächen genutzt werden. Im Falle einer Havarie, wenn Wasserschadstoffe in die Mulden gelangen, ist den Entsorgungsbetrieben unverzüglich Anzeige zu erstatten und erforderliche Maßnahmen zur Schadensbegrenzung/Schadensbeseitigung unmittelbar einzuleiten.
Der Kontroll- und Regelschacht ist bis zur Schadensbehebung ablaufseitig zu sperren. Zuwiderhandlungen werden als Umweltstraftat geahndet.

14. Pflege der Mulde
Der Extensivrasen spezial erfordert 1 - 2 Schnitte im Jahr, nach denen das Mähgut nicht entfernt zu werden braucht.
Vertikutieren zur Moosbekämpfung und Bodendurchlüftung kann nach Bedarf erforderlich werden.
Im Herbst muß das Laub regelmäßig entfernt werden.

15. Den Entsorgungsbetrieben ist der Zugang zur Mulden-Rigolen-Anlage sowie dem Kontroll- und Regelschacht zum Zwecke der Kontrolle und Probenentnahme jederzeit zu ermöglichen.

3. Empfehlungen

Es sind über die Wärmeschutzverordnung hinausgehende Wärmeschutzmaßnahmen zu treffen (Niedrigenergiehäuser). Energiesparende Einrichtungen wie Solarenergie, Regenwassernutzung und Brennwerttechnik sind zu verwenden.

Aufgestellt: Konstanz im März 1997
Geändert: Konstanz im Oktobr 1997 Sieglinde Graf fr. Architektin BDA

STADT KONSTANZ
BEBAUUNGSPLAN: "EICHBÜHL"

BEGRÜNDUNG

1. Planungsabsichten

1.1 Lage des Planungsgebietes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil (Plan 1 M 1:500).
Das Gebiet Eichbühl liegt großräumig zwischen der Radolzeller Straße und der B 33, Konstanz-Wollmatingen und Reichenau-Waldsiedlung an einem Südhang. Der Hang zwischen der im Süden verlaufenden L 221 (Kindlebildstraße) und der im Norden angrenzenden Feursteinstraße steigt mit Stufenrainen um ca.13 Höhenmeter an. Die Begrenzung im Osten ist die Zusammenführung dieser beiden Strassen, im Westen die Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Reichenau. Die Fläche des Planungsgebietes umfaßt 8,785 ha.

Die beidseitig der Feursteinstraße bestehende Bebauung wird in die Planung mit einbezogen, wobei die nördlich der Straße liegende Bebauung den endgültigen Siedlungsrand bildet und als Begrenzung zur landwirtschaftlich genutzten Fläche dient, wie im Flächennutzungsplan vorgesehen. Das gesamte Gebiet ist als Wohnbebauung mit Grünflächen und einem zentral gelegenen Kinderspielplatz geplant. Eine Grünverbindung vom nördlich der Feursteinstraße angelegten Weiher erfolgt über die einseitige Baumpflanzung des Bleichenweges, den Kinderspielplatz und die östlich/südöstlich gelegenen öffentlichen Grünflächen zur Grünfläche mit dem Regenrückhaltebecken im Norden der Kindlebildstraße.

1.2 Ziele der Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg formuliert für den Verwaltungsraum Konstanz folgende Entwicklungsziele:

- der Raum soll am allgemeinen wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Fortschritt teilnehmen;

- die Erwerbgrundlagen sind zu verbessern;

- der Landschaftscharakter des Raumes ist zu erhalten;

- der Uferbereich des Bodensees soll als Erholungsraum ausgebaut werden;

- die Stadt Konstanz ist als Oberzentrum auszubauen.

Laut Landesentwicklungsplan ist für den Bereich Konstanz in Bezug auf das Planungsgebiet vor allem die Bewahrung des Landschaftsbildes bei der Siedlungsgestaltung zu berücksichtigen.

1.3 Ziel der Regionalplanung

Der Regionalplan sieht für den Verwaltungsraum Konstanz vor, die Siedlungsentwicklung vorrangig in seeabgewandten Bereichen und zentralen Orten zu konzentrieren. Die Siedlungsbereiche sind zu ordnen; ökologisch funktionsfähige, raumordnende Freibereiche sind zu sichern; ausreichende, zukunftsorientierte Erwerbsmöglichkeiten im produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich sind zu schaffen und die Infrastruktur ist leistungsfähig auszubauen.

1.4 Grundkonzept im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist im betreffenden Bereich bestehende und geplante Wohnbauflächen aus. Für die geplanten Wohnbauflächen ist die laufende Nr. des Planungsgebietes 26. Die Art der Nutzung ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, mit einer Grundflächenzahl von 0,35, einer Geschoßflächenzahl von 0,5 und einer Geschoßzahl von II.

1.5 Anlaß der Planaufstellung

Der Druck auf den Wohnungsmarkt in Konstanz besteht nach wie vor. Es ist deshalb im Interesse der Stadt, die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnbauflächen zu erschließen und planerisch für die Bebauung vorzubereiten. Die im Fächennutzungsplan vorgesehene Dichte wird erhöht.

1.6 Ziel der Planaufstellung

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich, um:

- die städtebauliche Ordnung entsprechend § 9 des Baugesetzbuches festzulegen;
- an die bereits bestehende Bebauung der Gemarkung Reichenau anzuschließen;
- die Straßenrandbebauung der Feursteinstraße Richtung Süden zur Kindlebildstraße zu erweitern;
- mit der Bebauung und Erschließung auf den Südhang mit seinen Stufenrainen einzugehen;
- die Übergänge Bebauung - Grünflächen harmonisch zu gestalten;
- den ökologisch hochwerligen Bestand an Flora und Fauna zu berücksichtigen.

1.7 Schalltechnische Untersuchungen

Die Lärmuntersuchung vom 15.2.94 hat ergeben, daß Lärmschutzmaßnahmen wegen des Schienen- und Straßenverkehrs (Kindlebildstraße) im südwestlichen Randbereich des Planungsgebietes erforderlich sind. Es wird entlang der Kindlebildstraße von der südwestlichen Einfahrt ins Planungsgebiet bis ca. 150 m nach Osten eine Kombination aus Lärmschutzwall und Lärmschutzwand mit ca. 2,50 m Höhe über der Fahrbahn festgesetzt. Diese Maßnahmen sollen den von der Westseite eindringenden Schall hindern. Die Lage der Lärmschutzmaßnahmen ist im zeichnerischen Teil ersichtlich. Die Gestaltung soll entsprechend GOP A 9 ausgeführt werden.

Bei der Bebauung entlang des Rad- und Gehwegs wird empfohlen, die der Kindlebildstraße zugewandten Fenster mind. mit Schallschutzklasse 2 mit einem Schalldämmaß von 30 - 34 dB (A) auszuführen. Da die der Wärmeschutzverordnung entsprechenden Fenster in der Regel diese Anforderungen erfüllen, kann auf Festsetzungen im Bebauungsplan verzichtet werden.

Hinweis: Durch das Regenrückhaltebecken können Frösche angezogen werden, deren Lärmbelästigungen in manchen Zeiten oberhalb der zulässigen Lärmschutzwerte liegen.

1.8 Liegenschaften / Bodenordnungsverfahren

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt 8,785 ha. Im Besitz des Landes Baden-Württemberg sind ca. 49,5%, der LAWOG ca. 4,4 %, der Stadt Konstanz ca. 2,2% und in Privatbesitz sind ca. 43,9%.

Voraussetzung für die geplante Bebauung ist eine Baulandumlegung. Die Umlegung wurde bereits eingeleitet. Ein Bodenordnungsverfahren ist erforderlich.

1.9 Altlasten

Auf dem Flurstück Nr. 6991 stand die ehemalige Kläranlage. Nach Anschluß an den Ringsammler wurde sie stillgelegt. Dabei wurden die technischen Anlageteile zum größten Teil im Untergrund belassen, d.h. in diesem Bereich sind Altlasten in Form von Bauwerksteilen (tech. Betriebseinrichtungen, Stahlbeton, Leitungen) im Untergrund vorhanden. Eine Verunreinigung des Bodens aus dem Klärbetrieb kann ausgeschlossen werden. Falls bei der Betriebsaufgabe doch noch Rückstände nicht entfernt wurden, sind diese Schlämme mineralisiert.

Stellungnahme Staatliches Gesundheitsamt Konstanz vom 01.07.1992:
Da auf dem Grundstück der ehemaligen Kläranlage des Psych. Landeskrankenhauses Reichenau mit Altlasten (Versickerungen) zu rechnen ist, sollte durch Bodenproben nachgewiesen werden, daß eine Gesundheitsgefährdung bzw. eine Gesundheitsschädigung ausgeschlossen ist. Bei Gefährdung muß ein Bodenaustausch vorgenommen werden.

Im nördlichen Randbereich auf Teilen der Flurstücke Nr. 6972 / 7 und 6963 / 1, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, befindet sich nach der historischen Erhebung "Altlasten verdächtiger Flächen" eine mit Erdaushub, Bauschutt und landwirtschaftlichen Abfällen aufgefüllte Kiesgrube.

2. Nutzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet Eichbühl wird wie im Flächennutzungsplan vorgesehen genutzt und entsprechend dem Bestand als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Tankstellen werden wegen der Verkehrsberuhigung und zur Erhöhung des Wohnwertes nicht zugelassen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im Flächennutzungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,35 sollte auf 0,4 und die Geschoßflächenzahl von 0,5 auf 0,7 (teilweise 0,9) erhöht werden. Bei der bestehenden Bebauung wird dies nicht erreicht, so daß in diesem Bereich der Bebauungsplan ein Auffüllen der Freiflächen ermöglicht. Die Dichte im Neubaubereich trägt der Befriedigung eines erhöhten Wohnbedarfs sowie im Sinne des Bodenschutzes und des sparsamen Umgangs mit Boden Rechnung. Die Grundflächenzahl sollte auch auf Grund der günstigen Lage zum Nahverkehrsnetz (Seehas) erhöht werden. Die Zahl der Vollgeschosse ist, wie im Flächennutzungsplan vorgesehen, mit II übernommen und in Teilbereichen auf III erhöht worden.

Festgelegt wird lediglich die überbaubare Grundfläche (ohne Nebengebäude), die First- u. Traufhöhe und die Zahl der Vollgeschosse jeweils als Höchstgrenze. In WA 1-3 wird eine Beschränkung auf zwei Wohneinheiten vorgegeben, um Wohnungen in angemessener Größe zu gewährleisten und wegen der Anzahl der Stellplätze. Bei WA 6 wird auf möglichen Standort für Einzelhandel hingewiesen.

GRZ - und GFZ - Vergleich (ohne Garagen/Stellplätze + Zufahrten)

Baugebiet	Bauweise	Geschosszahl	Baugrundstück ca. m²	zul. Grundfläche m²	Gechoßfläche m²
WA 1	EH	II / I	4.240	0,38	0,66
WA 2	EH	II / I	1.990	0,37	0,66 i.M.
WA 3	EH/DH	II	3.220	0,21	0,42
WA 4	DH/RH	II	3.990	0,15	0,29
WA 5	RH	II	7.580 (4.800)	0,29 (0,35)	0,58 (0,71)
WA 6	MH	III	5.650 (3.530)	0,26 (0,30)	0,79 (0,90)
WA 7	EH/DH/RH	II	2.070	0,34	0,68
WA 8	RH	II	6.620	0,33	0,66
WA 9	MH	II	2.300	0,30	0,61

Anzahl der künftigen Wohneinheiten: 190 bis 220 WE (je nach Wohnungsgrößen).

2.3 Bauweise

Im Bebauungsplanentwurf ist größtenteils die offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen in Form von Reihenhäusern und auch Geschoßwohnungsbau vorgesehen. Bei der Randbebauung zur Kindlebildstraße und der Bebauung entlang des Kinderspielplatzes sind Gartenhofhäuser (Kettenhäuser) mit eingeschossigen Zwischenbauten mit begrüntem Flachdach geplant. Diese Bebauung ist als abweichende Bauweise zu werten und wurde aus städtebaulichen Gründen als Übergangsbebauung (Grünflächen/bebaute Flächen) vorgesehen

2.4 Öffentliche Grünflächen

Der zentral plazierte unselbstständige Kinderspielplatz für die Altersgruppen I und II, mit einer Größe von ca. 1 150 m², deckt den Bedarf der Neubebauung und der bestehenden Bebauung. Öffentliches Grün erstreckt sich anschließend daran, mit dem Gelände verlaufend, bis zur Kindlebildstraße. Die Grünanlage zwischen Kindlebildstraße und Flurstück Nr. 5112/2 ist als öffentliches Grün mit Lärmschutzwall/-wand mit Regenrückhaltebecken geplant. Entlang der Erschließungsstraße ist zwischen Straße und Gehweg ein Grünstreifen mit Baumbepflanzung vorgesehen. Die bestehende Feursteinstraße wird mit beidseitigem Grünstreifen und Graben sowie einseitiger Baumreihe und einseitigem Gehweg -südlich der Straße- ausgebaut. Der Bleichenweg und die Verlängerung zur Kindlebildstraße ist ebenfalls mit einseitiger Baumbepflanzung vorgesehen. Das Straßenbegleitgrün wird im gesamten Gebiet mit öffentlichem Grün sinnvoll vernetzt.

Während die Grünflächen innerhalb des Baugebietes neben ihrer Ausgleichsfunktion für den Naturhaushalt auch eine Erholungsfunktion haben, soll bei der Grünfläche im Süden des Baugebietes (beim Regenrückhaltebecken) der Schwerpunkt auf dem Arten- und Biotopschutz liegen.

2.5 Pflanzbindung

Die Erhaltung und Ergänzung der Streuobstbestände soll den Landschaftscharakter bewahren. Die Wohn- und Parkhöfe sind mit Baumpflanzungen vorgesehen. Die Garten und Vorgartentiefen erlauben angemessene Bepflanzung. Auf das Pflanzgebot wird verwiesen.

2.6 Städtebauliche Gestaltung

Städtebauliches Ziel für das Bebauungsgebiet Eichbühl ist kosten- und flächensparendes Bauen mit Grünflächen.
Kettenhäuser und vor allem Reihenhäuser zählen zu den flächensparenden Einfamilienhaustypen und sind in der Planung hauptsächlich vorgesehen. Auch die Hausgärten im Bereich der Feursteinstraße 1-9 sind als WA (mit EH/DH oder RH) ausgewiesen.

Die geplanten Gebäude sind größtenteils zweigeschossig, entsprechend der vorhandenen Bebauung entlang der Feursteinstraße. Im Bereich der neuen Erschließungsstraße ist hauptsächlich dreigeschossige Bebauung als Geschosswohnungsbau eingeplant. Am Südrand der Bebauung sind ein-/zweigeschossige Gartenhofhäuser (Kettenhäuser) vorgesehen, als Übergang zur Frei- und Grünfläche entlang der Kindlebildstraße.

Bei der Stellung der Gebäude wurde auf Südorientierung (Südost bis Südwest) geachtet, so daß energiesparende Einrichtungen (z.B. Solarenergie) jederzeit möglich ist; ebenfalls ist ausreichende Besonnung gewährleistet, was zu einem höheren Wohnwert beiträgt.

2.7 Bodenverhältnisse

Bei den Versickerungsversuchen des Ing.- Büros itwh Prof. Dr. Ing. F. Sieker und Partner GmbH wurde festgestellt, daß sich im Baugebiet Schichtenwasser bildet, was zur Vernässung der Kellergeschosse führen kann. Als Schutzmaßnahmen ist der Bau von Wannen erforderlich bzw. Hausdränung. Die Dränmaßnahmen sollten jedoch nur in Verbindung mit den dezentralen Rückhalte- und Versickerungsmaßnahmen des oberirdisch anfallenden Regenwassers gekoppelt werden.

2.8 Verkehr

2.8.1 Äußere und innere Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende L 221 (Kindlebildstraße) und die bestehende Feursteinstraße (Hauptzufahrt zum PLK).

Die innere Erschließung ist eine Verbindungsstraße von der Feurstein- zur Kindlebildstraße. Um zu verhindern, daß sie als Abkürzung PLK / Kindlebildstraße benutzt wird, sind zwei Kreisel mit Aufpflasterung geplant. Die Ausweisung der neuen Erschließungsstraße ist als Tempo-30-Zone vorgesehen. Der Bleichenweg zwischen Feursteinstraße und Kinderspielplatz ist als Stichstraße für Anlieger geplant und wird im weiteren Verlauf bis zur Erschließungsanlage nur als Geh- und Radweg und für Müllfahrzeuge ausgebaut. Ebenso ist der Anschluß an den Gnadenseeweg (Gemeinde Reichenau) geplant. KFZ-Verkehr wird an beiden Straßen durch umfegbare Pfosten verhindert.

2.8.2 Fuß- und Radwege

Auf dem Plangebiet ist ein großzügiges Fußwegenetz geplant, das teilweise auch als Feuerwehrzufahrt dient. Das öffentliche Wegenetz wird ergänzt durch private Wege, die auch gleichzeitig Hauszugang sind. Teilweise sind die Privatwege auch für Leitungsrechte vorgesehen.

Die Nord-Süd-Verbindung erfolgt über den Bleichenweg zur Kindlebildstraße. Die Ost-West-Verbindung verläuft einseitig entlang der Erschließungsstraße, mit Grünstreifen als Trennung zwischen Straße und Gehweg.

Zwischen der Grünfläche entlang der Kindlebildstraße und der geplanten Bebauung ist, vorallem als Möglichkeit für die Naherholung, auf dem bereits vorhandenen Weg ein Fuß- und Radweg mit wasserdurchlässigem Belag (s. GOP) geplant. Der Radweg führt von KN-Wollmatingen in Richtung Reichenau-Waldsiedlung, Hegne und Allensbach. In Gegenrichtung kann von den Radfahrern der vorhandene Wirtschaftsweg südlich der Kindlebildstraße benutzt werden.

2.8.3 Ruhender Verkehr

Der öffentliche, ruhende Verkehr ist in der Feursteinstraße und der neuen Erschließungsstraße entlang der südlichen Straßenseiten in Längsrichtung vorgesehen. Die privaten Stellplätze sind hauptsächlich als Sammelanlagen angeordnet und somit für Wohnwert und Kosten vorteilhaft. Nördlich entlang der Erschliessungsstraße sind überdachte, private Parkmöglichkeiten geplant, welche die Geländeabstufungen aufnehmen und gleichzeitig als Schutzwall der nördlich angeordneten Bebauung dienen (siehe Schnitt WA 6). Bei den Doppel- und Einzelhäusern sind Stellplätze auf dem Hausgrundstück geplant.

2.8.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Busverkehr in der Feursteinstraße ist auch weiterhin bis zum PLK vorgesehen. Eine Haltestelle des Nahverkehrnetzes (Seehas) befindet sich in unmittelbarer Nähe.

2.9 Ver- und Entsorgung

2.9.1 Wasser-, Gas- und Stromversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Gas und Strom ist über die bestehenden Versorgungsleitungen in der Feurstein- und Kindlebildstraße gesichert. Die Erschließung der geplanten Wohnbauflächen erfolgt entlang der geplanten Wege und Verbindungsstraßen. Für die Stromversorgung ist eine neue Trafostation erforderlich. Ein möglicher Standort ist auf Grundstück Flst. Nr. 6996 vorgesehen. Das Stationsgebäude (4,20 m x 3,00 m x 3,00 m - L x B x H) wird in den Hang eingefügt, mit Zugang von der Erschließungsstraße. Die neue Trafostation wird in die Kabelschleife der bestehenden Umspannstation Kindlebildstraße 77 (Flst.-Nr. 7009) eingebunden.

2.9.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des geplanten Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Die vorhandene Kanalisation im Bleichenweg ist erneuerungsbedürftig und kann als Entsorgungskanal aus baulichen Gründen nicht mehr verwendet werden.

Das Schmutzwasser ist an den bestehenden Ringsammler (Baujahr 1987/88) anzuschließen. Die rechtlichen Grundlagen für die Einleitung in die Reichenauer Kanalisation müssen mit der Gemeinde Reichenau abgesprochen und geklärt werden.

Die Abführung des Regenwassers als Oberflächenwasser und Dachwasser erfolgt zum größten Teil über das geplante Mulden-Rigolen-System (siehe Erläuterung zum Regenwasserkonzept Eichbühl vom November 1996).

2.9.3 Abfall / Wertstoffcontainer

Für die Wertstoffsammlung ist ein zentraler Platz im Baugebiet ausgewiesen. Die Hausmüll-Abholstellen sind entlang der Erschließungsstraßen an den ausgewiesenen Stellen für die wöchentliche Abfuhr vorgesehen.

2.10 Flächenberechnung

	ca. m²	%
1. Fläche allgemeines Wohngebiet (Bestand + neu)	61.904	70
2. Verkehrsfläche incl. Verkehrsgrün (Bestand + neu)	16.352	19
3. Öffentliche Grünfläche	9.636	11
Gesamtfläche Bebauungsplan	87.892	= 100 %

Kostenschätzung

1. Öffentliche Verkehrsflächen		
Herstellungskosten der Straßen (ohne Feursteinstraße / Grunderwerb)	DM	1.547.000,00
2. Öffentliche Ver- ung Entsorgung		
Städtische Kanalisation	DM	2.400.000,00
3. Maßnahmen für Regenwasser		
Regenwasserkanal Mulden-Rigolen-System /oberirdischer Bachlauf Regenrückhaltebecken	DM	1.100.000,00
4. Grünanlagen		
Verkehrsgrün (Straßenbäume) Grünflächen im Bereich Kindlebildstraße (RHB) Kinderspielplatz und Grünzug entlang des Fußweges	DM	171.000,00
5. Beleuchtung		
Straßenbeleuchtung	DM	312.000,00
6. Altlasten		
Freilegung der ehemaligen Kläranlage	DM	unbekannt
Kosten insgesamt	DM	5.530.000,00
+ 15 % Mehrwertsteuer	DM	829.500,00
	DM	6.359.500,00

Aufgestellt: Konstanz, im März 1997
Geändert: Konstanz, im Oktober 1997 Sieglinde Graf fr. Architektin BDA