BEBAUUNGSPLAN „GERSTÄCKER II, ABSCHNITT C (EICHBÜHLSTRASSE)“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG SÜDKURIER vom 19.01.2000

2. SATZUNG vom 27.12.1999

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN vom 10.06.1999

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN vom 10.06.1999

5. ÜBERSICHTSLAGEPLAN

6. BEGRÜNDUNG zum BEBAUUNGSPLAN einschl. ENTWURF des RAHMENPLANES

7. HINWEISE und EMPFEHLUNGEN

8. LAGEPLAN vom 10.06.1999; M 1:500

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan „Gerstäcker II, Abschnitt C (Eichbühlstraße)"

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 30.09.1999 den o. g. Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil (Lageplan) vom 10.06.1999
2. den planungsrechlichen Festsetzungen vom 10.06.1999
3. den örtlichen Bauvorschriften vom 10.06.1999

Beigefügt sind:
4. Übersichtslageplan
5. Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Entwurf des Rahmenplanes
6. Hinweise und Empfehlungen

§ 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 Bebauungsplanes nach § 1 zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung.

§ 5
Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 27. DEZ. 1999
STADT KONSTANZ - Dezernat III

Fouquet
Bürgermeister

STADT KONSTANZ

Inkraftgetreten:

19. JAN. 2000

Bebauungsplan
"Gerstäcker II, Abschnitt C (Eichbühlstraße)"

Rechtsgrundlagen (in der jeweils aktuellen Fassung):

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
4. Landesbauordnung (LBO) für Baden Württemberg

Planungsrechtliche Festsetzungen		§ 9	BauGB
	1. Art der baulichen Nutzung	§§1 -15	BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet (WA)	§ 4	BauNVO
z.B. 3WE	- Entsprechend den Eintragungen im Lageplan ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen (WE) in Wohngebäuden festgesetzt.	§ 9(1) Nr. 6	BauGB
	2. Maß der baulichen Nutzung	§§16 - 21a	BauNVO
z. B. 140	- zulässige Grundfläche entsprechend den Eintragungen im Lageplan	§ 19 Abs.2	BauNVO
	- Die gem. Abs. 4 zulässige Überschreitung der Grundfläche ist einzuhalten.		
	Bei Grundstücksteilungen gilt: Der Anteil einer abzutrennenden Teilfläche des Baufensters entspricht dem Anteil an der zul. Grundfläche.		
z.B. II	- zulässige Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 20 Abs.1	BauNVO
	- Abgrenzung unterschiedlicher Geschoßzahlen bzw. zulässiger Grundflächen	§ 16 Abs.5	BauNVO

3. Bauweise — § 22 — BauNVO

Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig

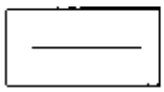
4. Überbaubare Grundstücksfläche

- Baugrenze — § 23 (3) — BauNVO

Nebenanlagen — §§ 14 u. 23 — BauNVO

Anlagen für die Kleintierhaltung sind unzulässig.

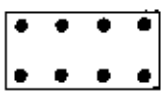
5. Stellung der baulichen Anlagen — § 9 (1) Nr. 2 — BauGB



- Firstrichtung

6. Garagen und Stellplätze — § 9 (1) Nr. 4 — BauGB

Sie sind im Vorgartenbereich bzw. innerhalb der überbaubaren Flächen unterzubringen.



7. Fläche für den Gemeinbedarf — § 9 (1) Nr. 5 — BauGB

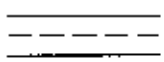
- Kindergarten

8. Flächen, die von der Überbauung freizuhalten sind — § 9 (1) Nr. 10 — BauGB



- Sichtflächen
  Die eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Bepflanzung oder sonstiger Nutzung freizuhalten, soweit sie 0,80m über der Fahrbahnoberkante liegen (ausgenommen hochstämmige Laubbäume).

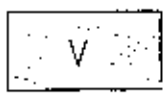
9. Verkehrsflächen — § 9 (1) Nr. 11 — BauGB



- Fahrbahn

- Gehweg

- Geh- und Radweg



- Verkehrsgrünfläche

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

Straßenrandsteine sowie deren Fundamente sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Im Bereich der Mulden/Rigolen gilt das Ein- und Ausfahrtsverbot

10. Flächen der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser — § 9(1) Nr. 14 BauGB



Mulden/Rigolen auf privaten Grundstücken

Sie dienen der Aufnahme, Versickerung und Weiterleitung von Niederschlagswasser der Privatgrundstücke und der Straßenflächen.

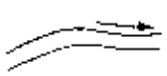
11. Öffentliche und private Grünflächen — § 9(1) Nr. 15 BauGB



- Bachbegleitgrün (Gewässerrandstreifen)

Die Gewässerrandstreifen i.V.m. der Bachrenaturierung gleichen den Eingriff aus, der durch den Bau des benachbarten Pflegeweges entsteht.

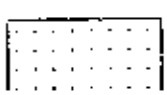
12. Wasserflächen — § 9(1) Nr. 16 BauGB



- offener Bachlauf mit Fließrichtung

Der Bachlauf im Kiga -Bereich entspricht dem gültigen Wasserrecht, während die Gestaltung des Bachabschnitts zwischen Eichbühlstraße und Mühlebach einem Wasserrechtsverfahren vorbehalten bleibt.

13. Landwirtschaftliche Flächen — § 9(1) Nr. 18 BauGB



Grabeland, Grünland, Streuobstwiese
Bepflanzung siehe unter Punkt 16

14. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9(1) Nr. 20 BauGB

Flurstücke 7038/1 und 7039 (Ausgleichsfläche):
- Zweischürige Mahd (Juni, ab September)
- Abräumen des Mähgutes
- Verzicht auf den Einsatz von Düngemitteln

Staudensaum auf dem Flurstück Nr. 7039 (Ausgleichsfläche):
- Mahd, abschnittsweise, im zweijährigen Turnus

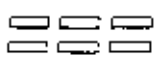
Übriges Planungsgebiet:

Der Mutterboden ist zwischenzulagern und wieder zu verwenden. Die Lagerung erfolgt durch Mieten, max. 1m hoch. In der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen, Baustellenabwässer sind aufzufangen und zu entsorgen.Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluß der Baumaßnahme zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit tiefgründig zu lockern. Besondere Sorgfalt ist dabei bei Versickerungsflächen (Mulden) anzuwenden.

Lichtimmissionen zum Schutze nachtaktiver Tiere sind durch die Verwendung von Natriumdampflampen zu vermindern.

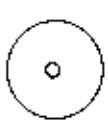
Um den Versiegelungsgrad niedrig zu halten, sind Stellplätze sowie Haus- und Garagenzugänge wasserdurchlässig herzustellen (Schotterrasen, Rasengitter, Rasen-Fugen-Pflaster).

15. Geh- und Leitungsrecht — § 9(1) Nr. 21 BauGB



- Die Flächen der Mulden/ Rigolen sowie die Flächen, die Mulden/Rigolen miteinander verbinden, sind mit einem Zugangs- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Konstanz belegt.

16. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9(1) Nr. 25a BauGB



- Bäume

WA - Gebiete:

Je 150qm unbebauter Grundstücksfläche ist ein hochwachsender Baum entsprechend der folgenden Artenliste anzupflanzen.

Landwirtschaftliche Flächen:

Zum Aufbau eines Ortsrandes wird die Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen und Laubbäumen - je 200qm Grundstücksfläche 1 Baum- sowie freiwachsende Hecken festgesetzt, entsprechend der folgenden Artenliste. Die Baumstandorte auf der Ausgleichsfläche (Flurstücke Nr. 7038/1 und 7039) sind bezeichnet.

Großbäume über 20 m:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Junglans regia	Nußbaum

Mittelgroße Bäume 10 - 20 m Höhe:

Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling

Stammumfang der Bäume in 1m Höhe:
mindestens 18-20cm

Empfohlene Obstsorten lt. Landschaftsplan

Zwetschen:
Deutsche Hauszwetsche, Zibate, Bühler Frühzwetsche
Kirschen:
Burlat, Hedelfinger, Schauenberger, Schwarzer Schüttler, Dollenseppler
Äpfel (feuerbrandresistent bzw. gering anfällige Sorten):
Rewena, Remo, Reanda, Rene, Retina, Rheinischer Bohnapfel, Öhringer Blutstreifling, Ontario, Blauacher Wädenswil, Börtlinge Weinapfel, Goldrenette, Welschisner Jakob Fischer, Boskoop, Theuringer Rambour,

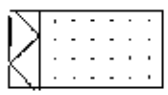
Winterzitronenapfel, Sonnenwirtsapfel
Birnen:
Schweizer Wasserbirne, Palmischbirne, Sülibirne
Tafelbirnen: Harow Sweet, Moonglow, Dawn, Condo

Stammumfang der Obstbäume in 1m Höhe:
mindestens 12cm

- Sträucher entsprechend der folgenden Pflanzliste

Großsträucher (5 - 10 m Höhe)	
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

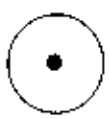
Sträucher 1 bis 5 m Höhe	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonimus europaeus	Gem. Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball



Staudensaum auf dem Flurstück Nr. 7039
(Ausgleichsfläche)

Er dient als Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich der baulichen Eingriffe auf den Grundstücken 7038/1 und 7039.

17. Pflanzbindungen § 9 (1) Nr. 25b BauGB



- vorhandene erhaltenswerte Bäume

Diese sind dauernd zu erhalten und zu pflegen und während der Bauzeit vor schädigenden Einflüssen wie Bodenverdichtung, Rinden- und Wurzelverletzungen zu schützen.
Eine Veränderung des Geländes im Kronenbereich ist unzulässig. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen - gem. Nr. 16 - zu ersetzen.

18. Ausgleichsflächen — § 9 (1a) BauGB



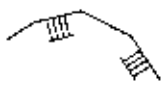
Ausgleichsflächen für Eingriffe durch Bebauung und Straßenbau auf den Grundstücken Nr. 7038/1, 7039, 7348 und 7349

19. Nachrichtliche Übernahme — § 9 (6) BauGB

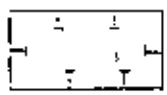
Die Verlegung und Gestaltung des Giratsmoosbaches zwischen Eichbühlstraße und Mühlebach bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung. Sobald Ausbaupläne vorliegen erfolgt das Genehmigungsverfahren. — Wasserhaushaltsgesetz § 31

Falls zufällige Funde bei Erdarbeiten zutage treten,ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/20712-0 unverzüglich zu benachrichtigen. Dies gilt auch, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von Baumaßnahmen betroffen sind. — § 20 Denkmalschutzgesetz

Die Deutsche Telekom meldet im Falle einer Verlegung der Telekommunikationsanlagen (Kabelkanal in der Eichbühlstraße) einen Kostenerstattungsanspruch an. — § 56 TKG

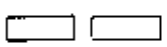


- Biotopschutzfläche — § 24a NatSchG



Ausgleichsfläche für Anschluß Byk-Gulden-Straße an B33 (auf zukünftiger Trasse der L221neu)

20. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes — § 9 (7) BauGB



- Geltungsbereichsgrenze

Stadt Konstanz, 10.11.1998
-Planungsbüro-

geändert: 10.06.1999

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
Konstanz, den 27. DEZ. 1999
STADT KONSTANZ -Dezernat III

Fouquet
Bürgermeister

Dz.: og100L46

Bebauungsplan „Gerstäcker II, Abschnitt C (Eichbühlstraße)“

Örtliche Bauvorschriften § 9 (4) BauGB
§ 74 LBO

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg in der aktuellen Fassung

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

Dachgestaltung

SD - Satteldach
ZD - Zeltdach
DN 35° +/- 5° - Dachneigung

Kniestockhöhe maximal 0,80 m (zwischen Oberkante Rohboden oberstes Geschoß und Schnittpunkt Gebäudeaußenfläche/Dachhaut)

Gaupen bis maximal ½ der Gebäudelänge sind zulässig, sofern die Kriterien für ein Vollgeschoß im Dachraum nicht erfüllt werden. Abstand zur Giebelwand mind. 2,0 m.

Dacheinschnitte bis max. 1/3 der Gebäudelänge sind erlaubt.

Gaupen und Einschnitte auf derselben Dachseite sind nicht erlaubt.

Garagen tragen geneigte Dächer. Dachneigung und Dachdeckung wie Hauptgebäude.

2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 (1) 3 LBO

Mindestens 50 % der nicht überbaubaren Flächen sind als Grünflächen oder Gärten dauerhaft anzulegen.

Bei vorhandenen Bäumen dürfen keine Auf- und

Abtragungen vorgenommen werden.

Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Stellplatzbefestigungen sind wasserdurchlässig herzustellen (Rasenpflaster, Rasengitter, befestigte Rasendecke, Pflaster ohne Mörtelbett und Beton).

Einfriedigungen

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind Laubhecken gemäß der nachstehenden Pflanzliste bis zu einer Höhe von 1,80 m sowie Zäune bis 1,50 m Höhe aus Spann- oder Maschendraht sowie aus Holz zulässig.
Dasselbe gilt für die Abgrenzung der Flurstücke untereinander, wobei Schnitthecken 50 cm und freiwachsende Hecken 1,00 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzuversetzen sind.
Die Verwendung von Stacheldraht und Koniferen ist unzulässig.

Zum Schutz des Biotops ist auf den Flurstücken Nrn. 7838/1 und 7039 zwischen WA und Ausgleichsfläche ein durchlässiger Zaun zu errichten oder eine Laubhecke entsprechend der nachstehenden Artenliste anzupflanzen.

Pflanzliste:

-	Berberis thunbergii	-	Berberitze
-	Carpinus betulus	-	Hainbuche
-	Cornus mas	-	Kornelkirsche
-	Ligustrum vulgare	-	Liguster

zusätzlich für freiwachsende Hecken:

-	Acer campestre	-	Feldahorn
-	Cornus sanguinea	-	Hartriegel
-	Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
-	Viburnum opulus	-	Wasserschneeball

3. Stellplatzverpflichtung § 74 (2) 2 LBO

Je Wohnung sind 1,5 Stellplätze herzustellen.

4. Höhenlage der Grundstücke — § 74 (3) 1 LBO

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub ist die Höhenlage der Grundstücke zu erhalten.

5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser — § 74 (3) 2 LBO

Im Planungsgebiet sind an den bezeichneten Stellen Anlagen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser herzustellen. Die Anlagen haben das Niederschlagswasser der Privatgrundstücke und der öffentlichen Straßenflächen aufzunehmen.

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

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

Für die ordnungsgemäße Einleitung und Versickerung des Niederschlagswassers haben die Grundeigentümer zu sorgen.

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

Die vorgeschriebenen baulichen und technischen Maßnahmen können in einfachster Art (offenes Fallrohr in Verbindung mit einer Gerinneableitung) den Versickerungsanlagen oberflächlich zugeführt werden.

Da Bodenverhältnisse eine ausschließlich natürliche Versickerung des Regenwassers nicht ermöglichen, sind für die Versickerung/Retention/Ableitung des Regenwassers Mulden/Rigolen auf den bezeichneten Grundstücken bindend vorgeschrieben.

Es ist sicherzustellen, daß die Abläufe der Mulden/Rigolen (Dränageabläufe) über einen Kontroll- und Regelschacht nach Vorgabe an die öffentliche Entwässerung angeschlossen werden können.

Die ingenieurtechnische Planung der vorgenannten Anlagen der enwässerungstechnischen Versickerung ist den Entsorgungsbetrieben zur fachlichen Prüfung als Voraussetzung für die Erteilung einer Anschlußgenehmigung an die öffentlichen Anlagen vorzulegen.

Folgende Anlagenteile der grundstückseigenen Mulden/Rigolen sind bauseits abnahmepflichtig:

- Rigolenkörper und Schachtanbindung,
- Anbindung an die öffentliche Anlage

Die Bauabnahme erfolgt durch die EBK.

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.

Es ist sicherzustellen, daß den Mulden vorsätzlich keine Wasserschadstoffe zugeleitet oder die Mulden als Lagerflächen genutzt werden. Falls 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.

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

Bepflanzung und Pflege der Mulden

Die Mulden sind mit einer krautreichen Wiesensaatgutmischung anzusäen und jährlich zweimal zu mähen (Juni, Oktober), wobei das Mähgut zu entfernen ist.

Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit ist eine regelmäßige Bodenauflockerung sowie das regelmäßige Entfernen von Laub im Herbst erforderlich.

Am Rande der Mulden dürfen flachwurzelnde Hecken und Sträucher im Abstand von mindestens 1 m zu den Rigolen gepflanzt werden, wobei Hartriegel, Pfaffenhütchen und Schneeball zu bevorzugen sind. Auf Koniferen ist - auch als Hecken - zu verzichten.

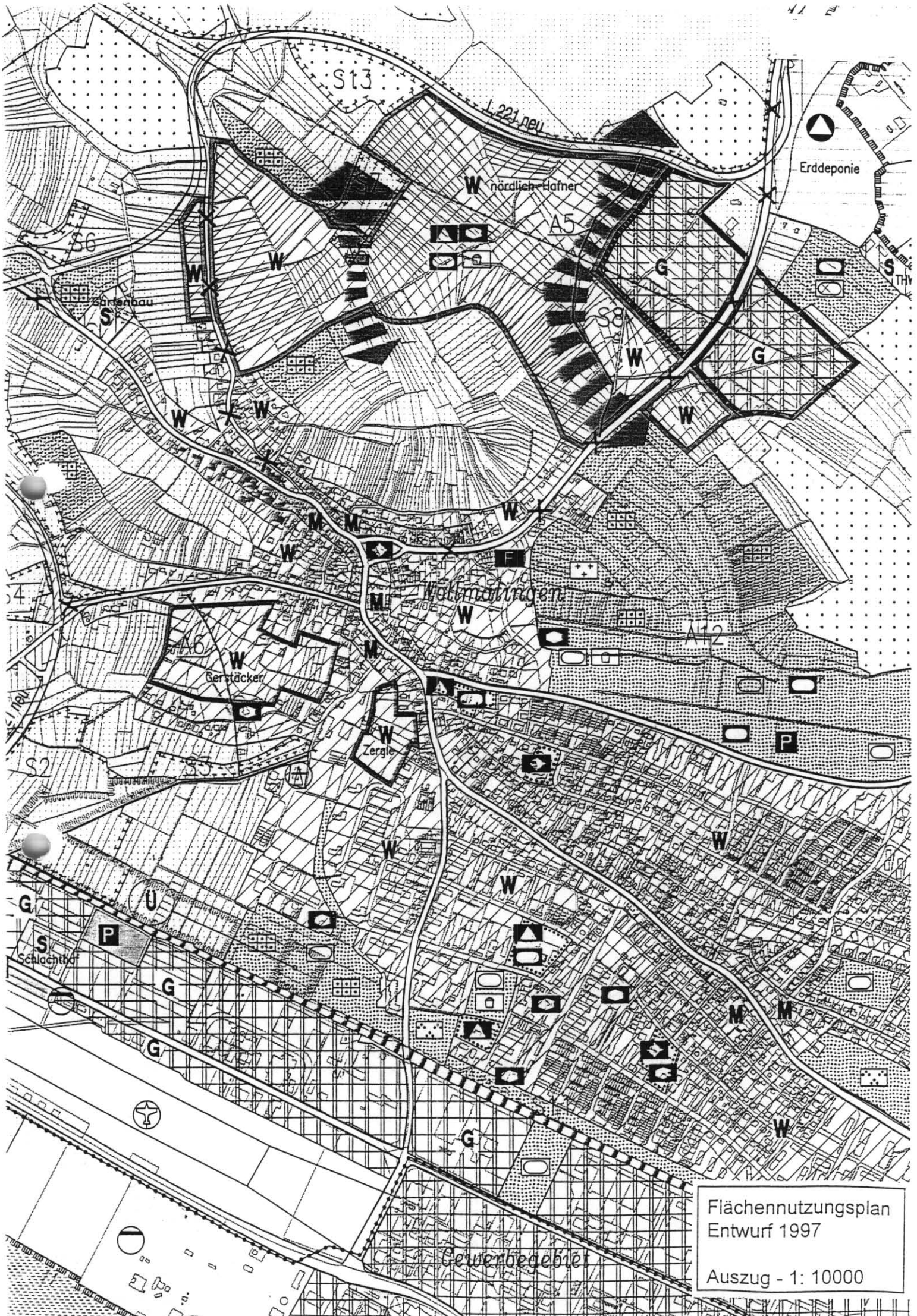
Stadt Konstanz, 10.11.1998
- Planungsbüro -

ergänzt am 10.06.99

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
Konstanz, den 27. DEZ. 1999
STADT KONSTANZ - Dezernat III

Fouquet
Bürgermeister

STADT KONSTANZ
86


St3
L 221 neu
Erddeponie
nördlich Hafner
A5
S6
Gärtenbau
S8
G
W
M
F
Wallmatingen
A12
A6
Gerstäcker
Zergle
S2
S3
P
U
S
Schlachthof
Gewerbegebiet
Flächennutzungsplan
Entwurf 1997
Auszug - 1: 10000

Dz.: og100l22

Bebauungsplan "Gerstäcker II, Abschnitt C (Eichbühlstraße)"

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

1. Planungsabsichten

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Die folgenden Gesichtspunkte und Erfordernisse bilden den Anlaß für eine Neuordnung des Gebietes:

- Die Verpflichtung zur Beseitigung der Direktanschlüsse in der Eichbühlstraße ist durch den Gesamtentwässerungsplan 1989 gegeben und durch die Wasserbehörden angemahnt (Entwässerungsproblem).

- Seit Jahren liegen Bauanträge zur Auffüllung der Baulücken vor (Siedlungsdruck).

- In Verbindung mit der Aufsiedlung wird die Abgrenzung des Siedlungsgebietes gegen die südlich anschließenden Schutzflächen erforderlich (Ortsrandgestaltung).

1.2 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet, Bestandteil des künftigen Siedlungsgebietes „Gerstäcker", bildet den südwestlichen Abschluß des Ortsteiles Wollmatingen.

Es umschließt die Eichbühlstraße und wird begrenzt durch landwirtschaftlich genutzte Flächen im Norden, Westen und Südwesten sowie durch den Mühlenweg im Süden und Osten.

Ergänzende Beschreibung siehe Rahmenplan Gerstäcker, Vorentwurf.

1.3 Grundkonzept im Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet wird nach dem noch verbindlichen Flächennutzungsplan als bestehendes Wohngebiet ausgewiesen. Nach dem Flächennutzungsplanentwurf 97 ist der Bereich beiderseits der Eichbühlstraße Bestandteil eines Wohngebietes. Es umfaßt einen Baustreifen südlich der Eichbühlstraße und wird dort begrenzt durch eine landwirtschaftliche Fläche.

Das Gebiet wird ergänzt durch eine Ausgleichsfläche entlang des Mühlenweges (Kompensationsfläche für B 33 und Netzergänzungen) sowie durch eine Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten).

Der Flächennutzungsplanentwurf sieht als Ausgleichsfläche im Gesamtbereich Gerstäcker 1,7 ha vor.

1.4 Abgrenzung des Gebietes

Die Abgrenzung der Bebauung im Süden des Planungsgebietes ergibt sich aus dem Flächennutzungsplan. Die südliche Ergänzung des Gebietes - Hinzunahme der Gartenflächen - ermöglicht die Festsetzung von notwendigen Ausgleichsmaßnahmen (Aufbau bzw. Ergänzung des Obstbaumgürtels zur Markierung des Ortsrandes).

Aussagen zum nördlichen Bereich Gerstäcker bleiben den Bebauungsplänen "Gerstäcker I" und "Gerstäcker II, Abschnitte A und B" überlassen.

Aus Gründen der notwendigen Beseitigung von Direkteinleitungen wurde der Abschnitt C vorgezogen.

1.5 Bisherige Planung

Die Bauzeile zwischen Gebäude Mühlenweg 18 und Kindergarten war bisher Gegenstand des Bebauungsplanentwurfs „Gerstäcker I", dessen Verfahren aus Gründen der Verfolgung des Grunderwerbsmodells ruht.

Da der bevorstehende Kanalbau die Erschließung dieser Zeile sichert, liegt es nahe, diesen in das Planungsgebiet einzubeziehen.

2. Planung

2.1 Bestehende Bebauung

Unter Berücksichtigung der Bewirtschaftung großer Hausgärten, der vorhandenen Streuobstbestände sowie der landwirtschaftlichen Randbereiche entspricht der Baubestand einem allgemeinen Wohngebiet.

Eine vorhandene giebelständige Bebauung auf schmalen Grundstücken charakterisiert den lückenhaften Baubestand.

2.2 Planungsprogramm

- Schaffung einer geordneten Entwässerung in Verbindung mit der Regenwasserversickerung.
- Auffüllung der Baulücken sowie Entwicklung des Bestandes.
- Abgrenzung der Siedlung gegen den Außenbereich durch Aufbau bzw. Ergänzung des Streuobstbestandes.
- Fortsetzung der Bachgestaltung zwischen der Eichbühlstraße und der Einmündung in den Mühlebach.

2.3 Gliederung des Gebietes/städtebauliche Gestaltung

Gliedernde Elemente der typischen Straßenrandbebauung stellen die Kindergartenzone der Giratsmoosbach sowie die Wege und Grünverbindungen zum nördlichen Gerstäckergebiet dar.

Die sicherlich aus der Schmalheit der Grundstücke entstandene Giebelständigkeit der Gebäude südlich der Eichbühlstraße wird beibehalten und ergänzt. Im übrigen Gebiet hält sich der Entwurf an die ortstypische Traufständigkeit der Gebäude.

Durch die Stellung der baulichen Anlagen entstehenden unterschiedliche Vorgartentiefen, die den Straßenraum abwechslungsreich gestalten.

Ein 3-geschossiges Punkthaus kennzeichnet den Eingang zum Planungsgebiet.

Weitere gestalterische Elemente sind in den Verkehrsgrünflächen mit Ruhebänken und Straßenbäumen sowie in der Aufwertung des Bachraumes zu sehen.

Die vorgesehene Dachneigung von 30 - 40° orientiert sich am Bestand bzw. an der Baustruktur des Ortsteiles.

2.4 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die bestehende Bebauung unter Berücksichtigung der Bewirtschaftung der vorhandenen Gärten und der umgreifenden landwirtschaftlichen Flächen ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gerechtfertigt.

2.5 Maß der baulichen Nutzung

Es beschränkt sich auf die Grundfläche sowie auf die Zahl der Vollgeschosse.

Das höchstzulässige Maß der Grundfläche je Gebäude steht in Abhängigkeit von der jeweiligen Grundstücksgröße. Es erlaubt eine Entwicklung des Bestandes und trägt dem schonenden Umgang mit Grund und Boden (Forderung des Bodenschutzgesetzes) Rechnung.

2.6 Begrenzung der Wohnungsanzahl

Eine verkehrstechnische Stellungnahme des Büros Schächterle + Siebrand, Ulm, sagt aus, daß die Einmündung des Mühlenwegs in die Radolfzeller Straße einen Zuwachs von ca. 100 WE aus den Gebieten Eichbühlstraße (60 WE) und Sägerei Bauer (40 WE) gerade noch verkrafte.

Gegen diese Aussage hat die Polizeidirektion Konstanz erhebliche Beden-

ken und empfiehlt eine weitere Anbindung des Gebietes an die Kindlebildstraße.

Aus der prekären Verkehrssituation resultiert die vorgeschlagene Beschränkung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude.

Die zusätzlichen ca. 60 Wohneinheiten verteilen sich im wesentlichen auf die vorhandenen Baulücken.

Um dem schonenden Umgang mit Grund und Boden trotz dieser Beschränkung Rechnung tragen zu können, gehen wir von üppigen Wohnungsgrößen aus:

> Die Festsetzung von beispielsweise 140 m² Grundfläche erlaubt bei 2 Vollgeschossen und 75 %iger Nutzung des Dachraumes eine Geschoßfläche von ca. 380 m². Zieht man davon 25 % ab, so verbleiben 285 m² Wohnfläche. Dies entspricht bei den festgesetzten 3 Wohneinheiten einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 95 m². Die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen wird dadurch kompensiert.

2.7 Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche/Stellung der baulichen Anlagen

Sie tragen dem derzeitigen und künftigen Charakter des Gebietes Rechnung.

2.8 Garagen und Stellplätze

Tiefe Vorgartenbereiche erlauben trotz Mulden-Rigolen die Unterbringung von Garagen und Stellplätzen sowie eine gärtnerische Gestaltung.

Dadurch entfallen lange Zugangswege zu Stellplätzen und Garagen im Sinne der gewünschten Reduzierung der versiegelten Flächen.

Große Wohnungen sowie die Entfernung zur nächsten Bushaltestelle rechtfertigen das festgesetzte Maß der notwendigen Stellplätze je Wohneinheit.

2.9 Verkehr

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt durch die Radolfzeller Straße über den Mühlenweg. Problematisch ist dabei die Einmündung des Mühlenweges in die Radolfzeller Straße. Nach einem Verkehrsgutachten verkraftet diese Einmündung die Anbindung weiterer 60 Wohneinheiten aus der Eichbühlstraße gerade noch. Für den Eventualfall, daß die genannte Einmündung der zukünftigen Verkehrsbelastung des Mühlenweges nicht genügt, sieht der Bebauungsplanentwurf vor, den westlichen Teil des Gebietes an die Kindlebildstraße anzuhängen.
Wegen der Kanalverlegung sowie der Auffüllung der Baulücken ist der Ausbau der Eichbühlstraße unverzichtbar. Dabei wird der bestehende Weg in Verbindung mit der Erhaltung von Gartenzäunen und Mauern weitgehend

berücksichtigt.

Die Eichbühlstraße, wie bisher als Tempo-30-Zone ausgewiesen, stellt eine wichtige Radwegverbindung nach Reichenau dar. Weitere Geh- u. Radwege zur Kindlebildstraße, zum Ortskern Wollmatingen sowie zum Mühlenweg entlang des Bachlaufs, begünstigen die Durchlässigkeit des Gebietes.

Ein separater Gehweg zwischen Mühlenweg und Kindergarten dient dem Schutz der Kinder.

Daß die Eichbühlstraße der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen im Südwesten von Wollmatingen dient, bleibt noch zu erwähnen.

Für die etwa 200 Einwohner des Plangebietes sind die Haltestellen des ÖPNV etwa 500 m (Bus) und ca 1 km (S-Bahn) weit entfernt.

Eine Wendeplatte im Westen der Straße gestattet Entsorgungsfahrzeugen und den Besuchern die reibungslose Benutzung der Straße.

2.10 Ver- u. Entsorgung

2.10.1 Gas, Wasser, Elektrizität

Die Versorgung des Gebietes ist durch das bestehende Netz sichergestellt. Es versteht sich, daß dieses Netz im Zusammenhang mit dem Straßenausbau ergänzt werden muß.

Unabhängig von der Versorgung des Gebietes sehen die Stadtwerke die Verlegung von neuen Leitungen für Gas und Wasser in der Eichbühlstraße vor.

2.10.2 Müllentsorgung

Die bestehenden und vorgesehenen Gebäude an der Eichbühlstraße sind durch die städtischen Fahrzeuge erreichbar. Eine Wertstoffsammelstelle für die Gebiete Sägerei Bauer, Zergle und Eichbühlstraße ist am Mühlenweg vorgesehen.

2.10.3 Regenwasserversickerung

Nicht zuletzt aus Gründen des Gewässerschutzes empfiehlt das Umweltministerium des Landes die Einführung modifizierter Entwässerungssysteme unter Versickerung des Niederschlagswassers.

Durch die Änderung des § 45 b des Wassergesetzes für Baden-Württemberg vom 01.08.1998 wurde die rechtliche Voraussetzung geschaffen, daß Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden kann. Eine

entsprechende Neufassung der Abwassersatzung ist in Vorbereitung. Auch ein getrennter Gebührenmaßstab für Oberflächen- und Schmutzwasser ist zukünftig vorgesehen.

Der Bebauungsplanentwurf sieht deshalb für die Anlieger der Eichbühlstraße nach § 74 Abs. 3 Landesbauordnung die Herstellung von Regenwasserversickerungsanlagen auf den privaten Grundstücken vor. Diese nehmen sowohl das Regenwasser der Grundstücke als auch das der Straße auf.

Das Oberflächenwasser wird in Mulden/Rigolen gesammelt. Das überschüssige, nicht versickerbare Wasser wird gedrosselt in den geplanten Regenwasserkanal abgeleitet.

Die entsprechenden Rückhalteflächen sind zugunsten der Stadt und der angrenzenden Grundeigentümer mit einem Leitungsrecht belegt.

Die Situierung der Mulden/Rigolen läßt eine Heckenpflanzung entlang der Straße zu.

2.10.4 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung für die bestehenden und geplanten Gebäude an der Eichbühlstraße erfolgt über ein geschlossenes Kanalsystem zur Kläranlage.

2.11 Öffentliche Grünfläche

Sie beschränkt sich auf das Begleitgrün des Giratsmoosbaches und dient gleichtzeitig als Ausgleichsfläche für den Eingriff durch den Geh-, Rad- und Pflegeweg.

Die in dem Gebiet Gerstäcker I vorgesehenen Spielplätze nördlich des Kindergartens decken den Bedarf für das Planungsgebiet.

2.12 Wohnfolgeeinrichtungen

2.12.1 Kindergärten

Nach Auskunft des Sozial- u. Jugendamtes besteht im Kindergarten St. Martin an der Eichbühlstraße derzeit bereits eine längere Warteliste. Es ist deshalb davon auszugehen, daß die Aufsiedlung der Gebiete Eichbühl, Öhmdwiesen II und Eichbühlstraße die Situation noch verschärft.
Eine dauerhafte Entspannung kann deshalb nur der Bau des geplanten Kindergartens im Schul- u. Sportzentrum Wollmatingen bringen.

Es bleibt jedoch offen, ob die künftigen Baugebiete Zergle, Sägerei Bauer und Gärtnerei Degen einen Bedarf auslösen, der die Erweite-

rung des Kindergartens St. Martin rechtfertigt. Aus diesem Grunde sieht der Bebauungsplanentwurf eine bauliche Erweiterung vor.

2.12.2 Schulen

Der aus dem Gebiet zu erwartende Schülerzuwachs bereitet für sich gesehen hinsichtlich der Unterbringung keine Probleme, so das Kulturamt. Durch weitere Planungen im Einzugsgebiet der GS Wollmatingen können jedoch Aufnahmeprobleme entstehen, die entweder organisatorisch oder durch Baumaßnahmen zu lösen sind.

2.12.3 Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs wird durch die vorhandenen Einrichtungen im Ortskern von Wollmatingen gesichert.

2.13 Wasserflächen

Für den Ausbau des Giratsmoosbaches zwischen Kindlebildstraße und Eichbühlstraße liegt eine wasserrechtliche Entscheidung des Landratsamtes vor, verlängert bis 31.12.2000. Im Zusammenhang mit dem Bachausbau ist die Öffnung des Baches im Kindergartenbereich vorgesehen.

Zwischen Eichbühlstraße und Einmündung in den Mühlebach verläuft der Bach eingeengt zwischen Grundstücken und steilen Böschungen. Der Bebauungsplanentwurf schlägt zur Verbesserung der Situation eine geringfügige Verlegung des Bachbettes unter Herstellung von Böschungen sowie eines begleitenden Geh-, Rad- und Pflegeweges vor. Der Ausbau dieses Abschnitts bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung.

In der Ausgleichsfläche für die B 33 verläuft der Mühlebach.

2.14 Landwirtschaftliche Flächen

Südlich der Eichbühlstraße soll das Oberflächenwasser, wie bisher, auf den Grundstücken versickert bzw. dem Mühlebach zugeführt werden. Die derzeitige Beseitigung ist deshalb als geordnet zu betrachten, sobald das Schmutzwasser abgehängt ist.

Die Nutzung der südlichen Grundstücksteile als Gartenland bzw. Obstwiesen entspricht der einer landwirtschaftlichen Fläche.

Durch die Ausweisung einer landwirtschaftlichen Fläche mit entsprechenden grünordnerischen Festsetzungen in bezug auf die Gestaltung bzw. den Ausbau des Ortsrandes wird der Planungszweck erreicht.

2.15 Erhaltung/Anpflanzung von Bäumen

Der Bebauungsplanentwurf setzt den vorhandenen Baumbestand fest.

Zur Durchgrünung des Gebietes bzw. zur Gestaltung des Ortsrandes sind vorwiegend hochstämmige Obst- und sonstige Laubbäume auf den Baugrundstücken sowie in der landwirtschaftlichen Fläche anzupflanzen. Im Straßenraum sind zur Vermeidung von Sichtbehinderungen Großbäume gemäß der Artenliste anzupflanzen.

2.16 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

2.16.1 Anwendung des § 8a, BNatSchG

Nach dem Beschluß des VGH Baden-Württemberg vom 12.8.1994 (Vbl BW 1995 S. 39) findet der § 8a BNatSchG bei der Überplanung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles keine Anwendung. Dies wird durch weiteres Urteil des VGH bestätigt (AZ: A-3/2419/97 Dr.W/sp). Im wesentlichen handelt es sich bei dem Bebauungsplan Eichbühlstraße um eine Nachverdichtung im unbeplanten Innenbereich. Er ist daher nicht nach § 1 a BauGB zu behandeln, da nach § 10 Abs. 1 LNatSchG Eingriffe in Natur- und Landschaft lediglich Vorhaben im Außenbereich sein können.
Das Ziel des Bebauungsplanes trägt den Vorgaben des § 8 a BNatSchG aber inhaltlich insofern dem Vermeidungsgebot Rechnung, als die baulichen Nutzungsmöglichkeiten - im Vergleich zu § 34 BauGB - aus siedlungsöklogischen und -gestalterischen Gründen deutlich eingeschränkt und wertvolle Freibereiche gesichert bzw. neu gestaltet werden (Nichtzulassen der rückwärtigen Bebauung, Erhalt bzw. Gestaltung eines neuen Ortsrandes, Anschluß der bereits vorhandenen Gebäude an die Kläranlage, Regenwasserbewirtschaftung mit Mulden-Rigolen-System).

Eine Ausnahme bilden die beiden Flurstücke Nr. 7039 und 7038/1 im Westen des Bebauungsplan-Gebietes sowie Teilflächen der Flurstükke 7349 und 7348 östlich Giratsmoosbach. Sie befinden sich im Außenbereich. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind dort in der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen.

2.16.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Flurstücke Nr. 7039 und 7038/1 werden als extensives Grünland zur Futtergewinnung bewirtschaftet. Ein Teil der Fläche ist im Sinne des § 24 a LNatSchG als „Besonders geschütztes Biotop" ausgewiesen (Biotop-Nr. 8320-335-0010). Das Gesamtbiotop hat eine Flächengröße von ca. 1000 m² und erstreckt sich über drei Flurstücke (Nr. 7039, 7038/1, 7036). Zur Eingriffsvermeidung bzw. Minimierung sind

die Bauflächen so angeordnet, daß das Biotop erhalten bleibt. Um den Biotopbestand langfristig zu sichern (Eingriffsvermeidung) wird eine optische Nutzungsgrenze entlang der nördlichen Grenze der Ausgleichsfläche gezogen. Diese kann in Form einer Heckenpflanzung oder als transparenter Zaun erfolgen.
Ein weiterer Eingriff erfolgt im Bereich der Flurstücke 7349 und 7348, die als Gartenland (Grabeland überstellt mit Obstbäumen, Freizeitrasen) genutzt werden. Es ist ein Fuß- und Radweg parallel zum Bachlauf geplant. Dieser dient sowohl der Verbindung von Öhmdwiesen mit dem Bereich Gerstäcker als auch als Pflegeweg für den Giratsmoosbach.

Im Verhältnis zur Größe des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Eingriffe auf den obengenannten Grundstükken als verträglich zu beurteilen. Da es sich jedoch um einen Eingriff in ein geschütztes Biotop gemäß § 24 a NatSchG handelt, wird eine Flächenbilanzierung durchgeführt. Es wird jedoch davon ausgegangen, daß die Eingriffe in das Landschaftsbild und Klima als unerheblich zu werten sind.

Eingriffs-Ausgleichsermittlung

Einzug dor

Potential	Bestand / Bewertung I hohe Bedeutung II mittlere Bedeutung III geringe Bedeutung		Zu erwartende erhebliche Eingriffe	Fläche/ Stück	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung		Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz nicht vermeidbarer erheblicher Eingriffe	Fläche
Boden	Natürlich gewachsener Boden mit hohem Retentionsvermögen: Wiese Garten, Grabeland	 I II	Bodenversiegelung, Verlust aller Bodenfunktionen, Verlust von Oberboden, erhöhter Oberflächenabfluß Bebauung (Häuser, Garagen) Abwertung von I –> III	530 m²	Beschränkung der Versiegelung, wasserdurchlässige Beläge für Einfahrten und Zugänge Keine Einleitung von Niederschlagswasser in öffentliche Kläranlage Lagerung des Oberbodens und Wiederverwendung	◆	Versickerung des Regenwasser im Baugebiet in Mulden-Rigolen (II –> I) bzw. Einleitung in vorhandenes Grabensystem Kompensation durch die Aufwertung von Böden im Zuge der Biotopentwicklungsmaßnahmen (II → I)	470 m² 2750 m²
			Straße und Geheweg Abwertung von I → III	415 m²	Beschränkung der Versiegelung auf Wendehammer, wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und Wege Lagerung des Oberbodens und Wiederverwertung	◆	Versickerung des Regenwassers im Baugebiet (II → I) Kompensation durch die Aufwertung von Böden im Zuge der Biotopentwicklungsmaßnahmen (II –> I)	s.o s.o.
	Versiegelte Böden: Häuser, Straßen	III	kein Eingriff geplant					
	Lebensraumfunktion,	I/II	Gefährdung durch Schadstoff-	n.q.	Schutz durch Wartung und Befan-	O		

Eingriff nicht erheblich bzw. durch Vermeidung Minimierung auf ein unerhebliches Maß reduzierbar	O
nicht vermeidbare, erhebliche Eingriffe	◆
Eingriffe nicht quantifizierbar	n.q

Potential	Bestand / Bewertung I hohe Bedeutung II mittlere Bedeutung III geringe Bedeutung		Zu erwartende erhebliche Eingriffe	Fläche/ Stück	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung		Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz nicht vermeidbarer erheblicher Eingriffe	Fläche
	Standort für Vegetation		eintrag in Bauphase		ken der Fahrzeuge nur auf geeigneten Flächen, Auffangen von Baustellenabwässer			
Grundwasser	Rinnenschotter mit Deckschichten mächtiger als 20 m mit mittlerem bis hohem Filtervermögen	III	Veringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Flächenversiegelung	n.q.	Beschränkung der Versiegelung durch wasserdurchlässige Beläge Versickerung des unbelasteten Regenwassers im Baugebiet	O		
Oberflächengewässer	Giratsmoosbach	II	keine					
Klima/Luft	Kaltluftentstehung / Kaltluftabfluß: Grünland für Gesamtgebiet von geringer Bedeutung, da es sich nur um eine Fläche von ca. 955 m² handelt	III	keine					
Pflanzen / Tiere	Grünland (extensiv) Funktion als Lebensraum / Teillebensraum Biotopverbund	I	Bebauung Abwertung I –> III (Bebauung,Straße) Abwertung I –> II (Hausgärten)	680 m² 870 m²			Pflege des Grünlandes als Extensivwiese wie Biotopschutzfläche s.u. Aufwertung I –> I +	1000 m²

Eingriff nicht erheblich bzw. durch Vermeidung	
Minimierung auf ein unerhebliches Maß reduzierbar	O
nicht vermeidbare, erhebliche Eingriffe	◆
Eingriffe nicht quantifizierbar	n.q

Potential	Bestand / Bewertung I hohe Bedeutung II mittlere Bedeutung III geringe Bedeutung		Zu erwartende erhebliche Eingriffe	Fläche/ Stück	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung		Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz nicht vermeidbarer erheblicher Eingriffe	Fläche
	Naßwiese (geschütztes Biotop § 24 a NatSchG)	I+	Umnutzung in Gartenfläche Abwertung I+ -> II	100 m²	Erstellen eines Schutzzaunes zwischen Baugrundstück und Biotopfläche zur Vermeidung negativer Auswirkung auf das Biotop während der Bauphase. Errichten einer optischen Nutzungsgrenze auf Fl.St.Nr. 7039 und 7038/1 zum Schutz der rückwärtigen Ausgleichsfläche Ebenso Erhalt der Naßwiesenbrache nördlich des Schutzzaunes durch Umbruch- und Dranageverbot. Ausschluß einer Bebauung in 2. Reihe	◆	Ausweisung der Teilflächen Flurstücke Nr. 7039 u.7038/ als Ausgleichsfläche. Aufwertung der Biotopschutzfläche (derzeit Biotopwert gemäß Kartierung 4) durch geeignete Pflegemaßnahmen. Einbindung der gesamten Ausgleichsfläche in die Pflegemaßnahme (2 x Mahd, sofortige Abfuhr des Mähgutes, keine Düngung zulässig) (I+ -> I++) Entlang Graben (westl. Flurstücksgrenze von 7039) Entwicklung eines 2 m breiten Staudensaumes mit abschnittsweiser Mahd im Zweijahresturnus (I -> I+)	1000 m² 150 m²
	Garten, Grabeland	II	Bebauung Abwertung II -> III Geh- und Radweg	260 m²	Erhaltung vorhandener Bäume Schutzmaßnahmen während der Bauzeit	◆	Kompensation durch Renaturierung des Bachlaufes und Einrichten von Gewässerrandstreifen (II -> I)	n. q.
Landschaftsbild	Ortsrand Wiese	II	Bebauung: Verlust durch Bebauung und Straße	n.q.	Ausschluß einer Bebauung in 2. Reihe Anpflanzen von 8 Bäumen auf landwirtschaftlicher Fläche der betreffenden Grundstücke (Nr. 7038/1, 7039). Zudem sind auf der nicht überbaubaren Fläche der Baugrundstücke 1 Baum pro 150 m² zu pflanzen.	O		
	Gartenland	II	Gehweg: Verlust an Grünfläche II -> III	n.q.	Gestalterische Aufwertung des Giralsmoosbaches („Renaturierung")	O		

Eingriff nicht erheblich bzw. durch Vermeidung Minimierung auf ein unerhebliches Maß reduzierbar	O
nicht vermeidbare, erhebliche Eingriffe	◆
Eingriffe nicht quantifizierbar	n.q

2.16.3 Flächenbilanz

Eingriff / Ausgleich	Eingriff I → III	Eingriff II → III	Minimierung/ Ausgleich
Eingriff Boden			
Bebauung	530 m²		
Straße /Weg	415 m²		
Minimierung			
Weg in wassergebundener Bauweise			260 m²
Kompensation			1250 m² I → I+
Eingriff Wasser		n.q	
Reduzierung der Grundwasserneubildung			
Minimierung/ Ausgleich		n.q.	
Versickerung des Regenwassers			
Eingriff Pflanzen und Tiere			
Verlust von Extensivgrünland Beeinträchtigung von § 24 a Biotop	690 m²		
für Bebauung / Straße	100 m² (I+)	260 m²	
für Geh- und Radweg			
Minimierung / Ausgleich/ Kompensation			
Pflegemaßnahme			1000 m² I → I+ 1000m² I+ → I++
Eingriff **Landschaftsbild**			
Veränderung durch Bebauung		n.q.	
Minimierung			
Gehölzpflanzung			8 Stk.

Zusammenfassung:

Der stärkste Eingriff erfolgt durch die Beeinträchtigung des „Besonders geschützten Biotopes" Nr. 8320-335-0010. Gemäß § 24 a Abs. 2 ist es verboten,geschützte Biotope zu zerstören. Jedoch können Ausnahmen (§ 24 a Abs.4 Nr. 2 NatSchG) von den Verboten zugelassen werden, wenn durch Ausgleichsmaßnahmen ein gleichartI-

ger Biotop geschaffen wird. Es ist nicht zu vermeiden, daß ca. 100 m² durch private Gartennutzung beeinträchtigt wird. Durch einen Zaun oder durch eine Hecke kann der Biotop vor weiteren negativen Beeinflussungen geschützt und entwickelt werden. Die Ausgleichskonzeption sieht vor, den Biotop (1400 m²) durch geeignete Pflegemaßnahmen (2 x Mahd, 1. Mähzeitpunkt Anfang Juni bis Mitte Juni, 2. Mähzeitpunkt ab September, Abräumen des Mähgutes, Verzicht auf den Einsatz von Düngemittel) aufzuwerten (von Wertstufe IV = örtlicher oder lokaler Bedeutung auf Wertstufe V = örtlicher oder lokaler Bedeutung guter Ausprägung). Der außerhalb der WA-Fläche liegende nicht geschützte Anteil der Flurstücke Nr. 7038/1 und 7039 (1000 m²) wird in die Pflegemaßnahme integriert und dient dem Eingriff durch die Baufläche als Ausgleich.Entlang der westlichen Grenze des Flurstückes Nr. 7038 verläuft eine Mulde. Dort ist ein 2 m breiter Staudensaum zu entwickeln. Dieser darf nur abschnittsweise im zweijährigen Turnus gemäht werden. Diese Pflegemaßnahmen sind auf 15 Jahre festgesetzt. Mit diesen Maßnahmen ist der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere ausgeglichen.
Durch die Extensivierung der Flächen wird gleichzeitig eine Aufwertung des Schutzgutes Boden vollzogen (Verzicht auf Düngung).
Der Eingriff in das Wasserpotential wird durch eine Regenwasserbewirtschaftung (Mulden-Rigolen) sowie den Ausbau des Geh- und Radweges und die Stellplätze in wassergebundener Bauweise kompensiert.
Eine Aufwertung des Landschaftsbildes wird durch den Aufbau eines ortstypischen Ortsrandes (Anpflanzung von hochstämmigen Obst- und sonstigen Laubbäumen) vollzogen.

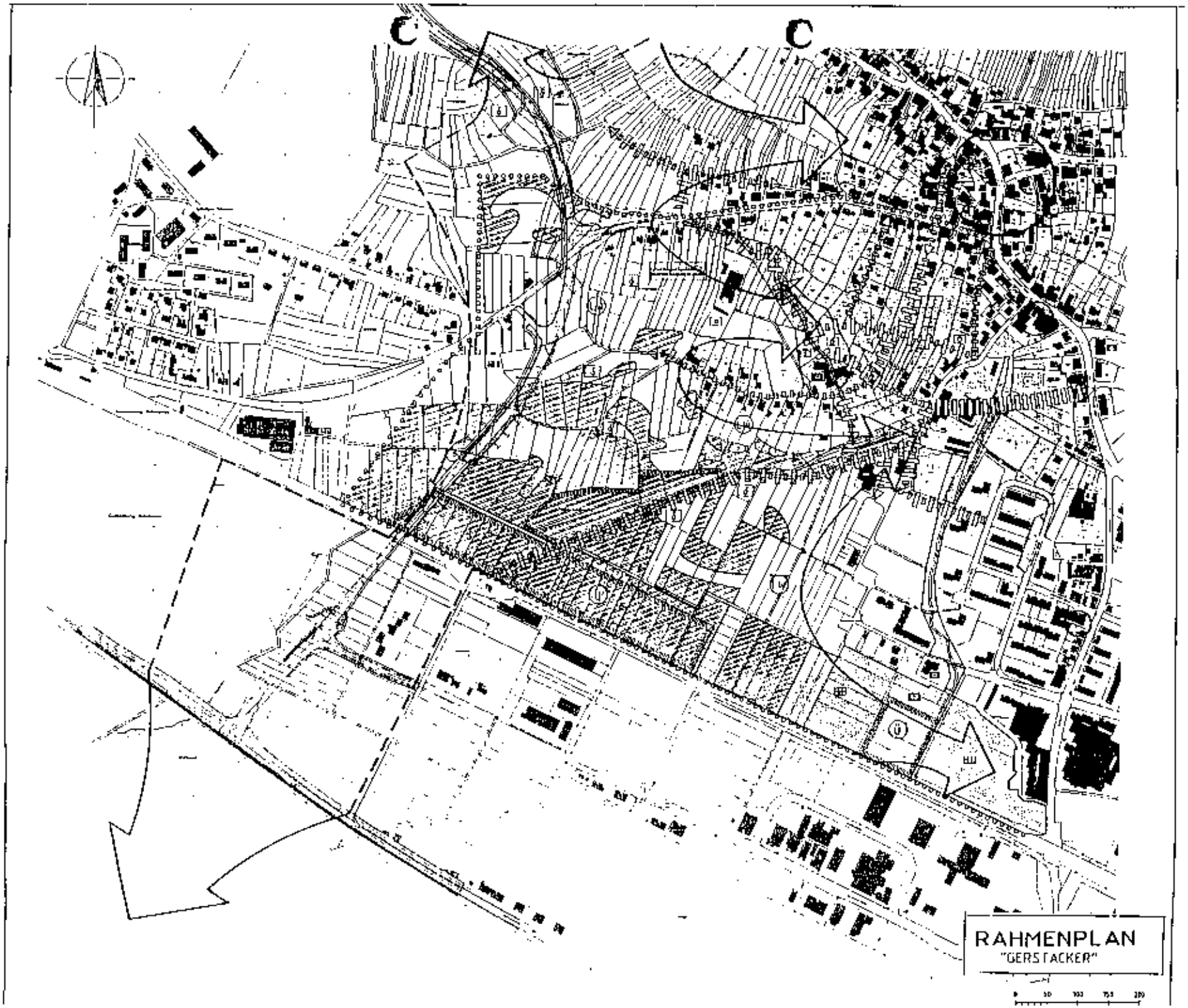
2.17 Umlegung

Zum Vollzug des Bebauungsplanes (Erschließung und Neuordnung) ist die Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach BauGB erforderlich.

2.18 Kostenermittlung

1.	Straßenbau incl. Verkehrsgrünflächen	550.000,00 DM
2.	Entwässerung	600.000,00 DM
3.	Straßenbeleuchtung	82.000,00 DM
4.	Bachverlegung Gestaltung u. Planung	10.000, DM
	Insgesamt	1.242.000,00 DM

Stadt Konstanz, 10. 11. 1998 geändert: 10.06.1999
- Planungsbüro -


C
C
RAHMENPLAN
"GERSTACKER"



Legende

Allgemein

- bestehende Gebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- Höhenschichtlinien mit Höhen in m bezogen auf N.N.

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- z.B. 140 — max. zulässige Grundfläche in/m²
- z.B. **3 WE** — zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude
- z.B. II — zulässige Anzahl der Vollgeschosse

Überbaubare Grundstücksfläche

- Baugrenze

Stellung der baulichen Anlagen

- First - Gebäuderichtung
- Zeltdach

Gemeindebedarfsfläche

- Kindergarten

Von der Überbauung freizuhaltende Flächen

- Sichtflächen

Verkehrsflächen

- Fahrbahn Gehweg
- Geh- und Radweg
- V — Verkehrsgrünfläche
- P — öffentliche Stellplätze

Flächen der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

- Mulden/Rigolen

Grünflächen

- Bachbegleitgrün mit Böschung

Wasserflächen

- offener Bachlauf mit Fließrichtung

Landwirtschaft

- landwirtschaftliche Fläche

Geh- und Leitungsrecht

- Zugangs- und Leitungsrecht

Pflanzgebot / Pflanzbindung

- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzung von Bäumen
- Staudensaum

Ausgleichsflächen

- Ausgleichsfläche für Anschluß Byk-Gulden-Straße an B33
- Ausgleichsflächen für Eingriffe auf den Flurst. Nr. 7038/1, 7039, 7348, 7349

Biotopfläche

- Biotopfläche gem. § 24a NatSchG

Örtliche Bauvorschriften

DN 35°+/-5°	- Dachneigung
SD	- Satteldach
ZD	- Zeltdach

Nutzungsschablone

Nutzungsart	Geschoßzahl
Grundfläche in m²	Anzahl der Wohnungen
	Dachneigung Dachform

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- Geltungsbereichsgrenze

STADT KONSTANZ PLANUNGSBÜRO

Bebauungsplan	Maßstab	Aktenplan-zeichen
Gerstäcker II Abschnitt C (Eichbühlstraße)	1:500	g 10

Planfertigung
STADT KONSTANZ
PLANUNGSBÜRO, Fachbereich Stadtplanung
Telefon 0 75 31 / 900-536
Telefax 0 75 31 / 900-538
Untere Laube 24
78459 KONSTANZ
Stempel/Unterschrift

Stand des Liegenschaftskatasters
vom 22.09.1997
Bertram
Unterschrift

Entwurf vom 10.11.98
geändert 30.06.99
Planer Obergfell
Graphik Trautmann

Verfahrensübersicht und Auslertigung

Aufstellungsbeschluß	am 30.09.97	öffentliche Bekanntmachung	am 20.11.97
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluß am 25.06.98	öffentliche Bekanntmachung	am 04.09.98
	durchgeführt vom 14.09.98	bis 30.09.98	
		Veranstaltung	am 22.09.98
Öffentl. Auslegung	Beschluß am 17.12.98	öffentliche Bekanntmachung	am 07.01.99
	durchgeführt vom 18.01.99	bis 23.02.99	
Evtl. 2. öffentl. Auslegung (bzw. eingeschränktes Verfahren)	Beschluß am	öffentliche Bekanntmachung	am
	durchgeführt vom	bis	
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	am 14.09.98	Benachrichtig. über öff. Ausl.	am 18.01.99
		Benachrichtig. gb. evtl. 2. Ausl.	am
Beschluß über Bedenken und Anregungen	am 30.09.99	Satzungsbeschluß	am 30.09.99

Ausfertigung der Satzung
Konstanz, den 21. DEZ. 1999
Pflugart (Bürgermeister)

Anzeige/Genehmigungsantrag am — Erlaß des Regierungspräsidiums am —
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 18. JAN 2000

Vermerke
Dieser Bebauungsplan wurde nach
inkrafttreten geändert
rechtsverbindlich am Aktenplanzeichen
rechtsverbindlich am Aktenplanzeichen
(Sonstige Vermerke)