Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hard-Buchenberg, 1. Änderung“ und über die örtlichen Bauvorschriften

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt,
nicht markierte siehe Planakte

1. Amtliche Bekanntmachung vom 18.07.06
2. Satzung vom 14.07.06
3. Zeichnerischer Teil vom 26.02.04 / 09.09.04 / 10.02.05
4. Planungsrechtliche Festsetzungen vom 20.10.04 / 10.02.05
5. Örtliche Bauvorschriften vom 20.10.04 / 10.02.05
6. Städtebauliche Begründung vom 20.10.04 / 10.02.05
7. Begründung der örtlichen Bauvorschriften vom 20.10.04 / 10.02.05
8. Grünordnungsplan einschl. Pflanzliste vom 20.10.04 / 10.02.05
9. Bestandsplan, Maßstab 1 : 500 vom 26.10.04
10. Gestaltungsplan vom Oktober 2004

SATZUNG
der Stadt KONSTANZ

über den
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP)
„Hard-Buchenberg, 1. Änderung“
und über die örtlichen Bauvorschriften

Nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO-BW) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO-BW) in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz am 17.03.2005 die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hard-Buchenberg, 1. Änderung“ und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (§ 2 Nr. 1). Er umfasst das Grundstück FlSt.Nr. 3545/q und eine Teilfläche von FlSt.Nr. 3545.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:		Datum:
Bebauungsplan:		
1.	zeichnerischer Teil	vom 26.02.2004 / 09.09.2004 /` 10.02.2005
2.	planungsrechtliche Festsetzungen	20.10.2004 / 10.02.2005
Örtliche Bauvorschriften:		
3.	örtliche Bauvorschriften	vom 20.10.2004 / 10.02.2005
Beigefügt sind:		
4.	städtebauliche Begründung zum Bebauungsplan	vom 20.10.2004 /`10.02.2005
5.	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	vom 20.10.2004 / 10.02.2005
6.	Grünordnungsplan einschließlich Pflanzliste	vom September 2004/ 20.10.2004 / 10.02.2005
	• Plan Baumbestand	Juli 2004
	• Baumbestandsaufnahme nach Baum-schutzsatzung	Februar 2005
	• Plan zu erhaltende Bäume und aufgrund der Baumaßnahme zu entfernende Bäume	Februar 2005/ 10.02.2005
	• Baumbewertung zu entfernende Bäume	Februar 2005
	• Plan Baumerhalt und Neupflanzungen	Juli 2004 /`Februar 2005

7.	Bestandsplan 1: 500	vom 26.10.2004
8.	Gestaltungsplan bestehend aus	vom Oktober 2004
a.	Lageplan (städtebauliches Konzept)	Okt. 2004/ 10.02.2005
b.	Lageplan (Geländeschnitte A-A bis F-F)	Okt. 2004/ 10.02.2005
c.	Geländeschnitte A - A bis F - F	Oktober 2004
d.	Ansichten	
	• Haus Höhenweg 9 A (Südansicht)	Oktober 2004
	• Haus Höhenweg 9 A (Westansicht Grenzmauer hinter Hecke)	Oktober 2004
	• Haus Höhenweg 9 (Südansicht)	Oktober 2004
	• Uhlandstrasse Haus 1 1 Plan Grundriss Gelände + Parken 1 Plan Grundriss Pkw 1 1 Plan Grundriss Pkw 2 Uhlandstrasse Haus 1 Schnitte A-A,B-B	jeweils 12.02.2005
	• Uhlandstrasse Haus 7 1 Plan Grundriss Gelände + Parken 1 Plan Grundriss Pkw 1 1 Plan Grundriss Pkw 2 Uhlandstrasse Haus 7 Schnitte C-C,D-D	jeweils 12.02.2005
	• Uhlandstrasse Haus 12 1 Plan Grundriss Gelände + Parken 1 Plan Grundriss Pkw 1 1 Plan Grundriss Pkw 2 Uhlandstrasse Haus 12 Schnitte E-E,F-F	jeweils 12.02.2005
e.	Grundrisse und Ansichten Bebauung (Pläne Einzelhaus und Doppelhaus jeweils mit UG, EG, 1.OG und DG, Ansicht Süd, Ansicht Nord, Ansicht Ost und Schnitt)	Oktober 2004
f.	Passivhaus Qualitätsnachweis	10.02.2005

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO Örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zuwider handelt.

§ 4
Bekanntmachung

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

§ 5
(Hinweis)

Die Durchführung der Maßnahmen wird durch den Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Konstanz und dem Vorhabenträger geregelt.

§ 6
Aufhebung des Bebauungsplans Hard-Buchenberg

Der am 02.11.1985 in Kraft getretene Bebauungsplan „Hard-Buchenberg“ einschließlich seiner örtlichen Bauvorschriften wird für den Geltungsbereich durch diese Satzung vollinhaltlich ersetzt und aufgehoben.

Konstanz, den 20.10.2004 / 12.02.2005

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
Konstanz, den ...14.07.2006.....

STADT KONSTANZ

Gez. Werner

Werner
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 18.07.2006

WA	II
a	GRZ 0.25
FD 0-3°	GFZ 0.50
ED	WH II+D 8.70
—	WH II 6.00

Gemarkung Konstanz

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster
Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglich

Maßstab: 1:500

Unbeglaubigter Auszug aus der Flurkarte

gefertigt am 04. Dez. 2003

STADT KONSTANZ

Tiefbau- u. Vermessungsamt

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — **Allgemeines Wohngebiet**

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ — **Grundflächenzahl**

GFZ — **Geschossflächenzahl**

II+D — **Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze**

3. Bauweise

ED — **Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**

a — **abweichende Bauweise (einseitige Grenzbebauung zulässig)**

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

WEG — **Befahrbarer privater Wohnweg**



Verkehrsfläche mit wasserdurchlässigen Belägen mit Rasenfugen

P — **Öffentliche Stellplätze**

St — **Private Stellplätze**

Velo — **Private Abstellfläche für Fahrräder etc.**

Cp — **Carport**

Sichtdreieck (Bewuchs max 0.60 m Höhe)

5. Grünflächen

Pflanzgebote für flächenhafte Bepflanzung

Erhalt von Bäumen

Pflanzgebot von Bäumen

Sichtdreieck Deutscher Wetterdienst - nur Bäume 3.Ordnung zulässig

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

FD 0-3° — **Flachdach extensiv begrünt**

WH II 6.00 — **Wandhöhe bis OK Dachhaut ab Erdgeschossfußbodenhöhe**

LR1 — **Leitungsrecht LR 1 für öffentliche Leitungen**

LR2 — **Leitungsrecht LR 2 für Muldenrigole**

Private Fläche für Abfallsammelbehälter

Standort Nahwärmeversorgung

Private Fläche für Kinderspielplatz

STADT KONSTANZ — Amt für Stadtplanung und Umwelt

Bebauungsplan

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"HARD - BUCHENBERG, 1. ÄNDERUNG"

Maßstab

M.1:500

Aktenplanzeichen

Planfertigung

BUCHER-BEHOLZ FREIER ARCHITEKT BDA
78343 GAIENHOFEN HORNSTAADERSTRASSE 33 FON 07735/93040 FAX 07735/8727

Unterschrift (Siegel)

Stand des Liegenschaftskatasters
vom 04.12.2003

Entwurf vom 26.02.2004
geändert 09.09.2004 / 10.02.2005

Planer/in IBB
Graphik IBB

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am	24.06.2004	öffentliche Bekanntmachung am	20.07.2004
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluss am	24.06.2004	öffentliche Bekanntmachung am	20.07.2004
	durchgeführt vom	20.07.2004	bis	13.08.2004
			Veranstaltung am	27.07.2004
Öffentl. Auslegung	Beschluss am	25.11.2004	öffentliche Bekanntmachung am	17.12.2004
	durchgeführt vom	27.12.2004	bis	02.02.2005
Evtl. 2. öffentl. Auslegung (bzw. eingeschränktes Verfahren)	Beschluss am		öffentliche Bekanntmachung am	
	durchgeführt vom		bis	
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	am	21.07.2004	Benachrichtg. über öff. Ausl. am	16.12.2004
			Benachrichtg. üb. evtl.2. Ausl. am	
Beschluss über Anregungen	am	17.03.2005	Satzungsbeschluss am	17.03.2005

Ausfertigung der Satzung

Konstanz, den _____

Werner, Bürgermeister (Siegel)

Genehmigungsantrag am _____ Erlass des Regierungspräsidiums am _____

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 18.Juli 2006

Vermerke

Dieser Bebauungsplan wurde nach Inkrafttreten geändert:

rechtsverbindlich am _____ Aktenplanzeichen _____

rechtsverbindlich am _____ Aktenplanzeichen _____

(Sonstige Vermerke)

Stadt KONSTANZ

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP)

„Hard-Buchenberg, 1. Änderung“

in Ergänzung der zeichnerischen Planfestsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gemäss Planentwurf vom 26.02.2004 / 09.09.2004 / 10.02.2005

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1, S.1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

2. Mass der baulichen Nutzung § 16 - 20 BauNVO

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

2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 20 BauNVO

2.2 die max. zulässige Grundfläche § 16 Abs.1 Nr.1 BauNVO

2.3 Höhe der baulichen Anlage als Höchstgrenze über der festgelegten Erdgeschossfussbodenhöhe EFH § 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO
* Wandhöhe süd (WH II) 6,0 m
* Wandhöhe nord (WH II+D): 8,70 m
* Erdgeschossfussbodenhöhe (EFH)
  Die EFH der baulichen Anlagen ist gemäß Eintrag im Lageplan festgesetzt.

2.4 die überbaubaren Grundstücksflächen durch ihre Grösse (Planeinschrieb) und durch Baugrenzen. § 23 BauNVO

3. Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

3.1 abweichende Bauweise § 22 Abs.4 BauNVO
Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung lt. Gestaltungsplan

4. Carports und Stellplätze § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

4.1 Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig oder den dafür festgesetzten Flächen zulässig..

4.2 Im Plangebiet werden 27 Stellplätze, hiervon 2 Besucherstellplätze festgesetzt.

4.3 Car-ports und Stellplätze sind nur bis zu einer Gruppe von max. 4 Stellplätzen gereiht zwischen einem Gebäude zulässig.

4.4 Festsetzung zur Gestaltung von Car-ports und Stellplätzen, siehe Örtliche Bauvorschriften

5. Nebenanlagen **§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB**

5.1 Nebenanlagen sind im Vorhabenbereich des Grundstücks zulässig § 14 BauNVO

als untergeordnete Gebäude wie Schuppen Überdachungen, Gewächshäuser, Wintergärten, Gartenhäuser und Gartenpavillons, Abstell- und Lagerplätze bis zu einer Fläche von max. 10 m² je Parzelle zulässig. § 14 Abs.1 BauNVO

als Anlage zur Versorgung des Plangebiets mit Wärme bis zu einer Grundfläche von max. 15 m² östlich von Haus Nr. 6 gemäss Planeinschrieb § 14 Abs. 2 BauNVO

5.2 Nebengebäude haben einen Abstand von 1,5 m von der jeweiligen Parzellengrenze einzuhalten.

6. Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **§ 9Abs.1 Nr.25a+b BauGB**

6.1 Festsetzungen für den gesamten Planbereich bzw. für Bereiche außerhalb des Sichtdreiecks nach Ziff. 6.2

Die vorhandenen Bäume gemäß Planeintrag sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Entfallende Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein gleichwertiger Baum gemäß Vorgaben der Grünordnungsplanung nachzupflanzen ist.

Zur Durchgrünung und Gestaltung wird im Plangebiet die Pflanzung und die dauerhafte Erhaltung von mindestens 12 Hochstämmen, Stammumfang mind. 18-20 cm laut Pflanzliste nach Grünordnungsplan festgesetzt.

Zusätzlich zu den festgesetzten Bäumen sind weitere 4 Laubbäume als Bäume 3. Ordnung im Bereich der Hausgärten als zu pflanzen festgesetzt. Pflanzliste empfohlener Baum- und Pflanzarten: gemäß Grünordnungsplan.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist ein Abstand > 2,5 m zu Versorgungsleitungen einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Versorgungsleitungen durch geeignete Maßnahmen gem. „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ (FGSV; Ausgabe 1989) zu schützen.

6.2 Festsetzungen für den Bereich Sichtdreieck Deutscher Wetterdienst

Für einen Teilbereich des Plangebiets gemäß Planeintrag wird zur Sicherstellung eines Sichtdreiecks für den Deutschen Wetterdienst festgesetzt, dass bei einem Abgang der nach Ziff. 6.1 zu erhaltenden oder neuzupflanzenden Bäume nur Bäume 3. Ordnung gemäß Pflanzliste im Grünordnungsplan zu pflanzen sind.

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die im Grünordnungsplan mit Nr. 13 (fagus sylvatica), Nr. 39 (tilla cordate). Diese Bäume sind durch gleichartige und gleichwertige Bäume zu ersetzen.

6.3 Die im Plan eingezeichneten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen. Bei Baumaßnahmen sind Bäume und Sträucher nach den Vorgaben der DIN 18920 „ Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

6.4 Für alle im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen, usw.) zugelassen werden.

6.5 Pflanzgebote flächenartige Bepflanzung
Die mit Pflanzgeboten für eine flächenartige Bepflanzung festgesetzten Flächen sind flächenartig und mit Sträuchern zu bepflanzen.

Der mit einem Pflanzgebot für flächenartige Bepflanzungen festgesetzte Teilbereich an der südlichen Grundstücksgrenze von FlSt.Nr. 3545/1 ist im Böschungsbereich angrenzend an die Grundstücksgrenze von FlSt.Nr. 3542/1 auf 7 m nach Osten mit einer dichten flächenartigen nicht begehbaren Bepflanzung zu versehen. In diesem festgesetzten Bereich ist weder eine Primär- noch eine Sekundärerschließung des Grundstücks zulässig.

Pflanzliste empfohlene Strauch- und Pflanzarten gemäß Grünordnungsplan.

6..6 Die Flachdächer von Gebäuden und Car-ports sind zu mindestens 70% der Dachfläche extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die erforderliche Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen.

7. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen werden private Verkehrsflächen für Anlieger-Verkehr festgesetzt.

8. Bauliche Abgrenzung zum Grundstück FlSt.Nr. 3545
Als bauliche Abgrenzung zum Grundstück FlSt.Nr. 3545 (Konradihaus mit kirchlichen Sozialeinrichtungen und Behindertenwohnheim) wird zur Überwindung eines Höhen-

Versatzes von 0,5 m eine Böschung von 26% oder eine Böschungsmauer von 0,5 m sowie ein 1,2 m hoher Zaun zu Errichten auf der Böschungs-/Mauerkrone zwingend festgesetzt.

9. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14BauGB

9.1 Eine dezentrale Versickerung über Versickerungsmulden nach Vorgabe der Abwassersatzung und des Wassergesetzes Baden-Württemberg wird angestrebt.

Jeweils nördlich der privaten Verkehrsflächen für die einzelnen Baufelder sind Flächen (Versickerungsgräben Mindestbreite 0,5 m) zur Sammlung und Versickerung von Niederschlagwasser festgesetzt.(LR 2)

9.2 Betrieb der Mulden-Rigolen **§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB**
Die Mulden sind als Wiese anzusäen und mindestens 2 x jährlich zu mähen, das Mähgut muss entfernt werden. Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit ist eine regelmäßig Bodenauflockerung sowie das regelmäßige Entfernen von Laub im Herbst erforderlich.

Es ist sicherzustellen, dass den Mulden keine wassergefährdeten Schadstoffe zugeleitet werden. Sofern wassergefährdende Stoffe In die Mulden gelangen, ist den Entsorgungsbetrieben Konstanz (EBK) unverzüglich Anzeige zu erstatten und erforderliche Maßnahmen zur Schadensbegrenzung / Schadensbeseitigung unverzüglich einzuleiten. Der Kontroll- und Regelschacht ist bis zur Schadensbeseitigung ablaufseitig zu sperren. Zuwiderhandlungen können strafrechtlich verfolgt werden.

10. Flächen für die Abfallbeseitigung § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB

Errichtung von Sammelflächen für die Abfallbeseitigung an den Abholtagen gemäß Planeintrag.

Zu errichten sind 3 Sammelflächen für die Abfallbeseitigung, die jeweils einem Erschließungsweg zugeordnet sind. Die Sammelflächen sind jeweils direkt anschließend an den öffentlichen Bürgersteig im Plangebiet gemäß Planeintrag zu errichten.

11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GR,FR,LR) zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB

11.1 LR 1 für öffentliche Gasleitungen, Elektro, Wasser, Abwasser, Telekommunikation Die privaten Verkehrsflächen werden in ihrer gesamten Fläche mit einem Leitungsrecht für diese Zwecke belegt.

Die mit entsprechenden Leitungsrechten festgesetzten Grundstücksteile dürfen mit Ausnahme eines Oberflächenbelags für Fahr- und Wegebereich nicht überbaut oder überpflanzt werden.

11.2 LR 2 für Mulden-Rigolen bzw. Versickerungsmulden

Die Grundstückseigentümer der Grundstücke, auf denen Flächen für Mulden-Rigolen, verrohrte Regenwasserleitungen der Muldenüberlaufe bzw. entsprechende Leitungsrechte festgesetzt sind, müssen dulden, dass auch das Niederschlagswasser von den

angrenzenden privaten Grundstücksflächen auf ihr Grundstück zufließt.
Den Entsorgungsbetrieben ist der Zugang zur Mulden/Mulden-Rigolen-Anlage jederzeit zu ermöglichen.

II. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Zufällige Funde

Nach § 20 DSchG (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 1, 79098 Freiburg, Tel: 0761-2071-20 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Plangebiet zutage treten. Es ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

2. Baugrund

Im Plangebiet ist Moräne im Untergrund zu erwarten. Es wird den künftigen Bauherren empfohlen, Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

Konstanz, den 20.10.2004/ 10.02.2005

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den.....14.07.2006.....

Stadt Konstanz
Werner
Bürgermeister

Gez. Werner

Stadt KONSTANZ

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP)

„Hard-Buchenberg, 1. Änderung“

Örtliche Bauvorschriften

1. **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr. 1 LBO**

1.1 Dach-Dachform

Zulässig sind begrünte Flachdächer (0 - 3 Grad Dachneigung) auf mindestens 70 % der Dachfläche mit einem Mindest-Substratauftrag von 10 cm. 30% der Dachfläche darf als Dachterrasse genutzt werden.

1.2 Gesamtgestaltung der Häuser (Einzel- und Doppelhäuser)

Die Wohnhäuser im Plangebiet sind in Form und Gestaltung, insbesonders der Gebäudehöhen an Süd- und Nordseite der Häuser, Sockelhöhe, Dachform einheitlich zu gestalten.

Die Gestaltung der Wandoberflächen (Art und Material), sowie die farbliche Gestaltung hat bei Doppelhäusern einheitlich zu erfolgen.

Für den Bau von Balkonen an der Südseite im 1. OG der Gebäude ist eine Trägerkonstruktion aus offenen Stahlprofilen zulässig. Die Böden der Balkone sind mit nicht brennbaren, transparenten Materialien (z.B. Metallgitterroste) zu gestalten.

Gartenterrassen haben von Grundstücksgrenzen einen Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten. Gartenterrassen sind bis zu einer Größe von 18 m² je Bauparzelle zulässig. Der Oberflächenbelag von Gartenterrassen ist entweder aus Holz oder Metallgitterrosten zu gestalten.

1.3 Gestaltung von Car-ports

Car-ports sind in Gruppen von 2 bis max. 4 in den Abstandsflächen zwischen den Wohngebäuden vorzusehen. Car-ports sind in einer Flucht zu errichten mit einem Dach, das bis zu 1 m in den nördlich anschließenden Wohnweg hinausragt. Die Dächer der einzelnen Car-ports sind zwischen den Häusern über ein in gleicher Weise gestaltetes Vordach über dem Erdgeschossbereich der Wohnhäuser miteinander zu verbinden. Die Car-ports haben gestalterisch mit den Wohngebäuden eine Einheit zu bilden.

Car-port-Dächer sind in Sichtbetonbauweise als Flachdächer auszuführen und mit Ausnahme der in den Privatweg ragenden Vordachbereiche auch extensiv zu begrünen. Für den Umfang der Begrünung gelten die Regelungen für Flachdächer gem. 1.1.

1.4 Nebengebäude § 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO

Nebengebäude (Wintergärten, Schuppen, Wärmezentrale, Gartenhäuser oder -pavillons) sind bis zu einer max. Grundfläche von 10 m² zulässig. Die Wandoberflächen der Nebengebäude sind in gleichem Material und Farbe wie die Wandoberflächen des Hauptgebäudes der gleichen Parzelle zu gestalten.

Hausmüllsammelstellen sind nur zulässig an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorten direkt anschließend an den öffentlichen Gehweg. Diese Sammelstellen sind nicht zur dauerhaften Abstellen der individuellen Müllgefäße vorgesehen, ihre Nutzung ist nur an den Abholtagen der einzelnen Müllbehälter zulässig.

Die Hausmüllsammelstellen haben folgende Größen aufzuweisen:
Nördlicher Erschließungsweg: 0,6 m tief – 7,5 m lang
Mittlerer Erschließungsweg 0,6 m tief - 6,0 m lang
Südlicher Erschließungsweg 0,6 m tief - 3,5 m lang

Die Böschung ist auf Länge der jeweiligen Aufstellfläche mit einer max. 0,5 m hohen Mauer (Naturstein oder Sichtbeton) aufzufangen.

1.5 Solaranlagen

Solaranlagen (thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen) sind nur zulässig auf den Flachdächern in horizontaler Aufstellungsform (z.B. in Form von Vakuumröhrenkollektoren).

1.6 Antennenanlagen § 74 Abs.1 Nr. 4 LBO

Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage (Hochantenne oder Parabolantenne) zulässig. Antennenanlagen dürfen nur auf dem Flachdach im Dachgeschoss errichtet werden. Antennen haben von jeder Dachtraufkante einen Mindestabstand von 2 m einzuhalten.

2. Einfriedungen § 74 Abs.1 Nr. 3 LBO

2.1 Einfriedungen sind entlang der Grundstücksgrenzen und Parzellengrenzen in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. An den jeweiligen südlichen Parzellengrenzen sind Hecken jeweils nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Nur im Bereich von Heckenpflanzungen sind zusätzlich einfache Zäune mit senkrechter Holz-Lattung, Maschendrahtzäune bis zu 1m Höhe zulässig.

2.2 Nicht zulässig sind Holzzäune mit diagonaler Lattung („Jägerzäune“) und Hecken mit Nadelgehölzen.

2.3 Die Einfriedung des Vorhabenbereichs zum Grundstück FlSt.Nr. 3545 (Konradihaus) hat mittels eines bis zu 1,2 m hohen Zauns sowie einer Hecke bis zu einer Höhe von 1,2 m zwingend zu erfolgen.

3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs.1 Nr. 3 LBO

3.1 Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind, soweit in den planerischen Festsetzungen keine Pflanzgebote bestimmt wurden, als Grünflächen anzulegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. In den nicht überbaubaren Flächen sind Terrassen in Form holzbelegter Oberfläche (Holzroste) oder als offene Stahlkonstruktion mit Stahlgitterrosten zulässig.

3.2 Für nicht überdachte Stellplätze, Müllsammelstellen, Zufahrten und Gehwege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster etc.).

Asphalt und andere versiegelte Bauweisen sind nur für die Herstellung der direkten Pkw-Zufahrten und die Beläge der Car-ports zulässig.

3.3 Die jeweils südlich der Wohnhäuser gelegenen Gartenbereiche dürfen zum natürlichen Geländeverlauf bis zu 2,0 m aufgeschüttet werden. Die Aufschüttungen der Hausgärten sind nach Süden zur jeweils südlich gelegenen Bauzeile durch Stützmauern bis zu 1,5 m zu sichern. Die Stützmauern sind als Sichtbeton- oder als Natursteinmauerwerk zulässig. Oberhalb der Stützmauern sind die Aufschüttungen mit max. 45 ° anzuböschen.

3.4 Der vorhandene natürliche Geländeverlauf und die Böschungen entlang der Uhlandstrasse und zu den Grundstücken Höhenweg 9 (FlSt.Nr. 3542/1) und 9a (FlSt.Nr. 3542/2) ist soweit baulich möglich weitgehend zu erhalten.

Zulässig sind, mit Ausnahme der Einfahrtsbereiche und der festgesetzten Sichtdreiecke, Aufschüttungen zur Uhlandstrasse, zum Höhenweg und zu den Grundstücken FlSt.Nr. 3542/1 und 3542/2 von bis zu 1,2 m. Diese Aufschüttungen entlang der Grundstücksgrenze sind durch Stützmauern (Sichtbeton oder Natursteinmauerwerk) zu sichern.

Hiervon abweichend ist südöstlich des Wohngebäudes Höhenweg 9a im Bereich des festgesetzten Wohnweges und des Car-ports eine Aufschüttung von max. 1,8 m Höhe zulässig. Diese Aufschüttung ist durch eine Stützmauer (Sichtbeton oder Natursteinmauerwerk) mit einer Länge von max. 18 m und einer max. Höhe von 1,8 m auf dem Vorhabengrundstück zu sichern. Durch die Aufschüttung und Stützmauer darf die auf FlSt.Nr. 3542/2 (Höhenweg 9a) errichtete Grenzhecke nicht beeinträchtigt werden.

4. Versickerung von Oberflächenwasser § 74 Abs.3 Nr. 2 LBO

Anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern bzw. an die im Bebauungsplan festgesetzten Sammelmulden und -rigolen anzuschließen.

Bei der Speicherung des auf den Dachflächen anfallenden Oberflächenwassers in Zisternen ist der Überlauf an die festgesetzten Mulden und Versickerungsflächen anzuschließen.

5. Niederspannungsleitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungsleitungen sind erdgebunden zu verkabeln.

Konstanz, den 20.10.2004 / 10.02.2005

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den ____14.07.2006_____

Stadt Konstanz
Werner
Bürgermeister

Gez. Werner

Stadt KONSTANZ

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP)

„Hard-Buchenberg, 1. Änderung“

Städtebauliche Begründung:

I. Anlass und Ziel der Planung

Die Erzdiözese Freiburg beabsichtigt, ihr bisher nicht baulich genutztes Grundstück am Sonnenbühl entlang der Uhlandstrasse, FlSt.Nr. 3545/1 einer Bebauung zuzuführen. Mit einbezogen wird eine Teilfläche von FlSt.Nr. 3545. Angestrebt wird eine familiengerechte, preisgünstige, verdichtete Bebauung mit einer differenzierten städtebaulichen Struktur durch verschiedene Gebäudetypen. Es sind Einfamilienhäuser und Doppelhäusern geplant, wobei an den städtebaulichen Entwurf und an die Architektur sowie die sozialen Belange des Wohnens ein hoher Anspruch gestellt werden soll. Diese Ziele sollen auf dem bisher für kirchliche Zwecke ausgewiesenen Baugrundstück durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan realisiert werden.

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Erzbischof Hermann Stiftung. Sie sollen im Sinne des Stiftungszwecks im Erbbaurecht vergeben werden. Durch die Gewährung einer Erbbauzinsermäßigung für Familien mit Kindern verfolgt der kirchlichen Grundstückseigentümer mit der Erbbaurechtsvergabe die gleichen wohnpolitischen Zielsetzungen wie die Stadt Konstanz.

II. Planungsgebiet und bisherige Nutzung

Das Plangebiet umfasst das Grundstück FlSt.Nr. 3545/1 mit 4.640 m² sowie einen ca. 2,5 m breiten Grundstücksstreifen von FlSt.Nr. 3545 direkt angrenzend an das Grundstück 3545/1 mit 244 m². Das Plangebiet selbst weist eine Größe von 4.884 m² auf.

Das Planungsgebiet befindet sich im Stadtteil Königsbau und wird im Norden begrenzt vom Grundstück FlSt.Nr. 3545, auf dem sich das Konradihaus befindet. Dieses Grundstück steht ebenfalls im Eigentum der Erzbischof Hermann Stiftung, wobei ein Erbbaurecht zugunsten des Caritasverband Konstanz e.V. und der Sozialstation St. Konrad gGmbH bestellt wurde. Dieses Gebäude wird nunmehr als Dienst- und Verwaltungssitz der beiden kirchlichen Wohlfahrtsverbände, für das Behindertenwohnheim St. Franziskus und verschiedene kirchliche Sozial- und Beratungseinrichtungen genutzt.

Die Stadt Konstanz konnte, nachdem sie von der Erzbischof Hermann Stiftung Ende des Jahres 2003 das ehemalige Progymnasium sowie den Sportplatz an der Sonnenbühlstrasse als Gemeinbedarfsflächen erworben hat, im Bereich Königsbau keinen weiteren Flächenbedarf für Gemeinwesensnutzungen feststellen.

Bei der nach Süden exponierten Fläche zwischen Konradihaus und Uhlandstraße handelt es sich um eine Obstwiese vorwiegend mit älteren Mittelstämmen. Das Grundstück fällt von Norden nach Süden um ca. 9,0 m ab und schließt mit Böschungen mit einer

dichten Bepflanzung gegenüber der Uhlandstraße und den westlichen angrenzenden Wohngrundstücken ab.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha; davon sind

Allgemeines Wohngebiet - Neubau -	ca. 0,12	ha
Private Verkehrflächen	ca. 0,08	ha
Private Grünflächen	ca. 0,30	ha

Das Plangebiet liegt zwischen 434 und 436 m ü N.N.

Das Plangebiet ist durch die Buslinien 14, 9 A und 9 B im 15 Minutentakt durch die fussläufig in einem Umkreis von 200 m zu erreichenden Bushaltestellen in der Friedrich- und der Sonnenbühlstrasse gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Durch die Busverbindungen sind Universität, Fachhochschule, das Stadtteilzentrum Zähringer Platz sowie die Innenstadt direkt zu erreichen.

In direkter Umgebung des Plangebiets befinden sich mehrere Spiel- und Sporteinrichtungen für Kinder und Jugendliche, namentlich der halböffentliche Spielplatz des Schülerhorts und an der Einmündung Höhenweg/Friedrichstrasse, die Bolzplätze Sonnenhaldenschule und Wasserreservoir sowie der Sportplatz am Progymnasium. Ein Bedarf an zusätzlichen Spielplätzen im Plangebiet besteht daher nicht. Bauordnungsrechtlich sind, da es sich bei der Bebauung um Einfamilien und Doppelhäuser handelt, keine Spielflächen vorgeschrieben. Um langfristig dem Bedarf an öffentlichen Spielflächen für Kleinkinder im Quartier zu decken verpflichtet sich der Vorhabenträger die Einrichtung öffentlicher Spielflächen an anderer Stelle finanziell zu unterstützen.

Kindertagesstätten befinden sich im Gebiet Königsbau an der Friedrichstrasse (AWO) und Werner Sombart Strasse (Studentenwerk). In direkter Nachbarschaft befindet sich die Sonnenhaldenschule. Künftig wird auch das Progymnasium wieder einer schulischen Nutzung zugeführt.

III. Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan und im Flächennutzungsplan

1. BEBAUUNGSPLAN „HARD-BUCHENBERG“ 1985

Die Grundstücke Flst. Nr. 3545/1 und die Teilfläche von 3545 an der Uhlandstraße liegen im Geltungsbereich des 1985 in Kraft getretenen Bebauungsplans „HARD-BUCHENBERG“. Gemeinsam mit dem Konradihaus ist es als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche“ festgesetzt. Das Maß der Nutzung ist mit III Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Baumassenzahl von 3.0 ausgewiesen. Die Größe der Gemeinbedarfsfläche umfaßte mit ca. 1,25 ha. ca. ein Viertel des Planungsgebietes. Der Vorhabenbereich ist von daher als Baufläche mit den vorgenannten Festsetzungen ausgewiesen.

Mit dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hard-Buchenberg 1. Änderung wird der bisherige Bebauungsplan für den Planbereich außer Kraft gesetzt werden.

2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010

Im fortgeschriebenen Flächennutzungsplan 2010 ist das Grundstück als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmungen „Kirchliche und soziale Zwecke“.

Der FNP 2010 wird im Parallelverfahren geändert.

An das Planungsgebiet schließen sowohl in Richtung Westen (unterer Bereich des Höhenwegs) und nach Osten (Uhlandstrasse, Silvanerweg und oberer Teil des Höhenweges Wohngebiete an.

IV. Grunderwerbsmodell für Vorhabenbezogene Bebauungspläne

1. Der Grundstückseigentümer, die Erzbischof Hermann Stiftung, vertreten durch das Erzbischöfliche Ordinariat Freiburg, wird nach Abschluss des Planungsverfahrens Grundstücke im Erbbaurecht an Bauwillige vergeben, die die Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans umsetzen.

Den Erbbauberechtigten wird hierbei, je Kind unter 18 Jahren auf einen Zeitraum von 7 Jahren eine Erbbauzinsermäßigung von 20%, bis max. 80 % eingeräumt. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses stehen bereits die Mehrzahl der Erbbauberechtigten fest. In die 13 geplanten Gebäude, ohne dass bereits alle Erbbaurechte vergeben sind, werden nach dem derzeitigen Stand Familien mit 20 Kindern einziehen. Dadurch ist sichergestellt, dass die Erzbischof Hermann Stiftung bei der Vergabe der Erbbaurechte die gleichen wohnungspolitischen Zielsetzungen wie die Stadt Konstanz verfolgt.

2. Grunderwerbsmodell bei vergünstigten Erbbaurechten
Zwischen Erzbischof Hermann Stiftung und Stadt Konstanz wurde in einer notariellen Vereinbarung die Anwendung des Grunderwerbsmodells für vorhabenbezogene Bebauungspläne wie folgt vereinbart:

Die Erstvergabe von Erbaurechten durch die Erzbischof Hermann Stiftung erfolgt nach der Vergabepraxis in der Erzdiözese Freiburg, im einzelnen wie folgt:

- Erbbaurechte werden mit 4% p.a. verzinst aus dem Bodenverkehrswert bei Abschluss des Erbbauvertrages bzw. Baubeginn
- Der Vertragsabschluss erfolgt auf dem Vertragsmuster der Erzdiözese Freiburg
- Die Vergabe von Erbaurechten erfolgt im vorliegenden Falle vorwiegend an Familien/Lebensgemeinschaften mit zwei Kindern.

- Die Erzbischof Hermann Stiftung gewährt für einen Zeitraum von 7 Jahren ab Bestellung des Erbbaurechts je Kind bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres eine Erbbauzinsermäßigung von 20%, wobei die max. Erbbauzinsermäßigung 80% beträgt.

Nach dem Grunderwerbsmodell für vorhabenbezogene Bebauungspläne besteht ein Anspruch der Stadt Konstanz 20% der Bauflächen zu 80% des Verkehrswertes zu erwerben, bzw. für den Grundstückseigentümer diesen Anspruch durch Zahlung eines Ablösebetrages, im vorliegenden Falle EUR 88.000,00 abzulösen.

Unter Berücksichtigung des Barwertes der vorgenannten Erbbauzinsermäßigungen, besteht auf Seiten der Erzbischof Hermann Stiftung die Verpflichtung bei der Vergabe der Erbbaurechte an Familien mit Kindern insgesamt Erbbauzinsermäßigungen für insgesamt 12 Kinder, berechnet auf den Ermäßigungszeitraum von 7 Jahren zu gewäh-

ren.

Da zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits die überwiegende Mehrzahl der Erbbauberechtigten feststeht, ist die Erfüllung der vorgenannten vertraglichen Vereinrarungen zum vorhabenbezogenen Grunderwerbsmodell bei Erbbaurechten sichergestellt. In die 13 geplanten Gebäude, ohne dass bereits alle Erbbaurechte vergeben sind, werden nach dem derzeitigen Stand Familien mit 20 Kindern einziehen.

V. Geplante Bebauung und Nutzung

1. Auf den für eine Bebauung zur Verfügung stehenden Grundstücke soll der Einfamilienhausbau im Vordergrund stehen. Im Planungsgebiet sind darüber hinaus Flächen für wohnungsnahe Freibereiche mit verschiedenen Aufenthaltsqualitäten geplant. Die Erschließung soll flächensparend und kinderfreundlich erfolgen. Das Plangebiet ist bereits erschlossen, die innere Erschließung des Plangebiets soll durch privatrechtliche Zuwege und nicht durch öffentlich gewidmete Straßen erfolgen. Aus diesem Grunde werden im Vorhabenbereich, jeweils direkt angrenzend an den öffentlichen Bürgersteig für jeden der 3 Wohnwege Interimsplätze zum Aufstellen von Müllgefäßen während der Leerungstage vorgesehen.

   Die ortsbildprägenden Grünbestände werden erhalten und in die Planung integriert, soweit dies aus städtebaulichen Gründen möglich und sinnvoll ist. Es werden im Plangebiet insbesonders die entlang der Uhlandstrasse vorhandenen straßenbildprägenden Bäume und der Baumbestand im Nordwesten (z.B. Winterlinde, Blutbuche) weitgehend erhalten werden. Der Grünzug entlang der Uhlandstrasse wird ebenfalls erhalten. Soweit in diesem Bereich Bäume aus planerischen Gründen nicht erhalten werden können, werden diese durch Pflanzgebote gleichwertig ersetzt. Darüber hinaus werden durch umfangreiche Flächenpflanzgebote die bislang entlang der Uhlandstrasse vorhandene Unterwuchsstruktur erhalten bzw. nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder hergestellt. Im Zuge der Bebauung entfallen die nieder- bzw. mittelstämmigen Obstbäume im Inneren des Plangebiets. Diese Obstbäume sind, da sie ohnehin in einigen Jahren abgängig sind, nicht als erhaltenswert einzustufen.

   Als zusätzliche Baumpflanzung ist geplant, auf dem Grundstückstreifen von FlSt.Nr. 3545, direkt nördlich angrenzend an FlSt.Nr. 3545/1 eine Baumzeile sowie Hecke zu pflanzen. Diese Baumreihe soll auch der städtebaulichen und optischen Abgrenzung zwischen der halböffentlichen sozialen Nutzungen des Konradihauses und der privaten Wohnbebauung dienen.

2. Die Bebauung erfolgt, dem natürlichen Gefälle des Süd-West-Hangs folgend, in drei Terrassen. Es wird die Hangbebauung, die bereits östlich und westlich des Plangebiets vorhanden ist, aufgenommen und in einer einheitlichen Siedlungsstruktur kultiviert.

   Mit der Bebauung in einer - optisch durchlässigen - Zeilenform wird ein bewusster städtebaulicher Gegenpol zur solitären baulichen Großform des Konradihauses geschaffen. Die Bebauung weist zum Konradihaus hin jeweils weitgehend geschlossene Fassaden auf und orientiert sich zur Sonne und zur Stadt. Durch die Orientierung der geplanten Gebäude werden auch evt. Konfliktpotentiale, die sich aus der intensiven Nutzung des Konradihauses als Gebäude für eine ganze Reihe von sozialen Einrichtungen einschließlich eines Wohnheims für Behinderte ergeben könnten, von vornerher vermieden.

   Der städtebauliche Entwurf sieht vor, dass die einzelnen Häuser in den verschiedenen Bauzeilen gegeneinander versetzt werden, so dass nahezu von jedem Haus eine

günstige Blickverbindung zur Stadt und zum See hin entsteht und die einzelnen Häuser optimal besonnt werden.

Die Wohnbebauung sieht 2 Vollgeschosse vor und lässt eine Attikabebauung als Dachgeschoss, das kein Vollgeschoss darstellt zu. Im parallel Nach dem bereits vorliegendenn Bauantrag werden die Attikageschosse jeweils nur zu 50% des darunterliegenden Vollgeschosses im Rahmen der Ersterstellung zur Bebauung vorgesehendes Vorhabens überbaut. Es werden Flachdächer festgesetzt. Der Rücksprung der Attikabebauung ist jeweils im Süden der Gebäude vorgesehen.

Die Planung lässt freistehende Einzelhäuser und Doppelhäuser zu. Der Gestaltungsplan sieht nunmehr 13 Wohneinheiten vor. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht dem der Umgebungsbebauung mit einer max. GRZ von 0,25 und einer GFZ von 0,5 bei 2 Vollgeschossen mit DG.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt; bei Einzelhäusern bildet die jeweils östliche Gebäudekante auch die Grundstücksgrenze. Zwischen den einzelnen Gebäuden wird jeweils ein Grenzabstand von 6 m ausgebildet..

Zwischen den einzelnen Gebäuden sind, jeweils anschließend an die privaten Wohnwege im Regelfall zwei Carports je Haus vorgesehen. Garagen werden nicht zugelassen.

Die Bebauung wird in Holzbauweise errichtet. Die Dächer der Gebäude und Car-ports werden als extensiv begrünte Flachdächer vorgesehen. Das Oberflächenwasser soll in Rigolen im Vorhabenbereich versickern. Die Entwässerungsmulden sind jeweils nördlich der 3 Erschließungswege vorgesehen.

Die Einfamilienhäuser sollen jeweils mit ihrer Ostwand entlang der Grundstücksgrenze errichtet werden, so dass im Westen der Einzelhäuser ein von den Nachbargrundstücken nicht einsichtiger Gartenhof entsteht.

Geplant ist die Errichtung der einzelnen Gebäude in energetisch optimierter Holzbauweise. Das weiterentwickelte energetische Konzept sieht nunmehr Häuser vor, deren Gesamtenergiebedarf dem Passivhausstandard entsprechen und somit die kommunalen Energiestandards (30% unter EnEV) deutlich unterschreiten. Die Energiegewinnung erfolgt CO^2-neutral durch eine als private Nahwärmeversorgung betriebene Holzpellets/Holzhackschnitzelanlage an der nordöstliche Grundstücksecke.

VI. Verkehrserschließung, Stellplätze

Die Erschließung der drei Bauzeilen erfolgt jeweils durch einen 4,5 m breiten privaten Wohnweg, die in die Uhlandstrasse münden. Der von der Bebauung im Planbereich ausgehende Autoverkehr ist mit durchschnittlichen 3 Verkehrsbewegungen/Stunde und max. 7 Verkehrsbewegungen/Stunde bei Verkehrsspitzen führt zu keiner meßbaren oder gar beeinträchtigenden Verkehrszunahme.

Da die Grundstücksausfahrten nördlich des Kreuzungsbereichs Uhlandstrasse /Höhenweg angeordnet wurden, müssen die Schüler auf Ihrem Weg von und zur Sonnenhaldenschule nicht die Grundstücksausfahrten kreuzen. Zur Vermeidung einer Gefährung von Schulkindern wird für den Bereich der Einmündung des unteren Höhenwegs in die Uhlandstrasse festgesetzt, dass in diesem Teilbereich keine weiteren Grundstückserschließungen (weder Primär- noch Sekundärerschließungen) zulässig sind.

Jeweils nördlich an die privaten Wohnwege anschließend sind nicht überbaute Grundstücksstreifen von 0,5 m als Versickerungsflächen für Oberflächenwasser vorgesehen.

Die Carports werden jeweils zwischen den Häusern angeordnet, wobei im Regelfall zwei Stellplätze je Haus vorgesehen sind. Die Carportdächer bilden mit der nordseitigen Eingangsüberdachung der Häuser eine durchgehende optische Linie.

Durch die vorgesehene Errichtung von im Regelfall 2 Stellplätzen je Haus wird die Anzahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze weit übertroffen. Zusätzlich wirden an der Einfahrt zum südlichen und nördlichen Wohnweg jeweils ein Besucherstellplatz ausgewiesen.

Durch die notwendigen Grundstückseinfahren und eine Neuordnung der öffentlichen Stellplätze an der entfallen 2 öffentliche Stellplätze. Als Ausgleich für entfallende öffentliche Stellplätze und zur Vermeidung des Parkdrucks im Quartier, insbesonders durch die Einrichtungen des Caritasverbandes Konstanz und der Sonnenhaldenschule, errichtet der Vorhabenträger in direkter Nachbarschaft zum Vorhabenbereich auf dem Grundstück FlSt.Nr. 3545 (Konradihaus) 6 weitere öffentliche Stellplätze.

VII. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 a BNatSchG in Verbindung mit § 1 a BauGB sind zu vermeiden bzw. nicht vermeidbare Eingriffe sind auszugleichen.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB). Im Rahmen der Abwägung sind die Eingriffe durch die bisher zulässige Bebauung laut rechtskräftigem Bebauungsplan mit den Eingriffen durch die zukünftig zulässige Ausnutzung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu vergleichen.

Für den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes “Hard-Buchenberg 1. Änderung” liegt der rechtskräftiger Bebauungsplan “Hard-Buchenberg” aus dem Jahr 1985 vor. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) des Bebauungsplan “Hard-Buchenberg” betrug 0,4. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan reduziert sich die GRZ auf 0,25. Ursprünglich waren im Plangebiet kirchliche und soziale Einrichtungen mit 3 Vollgeschossen zulässig. Nunmehr werden 13 Wohnhäuser als Einzel- und Doppelhäsuer mit 2 Vollgeschossen geplant.

Durch die in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzte Begrünung der Gebäude und der Car-port-Dächer wird eine Verbesserung im Hinblick auf die Retention von Niederschlagswasser im Vergleich zum verbindlichen Bebauungsplanes erzielt. Darüber hinausgehend wird eine Versickerung des Oberflächenwassers mit Mulden-Rigolen-System festgesetzt.

Diese Maßnahmen stellen eingriffsrechtlich eine erhebliche Verbesserung gegenüber den bisherigen planerischen Festsetzungen dar.

Weitergehend werden Festsetzungen für Erhalt, Pflege und Ersatz abgängiger Bäume sowie Pflanzgebote getroffen. Hierdurch werden sowohl grundstücksprägenden Einzelbäume erhalten wie auch Festsetzungen zum funktionellen Erhalt des Grünzugs entlang der Uhlandstrasse getroffen. Die aufgrund der Baumaßnahme zu entfernenden 14 geschützten Bäume werden durch 16 Baumneupflanzungen ausgeglichen.

In der Gesamtschau verursacht die vorliegende Planung keinen zusätzlichen erheblichen Eingriff. Zusammen mit den vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen sind die Belange des Naturschutzes i.S. von § 1a BauGB gewahrt und werden aufgrund des erheblich verringerten Versiegelungsgrad der nunmehr neu festgesetzten Bebauung gegenüber der stellt gegenüber dem Bebauungsplan Hard-Buchenberg verbessert.

Ausgleichsmaßnahmen sind von daher nicht festzusetzen.

Konstanz, den 20.10.2004 /`10.02.2005

W. Münst
Rechtsanwalt

Stadt KONSTANZ

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP)

„Hard-Buchenberg, 1. Änderung“

Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften nach § 91 Abs.4 BauGB und § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung der Gebäude

Die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der Wohngebäude und Car-ports dient der einheitlichen architektonischen und städtebaulichen Gestaltung des neuen Wohnquartiers unterhalb des Konradihauses.

Die Festsetzung begrünter Flachdächer erfolgt zum einen Herstellung von Retentionsflächen für die Dachentwässerung zum anderen zu Verbesserung der Besonnung der einzelnen Wohnhäuser aber auch aus städtebaulichen Gründen um günstige Sichtbeziehungen innerhalb des Plangebiets zur Kernstadt von Konstanz zu ermöglichen.

Aus städtebaulichen Gründen werden die einzelnen Wohnhäuser entlang eines durchlaufenden Car-port- bzw. Vordachs in den 3 Bauzeilen miteinander verknüpft und in der obersten Bauzeile auch eine architektonische Gegenform und Abgrenzung zur hofartigen Bebauung des Konradihauses geschaffen, der den Innenhof mit der Kapelle als baulichen (und spirituellen) Zentrum nach Süden hin abschließt.

Aus Gründen der Einheitlichkeit der architektonischen Gestaltung sind Nebengebäude in gleicher Weise wie die Wohngebäude zu errichten.
Die Festsetzung von Gestaltungs- und Abstandsvorschriften für Gartenterrassen dient der Einheitlichkeit der architektonischen Gestaltung und des Nachbarschutzes.

2. Einfriedungen

Aus architektonischen und städtebaulichen Gründen wird Art und Material von Einfriedungen beschränkt.

3. Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen

Die diesbezüglichen Festsetzungen dienen zum einen der Reduzierung von versiegelter Bodenflächen und der einheitlichen Gestaltung der hausnahen Gartenbereiche. Durch diese Festsetzungen wird auch die Gestaltung der Grenzen des Plangebiets zum einen zur Uhlandstrasse neu gestaltet und den entlang der Uhlandstrasse auch mit Pflanzgeboten definierten privaten Grünbereich in Form einer städtischen Bepflanzung definiert. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für die direkt im Westen an den Planbereich anschließende Wohnbebauung wird die Gestaltung und Bepflanzung im Grenzbereich definiert.

4. Versickerung von Oberflächenwasser

Die Verpflichtung, Oberflächenwasser im Plangebiet zu versickern dient auch dem Schutz des benachbarten Wohnquartiers, insbesonders sollen hierdurch zu den bereits bestehenden Belastung durch Oberflächenwasser, die im noch nicht endgültig erschlossenen unteren Höhenweg festzustellen sind, durch die Bebauung keine weiteren Lasten hinzukommen.

Konstanz, den 09.09.2004/ 20.10.2004 / 10.02.2005

W. Münst
Rechtsanwalt



Lageplan / Übersicht

Inhalt:

0.0 Einführung, rechtlicheGrundlagen

2.0 Situation / Aufgabenstellung

3.0 Landschaftsplanerische + städtebauliche Situation

4.0 Nutzungen / Funktionen

5.0 Planung

6.0 Bestandserfassung und –bewertung
6.1 Umfeld des Konradihauses
6.1.1 Bestand
6.1.2 Bewertung
6.2 Böschungen / Randbereiche westlich des Konradihauses
6.2.1 Bestand
6.2.2 Bewertung
6.3 Obstwiese südlich des Konradihauses
6.3.1 Bestand
6.3.2 Bewertung
6.4 Böschung / strassenbegleitender Baumbestand an der Uhlandstrasse
6.4.1 Bestand
6.4.2 Bewertung
6.5 Fauna

7.0 Konfliktanalyse

8.0 Landschaftsplanerisches Leitbild

9.0 Eingriff-Ausgleichsbilanzierung

10.0 Grundzüge der Grünordnung
10.1 Umfeld des Konradihauses
10.2 Böschungen / Randbereiche westlich des Konradihauses
10.3 Obstwiese südlich des Konradihauses
10.4 Böschung / strassenbegleitender Baumbestand an der Uhlandstrasse

11.0 Regenwasserbewirtschaftung

12.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

13.0 Örtliche Bauvorschriften

14.0 Hinweise
14.1 Bodenschutz
14.2 Alternative Energiekonzepte
14.3 Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

1.0 Einführung, rechtliche Grundlagen

Laut § 9 Abs. 1 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) sind Gemeinden verpflichtet, einen Grünordnungsplan (GOP) aufzustellen, sobald ein Bebauungsplan erstellt, ergänzt, geändert oder aufgehoben wird und aus Sicht des Naturschutzes Maßnahmen zur Verwirklichung von Zielsetzungen nach § 7 NatSchG "Verwirklichung der Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge" näher aufzuzeigen sind.

Entscheidend sind hier auch die Zielformulierungen des § 1 NatSchG, in dem es heißt (1):

"Durch Naturschutz und Landschaftspflege sind die freie und besiedelte Landschaft als Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen so zu schützen, zu pflegen, zu gestalten und zu entwickeln, daß

- *1. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,*
- *2. die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter (Boden, Wasser, Luft, Klima, Tier- und Pflanzenwelt) sowie*
- *3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft*

nachhaltig gesichert werden.“

Weitere Rechtsgrundlage der Grünordnungsplanung sind der § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie § 10 und § 11 des NatSchG Baden-Württemberg, nach dem Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen sind.

Als Eingriffe gelten:
"Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können“.

Solche Eingriffe sind laut § 21 BNatSchG durch geeignete Maßnahmen möglichst vollständig auszugleichen.

Die bislang im § 8a BNatSchG dargestellte Eingriff-Ausgleichsregelung wurde ab dem 1.1.1998 durch den § 1a BauGB "Umweltschützende Belange in der Abwägung" ersetzt. Demnach sind in der Abwägung des Bebauungsplanes auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen. Die Eingriffsbeurteilung umfasst Überlegungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich bzw. Ersatz von Eingriffen.

Im Grünordnungsplan werden hierzu entsprechende Maßnahmen erarbeitet.

2.0 Situation / Aufgabenstellung

Das Plangebiet liegt im Konstanzer Stadtteil „Königsbau“ und umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha. Es handelt sich um den kleineren Teil eines weitläufigen, parkartig angelegten Areals mit einzelnen Solitär-Baukörpern, dem „Konradihaus“ und dem ehemaligen Progymnasium. Bedingt durch die teilweise Aufgabe früherer Nutzungen soll das Plangebiet einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Aufgabe des Grünordnungsplanes ist es, den vorhandenen prägenden Baumbestand auf seine Erhaltungswürdigkeit zu bewerten und Vorschläge für die künftige Siedlungs- und Freiraumstruktur zu erarbeiten.

Vorbereitend hierfür wurde der Bestand auf der Grundlage aktueller Vermessungsunterlagen aufgenommen und strukturell untersucht. Im Verlauf der Vegetationsperiode 2004 wurden alle Bäume nochmals einzeln erfasst und bewertet. Auf diesen Grundlagen beruhen die Aussagen zur Vitalität und Standfestigkeit und damit zur Erhaltungswürdigkeit.

3.0 Landschaftsplanerische + städtebauliche Situation

Das Umfeld des Plangebietes wird geprägt durch vielfältige Formen der Wohnbebauung mit mehrgeschossigen, teilweise großformatigen Gebäuden an der Uhlandstraße. Der vorhandene Grünbestand wirkt zunächst dicht, ist jedoch weitgehend unstrukturiert und umfasst im Wesentlichen private Gärten und Abstandsflächen.

Einzige zusammenhängende und mit Einschränkung auch öffentlich nutzbare Freifläche ist das parkartige Areal, an dessen Rand das eigentliche Plangebiet liegt. eigentliche Plangebiet. Obwohl privates Eigentum, haben sich hier Wegeverbindungen von der Sonnenbühlstrasse zur Uhlandstrasse und Spielmöglichkeiten für Kinder entwickelt. Das Rasensportfeld an der Sonnenbühlstrasse ist allgemein zugänglich.

Der dichte Baumbestand wirkt stadtbildprägend. Alle Freiflächen machen jedoch –wohl bedingt durch die Aufgabe bisheriger Nutzungen- einen vernachlässigten Eindruck.

4.0 Nutzungen / Funktionen

im an das Plangebiet angrenzenden Konradihaus“ sind verschiedene soziale Einrichtungen und ein Wohnheim für Menschen mit Behinderungen angesiedelt. Die hausnahen Bereiche werden als Pkw-Abstellplätze genutzt. Das Gesamtareal ist frei zugänglich und dient Kindern aus der Umgebung als Erlebnisfeld.

5.0 Planung

Es liegt eine städtebauliche Konzeption des Architekturbüros Bucher-Beholz, Gaienhofen, vor, das 3 in West-Ost-Richtung angeordnete Bauzeilen mit Einzel- und Doppelhäusern vorsieht. Die Erschließung erfolgt über 3 Wohngassen, die in die Uhlandstraße einmünden. Den Häusern sind jeweils kleine Wohngärten vorgelagert.

6.0 Bestandserfassung und –bewertung

Für das eigentliche Plangebiet liegt eine detaillierte Baumbestandsaufnahme vor, die im Anhang als Tabelle beigefügt ist. Die an das Plangebiet angrenzenden Bestände wurden lediglich strukturell aufgenommen und bewertet, da sie von der vorliegenden städtebaulichen Planung nicht unmittelbar betroffen sind, ihre Einbeziehung in eine Gesamtkonzeption für das Areal „Konradihaus“ jedoch wünschenswert ist.

6.1 Umfeld des Konradihauses

6.1.1 Bestand

Die Freiflächen sind nicht in die Planung einbezogen, sollen jedoch im Rahmen einer Gesamtkonzeption mit betrachtet werden.

Sie sind teilweise dicht bewachsen, machen jedoch einen insgesamt eher vernachlässigten Eindruck. Der Baumbestand rückt bis unmittelbar an das Haus, offene Freiflächen und Aufenthaltsbereiche fehlen. Die befestigten Flächen werden als Pkw-Stellplätze genutzt.

6.1.2 Bewertung

Ökologische Bedeutung (Flora, Fauna, Vernetzung): mittel - hoch

Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild: hoch

6.2 Böschungen / Randbereiche westlich des Konradihauses

6.2.1 Bestand

Die Böschungen sind flächig dicht bewachsen und bilden einen schmalen durchgängigen Grünzug in Süd-Nordrichtung. Sie wirken gliedernd und abschirmend.

6.2.2 Bewertung

Ökologische Bedeutung (Flora, Fauna, Vernetzung): mittel - hoch

Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild: mittel

6.3 Obstwiese südlich des Konradihauses

6.3.1 Bestand

Die Obstwiese stellt ein Relikt aus der Zeit der, in der das „Konradihaus“ als Internat genutzt wurde und die Küche sich teilweise selbst versorgte. Es handelt sich um einen zusammenhängenden Bestand, der aus verschiedenen Obstarten und vorwiegend aus Halbstämmen besteht.

Die einzelnen Bäume sind für sich gesehen nicht hoch einzustufen, die Wertigkeit für die Ökologie und das Siedlungsbild ergibt sich aus dem Gesamtbestand. Etliche Bäume sind jedoch abgängig. Der Pflegezustand ist insgesamt schlecht.

Am westlichen Rand der Obstwiese findet sich eine stattliche Winterlinde (Tilia cordata, Nr. 39).

6.3.2 Bewertung

Ökologische Bedeutung (Flora, Fauna, Vernetzung): mittel - hoch

Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild: mittel

6.4 Böschung / strassenbegleitender Baumbestand an der Uhlandstrasse

6.4.1 Bestand

Die Böschungsbereiche an der Uhlandstrasse sind dicht mit teilweise stattlichen Laubbäumen und einzelnen Nadelbäumen bewachsen. Die Bäume stehen extrem dicht und sind dadurch in ihrer Entwicklung beeinträchtigt. Der Bestand wirkt strassenbildprägend. Es finden sivch fremdländische Arten und auch Arten, die keine nachhaltige Entwicklung erwarten lassen (z.B. Acer saccharinum – Zucker-Ahorn). Besonders prägend ist eine stattliche Blut-Buche (Fagus sylvatica „Atropunicea“.

6.4.2 Bewertung

Ökologische Bedeutung (Flora, Fauna, Vernetzung): hoch

Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild: hoch

6.5 Fauna

Eine detaillierte faunistische Bestandsaufnahme liegt nicht vor. Die Bedeutung des Plangebietes und der angrenzenden Bereiche für den Arten- und Biotopschutz ist aufgrund des unterschiedlich hohen Versiegelungsgrades, der Grünstrukturen und der Verkehrsdichte nicht zu vereinheitlichen. Während direkt an den Straßen von „Allerweltsarten“ auszugehen ist, steigt die Wertigkeit als Lebensraum für Kleinsäuger, Vögel, Insekten und Reptilien in den Bereichen mit stärkerer Durchgrünung und im Bereich dicht bewachsener Böschungen. Insbesondere in der ehem. Obstwiese ist von der Existenz zahlreicher Brutvogelarten und Kleinsäuger auszugehen. Allerdings sind die vorhandenen Lebensräume aufgrund des umgebenden Stadtraums als isoliert anzusehen.

7.0 Konfliktanalyse

Auswirkungen auf:	Baubedingt	Konfliktpotential	Nutzungs-planungsbedingt	Konfliktpotential
Boden	• Bodenverdichtung • Staub- und Emissions-entwicklung, Auswirkungen insbesondere auf die umgebende Bebauung	Konfliktpotential kann durch geordnete Baustellenabwicklung minimiert werden,	• Andauernde Versiegelung durch befestigte Flächen • Eingriff in Bodenleben und -funktionen	hoch durch Überbauung und Erschließung, Minimierung durch örtliche Bauvorschriften zur Materialverwendung, Ausweisung von Grün-flächen, Pflanzgebote
Wasser	• Möglicher Schadstoffeintrag durch Baustellenverkehr	Konfliktpotential kann durch geordnete Baustellenabwicklung minimiert werden	• Störungen des Grundwas-serhaushaltes durch Versiegelung	hoch durch Überbauung, Minimierung durch Regenwasser-bewirtschaftungskonzept, Ausweisung von Grün-flächen
Klima	• Keine wesentlichen Beein-trächtigungen	Geringes Konfliktpotential	• Beeinträchtigung des Kleinklimas durch Abstrahlung • Verringerte Luftfeuchtigkeit • Versiegelung	hoch durch Überbauung, Minimierung durch Fassadenbegrünung, Ausweisung von Grün-flächen, Baumpflanzungen
Luft	• Staub- und Abgas-emissionen, • Auswirkungen insbesondere auf die umgebende Bebauung	Mittleres Konfliktpotential, kann durch geordnete Baustellenabwicklung minimiert werden.	Staub- und Abgasemissionen durch zunehmenden Fahrverkehr	mittel, kann durch reduzierten Ausbau der Erschliessungsstrasse(n) und Anbindung des Wohnquartiers an den ÖPNV minimiert werden

Auswirkungen auf:	Baubedingt	Konfliktpotential	Nutzungs-planungsbedingt	Konfliktpotential
Flora + Fauna	• Beeinträchtigung benachbarter Lebensräume	mittleres Konfliktpotential, Schutzmaßnahmen für den zu erhaltenden Baumbestand erforderlich	• Dauerhafter Verlust von Lebensräumen für Klein-lebewesen und Mikroorga-nismen • Zerschneiden von Lebensräumen	mittel Erhaltungsgebote für prägende Bäume, Ersatzpflanzungen, Pflanzgebote
Vernetzungs-strukturen	• Zerschneidung+ Störungen durch Verkehr, Verlärmung + Bautätigkeit	mittleres Konfliktpotential	• dauerhafte Zerschneidung und Zerstörung von Vernetzungslinien	mittel
Biotopaus-stattung / § 24a-Biotop	• Zerstörung bzw. Störung durch Bautätigkeit	durch die Lage des Plangebietes geringes Konfliktpotential	• Kein Konfliktpotential	---
Orts- und Landschaftsbild	• Keine wesentlichen Beein-trächtigungen	-----	Beeinträchtigung durch: • Bebauung + Zersiedelung • Zerstörung prägender Landschaftselemente	geringes Konfliktpotential, Minimierung durch die Ausweisung von Grünflächen, Pflanzgebote, Erhalt des Grünzuges an der Uhlandstraße
Erholung	• Beeinträchtigung des Erlebniswertes der Landschaft etc).	Hohes Konfliktpotential (Verlärmung), Minimierung durch geordnete Baustellenabwicklung begrenzt möglich.	• Potentielle Störung des Landschaftsbildes, • Verlust von Spiel- und Naherholungsflächen	Mittleres Konfliktpotential

8.0 Landschaftsplanerisches Leitbild

Das landschaftsplanerische Leitbild entwickelt eine Vision der Gestalt und Struktur der Landschaft/des Ortsbildes mit der durch die Planung angestrebten Nutzung.

Es ist die Vorstufe des eigentlichen Grünordnungsplanes. Auf dieser Grundlage werden die einzelnen Maßnahmen als Festsetzungen und / oder örtliche Bauvorschriften zur Übernahme in den Bebauungsplan erarbeitet.

Planungsziel ist die Entwicklung eines hochwertigen Wohnquartiers, das einen vielfältigen Lebens- und Aufenthaltsraum darstellt und in dem die dargestellten Konfliktpotentiale durch geeignete Minimierungs- bzw. Ersatzmaßnahmen auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß verringert sind.

Baukörper sind räumlich wirksam anzuordnen, d.h. sie sollen zur Bildung von Strassen-, Platz- und Grünräumen beitragen. Diese Räume sollen nicht nur wenige Funktionen z.B. als Verkehrsfläche übernehmen, sondern durch ihre Gestaltung multifunktional als Spiel-, Aufenthalts- und Erlebnisflächen wirksam werden.

Die Anordnung der Baukörper soll den zu erhaltenden Baumbestand berücksichtigen (ausreichende Abstände, Verzicht auf Unterkellerung etc.) Dies gilt insbesondere für die Bäume Nr. 13 – Blutbuche und 39 – Winterlinde. Während der Bauzeit müssen parallel zur Einrichtung der Baustelle ausreichende Schutzmaßnahmen getroffen werden.

Der straßenbildprägende Grünzug entlang der Uhlandstraße ist strukturell zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen (Pflanzung nachhaltig entwicklungsfähiger Baumarten, Unterpflanzungen etc.).

9.0 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Die vorliegende Planung ist als Eingriff gem. § 8a BNatSchG zu werten und unterliegt grundsätzlich der Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB.

Der Vergleich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Hardt-Buchenberg“ zeigt jedoch, dass in der ursprünglichen Planung eine deutlich verdichtetere Bauweise zulässig war und zudem praktisch keine Grünflächen und Pflanzgebote ausgewiesen sind. Im § 1a (3) BauGB heißt es*: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“.*

Neben den nachstehend aufgeführten Maßnahmen zur Grünordnung sind daher weitere Ausgleichsmaßnahmen für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

10.0 Grundzüge der Grünordnung

Im weiteren Verfahren werden im Rahmen der Grünordnungsplanung Vorschläge und Maßnahmen erarbeitet, um als planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan übernommen zu werden.

10.1 Umfeld des Konradihauses

Das vernachlässigte Umfeld des Konradihauses soll durch behutsame Pflege- und Umgestaltungsmaßnahmen Teil der offenen, parkartigen Gesamtsituation werden. Wünschenswert wäre die Entsiegelung größerer Teilflächen und die Anlage von Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten.

10.2 Böschungen / Randbereiche westlich des Konradihauses

Die gliedernden und abschirmenden Randflächen sind zu erhalten und durch geeignete Pflanz- und Pflegemaßnahmen weiterzuentwickeln.

10.3 Obstwiese südlich des Konradihauses

Die Obstwiese ist ausschließlich als geschlossener Bestand von Bedeutung. Eingriffe bzw. die Herausnahme von Teilbereichen hätte die massive Verringerung der Wertigkeit zur Folge. Daraus ergibt sich die Grundsatzentscheidung, diese Struktur als Ganzes zu erhalten und zu pflegen oder insgesamt zu entfernen. Nachdem der Bestand vorwiegend aus Halbstämmen besteht, die zudem teilweise abgängig sind, wäre der dauerhafte Erhalt mit umfangreichen Neupflanzungen und der damit verbundenen nachhaltigen Entwicklungs- und Erhaltungspflege verbunden.

Es stellt sich die Frage, ob dieser Aufwand unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umfangs mit Grund und Boden vertretbar ist, nachdem die dauerhafte und sinnvolle Nutzung aufgrund der veränderten Situation nicht gewährleistet ist.

Bei Abwägung aller Gesichtspunkte, insbesondere des Zieles, Bauflächen innerörtlich durch behutsame Nachverdichtungen auszuweisen, erscheint der Verlust der Obstwiese vertretbar, zumal durch innerörtliche Bauflächen Bereiche am ortsrand mit gleicher oder wertvollerer Biotopausstattung geschont werden.

Bei einer Bebauung der Fläche ist auf die höhenmäßige Begrenzung (exponierte Hanglage) und die weitgehende Schonung einzelner Bäume an der Grundstücksgrenze sowie des Bestandes an der Uhlandstrasse zu achten.

Die im Nordwesten der Obstwiese gelegene Winterlinde ist unbedingt dauerhaft zu erhalten.

10.4 Böschung / strassenbegleitender Baumbestand an der Uhlandstrasse

Der Bestand ist von hoher Bedeutung für das Strassen- und Siedlungsbild. Er trägt zur Gliederung des Stadtquartiers bei und stellt einen wirksamen Emmissionsfilter für die künftige Bebauung angrenzender Flächen dar.

Die Herausnahme einzelner Bäume und Ergänzung mit geeigneten Arten trägt zur nachhaltigen Entwicklung des Gesamtbestandes bei.

12.0 Regenwasserbewirtschaftung

Die gem. bad.-württ. Wasserrecht erforderliche Retention und Rückhaltung von Oberflächenwasser wird als Chance verstanden, den Umgang mit Wasser als Gestaltungselement in die Freiraumplanung zu integrieren, z.B. durch offene Mulden und Rinnen sowie Teiche und Kiesflächen als Retentionsbereiche. Hierfür ist zunächst die Feststellung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden im Rahmen eines Baugrundgutachtens erforderlich.

Ebenso tragen begrünte Dächer zum verzögerten Wasserabfluß bei und haben zudem positive Auswirkungen auf das Stadtklima.

Im Rahmen eines ökologischen Gesamtkonzeptes sollte außerdem die Nutzung anfallenden Regenwassers für Grauwasser-Kreisläufe untersucht werden.

12.0 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

Zur baurechtlichen Absicherung der vorstehend beschriebenen Massnahmen sind im Bebauungsplan die nachfolgenden Festsetzungen erforderlich.

Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 (1) BauGB	**Rechts-grundlage**	**Betroffenes Schutzgut**	**Festsetzung zur:** **Vermeidung**	**Minimierung**	**Ausgleich**	**Erläuterung**
Baugrenzen: Gliederung des Baugebietes durch die differenzierte Festsetzung von Baugrenzen.	§23 (3) BauNVO	Ortsbild Boden		X		Es entstehen einzelne Raumkanten zur Definition von Strassen-, und Grünräumen. Das Bauquartier wird durch Freiflächen mit entsprechenden Festsetzungen zur Durchgrünung gegliedert
Bauweise: Festsetzung der offenen Bauweise.	§ 9 (1) Nr.2 BauGB §22 (1, 2)) BauNVO	Ortsbild		X		Siehe Erläuterungen zu „Baugrenzen“

Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 (1) BauGB	**Rechts-grundlage**	**Betroffenes Schutzgut**	**Festsetzung zur:**			**Erläuterung**
			Vermeidung	**Minimierung**	**Ausgleich**	
Pflanzung von Bäumen: a) 1. 2. und 3. Ordnung gem. Pflanzenliste entlang der Uhlandstraße b) Pflanzung von kleinkronigen Bäumen auf privaten Vorgartenflächen c) Pflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen in Wohngärten	§9 Abs.1 Nr. 25b und § 178 BauGB	Ortsbild Landschafts-bild Flora/Fauna Luft		X	X	Gliederung der Bebauung, Erhalt und Weiterentwicklung des Grünzuges entlang der Uhlandstraße, Verbesserung des Kleinklimas, Lebensraum für Kleinlebewesen
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und § 178 BauGB	Ortsbild Landschafts-bild Flora/Fauna Luft		X		Gliederung der Bebauung, Gestaltung des Straßenraumes Erhalt und Weiterentwicklung des Grünzuges entlang der Uhlandstraße Verbesserung des Kleinklimas, Lebensraum für Kleinlebewesen Regenwasserbewirtschaftung
Schutzmaßnahmen für Bäume	DIN 18920	Ortsabild, Landschafts bild, Flora/Fauna, Luft	X	X		Erhalt des vorhandenen Baumbestandes
Flächen für die Rückhaltung + Versickerung von Niederschlagswasser	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB	Wasser, Luft, Flora/ Fauna		X		Wasserrückhaltung, Grundwasser-Neubildung, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Bildung von Lebensräumen

13.0 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO-BW

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 (4) BauGB und § 74 LBO-BW)	**Rechts-grundlage**	**Betroffenes Schutzgut**	**Festsetzung zur:**			**Erläuterung**
			Vermeidung	**Minimierung**	**Ausgleich**	
Dachbegrünung	§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO	Wasser, Luft, Klima, Flora/Fauna		X	X	Regenwasser-Rückhaltung, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Verringerung der Abstrahlung, Bildung von Lebensräumen
Gestaltung der Freiflächen: Stellplätze, Gehwege und private Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen . Alle nicht überbauten oder befestigten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Die Gestaltung und Bepflanzung der nicht überbauten Flächen muß spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode erfolgen.	§9 (1) 5. LBO § 1 Boden-schutz-gesetz	Boden Wasser Flora/Fauna Boden Wasser Flora/Fauna Ortsbild		X X X	X	Gem. § 1 Bodenschutzgesetz ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt nötige Maß zu minimieren. Verwendung von Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wasserdurchlässigem Pflaster Bepflanzung gemäß Pflanzenliste.

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 (4) BauGB und § 74 LBO-BW)	**Rechts-grundlage**	**Betroffenes Schutzgut**	**Festsetzung zur: Vermeidung**	**Minimierung**	**Ausgleich**	**Erläuterung**
Einfriedungen, Abgrenzungen Zulässig sind • freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzen-liste bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m • geschnittene Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzen-liste, bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m • einfache Zäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,00 m. .	§ 74 LBO	Ortsbild				Die Festsetzungen dienen der Vermeidung überhöhter Abschirmung, binden die Vorgärten in die öffentlichen Flächen mit ein und stärken das angestrebte städtebauliche Erscheinungsbild.

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 (4) BauGB und § 74 LBO-BW)	**Rechts-grundlage**	**Betroffenes Schutzgut**	**Festsetzung zur:**			**Erläuterung**
			Vermeidung	**Minimierung**	**Ausgleich**	
Pflanzgebote für Bäume innerhalb der Bauflächen gem. Pflanzenliste:		Ortsbild Landschafts-bild Flora/Fauna Luft		X	X	Zur Durchgrünung des Plangebietes, Verbesserung des Kleinklimas und als Lebensraum für Kleinlebewesen
Versickerung von Ober-flächenwasser Das auf den Dächern anfallende Regenwasser darf ausschließlich versickert werden bzw. muß über auszuweisende Ableitungs- und Retentionsmulden in die Reten-tions- und Versickerungsflächen und von dort in den Vorfluter geleitet werden.	§ 74 (3) Nr. 2 LBO	Wasser		X	X	Rückhaltung von Regenwasser, Schonung des Grundwassers
Verwendung von insekten-freundlichen Leuchten	§ 74 LBO	Flora/Fauna		X		
Abfallbehälter Abstellplätze für Müllbehälter, Container und dgl. sind entweder in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder durch Bepflanzungen so abzuschirmen, dass sie vom öffentlichen Strassenraum nicht sichtbar sind.	§ 74 LBO	Ortsbild		X		Vermeidung ungeordneter Bereiche mit der damit verbundenen Abwertung des Wohnquartiers.

14.0 Hinweise

14.1 Bodenschutz (§ 1 BodSchG)

Die Belange des Bodenschutzes sind in der Planungs- und Bauphase zu berücksichtigen:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Vermeidung von Verdichtung
- Erhalt des Oberbodens

Deshalb ist die Versiegelung auf das unbedingt nötige Maß zu beschränken.

Zur Sicherung der Versickerungsfähigkeit und Wasserspeicherkapazität des Bodens ist eine Verdichtung außerhalb der befestigten Flächen nicht zulässig.

Erdaushub ist getrennt nach Ober- und Unterboden zu lagern. Der Oberboden ist nach Möglichkeit wieder zu verwenden.

14.2 Alternative Energiekonzepte

Als Beitrag zum Klimaschutz und zum Erhalt der nichterneuerbaren Ressourcen sind alternative Energiekonzepte ausdrücklich erwünscht, z.B.

- Solaranlagen
- Wärmepumpen
- Blockheizkraftwerke
- Holzschnitzelheizungen
- Passivhausbauweise

14.3 Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

Im Rahmen einer Gesamtkonzeption für das Umfeld des Konradihauses wird die Anlage einer Baumreihe mit säulenförmigen Laubbäumen gem. Pflanzenliste zwischen geplanter Wohnbebauung und Konradihaus angeregt.

Pflanzenliste

1. Laubbäume für die Ergänzung des Grünzuges entlang der Uhlandstraße

a) 1. und 2. Ordnung außerhalb des Sichtdreiecks DWD

Botanischer Name		Deutscher Name
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	-	Sommer-Linde

b) 3. Ordnung innerhalb des Sichtdreiecks DWD

Botanischer Name		Deutscher Name
Acer campestre ‘Elsrijk’	-	Feld-Ahorn ‘Elsrijk’
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche

2. Säulenförmige Laubbäume 3. Ordnung zwischen geplanter Bebauung und Konradihaus

Botanischer Name		Deutscher Name
Pyrus calleryana ‘Chanticleer’	-	Chinesische Birne

3. Bäume 3. Ordnung für Haus - und Vorgärten

Botanischer Name		Deutscher Name
Amelanchier lamarckii	-	Felsenbirne
Fraxinus ornus	-	Blumen-Esche
Malus floribunda	-	Zier-Apfel
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche

4. Sträucher für freiwachsende Hecken + Gehölzgruppen, Unterpflanzung des Grünzuges entlang der Uhlandstraße

Botanischer Name		Deutscher Name
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß

Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Malus silvestris	-	Holz-Apfel
Prunus spinosa	-	Schlehe
Sambucus nigra	-	Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Wildrosen, z.B. Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rosa gallica	-	Essig-Rose
Rosa glauca	-	Hecht-Rose
Rosa majalis	-	Zimt-Rose
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	-	Weinrose
Rosa rugosa	-	Apfel-Rose

5. Ziersträucher für Haus- und Vorgärten

Botanischer Name		Deutscher Name
wie vorstehend, zusätzlich Buxus sempervirens	-	Buchsbaum
Philadelphus coronarius	-	Bauern-Jasmin
Taxus baccata	-	Eibe
Strauchrosen		

6. Geschnittene Hecken für Hausgärten

Botanischer Name		Deutscher Name
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Buxus sempervirens	-	Buchs
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	-	Liguster

7. Fassadenbegrünung für Hauswände

Botanischer Name		Deutscher Name
Aristolochia macrophylla	-	Pfeifenwinde
Clematis montana	-	Anemonen-Waldrebe
Clematis vitalba	-	Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Hydrangea anomala ssp.	-	Kletterhortensie
Parthenocissus tricusp.	-	Wilder Wein
Wisteria sinensis	-	Glycine, Blauregen

Darüber hinaus sind bei entprechenden Standortbedingungen die Echte Weinrebe (Vitis) und verschiedene Kletterrosen möglich.

8. Unterpflanzung, flächige Bepflanzung für Hausgärten

Botanischer Name		Deutscher Name
Hedera helix	-	Efeu
Ligustrum vulgare "Lodense"	-	Zwerg-Liguster
Rosen, bodendeckende		
Vinca minor	-	Immergrün
heimische Stauden, z.B.		
Alchemilla mollis	-	Frauenmantel
Geranium macrorrhizum	-	Storchschnabel
Lamium maculatum	-	Taubnessel
Ranunculus acris	-	Hahnenfuß

u.a.

Überlingen, 20.10.2004 / 10.02.2005



1 Larix decidua (Lärche)
2 Betula pendula (Birke)
3 Robinia pseudoacacia (Robinie)
4 Corylus avellana (Haselnuß)
5 Pinus wallichiana (Mädchenkiefer)
6 Betula pendula (Birke)
7 Betula pendula (Birke)
8 Carpinus betulus (Hainbuche)
9 Carpinus betulus (Hainbuche)
10 Picea abies (Fichte)
11 Betula pendula (Birke)
12 Cedrus atlantica `Glauca` (Atlaszeder)
13 Fagus sylvatica `Atropunicea` (Blutbuche)
14 Thuja occidentalis (Thuja)
15 Thuja occidentalis (Thuja)
16 Carpinus betulus (Hainbuche)
17 Betula pendula (Birke)
18 Acer platanoides `Faassen´s Black` (Spitz- Ahorn)
19 Prunus cerscifers `Nigra` (Blutpflaume)
20 Picea omorica (serb. Fichte)
21 Acer saccharinum (Zucker- Ahorn)
22 Acer platanoides (Spitzahorn)
23 Betula pendula (Birke)
24 Betula pendula (Birke)
25 Picea omorica (serb. Fichte)
26 Picea omorica (serb. Fichte)
27 Picea omorica (serb. Fichte)
28 Carpinus betulus (Hainbuche)
29 Prunus domestica (Pflaume)
30 Acer saccharinum (Zucker- Ahorn)
31 Betula pendula (Birke)
32 Betula pendula (Birke)
33 Betula pendula (Birke)
34 Picea omorica (serb. Fichte)
35 Picea omorica (serb. Fichte)
36 Picea omorica (serb. Fichte)
37 Carpinus betulus (Hainbuche)
38 Carpinus betulus (Hainbuche)
39 Tilia cordata (Linde)
40 Prunus padus (Traubenkirsche)
41 Aesculus hippocastanum (Roßkastanie)
42 Prunus padus (Traubenkirsche)
43 Acer platanoides (Spitz- Ahorn)
44 Robinia pseudoacacia (Robinie)
45 Prunus ceracifera `Nigra` (Blutpflaume)
46 Picea abies (Fichte)
47 Picea omorica (serb. Fichte)
48 Picea omorica (serb. Fichte)
49 Picea omorica (serb. Fichte)
50 Fraxinus excelsior (Esche)
51 Taxus baccata (Elbe)
52 Ginkgo biloba (Fächerblattbaum)
53 Robinia pseudoacacia (Robinie)

Obstbaumbestand

Gehölzbestand

Unterpflanzung wie z.B. Cornus, Crataegus, Lonicera, Corylus

Projekt:

Stadt Konstanz

Grünordnungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hard - Buchenberg", 1. Änderung

Plan:

Baumbestand

Plan Nr.:	Gezeichnet:	Geändert:	Format:	Maßstab:
	Juli 2004 HO			1:500

HELMUT HORNSTEIN
Freier Landschaftsarchitekt BDLA Stadtplaner SRL
Freiraum-, Landschafts-, Stadt- und Umweltplanung
Aufkircher Str. 25 88662 Überlingen/Bodensee Tel. 07551/915043 Fax 915044
E-mail: helmuthornstein@t-online.de Internet: www.helmuthornstein.de

Stadt Konstanz Grünordnungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hard - Buchenberg"

Baumbestandsaufnahme *(Anlage: Baumbestandsplan)*

***) Baumschutz besteht laut Baumsatzung Konstanz, wenn Baumumfang größer 100cm; bei mehrstämmigen Einzelumfang größer 50cm**

Nr	Gattung / Art	Stamm-durchmesser (m)	Stamm-umfang = pi*d	Wuchshöhe (m)	Kronen-durchmesser (m)	Geschützt gem. Baumsatzung *)
1	Larix decidua (Lärche)	0,35	1,10	18	12	JA
2	Betula pendula (Birke)	0,45	1,41	16	10	JA
3	Robinia pseudoacacia (Robinie)	2*0,45;0,50;0,65	1,41; 1,41; 1,57; 2,04	20	16	JA
4	Corylus avellana (Haselnuss)	5 x 0,15	5*0,47	7	6	
5	Pinus wallichiana (Mädchenkiefer)	0,35	1,10	16	10	JA
6	Betula pendula (Birke)	0,4	1,26	17	10	JA
7	Betula pendula (Birke)	0,4	1,26	16	11	JA
8	Carpinus betulus (Hainbuche)	0,20;0,20	2*0,63	12	10	JA
9	Carpinus betulus (Hainbuche)	0,35	1,10	12	11	JA
10	Picea abies (Fichte)	0,35	1,10	15	6	JA
11	Betula pendula (Birke)	0,15;0,15;0,15	3*0,47	12	9	
12	Cedrus atlantica `Glauca` (Atlaszeder)	0,5	1,57	17	12	JA
13	Fagus sylvatica `Atropunicea` (Blutbuche)	0,4	1,26	15	14	JA
14	Thuja occidentalis (Thuja)	0,10;0.20;0,25	0,31;0,63;0,79	5	4	JA
15	Thuja occidentalis (Thuja)	0,15;0,15;0,15	3*0,47	8	6	
16	Carpinus betulus (Hainbuche)	0,35	1,10	10	10	JA
17	Betula pendula (Birke)	0,05;0,05	2*0,16	3,5	2	
18	Acer platanoides `Faassen`s Black` (Spitz-Ahorn)	0,25	0,79	10	13	
19	Prunus ceracifera `Nigra` (Blutpflaume)	0,25;0,15	0,79; 0,47	8	8	JA
20	Picea omorica (serbische Fichte)	0,2	0,63	10	4	
21	Acer saccharinum (Zucker-Ahorn)	0,30;0,30;0,40	0,94; 1,26	25	18	JA
22	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	0,3	0,94	12	10	
23	Betula pendula (Birke)	0,35	1,10	17	10	JA
24	Betula pendula (Birke)	0,35	1,10	20	10	JA
25	Picea omorica (serbische Fichte)	0,25	0,79	12	4	
26	Picea omorica (serbische Fichte)	0,2	0,63	13	4	
27	Picea omorica (serbische Fichte)	0,2	0,63	13	4	
28	Carpinus betulus (Hainbuche)	0,20;0,30	0,63; 0,94	10	10	JA
29	Prunus domestica (Pflaume)	0,25	0,79	6	6	
30	Acer saccharinum (Zucker-Ahorn)	0,25;2* 0,35;2* 0,40	0,79; 2*1,1; 1,26	25	15	JA
31	Betula pendula (Birke)	0,3	0,94	20	6	

Nr	Gattung / Art	Stamm-durchmesser (m)	Stamm-umfang = pi*d	Wuchshöhe (m)	Kronen-durchmesser (m)	Geschützt gem. Baumsatzung *)
32	Betula pendula (Birke)	0,35	1,10	20	6	JA
33	Betula pendula (Birke)	0,35	1,10	15	6	JA
34	Picea omorica (serbische Fichte)	0,25	0,79	15	5	
35	Picea omorica (serbische Fichte)	0,25	0,79	15	5	
36	Picea omorica (serbische Fichte)	0,25	0,79	15	4	
37	Carpinus betulus (Hainbuche)	0,30;0,30	2* 0,94	12	12	JA
38	Carpinus betulus (Hainbuche)	0,4	1,26	12	12	JA
39	Tilia cordata (Winterlinde)	0,55	1,73	25	20	JA
40	Prunus padus (Traubenkirsche)	0,30;0,30	2*0,94	15	10	JA
41	Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)	0,2	0,63	8	5	
42	Prunus padus (Traubenkirsche)	0,25;0,25;0,25	3*0,79	18	12	JA
43	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	0,35;0,35;0,35	3*1,1	15	10	JA
44	Robinia pseudoacacia (Robinie)	0,6	1,88	17	11	JA
45	Prunus ceracifera `Nigra` (Blutpflaume)	0,25	0,79	12	7	
46	Picea abies (Fichte)	0,45	1,41	15	8	JA
47	Picea omorica (serbische Fichte)	0,45	1,41	15	8	JA
48	Picea omorica (serbische Fichte)	0,45	1,41	15	8	JA
49	Picea omorica (serbische Fichte)	0,55	1,73	15	8	JA
50	Fraxinus excelsior (Esche)	0,15	0,47	6	5	
51	Taxus baccata (Eibe)	0,15	0,47	6	6	
52	Gingko biloba (Fächerblattbaum)	0,30;0,40	0,94; 1,26	20	11	JA
53	Robinia pseudoacacia (Robinie)	0,15	0,47	5	4	



1 Larix decidua (Lärche)
2 Betula pendula (Birke)
3 Robinia pseudoacacia (Robinie)

5 Pinus wallichiana (Mädchenkiefer)
6 Betula pendula (Birke)
7 Betula pendula (Birke)
8 Carpinus betulus (Hainbuche)
9 Carpinus betulus (Hainbuche)
10 Picea abies (Fichte)

12 Cedrus atlantica `Glauca` (Atlaszeder)
13 Fagus sylvatica `Atropunicea` (Blutbuche)
14 Thuja occidentalis (Thuja)

16 Carpinus betulus (Hainbuche)

19 Prunus cerscifers `Nigra` (Blutpflaume)

21 Acer saccharinum (Zucker- Ahorn)

23 Betula pendula (Birke)
24 Betula pendula (Birke)

28 Carpinus betulus (Hainbuche)

30 Acer saccharinum (Zucker- Ahorn)

32 Betula pendula (Birke)
33 Betula pendula (Birke)

37 Carpinus betulus (Hainbuche)
38 Carpinus betulus (Hainbuche)
39 Tilia cordata (Linde)
40 Prunus padus (Traubenkirsche)

42 Prunus padus (Traubenkirsche)
43 Acer platanoides (Spitz- Ahorn)
44 Robinia pseudoacacia (Robinie)

46 Picea abies (Fichte)
47 Picea omorica (serb. Fichte)
48 Picea omorica (serb. Fichte)
49 Picea omorica (serb. Fichte)
52 Ginkgo biloba (Fächerblattbaum)
53 Robinia pseudoacacia (Robinie)

geschützter Gehölzbestand nach Baumschutzsatzung
aufgrund der Baumaßnahme zu entfernende Bäume

nicht geschützter Gehölzbestand (Baumhasel) jedoch Eigentum der Stadt Konstanz

Projekt:

Stadt Konstanz

Grünordnungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hard - Buchenberg", 1. Änderung

Plan:

Baumbestand
Darstellung der geschützten Bäume gem. Baumschutzsatzung

Plan Nr.:	Gezeichnet:	Geändert:	Format:	Maßstab:
II	Februar 2005 HO	10.02. 2005		1:500

HELMUT HORNSTEIN
Freier Landschaftsarchitekt BDLA Stadtplaner SRL
Freiraum-, Landschafts-, Stadt- und Umweltplanung
Aufkircher Str. 25 88662 Überlingen/Bodensee Tel. 07551/915043 Fax 915044
E-mail: helmuthornstein@t-online.de Internet: www.helmuthornstein.de

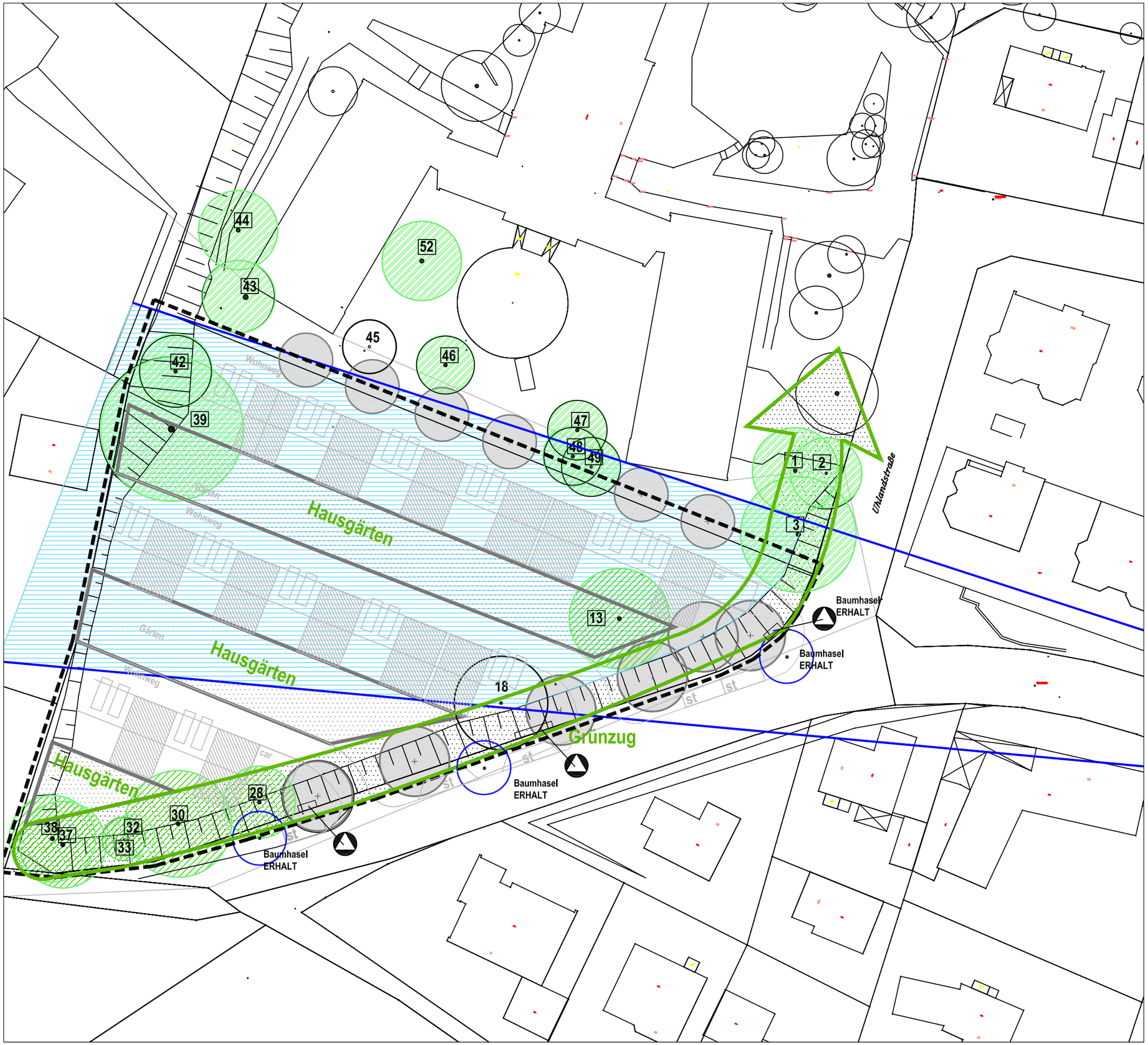
Stadt Konstanz Grünordnungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hard - Buchenberg"

Baumbestandsaufnahme der geschützten (*) Bäume *(Anlage: Baumbestandsplan der geschützten Bäume)*

***) Baumschutz / Ausgleichspflicht besteht laut Baumsatzung Konstanz, wenn Baumumfang größer 100cm; bei mehrstämmigen Einzelumfang größer 50cm**

Nr	Gattung / Art	Stamm-durchmesser (m)	Stamm-umfang = pi*d	Wuchshöhe (m)	Kronen-durchmesser (m)	Aufgrund der Baumaßnahme zu entfernende geschützte Bäume	Gehölzwert-bestimmung nach Koch Tabelle 10, Spalte 4 (Stand 2001)	x Baupreis-index (Bezug 2001=100%)	Ausgleichs-zahlung
1	Larix decidua (Lärche)	0,35	1,10	18	12				
2	Betula pendula (Birke)	0,45	1,41	16	10				
3	Robinia pseudoacacia (Robinie)	2*0,45;0,50;0,65	2*1,41; 1,57; 2,04	20	16				
4									
5	Pinus wallichiana (Mädchenkiefer)	0,35	1,10	16	10	x	1.463,00 €	1,015	**1.484,95 €**
6	Betula pendula (Birke)	0,4	1,26	17	10	x	1.610,00 €	1,015	**1.634,15 €**
7	Betula pendula (Birke)	0,4	1,26	16	11	x	1.610,00 €	1,015	**1.634,15 €**
8	Carpinus betulus (Hainbuche)	0,20;0,20	2*0,63	12	10				
9	Carpinus betulus (Hainbuche)	0,35	1,10	12	11	x	1.759,00 €	1,015	**1.785,39 €**
10	Picea abies (Fichte)	0,35	1,10	15	6	x	1.463,00 €	1,015	**1.484,95 €**
11									
12	Cedrus atlantica `Glauca` (Atlaszeder)	0,5	1,57	17	12	x	1.463,00 €	1,015	**1.484,95 €**
13	Fagus sylvatica `Atropunicea` (Blutbuche)	0,4	1,26	15	14				
14	Thuja occidentalis (Thuja)	0,10;0.20;0,25	0,31;0,63;0,79	5	4	x	1.463,00 €	1,015	**1.484,95 €**
15									
16	Carpinus betulus (Hainbuche)	0,35	1,10	10	10	x	1.759,00 €	1,015	**1.785,39 €**
17									
18									
19	Prunus ceracifera `Nigra` (Blutpflaume)	0,25;0,15	0,79; 0,47	8	8	x	1.660,00 €	1,015	**1.684,90 €**
20									
21	Acer saccharinum (Zucker-Ahorn)	0,30;0,30;0,40	0,94; 1,26	25	18	x	1.660,00 €	1,015	**1.684,90 €**
22									
23	Betula pendula (Birke)	0,35	1,10	17	10	x	1.610,00 €	1,015	**1.634,15 €**
24	Betula pendula (Birke)	0,35	1,10	20	10	x	1.610,00 €	1,015	**1.634,15 €**
25									
26									
27									
28	Carpinus betulus (Hainbuche)	0,20;0,30	0,63; 0,94	10	10				
29									
30	Acer saccharinum (Zucker-Ahorn)	,25;2* 0,35;2* 0,4	0,79; 2*1,1; 1,26	25	15				
31									

Nr	Gattung / Art	Stamm-durchmesser (m)	Stamm-umfang = pi*d	Wuchshöhe (m)	Kronen-durchmesser (m)	Aufgrund der Baumaßnahme zu entfernende geschützte Bäume	Gehölzwert-bestimmung nach Koch Tabelle 10, Spalte 4 (Stand 2001)	x Baupreis-index (Bezug 2001=100%)	Ausgleichs-zahlung
32	Betula pendula (Birke)	0,35	1,10	20	6				
33	Betula pendula (Birke)	0,35	1,10	15	6				
34									
35									
36									
37	Carpinus betulus (Hainbuche)	0,30;0,30	2* 0,94	12	12				
38	Carpinus betulus (Hainbuche)	0,4	1,26	12	12				
39	Tilia cordata (Winterlinde)	0,55	1,73	25	20				
40	Prunus padus (Traubenkirsche)	0,30;0,30	2*0,94	15	10	**x**	1.660,00 €	1,015	**1.684,90 €**
41									
42	Prunus padus (Traubenkirsche)	0,25;0,25;0,25	3*0,79	18	12				
43	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	0,35;0,35;0,35	3*1,1	15	10				
44	Robinia pseudoacacia (Robinie)	0,6	1,88	17	11				
45									
46	Picea abies (Fichte)	0,45	1,41	15	8				
47	Picea omorica (serbische Fichte)	0,45	1,41	15	8				
48	Picea omorica (serbische Fichte)	0,45	1,41	15	8				
49	Picea omorica (serbische Fichte)	0,55	1,73	15	8				
50									
51									
52	Gingko biloba (Fächerblattbaum)	0,30;0,40	0,94; 1,26	20	11				
53									
						Ausgleichszahlung Summe	**20.790,00 €**	1,015	**21.101,85 €**



Baumerhalt

1 Larix decidua (Lärche)
2 Betula pendula (Birke)
3 Robinia pseudoacacia (Robinie)
13 Fagus sylvatica `Atropunicea` (Blutbuche)
18 Acer platanoides `Faassen´s Black` (Spitz- Ahorn) (nicht geschützt)
28 Carpinus betulus (Hainbuche)
30 Acer saccharinum (Zucker- Ahorn)
32 Betula pendula (Birke)
33 Betula pendula (Birke)
37 Carpinus betulus (Hainbuche)
38 Carpinus betulus (Hainbuche)
39 Tilia cordata (Linde)
42 Prunus padus (Traubenkirsche)
43 Acer platanoides (Spitz- Ahorn)
44 Robinia pseudoacacia (Robinie)
45 Prunus ceracifera `Nigra` (Blutpflaume) (nicht geschützt)
46 Picea abies (Fichte)
47 Picea omorica (serbische Fichte)
48 Picea omorica (serbische Fichte)
49 Picea omorica (serbische Fichte)
52 Ginkgo biloba (Fächerblattbaum)

Neupflanzungen

Erhalt und Neupflanzungen Im Bereich des Grünzuges sowie den hausnahen Gärten

Sichtdreieck Deutscher Wetterdienst Pflanzung von Bäumen 3. Ordnung

nicht geschützter Gehölzbestand (Baumhasel) jedoch Eigentum der Stadt Konstanz

Projekt:

Stadt Konstanz

Grünordnungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hard - Buchenberg", 1. Änderung

Plan:

Baumerhalt und Neupflanzungen

Plan Nr.:	Gezeichnet:	Geändert:	Format:	Maßstab:
III	Juli 2004 HO	Feb 05		1:500

HELMUT HORNSTEIN
Freier Landschaftsarchitekt BDLA Stadtplaner SRL
Freiraum-, Landschafts-, Stadt- und Umweltplanung
Aufkircher Str. 25 88662 Überlingen/Bodensee Tel. 07551/915043 Fax 915044
E-mail: helmuthornstein@t-online.de Internet: www.helmuthornstein.de