Bebauungsplan Grubwiesen Göldenen, 3. Änd.

INHALT DER PLANAKTE

Bestandteile der Satzung:

1. Amtliche Bekanntmachung vom 19.01.2013
2. Satzung vom 14.01.2013
3. Zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500 vom 15.02.2012
4. Planungsrechtliche Festsetzungen vom 15.02.2012/ 02.07.2012
5. Örtliche Bauvorschriften vom 15.02.2012

Beigefügt:

6. Begründung vom 15.02.2012
7. Nachricht an das RP nach §4 GemO

Dz.: III

STADT KONSTANZ

Satzung

über den Bebauungsplan „Grubwiesen-Göldenen", 3. Änderung und über die örtlichen Bauvorschriften

Nach § 10 des Baugesetzbuches und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz am 22.11.2012 den o. g. Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2
Bestandteile der Satzung

Bestandteile:

des Bebauungsplanes

1.	zeichnerischer Teil	vom 15.2.2012
2.	textliche Festsetzungen	vom 15.2./ 2.7.2012

der Örtlichen Bauvorschriften

3.	örtliche Bauvorschriften (zeichnerischer Teil in 1. inbegriffen)	vom 15.2.2012

Beigefügt sind:

4.	Begründung zum Bebauungsplan „Grubwiesen-Göldenen", 3. Änderung und zu den örtlichen Bauvorschriften	vom 15.2.2012

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4
Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Grubwiesen-Göldenen, 1. Änderung und Ergänzung"

Der am 15.12.1994 in Kraft getretene Bebauungsplan „Grubwiesen-Göldenen, 1. Änderung und Ergänzung" wird einschließlich seiner örtlichen Bauvorschriften im Überlagerungsbereich durch diese Satzung vollinhaltlich ersetzt und aufgehoben.

§ 5
Inkrafttreten

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

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

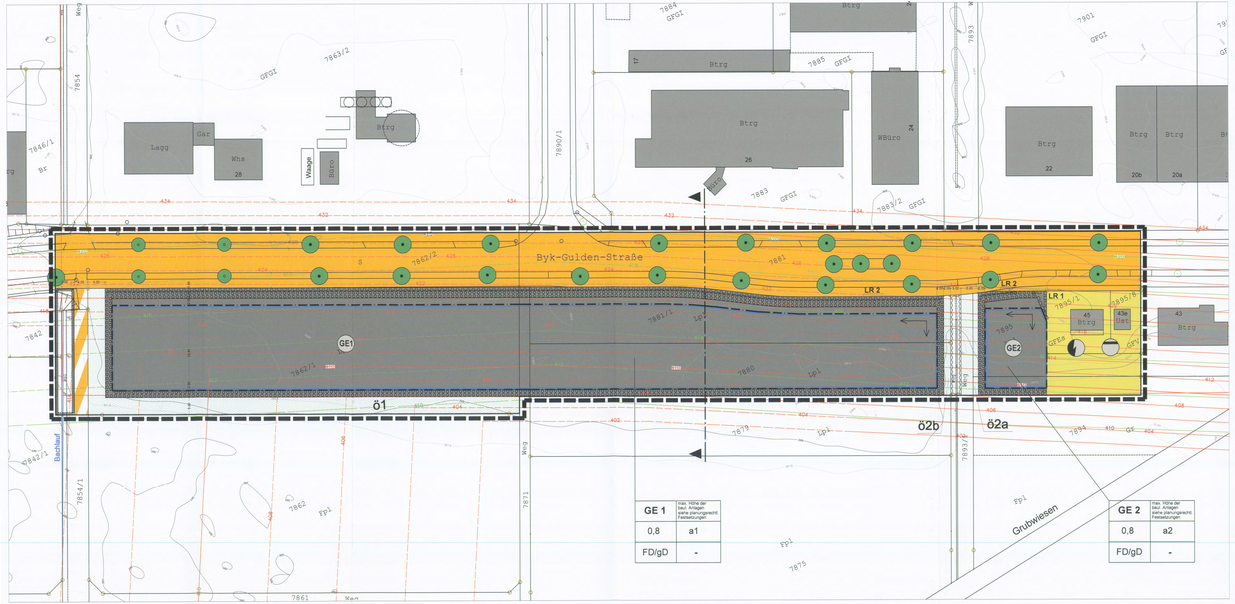
Konstanz, den 14. JAN. 2013

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Werner
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten:

Bebauungsplan "Grubwiesen-Göldenen, 3. Änderung"



GE 1	max. Höhe der baul. Anlagen siehe planungsrechtl. Festsetzungen
0,8	a1
FD/gD	-

GE 2	max. Höhe der baul. Anlagen siehe planungsrechtl. Festsetzungen
0,8	a2
FD/gD	-

Zeichnerischer Teil

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl

Höhenlinien H1 und H2

3. Bauweise, überbaute Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Baugrenze

a1, a2 — abweichende Bauweise

Stellung der baulichen Anlagen

4. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung landwirtschaftlicher Weg

5. Versorgungsflächen

Trafostation

Abwasserpumpstation

6. öffentliche Grünflächen

ö1 — Zweckbestimmung Gehölzsaum

ö2 — Zweckbestimmung Grünzäsur

7. Wasserflächen und Flächen für Wasserabfluss

Flächen für den Wasserabfluss, Zweckbestimmung Entwässerungsgraben

Wasserfläche, Zweckbestimmung Bachlauf mit Gewässerschutzstreifen

8. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzgebot

Pflanzbindung Bäume

Pflanzgebot Bäume

Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

LR - Leitungsrecht

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

B Örtliche Bauvorschriften

FD — Flachdach

gD — geneigtes Dach

Allgemeines

1743 — Parzellengrenzen, Flurstücksnummern

Bestandsgebäude

Höhenlinien

Bachlauf

Art der baul. Nutzung	max. Höhe der baul. Anlagen
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform	

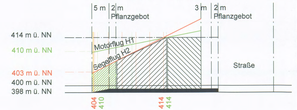
max. Höhe der Vegetation ist anhand der durch die Höhenlinien H1 oder H2 maßgebenden Hüllkurve zu bestimmen

max. Höhe alter baulichen Anlagen ist anhand der durch die Höhenlinien H1 oder H2 maßgebenden Hüllkurve zu bestimmen

max. Höhe der betriebsbedingten, unterirdischen Aufbauten etc. beträgt 3,50 m

max. Höhe der baulichen Anlagen ist anhand der durch die Höhenlinien H1 oder H2 maßgebenden Hüllkurve zu bestimmen und beträgt max. 4,50 m

max. Höhe der betriebsbedingten, unterirdischen Aufbauten ist anhand der durch die Höhenlinien H1 oder H2 maßgebenden Hüllkurve zu bestimmen und beträgt max. 3,50 m



Schemaskizze Nord-Südschnitt



Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl 416) mit Wirkung vom 01.03.2010.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV 90.
- Gemeindeordnung von Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793) m.W.v. 01.01.2011.



Amt für Stadtplanung und Umwelt
Fachbereich Stadtplanung · Untere Laube 24 · 78459 Konstanz
KONSTANZ Die Stadt zum See

Bebauungsplan	Maßstab	Aktenplanzeichen
Grubwiesen-Göldenen 3. Änderung	**1: 500**	**g3.3**

Amt für Stadtplanung und Umwelt	Planfertigung	Stand des Liegenschaftskatasters der Stadt Konstanz
Unterschrift	Amt für Stadtplanung und Umwelt und Tiefbau- und Vermessungsamt FB Vermessung/ GIS Untere Laube 24 78462 Konstanz Stempel	vom 18.11.2011 Unterschrift

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am 19.01.2012	öffentliche Bekanntmachung	am
Scopingtermin	am		
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluss am	öffentliche Bekanntmachung	am
	durchgeführt vom	Veranstaltung	am
Öffentl. Auslegung	Beschluss am 29.03.2012	öffentliche Bekanntmachung	am 31.03.2012
	durchgeführt vom 10.04.2012	bis 11.05.2012	
Evtl. 2. öffentl. Auslegung (bzw. eingeschränktes Verfahren)	Beschluss am	öffentliche Bekanntmachung	am
	durchgeführt vom	bis	
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	am 03.04.2012	Benachrichtig. über öff. Ausl.	am 03.04.2012
		Benachrichtig. üb. evtl.2. Ausl.	am
Beschluss über Anregungen	am 22.11.2012	Satzungsbeschluss	am 22.11.2012

Ausfertigung der Satzung
Konstanz, den 14. JAN. 2013
Werner, Bürgermeister

Genehmigungsantrag am _____ Erlass des Regierungspräsidiums am _____

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 18. JAN. 2013

KONSTANZ
Die Stadt zum See

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Grubwiesen-Göldenen“, 3. Änderung

Stand 2.07.2012

Stadt Konstanz

Amt für Stadtplanung und Umwelt

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs.1 BauGB

1.1 Gewerbegebiet § 8 BauNVO

1.1.1 Ausschluss gemäß § 1 (5) BauNVO

Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und selbstständige Lagerplätze sind unzulässig.

1.1.2 Ausschluss gemäß § 1 (6) und § 1 (9) i.V.m. § 1 (5) BauNVO

a. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind unzulässig.
b. Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbe- und Handelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher, KFZ-Handel sowie Autowaschstraßen sind unzulässig.
c. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen zugelassen werden, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- und Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist. Diese Ausnahme gilt nicht für Betriebe des Ernährungshandwerkes.
d. Vergnügungsstätten und Eros Center sind unzulässig. Eros-Center im Sinne dieser Bebauungsplanfestsetzung sind Bordelle, Dirnenunterkünfte, bordellartig betriebene Massagesalons u.ä. Etablissements.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzungen:

2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

2.1.1 max. Höhe der baulichen Anlagen

a. Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil bemisst sich die maximale Höhe aller baulichen Anlagen (OK = Oberkante der baulichen Anlage über NN) anhand der für die luftfahrtrechtlichen Sicherheitsbestimmungen maßgebenden Höhenentwicklung. Diese ist anhand der durch die Höhenlinien H1 und H2 beschriebenen Hüllkurven zu bestimmen. Maßgeblich ist im jeweiligen Einzelfall die Hüllkurve mit der geringeren Höhe über NN.
b. Für Bereiche, in denen die Hüllkurven 414 m über NN überschreiten, wird die max. Höhe der baulichen Anlagen auf 414 m über NN begrenzt. Eine Überschreitung der max. Höhe von 414 m über NN durch untergeordnete und betriebsbedingte Aufbauten, Lichtkuppeln sowie Anlagen für erneuerbare Energien ist unter Einhaltung der maßgebenden Hüllkurve zulässig.
c. Die max. Höhe von untergeordneten und betriebsbedingte Aufbauten, Lichtkuppeln sowie Anlagen für erneuerbare Energien beträgt 3,5 m.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird als Höchstmaß festgesetzt.

3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, BAUWEISE, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2 Bauweise § 22 BauNVO

Abweichend von der offenen Bauweise (a1) sind Gebäude mit einer Länge von bis zu 70 m zulässig. Abweichend von der offenen Bauweise (a2) ist eine Grenzbebauung im Osten zulässig.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Gebäudeseiten sind parallel bzw. winkelrecht zur eingetragenen Baugrenze zu erstellen.

4 NEBENANLAGEN §14 Abs.2 BauNVO

Die der Versorgung des Gewerbegebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind im Gewerbegebiet allgemein zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien. Für deren max. zulässige Höhe gilt Punkt 2.1.1.

5 VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung landwirtschaftlicher Weg werden gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die max. zulässige Höhe von baulichen Anlagen und Bepflanzungen wird anhand der durch die Höhenlinien H1 und H2 beschriebenen Hüllkurven bestimmt. Maßgeblich ist im jeweiligen Einzelfall die Hüllkurve mit der geringeren Höhe über NN.

6 VERSORGUNGSFLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil werden Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung Trafostation und Abwasserpumpstation festgesetzt. Die max. zulässige Höhe von baulichen Anlagen und Bepflanzungen wird anhand der durch die Höhenlinien H1 und H2 beschriebenen Hüllkurven bestimmt. Maßgeblich ist im jeweiligen Einzelfall die Hüllkurve mit der geringeren Höhe über NN.

7 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

Gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gehölzsaum (Ö1) und Grünzäsur (Ö2.a und Ö 2.b) festgesetzt. Auf der öffentlichen Grünfläche Ö2.a ist ein Weg zulässig. Dieser ist dauerhaft freizuhalten.

8 LEITUNGSRECHTE § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

Gemäß Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans werden das Leitungsrecht 1 (LR1) zugunsten des jeweiligen Entsorgungsträgers und die Leitungsrechte 2 (LR2) zugunsten des jeweiligen Versorgungsträgers festgesetzt. Diese sind freizuhalten und, sofern sie nicht als Zufahrt zu den Baugrundstücken dienen, als Rasenfläche anzulegen und zu pflegen. Die jederzeitige Zugänglichkeit muss sichergestellt werden.

9 BESCKRÄNKUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN § 9 Abs.1 Nr. 23a BauGB

Im Plangebiet dürfen zur Wärme – oder Energiegewinnung weder Schweröl- noch Feststoff-Feuerungen verwendet werden. Abweichend von diesen Verboten dürfen zur Feuerung für die Wärme- oder Energiegewinnung folgende Feuerstoffe/Materialien verwendet werden:

- Naturbelassenes, unbehandeltes Holz aus eigener Produktion (z.B. Restholz, Holzabfälle, Säge-Nebenprodukte),
- Holzpellets,Holzhackschnitzel

Wegen der toxischen Wirkungen auf empfindliche Lebensraumtypen im Natura 2000-Gebiet ist die Emission von Schwermetallen und Fluorverbindungen als Folge kontinuierlicher betrieblicher Prozesse ausgeschlossen

10 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

10.1 Installation von insektenschonender Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind Lichtquellen mit insektenschonender Bauart nach den Empfehlungen der Lichtleitlinie des LAI von 2001, Geiger et al. (2007) sowie nach aktuellem Stand der Technik zu verwenden:
- Untersagung von Leuchtreklame / Beleuchtung mit höherem Anteil kurzwelligen Lichtes (violett, blau, grün),
- ausschließliche Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen oder von LED-Lampen,
- maximale Leuchtpunkthöhe 6 m über Grund,
- ausschließliche Verwendung staubdichter, geschlossener Lampen,
- keine Verwendung nach oben oder seitwärts abstrahlender Lichtquellen,
- ausschließliche Verwendung von Lampen mit weitgehender bis vollständiger Abschirmung zu den Seiten (außerhalb des benötigten Lichtkegels) sowie vollständiger

Abschirmung nach oben,
- keine Verwendung von Leuchtenkopfkonstruktionen mit Fallenwirkung für anfliegende Insekten (z.B. Gitter),

10.2 Dachdeckungen, Dachrinnen und Fallrohre

Dachdeckungen, Dachrinnen und Fallrohre aus unbeschichteten Metallen wie Zink und Kupfer und Blei sind unzulässig.

11 WASSERFLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR DEN WASSERABFLUSS

§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB

Gemäß Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Bachlauf und Gewässerschutzstreifen
- Fläche für den Wasserabfluss mit der Zweckbestimmung Entwässerungsgraben

12 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 Abs.1 Nr. 25 a i.V. m. Nr.20 BauGB

12.1 Max. Höhe aller Pflanzungen

Die max. zulässige Höhe aller Pflanzungen (auch Dachbegrünung) wird anhand der durch die Höhenlinien H1 und H2 beschriebenen Hüllkurven bestimmt. Maßgeblich ist im jeweiligen Einzelfall die Hüllkurve mit der geringeren Höhe über NN. Zur Sicherheit des Luftfahrtbetriebes kann ein Zurückschneiden verlangt werden.

12.2 Bepflanzung der Verkehrsflächen

Im Bereich der Straßenverkehrsflächen sind entsprechend der bereits vorhandenen Baumpflanzungen die Baumreihen zu ergänzen.

Hinweis Pflanzliste:

Fraxinus excelsioer	Esche
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia intermedia	Linde

12.3 Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen Ö1 und Ö2

Die öffentliche Grünfläche Ö1 mit der Zweckbestimmung Gehölzsaum ist gemäß Pflanzliste mit folgenden einheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen.

a) Hinweis Pflanzliste:

Bäume

Prunus padus	Traubenkirschen
Alnus glutinosa	Schwarzerle

Sträucher

Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide

Cornus sanguine	Roter Hartrigel
Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Sambucus nirgra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnliche Schneeball
Coryllus avellana	Hasel
Rhamnus frangula	Faulbaum

Die öffentliche Grünfläche Ö2.b ist mit 3 mittelgroßkronigen Laubbäumen mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm zu begrünen.

b) Hinweis Pflanzliste

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Alnus glutinosa	Erle
Prunus padus	Traubenkirsche
Populus nigra ‚Iltalica'	Italienische Säulenpappel

12.4 Pflanzgebote

Entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden Flächen mit Pflanzgeboten festgesetzt, die zu begrünen sind. Diese sind als Rasenfläche oder als Gehölzpflanzung gemäß Pflanzliste (12.3 a) auszuführen. Diese sind von baulichen Anlagen freizuhalten. Zulässig sind Zufahrten für die Baugrundstücke und Einfriedungen (siehe hierzu Örtliche Bauvorschriften).

12.5 Bepflanzung der Baugrundstücke

12.5.1 Pflanzung von Bäumen in Verbindung mit Stellplätzen

Auf den Baugrundstücken ist je 4 Stellplätze mind. ein 1 mittelgroßkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 – 20 cm gemäß Pflanzliste 12.3 b zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baum ist eine unbefestigte Baumscheibe mit einer Größe von mind. 6 m² mit regen- und luftdurchlässiger Oberfläche vorzusehen und dauerhaft zu erhalten.

12.5.2 Dachbegrünung

Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten.
Der Mindestaufbau der Substratschicht beträgt 5 cm. Auf eine Dachbegrünung kann für diejenigen Dachflächenbereiche verzichtet werden, die für betriebsbedingte, untergeordnete bauliche Anlagen oder für Anlagen zur Solarenergienutzung dienen.

13 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die im Plan eingezeichneten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Baumaßnahmen sind sie entsprechend den Vorgaben der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode mit einem gleichwertigen, hochstämmigen Laubbaum mit entsprechendem Stammumfang zu ersetzen.

HINWEISE

Zufällige Funde

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie alle weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731 / 61229 oder 0171 / 3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26, Denkmalpflege (79083 Freiburg, 0761 208 3570) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Rodungs- und Gehölzarbeiten

Rodungs- und Gehölzarbeiten dürfen i.S.d. §39 Abs.5 Nr.2 Bundesnaturschutzgesetz nicht im Zeitraum vom 01. März bis inkl. 30. September durchgeführt werden.

Baugrundverhältnisse

Im Untergrund werden setzungsempfindliche, bindige Lockersedimente erwartet. Deshalb wird eine ingenieurgeologische Beratung für größere Vorhaben empfohlen.

Verkaufsfläche

Die Stadt Konstanz geht davon aus, dass eine untergeordnete Verkaufsfläche nicht größer als 100 m² bzw. bei kleineren Flächen nicht mehr als 15% der genehmigten Geschoßfläche ausmachen kann.

Beleuchtungskonzept

Dem Bauantrag ist ein Beleuchtungskonzept beizulegen.

Fassadenbegrünung

Eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.

Freihaltung von Sichtdreiecken

Im Bereich von Grundstückzu-, und Abfahrten sind Flächen für Sichtdreiecke freizuhalten. Diese sind so zu dimensionieren, dass wartepflichtige Verkehrsteilnehmer von einem Punkt, welcher 3m hinter der Einmündungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche auf dem Baugrundstück liegt, die bevorrechtigte Straße auf einer Strecke von 60m einsehen können. In diesen Bereichen dürfen Pflanzungen, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, nur 0,8 m hoch sein. Dies gilt nicht für Bäume deren Kronenansatz mind. 1,8m über der Fahrbahnoberfläche liegt.

Luftfahrthindernisse im Baugenehmigungsverfahren

Das Errichten von Baukränen oder anderer Luftfahrthindernisse, die die begrenzenden Höhen überschreiten, ist mit dem RP Freiburg, zivile Luftbehörde abzustimmen. Es wird um Beteiligung bei allen Einzelbauvorhaben im Baugenehmigungsverfahren gebeten.

Baumstandorte in der Nähe von Leitungstrassen

Bezüglich Bepflanzungen (z.B. Bäume) in der Nähe von Leitungstrassen sind die Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt GW125 zu beachten. Darin wird u.a. beschrieben, dass bei einem Abstand unter 2,5m (von Baumstandort zum äußeren Rand der Versorgungstrasse) geeignete Maßnahmen zu treffen sind, um die Leitungen vor den schädlichen Einwirkungen von Wurzeln zu schützen. Geeignete Maßnahmen werden im Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (FGSV; Ausgabe 1989) beschrieben.

Anforderungen der Feuerwehr

Bei Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, deren Fußboden mehr als 7,0 m über dem angrenzenden Gelände liegt (Gebäudeklassen 4 + 5 nach LBO) wird die Anlage einer Feuerwehraufstellfläche gem. der gleichlautenden VwV auf dem Grundstück notwendig.
Für jedes Neubaugebiet muss eine ausreichende Löschwasserversorgung gem. DVGW-Regelwerk W 405 bestehen. An der Byk-Gulden Straße gibt es zwar Überflurhydranten auf der gegenüberliegenden Straßenseite, die aber bei der stark befahrenen Straße zumindest im Ersteinsatz kaum nutzbar wären. Daher sollten nach Rücksprache mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen auch auf dieser südlichen Straßenseite Hydranten platziert werden.

Leitungen der Deutsche Telekom GmbH

Südlich des Gehweges der Byk-Gulden-Straße verlaufen auf den Baugrundstücken in Ostwestrichtung Erdkabel der Telekom. Im Bebauungsplan ist hierfür und für andere Versorgungsträger durchgängig ein 1m breites Leitungsrecht festgesetzt. Falls es erforderlich sein sollte, eine der vorhandenen Leitungen in die eingeplante Trasse zu verlegen, ist das Bauherrenbüro der Telekom (Hotline 0800 330 1903) zu informieren.

Konstanz, den 15.2/2.7.2012

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
Konstanz, den 14. JAN. 2013

STADT KONSTANZ

Kurt Werner
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten:

KONSTANZ
Die Stadt zum See

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Grubwiesen-Göldenen“, 3. Änderung

Entwurf Stand 15.02.2012

Stadt Konstanz

Amt für Stadtplanung und Umwelt

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

1 Dächer §74 Abs. 1 Nr.1 LBO

Zulässig sind Flachdächer (FD) und geneigte Dachflächen (gD) bis maximal 15 Grad. Zur Sicherheit des Luftfahrtbetriebes müssen die Dachabdeckungen blendfrei, d.h. in stumpfer, nichtglänzender Oberfläche ausgeführt werden.

2 Werbeanlagen §74 Abs. 1 Nr.2 LBO

Unzulässig sind Werbeanlagen auf und an Dächern, Anlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Werbeanlagen mit wechselnden Bildern ,mobile Werbeanlagen sowie Werbeanlagen in Form von Lichtschlangen ,-schläuchen und -ketten.

3 Einfriedigungen §74 Abs. 1 Nr.3 LBO

Zur Einzäunung von Grundstücken sind offene Einfriedigungen als Metallgitterzäune und Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Diese sind entlang zur Byk-Gulden-Straße mit einer Hecke aus Laubgehölzen einzugrünen. Offene Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 1,80 m sind ausnahmsweise zulässig, sofern dies für betriebliche Sicherheitszwecke zwingend erforderlich ist.

4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern §74 Abs. 1 Nr.3 LBO

Das natürliche Gelände ist nur soweit zu verändern, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist.
Die im Süden des Geltungsbereiches vorhandene Böschung ist, sofern Eingriffe im Zuge von Baumaßnahmen erforderlich werden, wieder herzustellen (Böschungsneigung max. 1:1).

5 Gestaltung der nicht überbauten Fläche, Oberflächengestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. Granitpflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen).

Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan gemäß LBO VVO § 4 beizulegen.

Konstanz, den 15.2.2012

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
Konstanz, den ..... 14. JAN. 2013

STADT KONSTANZ

Kurt Werner
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten:

KONSTANZ
Die Stadt zum See

Begründung zum Bebauungsplan „Grubwiesen-Göldenen“, 3.Änderung und zu den örtlichen Bauvorschriften

Stand 15.02.2012

Stadt Konstanz

Amt für Stadtplanung und Umwelt

Inhaltsverzeichnis

1	Verfahren	3
2	Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung	3
3	Plangebiet	3
3.1	Lage und Größe des Plangebietes/räumlichen Geltungsbereiches	3
3.2	Bestandsnutzung	4
3.3	Verkehrliche Erschließung	4
3.4	Ver- und Entsorgung	4
4	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	4
5	Übergeordnete Planungen, Bestehendes Bau- und Fachplanungsrecht	4
5.1	Zentrenkonzept, Konzept zur Sicherung von Gewerbestandorten	4
5.2	Konzept ruhenden Verkehr	5
5.3	Flächennutzungsplan	5
5.4	Bestehende Baurechte und laufende Verfahren	5
5.5	Verkehrslandeplatz	6
6	Städtebauliches Konzept	6
7	Umweltbelange	6
7.1	Bestand und Bewertung	6
7.2	Natura 2000 Vorprüfung und Artenschutz im Sinne von § 19 und § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	8
8	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
8.1	Art der baulichen Nutzung	10
8.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen und Nebenanlagen	10
8.3	Verkehrsflächen und Wege auf öffentlichen Grünflächen	11
8.4	Festsetzungen zum Grün- und Freiraum und zu den Umweltbelangen	12
9	Bodenordnung	12
10	Flächenbilanz	12
11	Örtliche Bauvorschriften	12
12	Anlagen	13

1 Verfahren

Die Planung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung und dient insbesondere der Schaffung neuer Gewerbeflächen und somit der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine zulässige überbaute Grundfläche von unter 20.000m² festgesetzt.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Gemäß §13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs1. und §4 Abs.1 BauGB abgesehen.
Zudem wir gemäß §13 Abs. 3 Satz1 BauGB von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.
Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des §1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, d.h. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht durchzuführen.

2 Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung

Der Bebauungsplan „Grubwiesen-Göldenen, 1. Änderung und Ergänzung" setzt für den räumlichen Geltungsbereich der Planänderung im wesentlichen Park&Ride (P&R) Flächen für ca. 200 Stellplätze fest. Die Stellplätze wurden nicht realisiert. Die Flächen liegen brach bzw. wurden teilweise für gewerbliche Zwecke zwischengenutzt.

Die aktuelle Park&Ride (P&R) Konzeption der Stadt Konstanz wurde als Bestandteil des „Konzept ruhender Verkehr" am 19.5.2009 beschlossen. Diese Konzeption sieht für das Plangebiet keine Stellplätze mehr vor.

Die Flächen können daher anderweitig genutzt werden. Aufgrund der Lage der Fläche im Gewerbegebiet und des Bedarfes an Gewerbeflächen bietet sich eine gewerbliche Nutzung, insbesondere für das produzierende Gewerbe, Dienstleistungsgewerbe und Handwerksbetriebe an.

Insofern dient das geplante Änderungsverfahren vor allem der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerbliche Umnutzung von nicht benötigten öffentlichen Park&Ride Stellplätzen.

3 Plangebiet

3.1 Lage und Größe des Plangebietes/räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt Konstanz in den Gewannen Göldenen und Grubwiesen. Südlich des Plangebietes befindet sich der Verkehrslandeplatz. Im Norden schließt das Plangebiet die Byk-Gulden-Straße mit ein.
Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,6 ha und umfasst folgende Flurstücke:

Flurstücke Nr.7862/1, Nr.7881/1, Nr.7880, Nr.7895, Nr.7895/1, Nr.7895/8, Nr. 7862/2 sowie Teile der Flurstücke Nr. 7881, Nr.7842, Nr.7842/1, Nr.7871, Nr.7879 , Nr.7893/1, Nr.7894

3.2 Bestandsnutzung

Das Plangebiet liegt weitgehend brach. Im Westen steht ein eingeschossiges Gebäude, welche für die Baustellenlogistik der B33 genutzt wird. In den vergangenen Jahren waren die städtischen Flächen teils für gewerbliche Zwecke vermietet. Im Westen des Plangebietes befinden sich zur Versorgung des Umfeldes eine Trafostation und eine Abwasserpumpstation.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist direkt über die Byk-Gulden-Straße erschlossen. Diese ist die Haupterschließungsstraße des Gewerbegebietes. Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz besteht für den motorisierten Verkehr im Westen mit der B 33.

3.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über einen Mischwasserkanal in der Byk-Gulden-Straße abwassertechnisch erschlossen. Zudem befindet sich in der Byk-Gulden-Straße ein Regenwasserkanal, der in den im Westen des Plangebietes befindlichen Mühlbach mündet. Gas-, Wasser-, und Stromanlagen sind in der Byk-Gulden-Straße vorhanden. Im östlichen Plangebiet befindet sich eine Abwasserpumpstation und eine Trafostation. Parallel zum südlichen Gehweg der Byk-Gulden-Straße verlaufen im Plangebiet Telekommunikationsleitungen.

4 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.
Für die Aufstellung des Bebauungsplanes relevante Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind durch den Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg von 2002 (LEP) und dem Regionalplan Hochrhein Bodensee von 1998 bzw. 2000 gegeben.
Die Stadt Konstanz ist im Landesentwicklungsplan 2002 als Oberzentrum ausgewiesen. Als Oberzentrum hat sie die Aufgabe die umliegende Region mit hoch qualifizierten und spezialisierten Einrichtungen und Arbeitsplätzen zu versorgen.
Im Landschaftsrahmenplan grenzt die westliche Grenze des Planungsgebietes an einen Freiraum, der dem regionalen und überregionalen Biotopverbund, der Naherholung und des Klimas dient. Dort befindet sich eine Siedlungsbegrenzungslinie.

5 Übergeordnete Planungen, Bestehendes Bau- und Fachplanungsrecht

5.1 Zentrenkonzept, Konzept zur Sicherung von Gewerbestandorten

Der Gemeinderat der Stadt Konstanz hat am 21.10.1999 das Zentrenkonzept und das Konzept zur Sicherung von Gewerbestandorten verabschiedet. Das Zentrenkonzept wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.07.2006 in Teilen fortgeschrieben.
Zielsetzung des Zentrenkonzeptes ist die Erhaltung und der Ausbau der zentralen und integrierten Versorgungslagen der Stadt Konstanz. Zielsetzung des Konzeptes zur Sicherung von Gewerbeflächen ist die Vorhaltung von Gewerbestandorten für das verarbeitende-

und Dienstleistungsgewerbe
Zur Stärkung der integrierten Versorgungslagen hat die Stadt Konstanz in den dezentralen Gewerbegebieten den Einzelhandel in einem Teilbereich (E-Zentrum) auf nicht innenstadtrelevante Sortimente beschränkt. Zur Sicherung von Gewerbestandorten für das wohnungsunverträgliche Gewerbe ist der Einzelhandel in den übrigen dezentral gelegenen Gewerbegebieten ganz ausgeschlossen.[1]
Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage zur Umsetzung dieser Ziele geschaffen.

5.2 Konzept ruhenden Verkehr

Mit dem am 19.5.2009 beschlossenen Konzept ruhenden Verkehr der Stadt Konstanz liegt eine aktuelle P&R-Konzeption vor, die ohne ein Angebot an P&R- Plätzen im Plangebiet auskommt.
Entsprechend dem Konzept wird die Grundlast mit den P&R-Standorten Haltepunkt Wollmatingen (ca. 170 Stellplätze) und Schänzlebrücke (min. 200 Stellplätze) gedeckt.
Auch an Spitzentagen (Brückentagen und Samstage in August und Dezember) und für Großveranstaltungen ist die Fläche nicht erforderlich. An Spitzentagen soll ein drittfinanziertes, für Nutzer kostenloses P&R-Shuttle, zur Bedienung der obigen Standorte angeboten werden. Für Großveranstaltungen ist wie bisher ein spezieller Event-P&R individuell einzurichten. Hierzu sind die Erfahrungen von Veranstaltungen wie
„Rock am See" und „Seenachtsfest" zu berücksichtigen.

5.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan weitgehend als Parkfläche für den ruhenden Verkehr ausgewiesen.
Das in der Planänderung festgesetzte Gewerbegebiet weicht hiervon ab. Eine Flächennutzungsplanänderung ist für die vorliegende Planung nicht erforderlich, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die Nutzungsänderung nicht beeinträchtigt ist. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst werden.

5.4 Bestehende Baurechte und laufende Verfahren

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des am 15.12.1994 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Grubwiesen-Göldenen, 1. Änderung und Ergänzung". Dieser umfasst zudem die nördlich der Byk-Gulden-Straße angrenzenden Gewerbeflächen.

Die Bebauungspläne „GrubwiesenGöldenen und die 1. Änderung und Ergänzung" umfassen die Gebiete südlich der Byk-Gulden-Straße und westlich der Lilienthalstraße. In diesen sind Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.
Um diese auszuschließen und somit Gewerbeflächen für das produzierende und Dienstleistungsgewerbe zu sichern, wurde am 29.04.2004 der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung beschlossen. Das Verfahren wurde bisher nicht fortgeführt, soll aber mittelfristig abgeschlossen werden.
Mit der jetzigen 3. Änderung wird die Zielstellung der Sicherung von Gewerbeflächen in einem Teilbereich vorab umgesetzt.

[1] Siehe hierzu auch die in der Anlage befindliche 1. und 2. Fortschreibung des Zentrenkonzeptes sowie das Konzept zur Sicherung der Gewerbestandorte

5.5 Verkehrslandeplatz

Südlich des Plangebietes befindet sich er plangenehmigte Verkehrslandeplatz der Stadt Konstanz.

6 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet stellt den Übergang zum Landschaftsraum im Süden und Südwesten und zum Verkehrslandeplatz im Süden dar und ist gleichzeitig der „Auftakt" des Gewerbegebietes. Eine weitere bauliche Entwicklung in westlicher Richtung ist nicht zu erwarten.
Insofern ist es Ziel der Planung, die Integration der neuen Bebauung in den Landschaftsraum sowie einen angemessenen baulichen Auftakt des Gewerbegebietes unter Berücksichtigung der Belange des Verkehrslandeplatzes sicherzustellen.
Im Westen und Südwesten wird hierfür ein 5 m breiter Gehölzsaum den Übergang zur Landschaft ausbilden, wodurchdas Gewerbegebiet von Westen und Südwesten her eingegrünt erscheint. Ergänzt wird dieser Saum um einen 2 m breiten Pflanzstreifen auf den Baugrundstücken.
Die Gebäude können bis zu 5 m an die Byk-Gulden-Straße heranrücken. Hierdurch kann einerseits die Eigenart des Straßenraums entlang der Max-Stromeyer-Straße und der Byk-Gulden-Straße beibehalten werden. Dieser wird in der Regel von Gebäuden geprägt, die um 7 m bis 10 m zurückspringen. Andererseits wird eine optimale Bebaubarkeit ermöglicht. Zum Straßenraum hin werden die Baugrundstücke mit einem 2 m breiten Pflanzstreifen gefasst.
Da beidseits der Byk-Gulden-Straße bereits Straßenbäume vorhanden sind, wird auf eine planerische Vorgabe zur straßenbegleitenden Pflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken verzichtet.
In Nord-Südrichtung sind im nördlich angrenzenden Gebiet noch bandartige grüne Strukturen ablesbar, die ihren Ursprung in einem alten Grabensystem haben. Dieses System ist heute durch die Verlegung des Zulaufes nicht mehr notwendig und teilweise bereits nicht mehr vorhanden. Aus diesem Grund besteht nicht mehr überall Bedarf, dieses grüne Band zu erhalten. Als einzige Grünverbindung soll im östlichen Planungsbereich entlang des noch in Funktion befindlichen Grabenverlaufes die Grünverbindung bis zum Flughafen durchgängig erhalten bleiben und entsprechen gestaltet werden.
Die Baugrundstücke werden direkt über die Byk-Gulden-Straße erschlossen. Hierfür sind die vorhandenen Zufahrten zu nutzen oder neue Zufahrten herzustellen. Bei der Herstellung der Zufahrten ist auf die Freihaltung ausreichender Sichtdreiecke zu achten. Die vorhandenen Kanäle der Abwasserpumpstation (Leitungsrecht 1) sowie die parallel zum Gehweg der By-Gulden-Straße verlaufenden Telekommunikationsleitungen (Leitungsrecht 2) werden, sofern sie auf Baugrundstücken liegen, durch entsprechende Rechte für den jeweiligen Ent-, bzw. Versorgungsträger gesichert. Die Flächen sind freizuhalten und zu pflegen. Die jederzeitige Zugänglichkeit ist verpflichtend vorgegeben.

7 Umweltbelange

7.1 Bestand und Bewertung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind die westlichen Flächen als Park & Ride Fläche und die östlichen Flächen als Versorgungsfläche für Abwasserpumpstation und Trafostation ausgewiesen. Das Gebiet wurde hierzu aufgefüllt und dem Straßenniveau der Byk-Gulden-Straße angepasst. Jedoch wurde der Parkplatz nie gebaut und auch nur ein Teil der Versor-

gungsfläche in Anspruch genommen. Die Flächen liegen aktuell brach, in der Vergangenheit wurden sie zu unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen vermietet. Auf der westlichen Fläche steht derzeit ein eingeschossiges Gebäude des Straßenbauamtes.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Flächen liegen derzeit brach und sind nur sehr gering bewachsen. Randseitig hat sich eine Ruderalvegetation entwickelt. Geschütze Arten wurden keine erfasst. Die Fläche wird im Süden von einer landschaftsprägenden Baumhecke vorwiegend Weiden begrenzt. Diese Hecke bildet die natürliche Grenze zwischen Landeplatz und Plangebiet. Durch die geplante Nutzungsänderung in Gewerbefläche finden keine Eingriffe in das Schutzgut Arten- und Biotopschutz statt. Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Schutzgebiete vorhanden. Im Westen grenzt an das Planungsgebiet das FFH-Gebiet Bodanrück und westlicher Bodensee (vgl. Natura 2000 Vorprüfung).

Schutzgut Boden

Im Gebiet sind keine natürlichen Bodenhorizonte mehr vorhanden. Es wurde auf das Niveau der Straße aufgefüllt. Im Süden des Plangebiets ist ein Höhenversatz von ca. 1, 5 m zum ursprünglichen Geländeniveau des Landeplatzes. Durch die Planänderungen finden keine Eingriffe in das Schutzgut Boden statt. Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan lässt dort eine Versiegelung zu. Im Bodenschutz- und Altlastenkataster sind keine Hinweis auf Untergrundbelastungen vorhanden.

Schutzgut Grundwasser und Oberflächengewässer

Erschließbare Grundwasservorkommen sind nicht vorhanden. Die Fläche wurde um ca. 1,50 m über das natürliche Niveau angefüllt. Entlang der westlichen Plangrenze verläuft der Mühlbach, welcher über das Wollmatinger Ried in den Bodensee entwässert. Zwischen dem Mühlbach und den geplanten Bauflächen befindet sich ein Landwirtschaftsweg, der der Erschließung der Grundstücke auf dem Landeplatz dient. Eingriffe in den Gewässerrandstreifen sind nicht geplant.

Schutzgut Luft und Klima

Es besteht ein mäßig warmes Klima mit Jahresmitteltemperaturen von 8 - 8,5° C und Jahresniederschlägen von etwa 775 mm. Aufgrund der geringen Flächengröße werden keine besonderen lokalklimatischen Funktionen beeinträchtigt. Die Fläche besitzt keine besondere Bedeutung für den Luftaustausch oder die Kaltluftentstehung.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich am äußersten westlichen Ortsrand von Konstanz und bildet derzeit den Abschluss des Gewerbegebietes Grubwiesen-Göldenen. Durch die vorhandene Heckenstrukturen ist es gut in die Landschaft eingebunden. Die bereits vorhandenen Gewerbeflächen werden dadurch gut abgedeckt. Diese Heckenstrukturen gilt es zu erhalten bzw. zu ergänzen.

Schutzgut Mensch

Das Gebiet ist seit den achtziger Jahren als Gewerbegebiet ausgewiesen. Durch das Gewerbegebiet entstehen keine anlagebedingten Auswirkungen auf die Wohn- und

Wohnumfeldfunktionen. Es werden weder Wohnbauflächen noch erholungsbedeutsame Landschaftsbereiche beansprucht. Ebenso sind mit keinen baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen auf das nächstgelegene Wohngebiet Lindenbühl zu rechnen. Das Gebiet Lindenbühl befindet sich in einer Mindestentfernung von 500 m und zukünftig wird der Lärmschutzwall der Westtangente auch als Lärmschutz für Lärm aus dem Gewerbegebiet dienen. Im Gewerbegebiet sind bereits Vorbelastungen durch die angrenzenden Gewerbebetriebe, durch den Landeplatz, die Westtangente und die B 33 gegeben. Würde die Fläche als Park & Ride Parkplatz genutzt, entstünden auch dort durch den an- und abfahrenden Verkehr Lärmemissionen. Durch die Neuplanung kann mit keinen wesentlichen zusätzlichen Lärmemissionen gerechnet werden.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Aufgrund der Lage im früheren Seeuferbereich ist mit Siedlungen der Jungstein- und Bronzezeit (Pfahlbauten) zu rechnen. Aufgrund der Überfüllung des natürlichen Geländes wird bei einer Gründung im Auffüllbereich nicht in dieses Schutzgut eingegriffen. Sonstige Kultur- und Sachgüter sind durch diese Planung nicht betroffen.

7.2 Natura 2000 Vorprüfung und Artenschutz im Sinne von § 19 und § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Rechtliche Grundlage

Nach § 33 Abs. 1 BNatSchG sind Veränderungen oder Störungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes in seinen jeweiligen für die Erhaltungsziele oder dem Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig. Deshalb ist im Rahmen der Natura 2000-Vorprüfung zu klären, ob die geplante Nutzungsänderung im Gewerbegebiet für die betroffenen Natura 2000-Gebiete eventuell zu erheblichen Beeinträchtigungen führen kann, die die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG erforderlich machen.

Im Hinblick auf die betroffenen Schutzgebiete ist zunächst eine Einschätzung erforderlich, ob die Belange von Natura 2000 durch die Planung überhaupt betroffen werden und ob ggf. eine vollständige Natura 2000- Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG durchzuführen ist. Dabei genügt die ernsthaft in Betracht kommende Möglichkeit oder die Vermutung erheblicher Beeinträchtigungen, um die Pflicht zur Durchführung der Prüfung auszulösen.

§ 19 Abs. 3 BNatSchG regelt den Artenschutz. Eingriffe sind nicht zuzulassen oder durchzuführen, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen. Werden als Folge des Eingriffs Biotope zerstört, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten im Sinne von § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG nicht ersetzbar sind, ist der Eingriff nur zulässig, wenn er aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist.

Es handelt sich um Arten, die im Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 (EG-Artenschutzverordnung), im Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und in der Bundesartenschutzverordnung Anlage 1, Spalte 3, aufgeführt sind.

Darüber hinaus sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden könnten, zu ermitteln. Es ist zu überprüfen, ob Ver-

botstatbestände erfüllt werden, die Voraussetzungen sind für eine Befreiung von den Verboten gem. § 62 BNatSchG.

Prüfungsergebnis

Die Stadt Konstanz beabsichtigt den Bebauungsplan Grubwiesen-Göldenen zu ändern und plant die südwestlichen öffentlichen Parkplatzflächen in Gewerbeflächen umzuwandeln. Der Parkplatz wurde nie realisiert, da es dort kein Bedarf für diese Nutzung gegeben war. Die Flächen wurden jedoch um ca. 1,5 m mit Erdaushub überfüllt und als Lagerflächen genutzt. Der westlichen Rand des Bebauungsplangebietes mit einer Streckenlänge von ca. 35 m grenzt an das FFH-Gebiet „Bodanrück und westlicher Bodensee", Teilgebiet , Wiesen an der B 33`. Im Süden grenzt das Planungsgebiet an den Landeplatz Konstanz. Der Landplatz wirkt als Puffer zwischen dem Baugebiet und dem Naturschutzgebiet Wollmatinger Ried (FFH Gebiet Bodanrück u. westlicher Bodensee, Vogelschutzgebiet Nr. 8220-401 „Untersee des Bodensees"), welches sich in einer Entfernung von ca. 200 m befindet.
Bei dem Teilgebiet ‚Wiesen an der B 33' handelt es sich um magere Flachland-Mähwiesen (Lebensraumtyp nach Anhang I FFH-RL - LRT 6510, Vorkommen von Arten nach Anhang II Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling). Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind die Flächen nicht direkt betroffen (keine Flächeninanspruchnahme, keine Zerschneidung) und es ist auch davon auszugehen, dass durch die geplante Überbauung keine anlagebedingten Effekte und erhebliche Veränderungen auf das Schutzgebiet einwirken. Ebenso sind keine betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten, da dort kein Gewerbe mit umweltschädlichen Emissionen angesiedelt werden sollen. Darüber hinaus ist das Gebiet aufgrund der geringen Flächenausdehnung kein Brutvogelgebiet lärmempfindlicher Arten. Lärmemissionen sind bereits heute aufgrund der Festsetzungen Park & Ride im vorhandenen Gewerbegebiet zulässig. Es davon auszugehen, dass aufgrund der neuen Festsetzung Gewerbe keine wesentlichen zusätzlichen Lärmemissionen entstehen. Diese werden bereits durch den vorhandenen Gewerbelärm, den Lärmemissionen der B 33 und Westtangente überlagert.
Lichtimmissionen sind unerheblich (Schmetterlinge sind tagaktiv). Das anfallende Niederschlagswasser v.a. der Dachwässer kann im Bebauungsplangebiet versickert werden. Für vorbelastetes Regenwasser besteht die Möglichkeit, dies dem Regenwasserkanal zuzuführen. Zwischen dem Mühlebach und dem Gewerbegebiet wird ein zusätzlicher Grünstreifen mit landschaftsgerechtem Gehölzaufwuchs als Puffer eingerichtet. Somit sind bezüglich des Lebensraumtyps und der geschützten Arten keine Auswirkungen durch die Überbauung zu erwarten.
Auswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplanes sind auf das 200 m entfernte NSG Wollmatinger Ried ebenfalls nicht zu erwarten. Dort werden im Rahmen des Ausbaus der B 33 bereits erhebliche Schutzmaßnahmen im Hinblick auf Lärmschutz ergriffen.
Als Vorsorgemaßnahme werden entsprechende Festsetzungen für den Bebauungsplan getroffen, um möglichst unvorhersehbare Auswirkungen auf die angrenzenden Schutzgebiete zu vermeiden.
Im Planungsgebiet sind keine geschützten Arten bekannt. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Heckenstrukturen den Brutvögeln als Neststandorte dienen können. Aus Vorsorgegründen sind Rodungsmaßnahmen von Altholzbeständen im Zeitraum von 1. März bis 30. September nicht zulässig. Auch ist im Vorfeld zu prüfen, ob hiervon Bäume mit Höhlen betroffen sind, die als Winterquartier für Fledermäuse dienen. Sind solche Bäume betroffen, müssen entsprechenden Umsiedlungsmaßnahmen getroffen werden.

Gesamtergebnis

Durch die geplante Änderung im Bebauungsplan Grubwiesen-Göldenen ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen. Durch geeignete vorsorgliche Festsetzungen im Bebauungsplan sind keine negativen Auswirkungen auf das angrenzende FFH-Gebiet zu erwarten.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die Planänderung sollen insbesondere Flächen für das verarbeitende Gewerbe, Dienstleistungsgewerbe und Handwerksbetriebe geschaffen werden. Insofern wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der hohen Nachfrage an Flächen für dieses Gewerbe und der nur geringen Reserve hierfür werden andere allgemein zulässigen Nutzungen wie selbstständige Lagerplätze (selbständige bauliche Anlage im Sinne des §29 BauGB), Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbe- und Handelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher ausgeschlossen.

Vor allem selbständige Lagerplätze und Tankstellen können zudem Nachteilig auf das Ortsbild - den baulichen Abschluss bzw. Auftakt des Gewerbegebietes und den Übergang zur Landschaft - wirken.

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbe- und Handelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher und Vergnügungsstätten sowie Eros Center werden auch ausgeschlossen, da sie in Konkurrenz zu den angestrebten Nutzungen stehen und diese verdrängen können. Diese Zielsetzung folgt dem verabschiedeten Konzept zur Sicherung von Gewerbestandorten. Der Kfz- Handel wird ausgeschlossen, da dieser im Bereich des E-Zentrums (Oberlohn Süd) und in den daran östlich angrenzenden Bereichen gebündelt werden soll. Analog hierzu werden auch Autowaschstraßen ausgeschlossen.

Aus betriebsorganisatorischen Gründen sind Produktions- und Handwerksbetriebe oftmals auf den Verkauf von eigen hergestellten oder weiter zu verarbeitenden Produkten angewiesen. Bei diesen Betrieben wird daher eine Ausnahme vom Einzelhandelsausschluss festgelegt, soweit sich die Verkaufsfläche den sonstigen Betriebsflächen deutlich unterordnet. Die Stadt geht in der Regel davon aus, dass eine untergeordnete Verkaufsfläche nicht größer als 100 m² bzw. bei kleineren baulichen Anlagen nicht mehr als 15% der genehmigten geschoßfläche ausmachen kann. Zur Sicherung der integrierten Nahversorgungslagen gilt dieses Handwerkerprivileg nicht für Betriebe des Ernährungshandwerks.

Um Nutzungskonflikte auszuschließen, sind die grundsätzlich im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen und Nebenanlagen

Um den Gewerbebetrieben einen möglichst großen Planungsspielraum hinsichtlich der Überbaubarkeit einzuräumen und die Flächen optimal ausnutzen zu können, wird die nach BauNVO als Obergrenze vorgegebene Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt und auf eine Unterteilung in Baufelder verzichtet.

Auch die Höhenentwicklung der baulichen Anlage sollte möglichst flexibel ausführbar sein. Einschränkungen ergeben sich hierbei durch den im Süden angrenzenden Verkehrslandeplatzes. Für die Einhaltung von luftfahrtrechtlichen Sicherheitsbestimmungen sind für den Segelflug (1:2) und Motorflug (1:5) Steigungsverhältnisse vorgegeben, oberhalb deren sich keine „Hindernisse" für den Luftfahrtbetrieb befinden dürfen. Diese Steigungsverhältnisse sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit den Höhenlinien H1, für den Motorflugplatz, und H2, für den Segelflugplatz, dargestellt und zur Bemessung der max. zulässigen Höhe, die sich aus deren Hüllkurve ergibt, festgesetzt. Die Oberkante aller baulichen Anlagen (Haupt- und Nebengebäude, untergeordnete und betriebsbedingte Aufbauten, Lichtkuppeln, Kamine etc.) sowie die Vegetation (Bäume, Sträucher etc.) dürfen maximal so hoch sein, wie die jeweils maßgebenden Höhenlinien bzw. die sich daraus ergebende Hüllkurve. Für die Bestimmung der zulässigen Höhen ist im jeweiligen Einzelfall die „geringere" Höhe, die niedrigere Hüllkurve, heranzuziehen.
In Anlehnung an die zulässige Höhenentwicklung der Bebauung nördlich der Byk-Gulden-Straße und zur Wahrung des Überganges zur Landschaft werden die baulichen Anlagen auf eine max. Höhe von ca. 15m (414 m ü. NN) beschränkt. Untergeordnete und betriebsbedingte Aufbauten wie Kamine, Aufzugsüberfahrten und Antenne sowie Anlagen für erneuerbare Energien, z.B. Photovoltaikanlagen, dürfen diese Höhe unter Beachtung der Höhenlinien H1 und H2 bzw. deren Hüllkurven überschreiten.
Zur Wahrung eines einheitlichen Gestaltungsbildes dürfen untergeordnete und betriebsbedingte Aufbauten, Lichtkuppeln sowie Anlagen für erneuerbare Energien jedoch maximal nur 3,5 m hoch sein.
Bei einer Sockelhöhe von ca. 399 m ü. NN sind somit, von Süden nach Norden, bauliche Anlagen mit einer Höhe von 8 m bis 15m zzgl. Aufbauten zulässig.
Da das Plangebiet den Auftakt des Gewerbegebietes im Westen darstellt und den Übergang zum Landschaftsraum bildet, sollte auf zu lange Gebäude verzichtet werden. Gleichsam gilt es gerade für das produzierende Gewerbe einen ausreichenden Spielraum hinsichtlich der Gebäudelängen vorzusehen. Insofern wird analog den Regelungen im Bebauungsplan Grubwiesen Göldenen (im Osten) eine von der offenen abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäudelängen von bis zu 70 m ermöglicht.
Die Gebäude sind winkelrecht bzw. parallel zur Byk-Gulden-Straße auszubilden, wodurch die einheitliche Ausrichtung im Gewerbegebiet fortgeführt wird.
Die der Versorgung des Gewerbegebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen werden im Gewerbegebiet als allgemein zulässig festgesetzt, da diese in der Regel immer benötigt werden und zum Zeitpunkt der Planaufstellung deren Standort noch nicht bekannt ist. Gleiches gilt für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

8.3 Verkehrsflächen und Wege auf öffentlichen Grünflächen

Die der Erschließung des Plangebietes dienende Byk-Gulden-Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im Westen des Plangebietes, östlich des Mühlbachs, ist auf ca. 4 m breite ein Weg ausgebaut. Im Süden befindet sich eine Schrankenanlage des Verkehrslandeplatzes. Der Weg dient der Zugänglichkeit des Verkehrslandeplatzes, der südlichen Grundstücke, zur Pflege des Gewässers, als Gewässerrandstreifen sowie zur Pflege der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen (Ö1). Er wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit der besonderer Zweckbestimmung landwirtschaftlicher Weg festgesetzt. Zur Erschließung der südlichen Grundstücke (insb. Flst. Nr. 7894, 7880 und

7879) sowie zur Pflege des Entwässerungsgrabens und der geplanten Pflanzung von drei Bäumen auf der Fläche Ö2.b ist auf der Fläche Ö2.a auf 3,5m bis 4 m breite ein Weg anzulegen und dauerhaft von baulichen Anlagen und Pflanzungen freizuhalten.

8.4 Festsetzungen zum Grün- und Freiraum und zu den Umweltbelangen

Das Freiraumkonzept hat zum Ziel, einen verträglichen Übergang zu dem wertvollen Landschaftsraum des FFH-Gebietes Bodanrück und Bodensee zu gestalten. Hierzu dient die Eingrünung des Gebietes mit einer Landschaftshecke (Gehölzsaum) entlang der südwestlichen und westlichen Grenze. Im Bebauungsplan wird hierzu die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölzsaum (Ö1) festgesetzt. Die Artenauswahl entspricht der potentiellen natürlichen Vegetation. Aus Sicherheitsgründen zum Verkehrslandeplatz ist jedoch eine Höhenfestsetzung für die Gehölze notwendig.
Im Osten des Plangebietes wird die im nördlichen Gewerbegebiet vorhandene Grünzäsur zur Gliederung des Baugebietes aufgenommen und durch die Flächen Ö2.a und Ö2.b festgesetzt. Ergänzt werden die Teilflächen durch den im Norden beginnenden Entwässerungsgraben. Insgesamt weist die Zäsur eine Tiefe von 10 m auf. Diese ist im Westen mit 3 mittelkronigen Bäumen zu bepflanzen.
Aus Gründen der Rückhaltung des Niederschlagswassers und zum landschaftsverträglichen Übergang sind die Dachflächen extensiv zu begrünen.
Zur Begrünung des Gewerbegebietes sind die Bauflächen im Norden, im Süden und im Übergang zu den öffentlichen Grünflächen mit einem 2 m breiten Grünstreifen einzugrünen.
Die vorhandenen Begrünung mit Eschen beidseitig der Byk-Guldenstraße ist in westlicher Richtung mit entsprechenden Baumpflanzungen zu ergänzen, um ein geschlossenes Straßenbild zu erhalten.
Die Außenbeleuchtung ist aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet und zum NSG Wollmatinger Ried Außenleuchten in insektenschonender Bauart auszuführen.

9 Bodenordnung

Neben der Stadt Konstanz verfügen auch Dritte über Grundstücke im Plangebiet.
Ein Baulandumlegungsverfahren wird erforderlich, sofern eine private Neuordnung nicht einvernehmlich herbeigeführt werden kann.

10 Flächenbilanz

- Geltungsbereich Änderung	15.718 m²
- Gewerbegebiet GE1	7.568 m²
- Gewerbegebiet GE2	618 m²
- Öffentliche Verkehrsflächen	5.290 m²
- Verkehrsfläche, bes. Zweckbestimmung landwirtschaftlicher Weg	147 m²
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserabfluss	287 m²
- Öffentliche Grünflächen Ö1 und Ö2	990 m²
- Ver- und Entsorgungsflächen	829m²

11 Örtliche Bauvorschriften

Die Bebauung entlang der Byk-Gulden-Straße ist geprägt von Flachdächern und flachgeneigten Dächern. Zur Wahrung dieses Erscheinungsbildes werden diese Dächer im Plangebiet festgesetzt. Zur Umgrenzung der Baugrundstücke werden1,80 m hohe offene Einfriedi-

gungen als Metallgitterzäune oder Maschendrahtzäune zugelassen. Diese sind mit Laubgehölzen einzugrünen. Im Einzelfall können ausnahmsweise auch höhere offene Einfriedungen zugelassen werden, sofern betriebliche Sicherheitszwecke dies zwingend erfordern. Den Nachweis hat der Bauantragssteller im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Werbeanlagen sollen die Umgebung nicht maßgeblich prägen, sondern in ihrer Gesamterscheinung eingeschränkt werden. Deswegen werden Werbeanlagen auf und an Dächern, Anlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Werbeanlagen mit wechselnden Bildern ,mobile Werbeanlagen sowie Werbeanlagen in Form von Lichtschlangen ,-schläuchen und –ketten ausgeschlossen. Das natürliche Gelände ist nur soweit zu verändern, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist. Dies gilt auch für die im Süden vorhandenen Böschungen.

12 Anlagen

- Kurzfassung der 1.und 2 Fortschreibung des Zentrenkonzeptes sowie des Konzeptes zur Sicherung von Gewerbestandorten