Bebauungsplan „Hinterhausen III“

INHALT DER PLANAKTE

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES:

1.	Amtliche Bekanntmachung	vom 01.08.2009
2.	Satzung	vom 27.07.2009
3.	Zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500	vom 19.11.2007, 25.06./17.07.2008, 04.02./12.05.2009
4.	Textliche Festsetzungen	vom 19.11.2007, 25.06./17.07.2008, 04.02./12.05.2009
5.	Örtliche Bauvorschriften	vom 19.11.2007, 25.06./17.07.2008, 04.02./12.05./25.06.2009
6.	Grünordnungskonzept, Zeichnerischer Teil	vom 19.11.2007, 25.06.2008, 04.02.2009
7.	Grünordnungskonzept, Textlicher Teil	vom 19.11.2007, 14.06.2008, 04.02./12.05.2009

BEIGEFÜGT:

8.	Begründung	vom 19.11.2007, 25.06./17.07.2008, 04.02./12.05.2009
9.	Baumbestandsbewertung (zeichnerisch)	vom 2003/2007
10.	Sondergutachten Fledermäuse	vom 29.09.2008
11.	Landschaftsplanerisches Gutachten	vom 09.01.2009
12.	Freiraum- und Gartenstruktur-Plan	vom 29.01.2009

STADT KONSTANZ

Satzung

über den Bebauungsplan „Hinterhausen III“ 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 25.06.2009 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:

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1. Zeichnerischer Teil	vom 19.11.07/25.06. / 17.07.08/04.02.09/12.05.09
2. Textlicher Teil	vom 19.11.07/25.06. / 17.07.08/04.02.09 / 12.05.09
Örtliche Bauvorschriften	
3. Örtliche Bauvorschriften	vom 19.11.07/25.06. / 17.07.08/04.02.09/ 12.05.09/25.06.2009
Grünordnungskonzept	
4. Zeichnerischer Teil	vom 19.11.07/25.06.08/04.02.09
5. Textlicher Teil	vom 19.11.07/14.06.08/04.02.09 / 12.05.09
Beigefügt sind:	
4. Begründung	vom 19.11.07/25.06. / 17.07.08/04.02.09/ 12.05.09
5. Baumbestandsbewertung (zeichnerisch)	von 03/07
6. Sondergutachten Fledermäuse	vom 29.09.08
7. Landschaftsplanerisches Gutachten	vom 09.01.09
8. Freiraum- und Gartenstruktur-Plan	vom 29.01.09

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4
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 27. JULI 2009

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Werner
Bürgermeister

STADT KONSTANZ

Bekanntmachung / Inkrafttreten:

Hinterhausen III



Zeichnerische Festsetzungen

und Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

GR 300 — Grundfläche

WE 5 — Wohneinheiten

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baulinie

Baugrenze

Firstrichtung

A — Hauptgebäude

B — Anbauzone

FH Firsthöhe
TH Traufhöhe
OKD Oberkante Dach
FD Flachdach
SD Satteldach
WD Walmdach
o offenes Bauweise
E Einzelhaus
D Doppelhaus

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V A — Verkehrsberuhigter Bereich / Fußgängerbereich

Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

D — Anpflanzung: zu ersetzender Baum

Erhaltung: gebietscharakteristischer Baumbestand, strukturell bedeutend Nummerierung gemäß Baumbestandsbewertung

sonstiger geschützter Baum gem. Baumschutzsatzung Nummerierung vergleiche Baumbestandsplan

entfallende Bäume

Nachrichtliche Übernahme

D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Höhenlinien

Parzellengrenzen

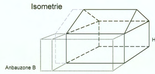
1858/1 — Flurstücksnummern

Bestandsgebäude

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	maximale Gebäude-höhe
Dachformen	
Bauweise	

Isometrie



Entwurf vom 04.02.2009
geändert 12.05.2009

Planer/in C. Oechsner / G. Schwab
Graphik M. Trautmann



Amt für Stadtplanung und Umwelt
Fachbereich Stadtplanung — Untere Laube 24 — 78462 Konstanz
KONSTANZ Die Stadt zum See

Bebauungsplan	Maßstab	Aktenplanzeichen
Hinterhausen III	1:500	h 13

Amt für Stadtplanung und Umwelt	Planfertigung	Stand des Liegenschaftskatasters der Stadt Konstanz
Unterschrift Stempel	Amt für Stadtplanung und Umwelt und Tiefbau- und Vermessungsamt FB Vermessung/ GIS, Untere Laube 24, 78462 Konstanz	vom 15.12.2008, Unterschrift (Siegel)

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am 28.06.2001	öffentliche Bekanntmachung	am 30.11.2005
Scopingtermin	am		
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluss am 20.12.2007	öffentliche Bekanntmachung	am 29.01.2008
	durchgeführt vom 07.02.2008	bis 06.03.2008	
Öffentl. Auslegung	Beschluss am 17.07.2008	Veranstaltung	am 19.07.2008
	durchgeführt vom 28.07.2008	öffentliche Bekanntmachung	am 19.07.2008
		bis 05.09.2008	
Evtl. 2. öffentl. Auslegung (bzw. eingeschränktes Verfahren)	Beschluss am 12.02.2009	öffentliche Bekanntmachung	am 14.02.2009
	durchgeführt vom 25.02.2009	bis 10.03.2009	
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	am 25.07.2008	Benachrichtig. über öff. Ausl.	am 25.07.2008
		Benachrichtig. üb. evtl.2. Ausl.	am 20.02.2009
Beschluss über Anregungen	am 25.06.2009	Satzungsbeschluss	am 25.06.2009

Ausfertigung der Satzung
Konstanz, den 27. JULI 2009
Wermke, Bürgermeister (Siegel)

Genehmigungsantrag am — Erlass des Regierungspräsidiums am

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 31. Aug. 2009

STADT KONSTANZ

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Hinterhausen III" in Konstanz

ENTWURF STAND 12.05.2009

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN — § 9 BauGB

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG — §§ 1 – 15 BAUGB

Allgemeines Wohngebiet, WA — § 4 BauNVO

Gartenbaubetriebe und Tankstellen können auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG — §§ 16 – 20 BAUNVO

2.1 Zulässige Grundfläche — § 19 BauNVO

Die zulässige Grundfläche ergibt sich für jedes Baugrundstück aus dem Planeinschrieb.

2.2 Höhe baulicher Anlagen — § 18 BauNVO

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus dem Planeinschrieb. Die Höhenangaben beziehen sich auf Normal Null. Die Traufhöhe (TH) wird durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bestimmt. Die Firsthöhe (FH) wird durch den obersten Schnittpunkt der Dachhaut an Dachschrägen bestimmt. Die Oberkante Dach (OKD) wird durch die Oberkante des Baukörpers bestimmt. Gebäude, die zu einem Doppelhaus zusammengeschlossen sind, müssen die gleichen Traufhöhen bzw. eine gleiche Oberkante Dach aufweisen.

3 BAUWEISE — § 9 (1) NR. 2 BAUGB UND § 22 BAUNVO

3.1 Stellung der Gebäude

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Die Hauptfirstrichtungen ergeben sich aus dem Planeinschrieb.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

- Terrassen sind im Bereich der Hausgärten außerhalb des Wurzelbereichs geschützter Bäume bis zu 30 m² ausnahmsweise zulässig.

4 NEBENANLAGEN § 14 I.V.M. § 23 (5) BAUNVO

Nebenanlagen können abweichend von § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Für Garagen, Carports und Stellplätze gilt Ziff. 5.

5 GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN § 9 (1) NR. 4/22 BAUGB

Stellplätze, Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Tiefgaragen sind entlang der Eichhornstraße auch außerhalb der Baufenster und der für Garagen gekennzeichneten Bereiche ausnahmsweise zulässig, soweit sie in der östlichen und westlichen Bauflucht der Baufenster errichtet werden und nicht mehr als 20 m gemessen ab der Baulinie in das Grundstück hineinragen. Auf dem Grundstück Flst.Nr. 1891 (Hebelstr. 6) ist die Errichtung einer Tiefgarage ebenfalls ausnahmsweise auch außerhalb der Baufenster und der für Garagen gekennzeichneten Bereiche zulässig.

Pro Grundstück ist eine Zufahrt mit einer Breite von max. 4,0 m zulässig.

6 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN § 9 (1) NR. 6 BAUGB

Die maximal zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude ergeben sich aus dem Planeinschrieb.

7 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG § 9 (1) NR. 11 BAUGB

7.1 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen ergeben sich aus dem Planeinschrieb.

7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ergeben sich aus dem Planeinschrieb.

- Verkehrsberuhigter Bereich
- Zweckbestimmung Fußweg

8 FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR BEPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9 (1) NR. 25B BAUGB

- Die im Plan eingezeichneten Bäume 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 durch standortgerechte, gebietstypische groß- und mittelkronige Bäume gemäß Pflanzliste (Hinweise Nr. 2a und 2b) zu ersetzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

- Im Geltungsbereich sind standortgerechte groß-, mittel- und kleinkronige Bäume gemäß der Pflanzlisten (Hinweise Nr. 2a – 2c) zu verwenden. Um den Bereich der Baumstandorte ist eine Fläche von mindestens 25 m² mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche vorzusehen. Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Baumstammmittelpunkt soll mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich. Die Bäume sind mindestens in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm 4 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 18-20 cm. Nuss- und Obsthochstämme sind mit einer handelsüblichen Krone (2-jährig) zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

- Sofern nicht als Terrasse genutzt sind alle Flachdächer flächendeckend mit einer Begrünung zu versehen, die dauerhaft zu unterhalten ist. Unterflurgaragen sind intensiv zu begrünen und mit einer Substratschicht von mindestens 20°cm zu über-

decken. Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen sind mindestens extensiv zu begrünen.

- Die Hausgärten und Vorgartenzonen (Vgl. hierzu Plan Freiraum- und Gartenstruktur vom 29.01.2009) sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

9 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9 (1) NR. 25A BAUGB

- In den Hausgärten ist je angefangene 1.000m² Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer, standortgerechter groß- oder mittelkroniger Laubbaum entsprechend der Pflanzlisten (Hinweise Nr. 2a und 2b) als Solitär zu pflanzen, sofern sich noch keine für die Gebietsstruktur bedeutsamen Bäume auf dem Grundstück befinden.

- In den seeseitigen Hausgärten sind Bäume bevorzugt an der östlichen oder westlichen Grundstücksgrenze ab 1 m Grenzabstand zu pflanzen.

- In den Vorgartenzonen ist pro Grundstück mindestens ein mittel- oder kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen, bei Eckgrundstücken mit umlaufendem Vorgarten mindestens drei mittel- oder kleinkronige Laubbäume entsprechend der Pflanzlisten (Hinweise Nr. 2b und 2c).

10 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN FLÄCHEN § 9 (1) NR. 2 BAUGB

Die nicht überbauten Flächen müssen mit Ausnahme der zulässigen Überschreitungen durch Terrassen und der Bebauung mit Nebenanlagen und Erschließungsflächen als Grünflächen angelegt werden, sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als solche zu pflegen. Vgl. hierzu Örtliche Bauvorschriften Ziff. 2.

11 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DES BODENS § 9 (1) NR. 14, NR. 20 BAUGB

Stellplätze, Wege und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Das natürliche Gelände ist nur soweit zu verändern, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (6) BauGB

Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 DSchG werden entsprechend dem Eintrag im zeichnerischen Teil nachrichtlich übernommen.

III. HINWEISE

1. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Die Baurechtsbehörde kann gemäß § 9 Abs. 1 S. 2 LBO verlangen, dass auf den unbebauten Flächen der Baugrundstücke Bäume und Sträucher gepflanzt werden oder erhalten bleiben, soweit dies für das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild oder zur Abschirmung beeinträchtigender Anlagen erforderlich ist.

2. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Im Plangebiet sollen bei zusätzlichen Pflanzungen standortgerechte Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Eine Pflanzgröße für Laubgehölze von 18 bis 20 cm Stammumfang ist zu verwenden, Nuss- und Obsthochstämme sind mit einer handelsüblichen Krone (2-jährig) zu pflanzen.

Folgende Gehölzarten werden zur Verwendung empfohlen, z. B.:

a) Großkronige Bäume

Acer saccharinum	Silberahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnussbaum
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

b) Mittelkronige Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Betula pendula	Birke
Sophora japonica	Schnurbaum

c) Kleinkronige Bäume

Prunus avium 'Plena'	Gefüllte Süßkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Cercidiphyllum japonicum	Katsurabaum
Crataegus laevigata 'Pauls Scarlet'	Rotdorn
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus avium 'Plena'	Gefüllte Süßkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbäume	Äpfel, Birne, Quitte

Standortgerechte, gebietstypische Baumarten sind auch einige Nadelgehölze wie Cedrus atlantica (Atlaszeder), Gingko biloba (Gingkobaum), Metasequoia glyptostroboides (Chinesisches Rotholz), Pinus nigra (Schwarzkiefer), Sequiadendron sempervirens (Mammutbaum), Taxus baccata (Eibe), Thuja occidentalis (Lebensbaum).

3. BODENSCHUTZ

Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Die Versiegelung der Böden ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Die DIN 18915 ist zu beachten. Der Bodenaushub soll innerhalb des Bebauungsplangebietes verwertet werden.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 4 BBodSchG) und die sonstigen bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz) wird hingewiesen.

4. RETENTION UND NUTZUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Verdunstung vor Ort. Geeignete Maßnahmen sind u. a. Dachbegrünungsmaßnahmen, Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung, Einleitung in Rückhaltemulden oder Gartenteiche o.ä.

5. ERDWÄRME

Hinsichtlich der Gewinnung von Erdwärme mittels Erdwärmesondenanlagen wird auf die Vorschriften des Leitfadens zur Nutzung von Erdwärme hingewiesen. Wenn die Nutzung grundwasserführender Horizonte geplant ist, wird darauf hingewiesen, dass dies einer gesonderten hydrologischen Beurteilung bedarf.

6. BAUSTOFFAUSWAHL

Bei der Baustoffauswahl ist auf die Verwendung von umweltverträglichen und recyclingfähigen Baustoffen zu achten.

7. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALE

Sollten im Zuge von Erdarbeiten in Freiflächen und bisher nicht überbauten Bereichen archäologische Bodenfunde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) aufgedeckt werden, sind diese gem. § 20 DSchG umgehend dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel. 01713661323) oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Denkmalpflege (79083 Freiburg, Tel. 0761 2083570) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen.

8. DENKMALSCHUTZ

Es wird darauf hingewiesen, dass für Denkmäler im Sinne des DSchG ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes gelten. Es ist also zu beachten, dass eine Erweiterung oder bauliche Änderung der denkmalgeschützten Gebäude auch innerhalb der festgesetzten Baugrenzen nur zulässig ist, wenn unabhängig davon die erforderliche denkmalschutzrechtliche Genehmigung erteilt wird.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz den 27. JULI 2009

STADT KONSTANZ

Kurt Werner

Bürgermeister

STADT KONSTANZ

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Hinterhausen III" in Konstanz

ENTWURF STAND 12.05./25.06.2009

1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

1.1 Gesamtgestaltung von Doppelhäusern

Doppelhäuser sind hinsichtlich Fassadengliederung und Materialien, sowie hinsichtlich Dachneigung und Dachdeckung jeweils einheitlich zu gestalten. Die Fassaden und Traufen müssen jeweils in einer Flucht liegen. Balkone und Balkongeländer sind jeweils einheitlich auszubilden.

Gebäude, die zu einem Doppelhaus zusammengeschlossen sind, müssen die gleiche Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) aufweisen, d.h. keine Höhenversätze.

1.2 Dachform / Dachdeckung / Dachneigung/ Dachaufbauten

In den gekennzeichneten Teilbereichen A sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. In den gekennzeichneten Teilbereichen B sind nur Flachdächer bzw. Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 7 Grad zugelassen.

Sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden, sind Flachdächer und Pultdächer der baulichen Anlagen extensiv (Schichtdicke min. 5 cm) zu begrünen.

Reflektierende Metallflächen sind als Dachdeckung nicht zulässig.

Dachaufbauten sind als stehende oder liegende Einzelgauben zulässig. Die Summe der Breite der Gauben darf 40% der Gebäudetraufseite auf der Straßenzugewandten Seite nicht überschreiten. Auf der Straßenabgewandten Seite beläuft sich dieser Wert auf 70 %. Die Gauben müssen von den Giebelwänden (Ortgang) einen Abstand von mindestens 1,25 m und bei mehreren Gauben untereinander mindestens 1,0 m einhalten. Der Anschnitt der Dachgauben mit dem Hauptdach muss - in der Dachschräge gemessen - mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen. Dachgauben mit gegenläufiger Neigung zum Hauptdach sind nicht zulässig.

Solaranlagen müssen die gleiche Neigung wie das Hauptdach aufweisen. Auf Flachdächern ist das Aufständern von Solaranlagen ausnahmsweise zulässig.

1.3 Nebenanlagen § 14 BauNVO

Müllsammelstellen sind baulich zu integrieren oder durch Sichtschutzmaßnahmen (z.B. Sichtschutzmauern, begrünte Rankgerüste) so abzuschirmen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

1.4 Garagen / Carports / Stellplätze / Tiefgaragen

Der Stellplatzschlüssel beträgt einen Stellplatz je Wohneinheit. Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

Die Wandhöhe von Garagen und Carports darf 3,0 m und die Oberkante Dach 4,0 m nicht überschreiten. Bei Garagen ist die Kubatur auf 60 cbm je Garage beschränkt (120 cbm je Doppelgarage).

Zusammenhängende Garagen sind mit gleicher Dachneigung, Gesamthöhe und Sturzhöhe der Tore auszubilden. Garagen mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach sind extensiv zu begrünen (Schichtdicke mind. 5 cm). Tiefgaragen sofern sie außerhalb des Baufensters liegen, sind intensiv zu begrünen (Schichtdicke: mind. 50 cm).

2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN FLÄCHEN, § 74 Abs. 1 Nr.3 LBO OBERFLÄCHENGESTALTUNG

2.1 Gärten

Die unbebauten Flächen sind dauerhaft zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Dem Baugesuch ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

2.2 Vorgartenzone

Im Bereich der Vorgartenzonen (Vgl. hierzu Plan Freiraum- und Gartenstruktur vom 29.01.2009) dürfen keine Arbeits-, Lager- oder Abstellflächen angelegt werden. Pro Grundstück ist eine Zufahrt auf maximal 4,0°m Breite zulässig. Teilversiegelungen von Flächen sind nur im Bereich der notwendigen Zugangs- und Zufahrtsflächen zulässig und dürfen einen Flächenanteil von 25% der Vorgartenflächen nicht überschreiten.

2.3 Seeseitige Hausgärten

Im Bereich der seeseitigen Hausgärten (Vgl. hierzu Plan Freiraum- und Gartenstruktur vom 29.01.2009), die seeseitig an eine Straße angrenzen und deren Grundstücke über diese erschlossen werden, ist jeweils eine Zufahrt mit maximal 4,0m Breite entlang

der westlichen oder östlichen Grundstücksgrenze zulässig. Vorzugsweise sind Befestigungsarten mit hohem Rasenanteil zu verwenden (z.B. Fahrspuren mit Plattenstreifen, breitfugiges Rasenpflaster).

2.4 Böschungen

Geländeböschungen zur Angleichung von Hauseingängen, Terrassen und Garagen sind mit einem Neigungsverhältnis nicht steiler als 1 : 1,5 herzustellen und im übrigen der vorhandenen Geländeneigung anzupassen. Bei Geländeveränderungen (Auf- und Abtrag) ist die Errichtung von Stützmauern bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Bei größeren Höhenunterschieden ist das Gelände entsprechend anzuböschen.

3 EINFRIEDUNGEN § 74 Abs. 1 Nr.3 LBO

Als Einfriedungen sind Hecken, Holzzäune mit senkrechter Lattung, Metallzäune sowie Maschen- und Spanndrahtzäune zulässig. „Tote" Einfriedungen wie z. B. Holzzäune mit senkrechter Lattung, Metallzäune sowie Maschen- und Spanndrahtzäune sind transparent zu gestalten. Maschen- und Spanndrahtzäune sind mit geschnittenen Hecken, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen, Nadelgehölze zur Begrünung sind ausgeschlossen.

Die maximale Höhe von Einfriedungen beträgt 1,70 m für seeseitige Hausgärten und 1,20 m für Vorgartenzonen.

Artenwahl z. B. :	Carpinus betulus	Hainbuche
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Hedera helix	Efeu
	Parthenocissus spec.	Wilder Wein

4 ANTENNEN § 74 Abs. 1 Nr.4 LBO

Satellitenempfangsanlagen sind nur an der von der Straße abgewandten Gebäude- oder Dachseite zulässig.

5 LEITUNGEN § 74 Abs. 1 Nr.5 LBO

Im Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen und Freileitungen für die Kommunikation unzulässig.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz den 27. JUL. 2009

Kurt Werner

Bürgermeister

STADT KONSTANZ



Bebauungsplan Hinterhausen III
Grünordnungskonzept

Legende

- Vorgarten
- Hausgarten
- Anpflanzung: zu ersetzender Baum
- Erhaltung: gebietscharakteristischer Baumbestand struktruell bedeutend, Nummerierung gemäß Baumbestandsbewertung
- sonstiger geschützter Baum gem. Baumschutzsatzung, Nummerierung vergleiche Baumbestandsplan
- entfallende Bäume
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Höhenlinien
- Parzellengrenzen
- Flurstücksnummern
- Bestandsgebäude

Entwurf vom 04.02.2009
geändert

Planerin C. Schwab / C. Oechsner
Graphik M. Trautmann

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

Grünordnungskonzept	Maßstab	Aktenplanzeichen
Hinterhausen III	1:1000	h 13

Planfertigung
Amt für Stadtplanung und Umwelt und Tiefbau- und Vermessungsamt FB Vermessung / GIS - Untere Laube 24 - 78462 Konstanz

STADT KONSTANZ

Grünordnungskonzept

zum Bebauungsplan „Hinterhausen III“ in Konstanz

Inhalt

1 Einführung 2
1.1 Anlass und Ziel der Planung 2
1.2 Rechtsgrundlage 2
1.1. Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB 2006 3
1.2. Beurteilung des Bebauungsplangebietes in Bezug auf die Ausgleichspflicht 3
1.3. Artenschutz im Sinne von § 19 und § 42 BNatSchG 3
2 Bestand 4
2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes 4
2.2 Übergeordnete Planungen 4
2.1 Naturraum und potentielle natürliche Vegetation 4
2.2 Geologie, Boden und Bodennutzung, Altlastenverdachtsflächen 5
2.3 Klima / Luft 5
2.4 Hydrologie / Gewässerschutz 5
2.5 Ortsbild, Freiraum, Erholungseignung sowie Wohn- und Wohnumfeld 5
2.6 Baumbestand 7
2.7 Schutzgut Mensch / Kulturgüter 8
3 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt 8
3.1 Artenschutzrechtliche Überprüfung 8
1.1.1. Fledermäuse 8
1.1.2. Wirkungsprognose und Konflikte 9
1.1.3. Eingriffsbilanzierung 9
1.1.4. Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 9
1.1.5. Vögel 10
1.1.6. Weitere streng geschützte Arten 10
4 Eingriffsbewertung 11
5 Freiraumgestaltung 12
6 Empfehlungen für grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan 13
7 Anhang: Baumbestandserhebung Stand 2003 16

1 Einführung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes, stark durchgrüntes Wohnquartier in gehobener Lage. Anspruchsvolle, villenartige Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern bestimmen das Bild des Quartiers. Der Anteil an privaten Freiflächen und Gärten ist hoch. Sie besitzen größtenteils einen wertvollen Altbaumbestand. Diese Eigenschaften sind allerdings durch Neubebauung und behutsame Fortententwicklung gefährdet. Allgemeines Ziel ist eine Bewahrung des Quartierscharakters und des qualitätsvollen Wohnumfeldes. Die Veränderungen führen zu einem zunehmenden Verlust an siedlungsökologisch und gestalterisch hoch bedeutsamen Freiflächen und Grünstrukturen, zu einer verstärkten Flächenversiegelung und zu einer schleichenden Entwertung der Wohnfunktionen. Ziel der Planung ist die Sicherung der städtebaulichen Qualitäten des Quartiers und die Sicherung der wertvollen Grün- und Freiraumflächen mit ihrem prägenden Baumbestand.

1.2 Rechtsgrundlage

Wesentliche Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Grünordnungsplanes sind:

Das Gesetz zum Schutze der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG BW) vom 16. Dezember 2006. Im Sinne von § 18 Abs. 3 NatSchG können die Träger der Bauleitplanung bei der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) Grünordnungspläne aufstellen, sobald und soweit es zur Aufstellung, Ergänzung oder Änderung von Bebauungsplänen erforderlich ist.

Das Baugesetzbuch (BauGB) (vom 23. Sept. 2004, zuletzt geändert am 21.12.2006)

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB verpflichtet den Träger der Bauleitplanung zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

§ 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

§ 1 a Abs. 3 BauGB Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz).

Nach neuer Rechtsprechung ist § 1 a BauGB grundsätzlich auch für Bebauungspläne im beplanten und unbeplanten Innenbereich anzuwenden. Dabei ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.
Ebenso findet § 2 Abs. 2, 3 und 4 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) Anwen-

dung. Dabei sind die Eingriffe den vorhandenen Bodenfunktionen gegenüber zu stellen und ggf. Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.

Der § 2 Abs.4 BauGB verpflichtet die Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (siehe Kap. 1.1).

Die Stadt Konstanz besitzt auf der Grundlage von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg und des § 25 Abs. 2 bis 5 sowie § 58 Abs. 6 des Naturschutzgesetz von Baden-Württemberg eine Baumschutzsatzung (14.10.2006). In der Stadt Konstanz werden alle Bäume innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und im Geltungsbereich der rechtswirksamen Bebauungspläne unter Schutz gestellt, sofern sie einen Stammumfang von mehr als 100 cm, gemessen in 100 cm über dem Erdboden haben.

1.1. Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB 2006

„Bebauungspläne der Innenentwicklung" dürfen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO oder z. B. eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2 ha festgesetzt wird.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und Satz 3 Satz 1 BauGB. Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Trotz Verzicht auf den Umweltbericht soll die bereits vorhandene hohe Freiraumqualität mit Altbaumbestand erhalten bleiben. Daher wird für das Planungsgebiet ein Grünordnungskonzept und ein Landschaftsplanerisches Gutachten mit dem Schwerpunkt Typisierung des Gebietscharakters erstellt.

1.2. Beurteilung des Bebauungsplangebietes in Bezug auf die Ausgleichspflicht

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.

1.3. Artenschutz im Sinne von § 19 und § 42 BNatSchG

Mit der Novelle zum Bundesnaturschutzgesetz vom 18.12.2007 wurde das Artenschutzrecht neu geregelt. Es beruht nun auf einem mehrstufigen System, das die Regelung der Verbotstatbestände nach § 42 (1) BNatSchG, der Einschränkung der Verbote, der Ausnahmen nach

§ 43 (8) BNatSchG und der Befreiungen nach § 62 BNatSchG bei unzumutbarer Belastung enthält. Die Bestimmungen wirken direkt zwar erst bei Zulassungsentscheidungen. Sie entfalten aber eine mittelbare Wirkung, da die planende Gemeinde für den Bauherren sicherstellen sollte, dass – zumindest zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes - kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand bei dessen Umsetzung zu erwarten ist.

Bei der artenschutzrechtlichen Prüfung ist zu prüfen, ob bei der Durchführung der Planung mit erheblichen Störungen für europäische Vogelarten oder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu rechnen ist bzw. ob Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten entnommen, beschädigt oder zerstört werden könnten, so dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt wird.

Es ist zu vermuten, dass die seenahen Bereiche von Bedeutung für Fledermäuse, europäische Vogelarten und Kleinsäugern sind. Für die Fledermäuse wurde ein Fachgutachten beauftragt.

2 Bestand

2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Untersuchungsraum des Grünordnungskonzeptes umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Eine darüber hinausgehende Untersuchung wurde zur Gebietstypisierung in einem landschaftsplanerischen Sondergutachten durchgeführt.

2.2 Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche bzw. Siedlungsfläche dargestellt. Im STEP „ Zukunft Konstanz 2020" wird für die Wohnbauflächenentwicklung die Innenentwicklung mit höchster Priorität vor der Außenentwicklung als Ziel genannt. Für das Plangebiet wird im Dichtemodell zum STEP nur eine geringfügige Erhöhung der baulichen Dichten und nur eine sehr maßvolle Weiterentwicklung gefordert. Im Freiraumkonzept zum Dichtemodell ist der Erhalt der großzügigen Vorgartenzonen und des parkartigen Baumbestandes im gesamten Musikerviertel zu sichern. Die Eichhornstraße ist als wesentliche Grünverbindung dargestellt.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Gebiete der FLORA-FAUNA-HABITAT-RICHTLINIE der EU und EUROPÄISCHE VOGELSCHUTZGEBIETE) sind von der Planung nicht betroffen.

2.1 Naturraum und potentielle natürliche Vegetation

Das Planungsgebiet gehört nach der naturräumlichen Gliederung (Benzing 1964) zum Bodanrück-Hügelland. Als potentielle natürliche Vegetation herrscht Waldmeister- bzw. Perl-

gras-Buchenwald, in den Senken Erlen-Eschen-Wälder vor. Im unmittelbaren Einflussbereich des Sees schließen sich vorwiegend Seggenriede und Röhrichte, landseitig anschließend Silberweiden-Schwarzpappel- sowie Eichen-Ulmen-Wald an.

2.2 Geologie, Boden und Bodennutzung, Altlastenverdachtsflächen

Die geologischen Verhältnisse im Planungsgebiet wechseln kleinflächig. Zum See hin kommen Seeablagerungen auf Beckentonen der Würmeiszeit vor. Weiter nördlich schließt Grundmoräne aus der Würmeiszeit an sowie Terrassenschotter der Würmeiszeit.
Im gesamten Gebiet herrschen Parabraunerden aus sandig-kiesiger Jungmoräne und aus Schottern vor. Es handelt sich um Lehmböden und sandige Lehmböden. Innerhalb des Planungsgebietes werden keine Flächen mehr landwirtschaftlich genutzt.
Es sind keine Altlastenverdachtsflächen im Altlastenkataster des Landkreises verzeichnet.

2.3 Klima / Luft

Konstanz liegt im Bereich eines mäßig warmen Wuchsklimas (Wärmestufe V) mit einer Jahresdurchschnittstemperatur von 8 - 8,5° C. Die Jahresniederschläge betragen etwa 775 mm. Das gesamte Bodenseegebiet wird im Entwurf „Landschaftsrahmenplan Regionalverband Hochrhein-Bodensee" als Belastungsgebiet aufgrund der Inversionswetterlagen dargestellt.

Zur Charakterisierung der Luftqualität hat die LUBW[1] den Langzeit-Luftqualitätsindex (LaQx) entwickelt, der Aussagen über die Luftqualität eines Jahres macht. Die Bewertung erfolgt auf der Basis eines Schulnotensystems[2]. Für Konstanz liegt er bei befriedigend bis gut (2,9) für das Jahr 2007. In Konstanz gibt es keine örtliche punktuell erhöhte Belastungssituation. Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

2.4 Hydrologie / Gewässerschutz

Im Planungsgebiet ist am Rande die Gebhardsquelle als Brunnen gefasst. Weitere Oberflächengewässer sowie nutzbares Grundwasservorkommen sind nicht vorhanden.

2.5 Ortsbild, Freiraum, Erholungseignung sowie Wohn- und Wohnumfeld[3]

Das Gebiet bildet die Kulisse der Seeuferlandschaft und ist landschaftlich von hoher Bedeutung. Infolge des sehr dichten Baumbestands sind die Gebäude seeseits kaum wahrnehm-

---

[1] Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg

[2] 1=sehr gut, 6=sehr schlecht

[3] siehe hierzu auch: „Landschaftsplanerisches Gutachten zum Bebauungsplan Hinterhausen III vom 9.1.2009 von Schmelzer und Friedemann

bar. Im Gebiet sind im wesentlichen der Bautypus der Landhausvilla und der Stadtvilla vorzufinden. Die Gärten besitzen größtenteils Villengartencharakter mit hohem Erholungswert für die Bewohner. Die Fassaden der Stadtvillen sind repräsentativ, ihre Gärten mit Großbaumbestand sind den Straßen zugewandt (Bsp. Villa Knäble). Die Landhausvillen haben große Gartengrundstücke entweder mit großzügigem, seeseitigem Hausgarten und zusätzlicher straßenseitigen Vorgartenzone (z.B. südlich gelegene Grundstücke der Hinterhauser Straße) oder mit großzügigem, seeseitigem Hausgarten und seeabgewandtem Wirtschaftshof/Nutzgarten (z. B. nördlich gelegene Grundstücke der Hinterhauser Straße). Dort findet in der Regel die Erschließung über den Hausgarten statt. Diese Gärten wurden so gestaltet, dass sie Blickachsen zum See vorweisen und der Großbaumbestand ursprünglich randseitig angepflanzt wurde.

Das Gebiet ist stark durchgrünt, in der Regel übernehmen die Vorgartenzonen (Bereich zwischen Straße und Wohngebäude) mit zum Teil dichtem Altbaumbestand die Funktion von hochwertigem „Straßenbegleitgrün". In Ansätzen, vor allem in den Bereichen wo in den letzten Jahren in der Eichhornstraße neu gebaut wurde, sind diese Vorgartenzonen inzwischen durch Stellplätze, Zufahrten und Garagen gestört.

Im Bereich Eichhornstraße, Hebelstraße, Mozartstraße, Hinterhauser Straße und südlich Neuhauser Straße ist der flächenmäßig größte Gartenanteil, der sogenannte Wohngarten, südlich der Wohngebäude orientiert. Dies hat zur Folge, dass die Gartenflächen, die an die Nordseite der Straßenzüge angrenzen sowohl die Funktion eines Wohngartens als auch eines Vorgartens übernehmen. Gärten die auf der Südseite der Straßen liegen, sind in der Regel reine Vorgärten und der flächenmäßig größte Anteil liegt südlich der Wohngebäude. Bemerkenswert für dieses Gebiet ist auch der heute noch geringe Versiegelungsgrad durch Nebengebäude, Stellplätze und Zufahrten. Dadurch ist der parkartige Charakter von Villengärten noch sehr gut erhalten. Die Wohngärten sind mit einem strukturreichen Altbaumbestand überstellt.

Im Bereich nördlich Neuhauser Straße und südlich Eichhornstraße sind die Gebäude den Straßen zugeordnet und die Wohngärten liegen Straßen abgewandt. Dort fand auf drei Grundstücken in den siebziger Jahren eine erhebliche Nachverdichtung statt. Dies hatte zur Folge, dass auf diesen Grundstücken eine große Anzahl von Stellplätzen geschaffen wurde, wodurch dort die unversiegelten Gartenflächen nur noch ansatzweise vorhanden sind. Dagegen sind gerade in diesem Quartier 50 % der Wohngebäude denkmalgeschützt. Deren Gartenflächen sind gärtnerisch angelegt, jedoch im Vergleich zum o. g. Quartier ist der Baumbestand mit wenigen Ausnahmen eher in der Vorgartenzone oder fehlt fast vollständig. Die Villengärten weisen einen sehr geringen Versiegelungsgrad auf. Dort wo inzwischen eine

Nachverdichtung stattgefunden hat, sind die Gartenflächen stark reduziert und von Zufahrten für Stellplätze überformt.

Bei den Einfriedungen herrschen geschlossene Hecken mit einer durchschnittlichen Höhe von 1,50 m vor, teilweise sind sie durch Zäune ergänzt, Mauern sind im Wohnquartier in der Regel von untergeordneter Bedeutung und wenn vorhanden, stellen sie Fremdkörper dar.

Das Gebiet hat eine mittlere Bedeutung als Erholungsraum. Es verknüpft stärker verdichtete Quartiere mit dem See und dem Lorettowald als wichtige Bereiche für die Naherholung. Die wohnungsbezogenen Freiflächen haben eine hohe Bedeutung für die Kurzzeit- und wohnungsnahe Erholung der Bewohner.

2.6 Baumbestand

Die Bestandserhebung der Bäume erfolgte 2003. Der Baumbestand ist die wertgebende Grünstruktur im Gebiet. Daher wurde im Rahmen der Baumbestandskartierung alle Bäume erfasst, die durch die Baumschutzsatzung geschützt sind, die gestalterisch und ökologisch wertvoll sind oder die, die noch aufgrund ihrer Vitalität langfristig Zuwachsmöglichkeiten haben. Abgängige und untergeordnete Bäume sind im Plan nicht dargestellt. Die Stammumfänge wurden geschätzt.

Es wurden ca. 300 geschützte Bäume (inklusive Birken) erfasst. Davon sind etwa. 75 % der Bäume als sehr hoch bis hochwertig in ihrer Schutzwürdigkeit einzustufen. Daraus lässt sich ablesen, dass es sich größtenteils um einen sehr hochwertigen, erhaltenswerten Baumbestand handelt. Der gesamte Baumbestand ist im Plan Baumbestand dargestellt sowie in den beigefügten Tabellen erfasst und bewertet. Die Bäume wurden lagegenau eingemessen, ihre Art, ihr Zustand und ihre Vitalität, der ökologische und gestalterische Wert sowie die Schutzwürdigkeit des Einzelbaumes wurden bewertet.

In einem weiteren Durchgang wurde eine ergänzende Baumbestandsbewertung im Dezember 2008 durchgeführt. Ziel war es, die Bäume, die für das Gebiet charakteristisch sind (Baumarten) und die für die Villenstruktur von hoher Bedeutung sind (Baumstandorte), herauszufiltern[4]. Diese Bäume sind nochmals gesondert in dem Plan Freiraum und Gartenstruktur von Schmelzer + Friedemann dargestellt.

---

[4] „Landschaftsplanerisches Gutachten zum Bebauungsplan Hinterhausen III vom 9.1.2009 von Schmelzer und Friedemann

2.7 Schutzgut Mensch / Kulturgüter[5]

Im Planungsgebiet sind mehr als 10 Kulturdenkmale gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz ausgewiesen. Davon sind 3 Gärten in Zusammenhang mit den Gebäuden in ihrer Gesamtheit geschützt.

Noch zu Beginn des neunzehnten Jahrhunderts war Hinterhausen geprägt von landwirtschaftlichen Gütern Konstanzer Patrizier. Mit dem Fachwerkgebäude, einem umgebauten ehemaligen Wirtschaftsgebäude von 1706 (Abb. 1-1, Eichhornstr. 48/50) ist im Gebiet noch ein letztes Relikt davon zusammen mit Backhäuschen und Zufahrt erhalten. In der zweiten Hälfte des neunzehnten Jahrhunderts, nachfolgend an die Umwandlung großer Teile der rechtsrheinischen Seeufergrundstücke in Gartenpalais mit Landschaftsparks, wurden dann im Planungsgebiet erste Bürgervillen auf einer Geländeterrasse entlang der Neuhauser Straße und der Mozartstraße mit seeseitigen, architektonisch angelegten Gärten gebaut.

Um eine weitere Verdichtung unter Verlust der wenigen noch verbliebenen Freiflächen in der Altstadt zu vermeiden, wurde in den zwanziger Jahren des 20. Jahrhunderts ein Bauzonenplan verabschiedet, in dem das Gebiet von Hinterhausen III als Baubezirk in „Villenbauweise" ausgewiesen wurde.

3 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine geschützten Biotope im Sinne von § 32 NatSchG. Der hohe Altbaumbestand dient einer Vielzahl von Gartenvögeln und Kleinsäugern als Niststandort. Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung wurde auf das Vorkommen von Fledermäusen hingewiesen. Daher wurde ein Fledermaus-Sondergutachten beauftragt.

3.1 Artenschutzrechtliche Überprüfung

1.1.1. Fledermäuse[6]

Das Sondergutachten stellt eine Bestandsaufnahme und Bewertung dar. Sicher erfasst wurden 6 verschiedene Fledermausarten, auf zwei Arten besteht Verdacht, die das Gebiet als Nahrungsbiotope, Flugroute bzw. eventuell als Quartier (konnte bis jetzt kein Nachweis gebracht werden) nutzen.

Folgende Arten wurde gesichert erfasst: Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Rauhautfledermaus, Weißrandfledermaus, Wasserfledermaus, Großer Abendsegler, 2 Arten kommen

---

[5] Siehe hierzu „Landschaftsplanerisches Gutachten zum Bebauungsplan Hinterhausen III vom 9.1.2009 von Schmelzer und Friedemann

[6] Sondergutachten Fledermäuse, Dr. Wolfgang Fiedler, Klaus Heck vom 29.9.2008

vermutlich vor: Verdacht auf Kleine / Große Bartfledermaus sowie Verdacht auf Breitflügelfledermaus.

Für alle festgestellten Arten konnte bislang kein Nachweis auf eine Quartiersnutzung, mit Ausnahme von Balzquartieren der Rauhautfledermaus, im Plangebiet selbst erbracht werden. Das Gebiet weist jedoch potentielle Gebäude- und Baumquartiere auf. Aufgrund der bislang erhobenen Daten ist nicht ersichtlich, dass Fledermauslebensstätten beeinträchtigt oder zerstört werden. Jedoch wurden gesicherte Gebäudebalzquartiere festgestellt: Eckhaus Hebelstraße / Neuhauserstraße (Süd), Hinterhauser Str. 17 und Mozartstraße / Ecke Hebelstraße. Das gesamte Gebiet stellt eine wichtige Funktion als Nahrungshabitat dar, bevor die Fledermäuse das Bodenseeufer aufsuchen. Als Flugrouten fungieren vermutlich die Straßenzüge, hier insbesondere die Hinterhauser Straße und Zum Gebhardsbrunnen. Aufgrund des Strukturreichtums im Gebiet spielen Flugrouten vermutlich keine so bedeutende Rolle.

1.1.2. Wirkungsprognose und Konflikte

Durch die geplante Entfernung weniger Einzelbäume und ggf. baulicher Erweiterung / Nachverdichtung könnten eventuell potentielle Nahrungshabitate reduziert werden. Ebenso kann durch Abriss / Grundsanierung von Gebäuden ein Quartiersverlust erfolgen. Jedoch konnten bislang im Plangebiet keine Quartiere nachgewiesen werden.

1.1.3. Eingriffsbilanzierung

Die Entfernung von derzeit geplanten 6 Einzelbäumen stellt einen Eingriff ins Gesamtgefüge dar und eine weitere Versiegelung von Flächen wirkt sich negativ auf den Naturhaushalt aus. Mit der Entfernung der Bäume geht ein Teil der Nahrungsressourcen für die Fledermäuse verloren. Ob dieser im Untersuchungsgebiet jedoch messbare negative Auswirkungen auf den Fledermausbestand hat darf angezweifelt werden.

1.1.4. Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Baumhöhlenbestand konnte aufgrund der Belaubung nur sehr schwer beurteilt werden, deshalb sollte ein bis zwei Tage vor dem Fällen am Besten im laublosen Zustand der Baum nochmals optisch auf Quartiermöglichkeiten kontrolliert und ggf. zur Ausflugszeit nachgeschaut werden ob Fledermäuse den Baum verlassen.

Für die Beeinträchtigung / Teilverlust der Nahrungsressource durch Baumfällungen sollte nach Möglichkeit ein Ausgleich hergestellt werden. Nicht immer muss dies ein Baum sein, der schließlich die Gebäude weit überragt. Heckenartige Gehölze (4 - 5 m Höhe) stellen zwar keinen vollwertigen Ersatz dar, nehmen aber auch eine wichtige Funktion als Nahrungsgebiet und Leitstruktur ein.

Insbesondere bei älteren Gebäuden gehen bei Sanierungen oder beim Abriss häufig auch Quartiere für Fledermäuse verloren. Aus diesem Grunde ist durch Auflagen sicher zu stellen, dass neue Gebäude mit Quartiermöglichkeiten ausgestattet werden. Gestalterisch kann dies heute so gelöst werden, dass diese praktisch nicht auffallen. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist fachlich zu begleiten.

Auflagen zur Sicherung der Fledermausbestandes:

Ein bis zwei Tage vor Fällung eines Baumes im Plangebiet muss dieses Gehölz nochmals optisch auf Quartiersmöglichkeiten überprüft werden.

Bei Beeinträchtigung der Nahrungsressourcen durch Baumfällungen im Gebiet muss durch Baumpflanzungen ein geeigneter Ersatz geschaffen werden.

Bei Abriss oder Sanierung von älteren Gebäuden ist sicherzustellen, dass neue Gebäude wieder mit Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse ausgestattet werden. Die Maßnahmen sind fachlich zu begleiten.

1.1.5. Vögel

Für das Planungsgebiet wurde keine gesonderte Bestandsaufnahme der Vogelwelt durchgeführt, da keine Hinweise auf das Vorkommen gefährdeter Arten vorliegen. Jedoch wurde in unmittelbarer Nachbarschaft zwischen Seeufer und Alpsteinweg eine Bestandskartierung der Vogelwelt[7] durchgeführt und 38 Vogelarten beobachtet. Es handelt sich um das Gebiet. Dort sind jedoch sehr viel geringere bauliche Dichten und sehr große parkartige Baumbestände / Grünbestande vorhanden. Aufgrund der sehr waldartigen Baumbestände sind dort eine Vielzahl von Brutvögeln, wie Ringeltaube und Eichelhäher, erfasst worden, die normalerweise den Lebensraum Wald besiedeln. Durch die deutlich dichtere Bebauung im Bereich Hinterhausen III kann davon ausgegangen werden, dass ein höheres Störungspotential vorhanden ist und daher solche Arten kaum vorkommen.

1.1.6. Weitere streng geschützte Arten

Vorkommen weiterer streng geschützter Arten sind nicht bekannt und aufgrund der vorhandenen Habitatsstrukturen auch nicht zu erwarten. Die Zauneidechse beansprucht trockenwarme Lebensräume. Aufgrund des dichten Baumbestandes im Planungsgebiet sind keine typischen Biotopstrukturen vorhanden, welche geeignete Lebensräume für die Zauneidechsen sind. Im Planungsgebiet sind keine natürlichen oder naturnahen Feuchtbiotope / Gewässer vorhanden, die als Amphibienlebensraum auf bedeutende Vorkommen schließen lassen. Ebenso ist aufgrund fehlender geeigneter Habitatsstrukturen (großer Bestand von Heckenbi-

---

[7] Faunistische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplans „Alpsteinweg", 365° freiraum + umwelt Dezember 2006

otopen, lichte Wälder mit Altbaumbestand und Sträuchern) ein Vorkommen der Haselmaus auszuschließen.

4 Eingriffsbewertung

Eingriffe in die o.g. Schutzgüter finden nur in sehr geringem Umfang statt. Ziel des Bebauungsplanes ist die Bestandssicherung, die wesentliche Erhaltung des vorhandenen wertvollen Grünbestandes und die Beibehaltung des damit verbundenen geringen Versiegelungsgrades.

Im Plangebiet besteht die Gefahr, dass die bestehende Bebauung unkontrolliert weiter nachverdichtet wird und so der bestehende Gebietscharakter nachhaltig verändert wird. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet beurteilt sich bisher nach § 34 BauGB. Es ist davon auszugehen, dass auf der Grundlage der tatsächlichen Umgebungsbebauung nach §34 BauGB teilweise nicht unerhebliche Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Aus diesem Grund hat die Stadt beschlossen einen Bebauungsplan aufzustellen.

Entsprechend der Städtebaulichen Gesamtkonzeption orientieren sich der Zuschnitt der Baufenster und die zulässige Grundfläche im Wesentlichen am Bestand. Die Baugrenzen im Plan wurden so festgesetzt, dass auf den meisten Grundstücken eine maßvolle Erweiterung der bestehenden Gebäude möglich ist.

Es kann davon ausgegangen werden, das bei Nichtaufstellung des Bebauungsplanes zukünftig eine höhere Dichte im Gebiet erzielt und damit ein weitaus höherer Eingriff in die Schutzgüter erfolgen würde.

Der Bebauungsplan sieht eine Nachverdichtung ausschließlich außerhalb der Vorgartenzonen und Hausgärten vor. Großbäume, die von besonderer Bedeutung für die Gebietsstruktur sind, sind nicht betroffen. Damit sind keine nachteiligen Auswirkungen durch Bebauungsplan auf das Schutzgut Kulturgüter zu erwarten.

Im Falle einer Nichtdurchführung der Planung wäre hingegen damit zu rechnen, dass weitere Einzelbaugenehmigungen, wie in der Vergangenheit bereits erfolgt, erteilt werden müssten. Jede weitere Neubebauung in südexponierte Hausgärten oder Vorgärten unter Beseitigung von Großbäumen würde jedoch zu einer nachhaltigen und erheblichen Beeinträchtigung des Gebietscharakters führen.

Durch die Festsetzung im Bebauungsplan sind sechs durch die Baumschutzsatzung geschützte Bäume betroffen. Es handelt sich dabei um drei Walnussbäume (Nr. 312, Nr. 263, Nr.141), eine Atlaszeder (Nr. 299) und eine Platane (Nr. 311) und ein Lebensbaum (Nr. 219) Bei einem Baumbestand von über 300 Bäumen ist der Verlust von 5 Bäumen von untergeordneter Bedeutung.

Für das Schutzgut Artenschutz ist mit keinen negativen Auswirkungen auf besonders geschützte oder streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu rechnen, da die Planung hauptsächlich auf Bestandssicherung und nur einer untergeordneten Vergrößerung der bestehenden Baufenster abzielt und daher keine wertvollen Lebensräume verloren gehen. Der vorhandene Baumbestand wird nahezu vollständig erhalten. Eingriffe in vegetationsbestandene Bereiche und andere für heimische Pflanzen und Tiere wertvolle Bereiche werden soweit als möglich vermieden.

Die künftige bauliche Ausnutzung des ca. 9, 6 ha großen Plangebiets gegenüber dem Bestand beträgt 2863 m² mehr. Im wesentlichen bleiben die großzügigen Gartenflächen mit ihrem dichten Baumbestand erhalten. Zu etwa 70 % sind die Flächen zwischen den fünfziger bis siebziger Jahre des letzten Jahrhunderts bebaut worden. Daher ist davon auszugehen, dass auch der Hauptanteil der Bäume in dieser Zeit und später gepflanzt wurde. Somit kann daraus geschlossen werden, dass nur in geringerem Umfang Bäume vorhanden sind, die älter als 80 bis 100 Jahre sind und eine entsprechende Anzahl an Höhlen aufweisen, die geschützten Arten als Lebensraum und Brutstandorte dienen. Aufgrund des hohen gestalterischen und ökologischen Wertes des Baumbestandes ist es dringend geboten auch Birken mit einer Pflanzbindung zu belegen, da sie nur noch einen bedingten Schutz durch die Baumschutzsatzung genießen.

Auf der Ebene des Bauantrags / Antragsverfahren Baumschutzsatzung ist eine Einzelfallprüfung hinsichtlich Artenschutz / Baumerhaltung durchzuführen. Aufgrund der sehr behutsamen Nachverdichtung wird das Ortsbild kaum verändert. Es findet kein Eingriff statt, welcher zu einer wesentlichen Veränderung der Charakteristik des Gebietes führt. Durch die maßvolle Nachverdichtung sind keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Wasser und Boden zu erwarten.

Es ist davon auszugehen, dass keine Populationen geschützter Arten durch die maßvolle Nachverdichtung betroffen sind und somit keine Befreiung nach § 62 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erforderlich ist.

5 Freiraumgestaltung

Ziel der städtebaulichen Entwicklung in Konstanz ist, der Nachverdichtung im Siedlungsgebiet Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Gleichzeitig hat der Bebauungsplan zum Ziel, den vorhandenen Villencharakter mit parkartigem Baumbestand zu erhalten. Somit wird eine maßvolle Nachverdichtung verfolgt und fast der gesamte wertvolle Baum- und Grünbestand kann erhalten bleiben.

Unabhängig vom Typus der Villa und der jeweiligen spezifischen Architektur ist der Großbaumbestand ein wesentliches gemeinsames strukturelles Merkmal, das den Gebietscharak-

ter „Villengebiet" entscheidend auch zukünftig prägen soll und das dem Gebiet auch zukünftig einen parkartigen Charakter verleiht. Von besonderer Bedeutung sind dabei die straßenbegleitenden Bäume in den Vorgartenzonen bzw. im öffentlichen Straßenraum und Großgehölze, die an den Ost- oder Westflanken der Hausgärten und damit außerhalb der Blickachsen positioniert sind. In diesen Zonen sollen auch zukünftig Neupflanzungen von Großbäumen erfolgen.

Im Freiraum- und Gartenstrukturplan von Schmelzer und Friedemann sind die gestalterisch bedeutsamen privaten Gartenflächen, aufgeteilt in Vorgartenzone und Hausgarten dargestellt. Die Vorgartenzonen zwischen Hauptgebäude und Straße sind zu sichern. Dort dürfen keine Nebenanlagen und Stellplätze errichtet werden. Es wird nur eine Zufahrt pro Grundstück ist zugelassen. Diese Bereiche übernehmen gleichzeitig eine Grüngestaltungsfunktion für den öffentlichen Raum. Die Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Im Plangebiet herrschen Einfriedungen mit Hecken vor. Grundsätzlich sollte diese Art der Einfriedung erhalten bleiben. Geschlossene Einfriedungen wie z. B. blickdichte Mauern sind untypisch und sind daher auszuschließen.

6 Empfehlungen für grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan

Der vorhandene wertvolle Baumbestand ist durch eine Pflanzbindung / Pflanzerhaltung im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB mit dem Gebot der Nachpflanzung zu sichern.

Es wird empfohlen, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstandsflächen und des gebietsprägenden, wertvollen und erhaltenswerten Baumbestandes zum Erhaltfestzusetzen.

Die Gartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. In den Hausgärten ist je angefangene 1.000m² Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer, standortgerechter groß- oder mittelkroniger Laubbaum entsprechend der Pflanzlisten (Hinweise Nr. 2.a und 2.b) als Solitär zu pflanzen, sofern sich noch keine für die Gebietsstruktur bedeutsamen Bäume auf dem Grundstück befinden. In den seeseitigen Hausgärten sind die Bäume bevorzugt an der östlichen oder westlichen Grundstücksgrenze zu pflanzen. In den Vorgartenzonen ist pro Grundstück mindestens ein mittel- oder kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen, bei Eckgrundstücken mit umlaufendem Vorgarten mindestens drei mittel- oder kleinkronige Laubbäume entsprechend der Pflanzlisten (Hinweise Nr. 2.bund 2.c).Im Geltungsbereich sind standortgerechte groß-, mittel- und kleinkronige Bäume gemäß der Pflanzlisten (Hinweise Nr. 2.a – 2.c) zu verwenden. Um den Bereich der Baumstandorte ist eine Fläche von mindestens 25 m² mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche vorzusehen. Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Baumstammmittelpunkt soll mindestens 2,50

m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich. Die Bäume sind mindestens in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm 4 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 18-20 cm. Nuss- und Obsthochstämme sind mit einer handelsüblichen Krone (2-jährig) zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Alle Flachdächer sind flächendeckend mit einer Begrünung zu versehen, die dauerhaft zu unterhalten ist. Unterflurgaragen sind intensiv zu begrünen. Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen sind mindestens extensiv zu begrünen.

Die im Plan eingezeichneten Bäume 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 durch standortgerechte, gebietstypische groß- und mittelkronige Bäume gemäß Pflanzliste (Hinweise Nr. 2.a und 2.b) zu ersetzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Gärten

Die unbebauten Flächen sind dauerhaft zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Dem Baugesuch ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

Vorgartenzone

Im Bereich der festgesetzten Vorgartenzonen dürfen keine Arbeits-, Lager- oder Abstellflächen angelegt werden. Pro Grundstück ist eine Zufahrt auf maximal 4,00 m Breite zulässig. Teilversiegelungen von Flächen sind nur im Bereich der notwendigen Zugangs- und Zufahrtsflächen zulässig und dürfen einen Flächenanteil von 25% der Vorgartenflächen nicht überschreiten. Der Versiegelungsgrad der Belagsflächen ist zum Schutz des Bodens zu minimieren.

Seeseitige Hausgärten

Im Bereich der seeseitigen Hausgärten, die seeseitig an eine Straße angrenzen und deren Grundstücke über diese erschlossen werden, ist jeweils eine Zufahrt mit maximal 4,00m Breite entlang der westlichen oder östlichen Grundstücksgrenze zulässig. Die Versiegelung der Zufahrten ist soweit als möglich zu minimieren (Textliche Festsetzungen Nr.5). Vorzugsweise sind Befestigungsarten mit hohem Rasenanteil zu verwenden (z.B. Fahrspuren mit Plattenstreifen, breitfugiges Rasenpflaster).

Böschungen

Geländeböschungen zur Angleichung von Hauseingängen, Terrassen und Garagen sind mit einem Neigungsverhältnis nicht steiler als 1 : 1,5 herzustellen und im übrigen der vorhandenen Geländeneigung anzupassen. Bei Geländeveränderungen (Auf- und Abtrag) ist die Errichtung von Stützmauern bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Bei größeren Höhenunterschieden ist das Gelände entsprechend anzuböschen.

Als Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind Stellplätze, Wege und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Verdunstung vor Ort. Geeignete Maßnahmen sind u. a. Dachbegrünungsmaßnahmen, Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung, Einleitung in Rückhaltemulden oder Gartenteiche o.ä.

Bearbeitet: Gabriele Schwab
Amt für Stadtplanung und Umwelt Stadt Konstanz
FB Umwelt

7 Anhang: Baumbestandserhebung Stand 2003[8]

Nr.	Lage	Baum / Gehölz	STU in cm Schätz-werte	Zustand / Vitalität Bewertung: I hoch II mittel III mäßig	Ökologischer Wert*	Gestalterischer Wert*	Schutzwürdigkeit[9]	Bemerkungen
38	1858/4	Linde	180	I	+++	++++	sehr hoch	
39	1858/4	Birke	100	II	+++	++	hoch	
40	1858/4	Nussbaum	180	I-II	+++	+++	hoch	
41	1858/4	Hainbuche	100	I	+++	+++	hoch	
42	1858/5	Fichte	110	II	++	++	mittel	
43	1858/11	Silberahorn (3 St.)	50-80	I	++	++	mittel	
44	1858/11	Bergahorn	150	I	+++	++++	sehr hoch	
45	1858/11	Atlaszeder - blau	300	I	++	++++	hoch	
46	1858/11	Birke	150	I-II	+++	+++	hoch	
47	1858/13	Birke	130	I-II	+++	++	hoch	
48	1858/13	Birke	110	I	+++	++	hoch	
49	1858/13	Lebensbaum	150	I-II	++	+++	hoch	
50	1882/2	Trauerkiefer	120	I	++	+++	hoch	
51	1882/2	Fichte	130	I	++	+++	hoch	
52	1882/2	Serb. Fichte	120	I	++	+++	hoch	
53	1882/2	Serb. Fichte	120	I	++	+++	hoch	
54	1882/2	Serb. Fichte	120	I	++	+++	hoch	
55	1883/2	Rotahorn	100	I-II	++	++(+)	mittel	
56	1883/2	Esche	100	I	+++	++(+)	hoch	
57	1883/2	Quitte	110/50	I	+++	+++	hoch	
58	1883/2	Serb. Fichte	100	I	++	++	mittel	
59	1883/3	Chin. Rotholze	300	I	++	+++(+)	hoch	
60	1883/3	Hemlockstanne (2St.)	100	II	++	++	mittel	
61	1883/3	Chin. Rotholz	300	I	++	++++	hoch	
62	1883/3	Kiefer	> 100	II	++	+	gering	
63	1853/5	Lebensbaum(3St.)	> 300	I	++	++++	hoch	
64	1853/5	Birke	140	I-II	+++	++	hoch	
65	1853/6	Nussbaum	150	II	+++	+++	hoch	
66	1853/6	Feldahorn	140	I	+++	++(+)	hoch	

[8] Anmerkung: Die Baumbestandserhebung wurde bereits 2003 durchgeführt. Aufgrund der sehr trockenen Sommern kann sich inzwischen die Vitalität einzelner Bäume verändert haben, dies wurde jedoch nicht in den Tabellen berücksichtig, da eine vollständige Neubewertung der Bäume den Rahmen gesprengt hätte.
Darüber hinaus wurden in den Tabellen bewusst die deutschen Baumartbenennungen verwendet.

[9] Schutzwürdigkeit: > 6+: sehr hoch; 5-6+: hoch, 4+: mittel, <4: gering

Nr.	Lage	Baum / Gehölz	STU in cm Schätz-werte	Zustand / Vitalität Bewertung: I hoch II mittel III mäßig	Ökologischer Wert*	Gestalterischer Wert*	Schutzwürdigkeit[9]	Bemerkungen
67	1858/14	Apfelbaum	100	I-II	+++	++(+)	hoch	
68	1858/14	Birke	150	I-II	+++	+++	hoch	
69	1858/14	Eibe	120	I	++	++	mittel	
70	1858/14	Kiefer	120	I	++	+++	hoch	
71	1858/10	Lebensbaum	200	I	++	+++	hoch	
72	1858/10	Traubenkirsche	110	I	+++	++	hoch	
73	1858/10	Robinie	180	II	+++	+++	hoch	
74	1858/10	Birke	140	II	+++	++	hoch	
75	1858/10	Rotfichte	120	II	++	++	mittel	
76	1858/10	mehrst. Lebensbaum	100	II	++	++	mittel	
77	1858/10	Rotbuche	> 200	I	+++	+++(+)	sehr hoch	
78	1858/15	mehrst. Eibe	> 120	I	++	+++	hoch	
79	1858/15	Lebensbaum	150	I	++	+++	hoch	
80	1858/15	Scheinzypresse	130	I	++	++	mittel	
81	1858/0	Lebensbaum	250	I	++	+++	hoch	
82	1858/0	Trompetenbaum	110	II	+++	++	hoch	
83	1858/0	Papierbirke	3 st.> 50	I	++	+	gering	
84	1858/0	Papierbirke	3 st.> 50	I	++	+	gering	
85	1858/0	Birke	2 st.> 50	I	++	+	gering	
86	1858/0	Rotfichte	140/96/120	I-II	++	+++	hoch	
87	1858/0	Kirsche 2st.	>60	I	++	++	mittel	
88	1858/2	Stieleiche	165	I	+++	+++(+)	sehr hoch	
89	1858/0	Esche	150	I-II	++	++	mittel	
90	1858/2	Tränenkiefer	250	I	++	+++	hoch	
91	1858/2	Nussbaum	180	I	++++	+++	sehr hoch	
92	1858/3	2st. Esche	120	I	+++	++	hoch	
93	1858/3	Birke	150	I	+++	+++	hoch	
94	1891/11	Buche	180	I	+++	+++	hoch	
95	1891/20	Stieleiche	300	I	+++	+++	hoch	
96	1891/20	Buche	280	I	+++	+++	hoch	
97	1891/2	Nussbaum	180	II	+++	+++	hoch	
98	1891/2	Esche	180	I	+++	+++	hoch	
99	1891/2	Bergahorn	2st. 130	I	+++	+++	hoch	
100	1891/2	Birke	180	II	+++	++	hoch	
101	1891/9	Birne	200	II	+++	+++	hoch	

Nr.	Lage	Baum / Gehölz	STU in cm Schätz-werte	Zustand / Vitalität Bewertung: I hoch II mittel III mäßig	Ökologischer Wert*	Gestalterischer Wert*	Schutzwürdigkeit[9]	Bemerkungen
102	1891/9	Nussbaum	200	I	+++	+++	hoch	
103	1891/8	Birke	180	I	+++	+++	hoch	
104	1891/8	Birken	110-130	I-II	+++	+++	hoch	
104001	1891/8	Birken	110-130	I-II	+++	+++	hoch	
104002	1891/8	Birken	110-130	I-II	+++	+++	hoch	
105	1891/8	Nussbaum	150	I	+++	+++	hoch	
106	1891/8	Fichte	150	I	+++	+++	hoch	
107	1891/8	Birke	130	I-II	+++	++(+)	hoch	
107001	1891/8	Birke	130	I-II	+++	++(+)	hoch	
107002	1891/8	Birke	130	I-II	+++	++(+)	hoch	
108	1891/8	Birke	200	I	+++	+++	hoch	
109	1886/11	Birke	200	I-II	+++	+++	hoch	
110	1886/11	Blutpflaume	100	I-II	++	++	mittel	
111	1886/11	Apfelbaum	100	I	+++	++	hoch	
112	1886/11	Apfelbaum	100	I	+++	++	hoch	
113	1886/11	Birke	120	I	+++	+++	hoch	
114	1886/11	Apfelbaum	130	I	+++	++	hoch	
115	1886/11	Rotfichte	140	I	++	+++	hoch	
116	1886/12	Blauzeder	200	I	++	+++	hoch	
117	1886/12	Apfelbaum	130	II	+++	++	hoch	
118	1886/12	Lebensbaum	300	I	++	+++	hoch	
119	1886/12	2 st. Lebensbaum	130	I	++	+++	hoch	
120	1886/12	Trauerbuche	300	I	+++	+++(+)	sehr hoch	
121	1886/13	Birkengruppe	140	II-III	++	+++	hoch	
122	1886/13	Eschenahorn	120	I	++	++	mittel	
123	1886/13	Zierkirsche	150	II	++	++	mittel	
124	1886/13	Rotfichte	100	I	++	++	mittel	
125	1886/13	Rotfichte	100	I	++	++	mittel	
126	1886/13	Eibe	50	I	++	+	gering	
127	1886/13	Silberahorn	> 300	I	+++	++++	sehr hoch	
128	1886/10	Götterbaum	300	I	+++	+++	hoch	
129	1886/10	Rotfichte	100	II	++	+	gering	
130	1886/10	Blaufichte	100	III	++	+	gering	
131	1886/10	Serb. Fichte	120	I	++	++	mittel	
132	1886/10	Birke	150	I	+++	+++	hoch	

Nr.	Lage	Baum / Gehölz	STU in cm Schätz-werte	Zustand / Vitalität Bewertung: I hoch II mittel III mäßig	Ökologischer Wert*	Gestalterischer Wert*	Schutzwürdigkeit[9]	Bemerkungen
133	1891/22	Lärche	250	I	++	+++	hoch	
134	1891/22	Robinie	250	I	+++	+++	hoch	
135	1891/6	Birke	400	I	+++	+++	hoch	
136	1891/12	Stieleiche	400	I	+++	+++	hoch	
137	1891/12	Buche	350	I	+++	++++	hoch	
138	1891/12	Birke	160	I-II	+++	+++	hoch	
139	1891/12	Serb. Fichte	100	I	++	++(+)	mittel	
140	1891/12	Zürgelbaum	150	I	+++	+++	hoch	
141	1892/40	Nussbaum	110	I	+++	++	hoch	
142	1892/40	Birke	200	I-II	+++	+++	hoch	
143	1892/40	Blutbuche	150	I	+++	+++	hoch	
145	1892/40	Birke	200	I-II	+++	+++	hoch	
146	1892/40	Birne	200	II-III	+++	++	hoch	
147	1882/47	Gingko	> 120	I	+++	+++	hoch	
148	1892/47	Spitzahorn	100	I	+++	++	hoch	
149	1892/47	Ankerbaum	100	I	++	++	mittel	
150	1892/47	Trompetenbaum	100	I	+++	++	hoch	
151	1892/47	Schwarzkiefer	100	I	++	++	mittel	
152	1892/19	Bergahorn	je 200	I	+++	++++	sehr hoch	
153	1892/19	Bergahorn	150	I	+++	++	hoch	
154	1892/19	Birke	150	I	+++	++	hoch	
155	1892/19	Bergahorn	150	I	+++	++	hoch	
156	1892/19	Lärche	100	II	++	+	gering	
157	1892/19	Lebensbaum	100	I	++	+	gering	
158	1892/19	Rotfichte	200	II	++	+++	hoch	
159	1892/19	Rotfichte	200	II	++	+++	hoch	
160	1892/19	Lärche	100	II-III	++	+	gering	
161	1892/19	Kiefer	200	I	++	++	mittel	
162	1892/19	Bergahorn	200	I	++	+++	hoch	
163	1892/19	Vogelkirsche	200	I-II	+++	+++	hoch	
164	1892/19	Quitte		I	+++	+	mittel	
165	1892/19	Eberesche		I	+++	+	mittel	
166	1892/0	Birne	200	I-II	+++	+++	hoch	
167	1892/0	Birke	180	I	+++	++	hoch	
168	1892/0	Rotl. Ahorn	180	I	+++	+++	hoch	

Nr.	Lage	Baum / Gehölz	STU in cm Schätz-werte	Zustand / Vitalität Bewertung: I hoch II mittel III mäßig	Ökologischer Wert*	Gestalterischer Wert*	Schutzwürdigkeit[9]	Bemerkungen
169	1892/0	Trauerweide	300	I-II	+++	++++	hoch	
170	1892/0	Serb. Fichte	100	I	++	+++	hoch	
171	1892/0	Serb. Fichte	130	I	++	+++	hoch	
172	1892/0	Serb. Fichte	110	I	++	+++	hoch	
173	1891/22	Birke	150-200	I	+++	++++	sehr hoch	Schutzwürdig in der Gesamtheit
173001	1891/22	Birke	150-200	I	+++	++++	sehr hoch	
173002	1891/22	Birke	150-200	I	+++	++++	sehr hoch	
173003	1891/22	Birke	150-200	I	+++	++++	sehr hoch	
173004	1891/22	Birke	150-200	I	+++	++++	sehr hoch	
174	1887/14	Atlaszeder	300	I	++	++++	hoch	
175	1887/14	Lebensbaum	> 100	I	++	+++	hoch	
176	1887/14	Blutbuche	170	I	+++	++++	sehr hoch	
177	1887/14	Serb. Fichte	100	I	++	+++	hoch	
178	1886/18	Serb. Fichte	4 St.> 100	I	++	++	mittel	
179	1886/18	Douglasie	250	II	++	++	mittel	
180	1886/18	Douglasie	250	II	++	++	mittel	
181	1886/18	2st. Birke	180	I-II	+++	++	hoch	
182	1886/18	2st. Birke	250	I-II	+++	+++	hoch	
183	1886/18	Silberahorn	180	I	+++	+++	hoch	
184	1886/18	Schwarzkiefer	300	I	+++	+++	hoch	
185	1886/18	Eibe 3 st.	50	I	++	+	gering	
186	1886/18	Lebensbaum	100	I	++	+	gering	
187	1886/18	Rotfichte	100	I	++	++	mittel	
188	1886/18	Kirsche	100	II	+++	+	mittel	
189	1886/18	Rotfichte	140	I	++	+++	hoch	
190	1886/18	Schwarzkiefer	120	II	++	++	mittel	
191	1886/18	Zierkirsche	110	I	++	++	mittel	
192	1887/31	Tränenkiefer	300	I	++	+++	hoch	
193	1887/31	Kirsche	300	I	+++	+++	hoch	
194	1887/32	B-Zeder	300	I	++	+++	hoch	
195	1887/32	Hängebuche	130	I	+++	+++	hoch	
196	1887/22	Silberahorn	300	I	++	+++	hoch	
197	1887/22	Birke	160	I	+++	+++	hoch	
198	1887/22	Birke	150	I	+++	+++	hoch	
199	1887/22	Lärche	210	I-II	++	++	mittel	

Nr.	Lage	Baum / Gehölz	STU in cm Schätz-werte	Zustand / Vitalität Bewertung: I hoch II mittel III mäßig	Ökologischer Wert*	Gestalterischer Wert*	Schutzwürdigkeit*	Bemerkungen
200	1887/22	Serb. Fichte	140	I	++	++	mittel	
201	1887/22	Birke	180	I	+++	++	hoch	
202	1887/22	Lärche	150	II	++	++	hoch	
203	1887/22	Birke	160	I	++	++	hoch	
204	1887/22	Serb. Fichte	110	I	++	++	hoch	
205	1887/22	Serb. Fichte	100	II	++	++	hoch	
206	1887/22	Birke	100	I	+++	++	hoch	
207	1887/22	Birke	100	I	+++	++	hoch	
208	1887/20	Serb. Fichte	140	I	++	++	mittel	
209	1887/20	Serb. Fichte	140	I	++	++	mittel	
210	1887/20	Lebensbaum 2st.	150	II	++	++	mittel	
211	1887/20	Serb. Fichte	150	II	++	++	mittel	
212	1887/20	Lebensbaum	120	II	++	++	mittel	
213	1887/20	Birke	150	I	++	+++	hoch	
214	1887/20	Serb. Fichte	130	I	++	++	mittel	
215	1887/20	Serb. Fichte	120	I	++	++	mittel	
216	1887/20	Serb. Fichte	130	I	++	++	mittel	
217	1887/35	Birke	170	I	+++	+++	hoch	
218	1887/35	Nussbaum	120	I	+++	+++	hoch	
219	1887/35	Lebensbaum	100	I	++	+++	hoch	
220	1887/35	Kirsche	120	II	+++	++	hoch	
221	1887/23	Birke	120	I	+++	++	hoch	
222	1887/23	Birke	120	I	+++	++	hoch	
223	1887/23	Birke	110	I	+++	++	hoch	
224	1887/23	Birne	120	III	+++	+	mittel	
225	1887/23	Rotfichte	140	I	++	+++	hoch	
226	1889/1	Chin. Rotholz	300	I	++	+++	hoch	
227	1889/1	Nussbaum	120	I	+++	++	hoch	
228	1889/1	Nussbaum	120	I	+++	++	hoch	
229	1889/1	Nussbaum	110	I	+++	++	hoch	
230	1889/1	Lebensbaum	70	II	++	+	gering	
231	1889/1	Blauzeder	210	I	++	+++	hoch	
232	1889/1	Blutbuche	210	I	+++	+++	hoch	
233	1889/1	Rotl. Spitzahorn	180	I	+++	+++	hoch	
234	1889/1	Rotl. Spitzahorn	250	I	+++	+++	hoch	

Nr.	Lage	Baum / Gehölz	STU in cm Schätz-werte	Zustand / Vitalität Bewertung: I hoch II mittel III mäßig	Ökologischer Wert*	Gestalterischer Wert*	Schutzwürdigkeit[9]	Bemerkungen
235	1889/1	Birke	110	II	+++	++	hoch	
236	1889/1	Birke	110	I	+++	++	hoch	
237	1889/1	Birke	180	I	+++	+++	hoch	
238	1889/1	Bergahorn	140	II	+++	+++	hoch	
239	1889/4	Birke, 3 st.	150	I	+++	++++	sehr hoch	
240	1889/7	Traubenkirsche	200	I	+++	+++	hoch	
241	1889/5	Blaufichte	100	I-II	++	++	mittel	
242	1889/5	Serb. Fichte	120	I	++	++	mittel	
243	1889/5	Serb. Fichte	100	I	++	++	mittel	
244	1889/5	Chin. Rotholz	300	I	++	+++	hoch	
245	1887/3	Esche	120	I	+++	++	hoch	
246	1887/3	Schwarzkiefer	160	II	++	+++	hoch	
247	1887/3	Tulpenbaum	200	I	++	++++	hoch	
248	1887/34	Zwetschge	130	I	++	++	mittel	
249	1887/38	Trompetenbaum	100	I-II	++	++	mittel	
250	1887/38	Birke	200	I	+++	++++	sehr hoch	
251	1889/2	Birke	200	I	+++	+++	hoch	
252	1889/2	2St. Birke	100	II	+++	++	hoch	
253	1889/2	Lärche	180	I	++	+++	hoch	
254	1889/2	Nussbaum	120	II	+++	++	hoch	
255	1887/29	Eschenahorn	150	I	++	++	mittel	
256	1887/29	Jap. Zierkirsche	150	I	+++	++	hoch	
257	1887/29	Birke	150	I	+++	+++	hoch	
257001	1887/29	Birke	130	I	+++	+++	hoch	
258	1887/29	Hainbuche	130	I	+++	+++	hoch	
259	1887/3	Serb. Fichte	120	I	++	+++	hoch	
260	1887/3	2st. Fichte	70	I	++	+++	hoch	
261	1887/3	Serb. Fichte	100	I	++	++	hoch	
262	1887/28	Lärche	120	I	++	+++	hoch	
263	1887/25	Nussbaum	130	I	+++	++	hoch	
264	1887/25	Kirsche	130	I	+++	++	hoch	
265	1887/26	Hemlockstanne	100	I	++	++	hoch	
266	1887/24	Hainbuche	100	II	+++	++	hoch	
267	1886/22	Esche	150	I	+++	+++	hoch	
268	1886/22	Bergahorn	130	II	+++	++	hoch	

Nr.	Lage	Baum / Gehölz	STU in cm Schätz-werte	Zustand / Vitalität Bewertung: I hoch II mittel III mäßig	Ökologischer Wert*	Gestalterischer Wert*	Schutzwürdigkeit[9]	Bemerkungen
269	1887/4	Blutpflaume	180	I	+++	++	hoch	
270	1887/4	Nussbaum	170	I	+++	+++	hoch	
271	1887/4	Nussbaum	110	II	+++	++	hoch	
272	1887/13	Bergahorn	180	I	+++	+++	hoch	
273	1887/13	Rotfichte	110	II	++	++	mittel	
274	1887/13	Rotfichte	200	II	++	+++	hoch	
275	1887/13	Blutpflaume	180	I-II	+++	+++	hoch	
276	1887/13	Rotfichte	180	I	++	++	mittel	
277	1887/12	Rotfichte	200	I-II	++	+++	hoch	
278	1887/12	Rotfichte	110	I	++	++	mittel	
279	1887/12	Birke	200	I	+++	+++	hoch	
280	1887/12	Birke	150	I	+++	+++	hoch	
281	1887/21	Rotbuche	200	I	+++	++++	sehr hoch	
282	1887/21	2st. Rotbuche	200	I	+++	++++	sehr hoch	
283	1887/21	Trauerweide	200	I	+++	+++	hoch	
284	1887/21	Trompetenbaum	160	I	++	+++	hoch	
285	1887/21	Birke	130	I	+++	++	hoch	
286	1887/21	2St. Birke	120	I	+++	++	hoch	
287	1887/21	Rotfichte	140	I	++	++	mittel	
288	1887/17	Hemlockstanne (2st.)	70	I	++	++	mittel	
289	1887/17	Serb. Rotfichte	110	I	++	++	mittel	
290	1887/16	Magnolie	100	I	++	++	mittel	
291	1887/18	Schwarzkiefer	120	I	++	+	gering	
292	1887/18	Blaufichte	140	II	++	++	mittel	
293	1886/22	Esche	140	II	+++	+++	hoch	
294	1886/22	Esche	140	II	+++	+++	hoch	
295	1876/22	Birke	190	I-II	+++	+++	hoch	
296	1876/22	Birke	180	I-II	+++	+++	hoch	
297	1886/21	Nussbaum	100	I	+++	++	hoch	
298	1886/21	Silberahorn	4St. 200	I	+++	++++	sehr hoch	
299	1891/16	Blaue Atlaszeder	150	I	+++	+++	hoch	
300	1891/0	Säuleneiche	20	I	+++	+++	hoch	
301	1891/0	Tulpenbaum	130	II	++	+++	hoch	
302	1891/0	Esche	200	I	+++	++++	sehr hoch	
303	1891/0	Esche	250	I	+++	++++	sehr hoch	

Nr.	Lage	Baum / Gehölz	STU in cm Schätz-werte	Zustand / Vitalität Bewertung: I hoch II mittel III mäßig	Ökologischer Wert*	Gestalterischer Wert*	Schutzwürdigkeit*	Bemerkungen
304	1891/19	Rotl. Spitzahorn	150	I-II	++	++	mittel	
305	1891/19	Birke	140	II	++	++	mittel	
306	1886/1	Birke 2 St.	140	II	++	++	mittel	
307	1886/20	Apfelbaum	110	I	+++	++	hoch	
308	1886/20	Birke	130	I-II	+++	++	hoch	
309	1886/19	Birke	120	I	+++	++	hoch	
310	1886/19	Birke 2 St.	130	I	+++	+++	hoch	
311	1886/19	Platane	140	I	++	++	mittel	
312	1886/19	Nussbaum	200	I	+++	+++	hoch	
313	1886/19	Feldahorn	160	I	+++	+++	hoch	
314	1886/19	Birke	120	I-II	+++	++	hoch	
315	1886/19	Feldahorn	200	I	+++	++++	sehr hoch	ND-würdig!
316	1886/19	Feldahorn	160	I	+++	+++	hoch	

Stadt Konstanz
Amt für Stadtplanung und Umwelt

Bebauungsplan Hinterhausen III

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

ENTWURF STAND 12.05.2009

Inhaltsverzeichnis

1	Geltungsbereich	3
2	Planungsanlass und Planungsziel	3
3	Verfahren - Bebauungsplan der Innenentwicklung	4
3.1	Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. §13a BauGB	4
4	Einordnung in übergeordnete Planungen	4
4.1	Regionalplan	4
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Stadtentwicklungsprogramm Zukunft Konstanz 2020	4
5	Angrenzende Bebauungspläne	5
6	Bestand und Umgebung	5
6.1	Baugeschichtliche Entwicklung	5
6.2	Villenbauweise	6
6.3	Freiflächenstruktur - Einheit von Gebäude und Freifläche	9
6.4	Baumbestand	9
6.5	Art und Maß der vorhandenen baulichen Nutzung	9
6.6	Denkmalschutz	10
6.7	Umgebung	10
7	Erschließung	10
8	Ver- und Entsorgung	10
9	Planungskonzept	11
9.1	Städtebauliche Konzeption	11
9.2	Abwägung mit den Interessen der Grundstückseigentümer	12
9.3	Landschaftliche Einbindung / Grün-/Freiraumkonzept	13
10	Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umweltbelange	14
11	Begründung für die Festsetzungen des Bebauungsplans	14
11.1	Art der baulichen Nutzung	14
11.2	Maß der baulichen Nutzung	15
11.2.1	Zulässige Grundfläche (GR)	15
11.2.2	Zulässige Höhe der Gebäude	17
11.3	Bauweise	17

11.3.1	Stellung der Gebäude	17
11.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	17
11.3.3	Baugrenzen	17
11.3.4	Anbauzonen	18
11.4	Nebenanlagen	19
11.5	Garagen, Carports, Stellplätze, Zufahrten	19
11.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	19
11.7	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	19
11.8	Flächen mit Bindung und für die Erhaltung von Bäumen	20
11.9	Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	20
11.10	Gestaltung der nicht überbauten Flächen	21
11.11	Maßnahmen zum Schutz des Bodens	21
12	Bodenordnung	21
13	Flächenbilanz	21
14	Begründung Örtliche Bauvorschriften	22
14.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO	22
14.1.1	Gesamtgestaltung von Doppelhäusern	22
14.1.2	Dachform / Dachdeckung / Dachneigung/ Dachaufbauten	22
14.1.3	Nebenanlagen	22
14.1.4	Garagen / Carports / Stellplätze / Tiefgaragen	22
14.2	Gestaltung der nicht überbauten Flächen, § 74 Abs. 1 Nr.3 LBO Oberflächengestaltung	23
14.2.1	Gärten	23
14.2.2	Vorgartenzone	23
14.2.3	Seeseitige Hausgärten	23
14.2.4	Böschungen	23
14.3	Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr.3 LBO	24
14.4	Antennen § 74 Abs. 1 Nr.4 LBO	24
14.5	Leitungen § 74 Abs. 1 Nr.5 LBO	24

1 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im rechtsrheinischen Stadtteil Petershausen Ost. Das Gebiet erstreckt sich von Süden nach Norden zwischen der Mozartstraße und Eichhornstraße. Nördlich von der Eichhornstraße befinden sich noch die Flurstücke 1892/39, 1892/47, 1892/19 und 1892 innerhalb des Geltungsbereiches. Im Westen wird das Gebiet durch die Alpenstraße und im Osten durch die Tennissportanlage begrenzt. Das Plangebiet ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Die überplante Fläche beträgt ca. 9,6 ha. Das Gelände ist von Norden nach Süden abfallend, jedoch bis zur Hinterhauser Straße nahezu flach. Zwischen der Hinterhauser Straße und der Mozartstraße besteht ein Höhenunterschied von ca. 2 Metern. Eine lückenlose planungsrechtliche Erfassung des Musikerviertels wird in Verbindung mit den angrenzenden bestehenden Bebauungsplänen (vgl. Ziffer 5) angestrebt.

2 Planungsanlass und Planungsziel

Im Plangebiet soll eine städtebauliche Fehlentwicklung, wie sie bereits vereinzelt zu verzeichnen ist, vermieden werden. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet beurteilt sich bisher nach § 34 BauGB. Die Stadt geht davon aus, dass auf der Grundlage der tatsächlichen Umgebungsbebauung nach §34 BauGB teilweise nicht unerhebliche Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Das Gebiet soll daher überplant werden, um einer unkontrollierten Nachverdichtung entgegenzuwirken und eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung des Viertels zu erreichen.

Primäres städtebauliches und landschaftsplanerisches Planungsziel ist es, die Eigenart des Gebiets mit seinen vorhandenen villenartigen, solitären Baustrukturen (vgl. Ziff. 6) inmitten gewachsener Grün- und Freiflächen zu erhalten, zu pflegen und behutsam fortzuentwickeln. Der Schutz des qualitätvollen Wohnumfelds, des Quartierscharakters und der wertvollen Grün- und Freiflächen soll bei der Entwicklung oberste Priorität genießen. Eine weitere intensive Verdichtung durch größere Anbauten und zusätzliche Neubauten soll grundsätzlich verhindert werden, da sich dies störend auf den sensiblen Gebietscharakter auswirken würde. Vielmehr soll im Einzelfall allenfalls eine maßvolle Erweiterung ermöglicht werden.

Auf den Grundstücken Flst.Nrn. 1858/13, 1858 und 1858/10, auf denen sehr massive bestandskräftig genehmigte Gebäude vorhanden sind, und auf den Grundstücken Flst.Nrn. 1891, 1889/1, 1886/15+1887/14, 1891/6, 1891/22, 1891/23, 1886/12/30/31, 1887/38, 1886/19, 1858/5, 1858/4 und 1858/3 soll unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes die Eigenart des Gebiets entsprechend dem früheren Zustand wieder hergestellt werden.

3 Verfahren - Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan wurde am 28.6.2001 gefasst und am 30.11.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Am 20.12.2007 wurde ein erneuter Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13 a BauGB gefasst. In der öffentlichen Bekanntmachung dieses Aufstellungsbeschlusses am 29.01.2008 wurde auch öffentlich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung hat vom 7.2.2008 bis 6.3.2008 stattgefunden. Eine erste Offenlage des Bebauungsplans hat vom 25.07. (Behörden+TÖB) bzw. 28.7. (Öffentlichkeit) bis 05.09 2008 stattgefunden.

3.1 Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. §13a BauGB

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, soll das Verfahren im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB geführt werden. Im Plangebiet wird eine zulässige Grundfläche von ca. 16.286 Quadratmetern im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Demnach kann von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Eingriffs / Ausgleichsbilanzierung, von der zusammenfassenden Erklärung und von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen werden.

4 Einordnung in übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan 2000 ist das Bebauungsplangebiet als Siedlungsfläche dargestellt. Im Teilregionalplan „Bodenseeuferplan (1984) ist die vorgelagerte Uferzone als allgemeine Flachwasserzone dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Somit wird mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) der Bebauungsplan im Sinne des § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Stadtentwicklungsprogramm Zukunft Konstanz 2020

Im STEP „ Zukunft Konstanz 2020“ wird für die Wohnbauflächenentwicklung die Innenentwicklung mit höchster Priorität vor der Außenentwicklung als Ziel genannt. Für das Plangebiet wird im Dichtemodell zum STEP nur eine geringfügige Erhöhung der baulichen Dichten und nur eine sehr maßvolle Weiterentwicklung gefordert. Im Freiraumkon-

zept zum Dichtemodell ist der Erhalt der großzügigen Vorgartenzonen und des parkartigen Baumbestandes im gesamten Musikerviertel zu sichern. Die Eichhornstraße ist als wesentliche Grünverbindung dargestellt.

5 Angrenzende Bebauungspläne

Die nähere Umgebung um das Gebiet ist bereits mit Bebauungsplänen fast lückenlos überplant:

- Neuhausen III / Hinterhausen II (n3), in Kraft getreten am 25.04.2002
- Haydn- und Richard-Wagner-Straße (h4), in Kraft getreten am 7.3.1964
- Büscheläcker (b4), in Kraft getreten am 3.2.1993
- Rosenau (s13), in Kraft getreten am 5.8.1971
- Hinterhausen I (h12), in Kraft getreten am 8.4.1993
- Grüngang (g5), in Kraft getreten am 16.1.1962

6 Bestand und Umgebung

6.1 Baugeschichtliche Entwicklung

Das Gebiet des Bebauungsplanes „Hinterhausen III" ist zentraler Bestandteil des ‚Musikerviertels', eines rechtsrheinischen Villengebiets in Konstanz. Es entwickelt sich im Zuge des Ausgreifens der städtischen Bebauung auf die rechtsrheinische Hügellandschaft des Bodanrück seit der Mitte des 19. Jhs. In der seenahen, bislang von einzelnen adligen Landgütern und Bauernhöfen durchsetzten und damit landwirtschaftlich geprägten Zone entsteht im weiteren Verlauf des 19. Jhs. und im frühen 20. Jh. ein großbürgerliches Villenquartier. Zögerlichen Anfängen in Form der Errichtung von spätklassizistischen und historistischen Wohnbauten – hauptsächlich entlang der Mainaustraße und am unmittelbaren Seeufer – folgt eine rege Bautätigkeit nach 1900.

Dabei geht die bauliche Entwicklung mit einer zunehmenden Verbürgerlichung einher. Den in der Tradition adliger Landsitze errichteten, von großen Landschaftsgärten umgebenen und dabei mit direktem Seezugang ausgestatteten Villen der zweiten Hälfte des 19. Jhs. (Villa Prym, Villa Rosenau, Villa Douglas) folgen die auf kompakteren Parzellen platzierten Stadtvillen und villenartigen Wohnhäuser.

Zu Beginn des 20. Jhs. wird das weitgehend rechtwinklig angelegte Straßenschema von Eichhornstraße, Neuhauser Straße, Alpenstraße, Hebelstraße u.a. zügig und daher relativ einheitlich mit Stadtvillen des Jugendstils, Reformstils und Heimatstils bebaut. Dabei bildet sich die kennzeichnende Gebietsstruktur heraus. Diese wird geprägt durch die all-

seitig freistehende, in der Regel eine großzügig bemessene Wohneinheit aufnehmende Stadtvilla mit eingefriedeter Vorgartenzone und durchgrünten Blockbinnenzonen, die entweder als Zier- oder Nutzgärten angelegt werden.

Der Ausbau des Gebiets erfolgt über die unterschiedlichen Stilphasen hinweg bis in 1930er Jahre – in Modifikationen bis in die 1950er Jahre – auf Grundlage der ursprünglichen Bau- und Nutzungsstruktur. Erst in den späten 1960er Jahren wird das Konzept aufgegeben. Zeittypische Mehrgeschosswohnbauten mit Garagen und Stellplätzen führen zu deutlichen Maßstabssprengungen und zur Aufweichung des zuvor geschlossenen Bildes.

Ungeachtet dieser späteren Störungen ist indes die ursprüngliche Topographie des Villenquartiers bis heute prägend, sind die historischen Wachstumsphasen, die stilistischen und sozialtopographischen Differenzierungen bis heute ablesbar.

Innerhalb der durch den B-Plan-Entwurf umgrenzten Fläche lassen sich zwei Bereiche voneinander unterscheiden: Der westliche Bereich (zwischen Alpen- und Hebelstraße) zählt zu den älteren Quartieren. Diese waren bis zum Ausbruch des Ersten Weltkrieges bereits weitgehend bebaut und werden dabei von Villen im Reformstil der Zeit um 1900/1910 dominiert. Ältere, aus dem Spätklassizismus bzw. Historismus stammende Häuser befinden sich seewärts (Neuhauser Straße 18, Neuhauser Straße 22 mit Seestraße 33 [Villa Prym, diese außerhalb des Geltungsbereichs]). Dagegen trägt die östlich anschließende Bebauung bis zur Stichstraße zwischen Eichhornstraße und „Schmugglerbucht" – einzelne zwischenkriegszeitliche Häuser (Eichhornstraße 31/33, Mozartstraße 21 u.a.) miteinbeziehend – insgesamt den Charakter der frühen Nachkriegszeit. Hier reihen sich überwiegend in Größe und Ausprägung vergleichsweise bescheidenere Einfamilienhäuser der 1950er/60er Jahre.

Jenseits der o.g. Stichstraße befindet sich mit der barockzeitlichen Anlage Eichhornstraße 48/50 das einzig aus vorgründerzeitlicher Zeit noch verbliebene landwirtschaftliche Anwesen. Erhalten haben sich Haupthaus und zugehöriges Backhäuschen mit ausgreifenden Freiflächen, womit das Anwesen eine vom Umfeld klar abgesetzte Sonderstruktur bildet.

6.2 Villenbauweise

Um die Besonderheiten des Quartiers in der Planung berücksichtigen zu können, wurde im Vorfeld eine typologische Analyse des vorhandenen Bau- und Freiflächenbestandes durchgeführt. Dabei wurden die Gebietsdaten bei mehreren Ortsbegehungen und aus Luftbildern ermittelt.

Der Bestand ist deutlich durch den Bauzonenplan von 1929 geprägt. Darin heißt es unter anderem:

„§ 13

Schutz des Villengebiets

Im Gebiet der Villenbauweise sind gewerbliche Betriebe jeder Art und offene Ladengeschäfte untersagt.

§ 42

Villenbauweise

1. Wo die Villenbauweise vorgeschrieben ist, dürfen nur solche Gebäude errichtet werden, deren baulicher Charakter dieser Bauweise angepasst ist, und die ihrer baulichen Einrichtung nach für nicht mehr als zwei Familien bestimmt sind.

2. Es dürfen nur einzelstehende Villen oder solche Doppelvillen errichtet werden, die ein architektonisches Ganzes bilden.

3. Die Umfassungsmauern aller Hinter-, Seiten- und Nebengebäude dürfen ohne Rücksicht auf ihre Lage nicht höher als 3,50 m und bis zum First nicht höher als 6,80 m sein. Bei besonders großen Grundstücken kann die Baupolizeibehörde Ausnahmen von vorstehenden Bestimmungen zulassen.

Das gesamte Plangebiet, für das nach dem zeichnerischen Teil des Bauzonenplans Villenbauweise vorgeschrieben war, wurde auch in Villenbauweise entwickelt. Dieser Charakter hat sich bis heute erhalten.

In Abhängigkeit von Größe, Lage und Zuordnung des Gartens zum Gebäude lassen sich im Plangebiet drei verschiedene Villentypen unterscheiden:

- Stadtvilla: Dieser Villentyp zeichnet sich durch die repräsentativ gestaltete, der Straße zugewandte Vorgartenzone mit straßenbegleitenden Großbäumen aus. Auch die repräsentative Fassade ist der Straße zugewandt. Seeseitige Hausgärten sind nicht vorhanden. Als Beispiel einer Stadtvilla kann das Denkmal Villa Knäble, Neuhauser Str. 21 herangezogen werden. Stadtvillen kommen in erster Linie entlang der Alpenstraße und Hebelstraße (einschließlich den Eckhäusern an der Eichhornstraße) sowie entlang der Neuhauser Straße vor.

- Landhaus I: Dieser Villentyp weist einen großzügigen seeseitigen Hausgarten und zusätzlich eine repräsentativ gestaltete, der Straße zugewandte Vorgartenzone mit straßenbegleitenden Großbäumen auf. Als Beispiel eines Landhauses I kann

das Denkmal „Schreiberhäusle", Eichhornstraße 22 herangezogen werden. Landhäuser des Typs I kommen in erster Linie südlich der Eichhornstraße (mit Ausnahme der Anwesen Eichhornstraße 46 bis 50) und südlich der Hinterhauser Straße vor.

- Landhaus II: Dieser Villentyp weist einen großzügigen seeseitigen Hausgarten und einen seeabgewandten Wirtschaftshof und/oder Nutzgarten auf. Die Zufahrt zu den Garagen erfolgt in der Regel durch den Hausgarten. Als Beispiel eines Landhauses II kann das Denkmal „Villa Jordan", Mozartstraße 21 herangezogen werden. Landhäuser des Typs II kommen in erster Linie nördlich der Eichhornstraße, der Hinterhauser Straße und der Mozartstraße vor.

Das Anwesen Eichhornstraße 48/50 entzieht sich als historisches, landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude aus dem 18. Jh. einer Typisierung. Von der Freiflächengestaltung lässt es sich jedoch dem Typ „Landhaus II" zuordnen.

Als Sonderform von der Lage und Größe des Hausgartens her ist das Grundstück Eichhornstraße 46 (Flst.Nr. 1889/4) einzustufen, da der Garten durch die historische, abgewinkelt verlaufende Zufahrt zum Anwesen Eichornstraße 48/50 beschnitten ist. Es ist damit eines der beiden Grundstück im Plangebiet, das an drei Seiten durch Straßen begrenzt wird.

Ebenfalls an drei Seiten durch Straßen begrenzt ist das Grundstück des Hebelhofs (Hebelstraße 6, Flst.Nr. 1891). Es liegt an der Einmündung der Hinterhauser Straße und der Mozartstraße in die Hebelstraße. Dabei handelt sich um ein überdurchschnittlich großes Grundstück. Der nördliche Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 1891 lässt sich im Rahmen der gefundenen Typologie als Mischform zwischen Stadtvilla im Westen und Landhaus mit seeseitigem Hausgarten im Osten zuordnen. Der südliche Teil des Grundstücks verjüngt sich topographisch bedingt durch den Verlauf der Mozartstraße. Die südlich gelegene Freifläche entlang der Mozartstraße kann deshalb nur als schmale Vorgartenzone angesprochen werden. Die östlich angrenzenden Grundstücke entlang der Mozartstraße können dagegen – wie der Plan Freiraum- und Gartenstruktur des Büros Schmelzer Friedemann vom 12.1.2009 zeigt – typologisch als seeseitige Hausgärten angesprochen werden.

Das Grundstück des Hebelhofs wird derzeit intensiver genutzt als die Nachbargrundstücke entlang der Hinterhauser Straße. Auf dem Grundstück befindet sich ein zusammenhängender, teilweise denkmalgeschützter Gebäudekomplex, der in seiner baulichen Ausprägung vor allem durch Verbindungsbauwerke (verglaste Rampen) spezifisch auf altengerechtes Wohnen ausgerichtet ist.

6.3 Freiflächenstruktur - Einheit von Gebäude und Freifläche

Der Gebietscharakter zeichnet sich nach der gefundenen Typologie ferner dadurch aus, dass Gebäude und zugehörige Freiflächen eine enge funktionale und gestalterische Einheit bilden. Sie sind untrennbar miteinander verknüpft. Das Gebiet ist durch zahlreiche Bäume und fast durchgängige Vorgärten und seeseitige Hausgärten (wenig Versiegelung) sehr stark durchgrünt, was als wesentlicher Bestandteil der Lebensqualität in diesem Stadtteil zu bewerten ist.

Das Gebiet bildet die Kulisse der Seeuferlandschaft und ist landschaftlich von hoher Bedeutung. Infolge des sehr dichten Baumbestands sind die Gebäude seeseits kaum wahrnehmbar. Hinsichtlich der vorgefundenen Villentypen mit denen ihnen zugeordneten Freiflächen wird auf Ziff. 6.2 verwiesen.

6.4 Baumbestand

Unabhängig vom Typus der Villa und der jeweiligen spezifischen Architektur ist der Großbaumbestand ein wesentliches gemeinsames strukturelles Merkmal, das den Gebietscharakter „Villengebiet" entscheidend prägt und das dem Gebiet einen parkartigen Charakter verleiht. Von besonderer Bedeutung sind dabei die straßenbegleitenden Bäume in den Vorgartenzonen bzw. im öffentlichen Straßenraum und Großgehölze, die an den Ost- oder Westflanken der Hausgärten und damit außerhalb der Blickachsen positioniert sind. Im Anhang Tabelle 1 des Gutachtens des Büros Schmelzer Friedemann vom 9.1.2009 sind die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz geschützten Bäume erfasst und bewertet, die von besonderer Bedeutung für die Gebietsstruktur sind. Im Anhang des Grünordnungskonzepts sind alle Bäume, die durch die Baumschutzsatzung geschützt sind erfasst und bewertet (Erhebung 2003).

6.5 Art und Maß der vorhandenen baulichen Nutzung

Die Nutzung ist überwiegend Wohnen mit Räumen für freiberufliche Tätigkeit. Auf dem Grundstück Neuhauser Straße 21 (Flst. Nr. 1858/11) ist ein Verlagshaus angesiedelt. Die Geschossigkeit im Areal beträgt überwiegend zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dach. Im Gebiet ist überwiegend offene Bauweise vorzufinden. Einfriedungen sind vor allem als Hecken angelegt. Parkierungsmöglichkeiten sind auf fast allen Privatgrundstücken ausreichend vorhanden.

Besonderheiten weist der nord-westliche Teilbereich zwischen der Alpenstraße, Eichhornstraße, Hebelstraße und Neuhauserstraße auf. Hier überschreitet die Ausnutzung der Grundstücke Flst.Nrn. 1858, 1858/10 und 1858/13 durch die vorhandenen bestandskräftig genehmigten Gebäude deutlich die Ausnutzung der Grundstücke im restlichen Plangebiet ganz erheblich.

6.6 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich zehn denkmalgeschützte Gebäude, die im zeichnerischen Teil im Einzelnen nachrichtlich übernommen und mit „D" gekennzeichnet sind. Die Grundstücke Flst.Nrn. 1858/12, 1892/19 1887/4 stehen als Sachgesamtheit unter Denkmalschutz.

6.7 Umgebung

Das Plangebiet ist von bereits bebauten Gebieten umgeben. Nördlich angrenzend befinden sich Wohngebiete mit Villencharakter, ähnlich großen privaten Freiflächen wie im Plangebiet und einer Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Östlich angrenzend liegt eine Sportanlage mit Tennisplätzen und einer Tennishalle. Im Süden wird das Gebiet durch ein Villengebiet mit Einzel-, Doppel und Mehrfamilienhäusern auf großen Grundstücken sowie durch das Anwesen der Villa Prym vom Uferweg des Konstanzer Sees getrennt. Im Westen angrenzend befindet sich ein Gebiet mit Wohnhäusern und einer Schule (H.-Suso-Gymnasium) mit Sportplatz.

7 Erschließung

Das Gebiet ist bereits vollständig durch bestehende Straßen erschlossen. Im nördlichen Bereich des Gebietes übernimmt die von Westen nach Osten verlaufende Eichhornstraße (Sammelstraße mit Verbindungsfunktion) die Haupterschließung des Gebietes (Tempo 50). Die Alpenstraße, Neuhauserstraße und Hebelstraße erschließen den westlichen Teil des Gebietes (Erschließungsstraßen mit Aufenthaltsfunktion - Tempo 30). Die Mozartstraße, die Hinterhauser Straße und der nördliche Teil der Straße „Zum Gebhardsbrunn" erschließen den östlichen Teil des Gebietes (Erschließungsstraßen mit Aufenthaltsfunktion - Tempo 30). Der südliche Teil der Straße „Zum Gebhardsbrunn" ist aufgrund des Baumbestandes nur fußläufig nutzbar.

Im Bereich der Eichhornstraße ist ein straßenbegleitender Radweg angelegt. Die notwendigen privaten Stellplätze sind momentan in fast allen Fällen auf den Baugrundstücken untergebracht. Zudem kann zusätzlich teilweise am Straßenrand geparkt werden.

Das Plangebiet ist an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Buslinie 5 (Altstadtring - Bodenseetherme/Horn) führt durch die Eichhornstraße mit Haltepunkt im Kreuzungsbereich Hebelstraße.

8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet ist gesichert und erfolgt über die vorhandenen Leitungen. Auch die Entsorgung durch die Müllabfuhr ist sichergestellt.

9 Planungskonzept

9.1 Städtebauliche Konzeption

Um die Eigenart des Gebiets mit seinen vorhandenen Baustrukturen inmitten gewachsener Grün- und Freiflächen zu erhalten, strebt die Stadt an, durch Festsetzung der zulässigen Grundfläche und den Zuschnitt der Baufenster für jedes Grundstück im Plangebiet nur eine maßvolle Ausnutzbarkeit zuzulassen. Zwar verkennt die Stadt nicht die planerische Leitlinie, mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§ 1a Abs. 2 S. 1 BauGB). Im vorliegenden Fall ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich um ein historisch gewachsenes sensibles Bestandsgebiet handelt, das entsprechend dem Bauzonenplan von 1929 in Villenbauweise entwickelt wurde. Daher hält die Stadt das planerische Ziel, die Eigenart des Gebiets mit seinen vorhandenen Baustrukturen inmitten gewachsener Grün- und Freiflächen zu erhalten, zu pflegen und behutsam fortzuentwickeln, für vorzugswürdig. Hinzu kommt, dass gegenüber dem Bestand insgesamt eine behutsame Innentwicklung ermöglicht wird.

Dabei kann der Gebietscharakter des parkartigen Villengebietes auch bei einer behutsamen Innenentwicklung erhalten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Der Zuschnitt der Baufenster und die zulässige Grundfläche orientieren sich im Wesentlichen am Bestand. Bei den Grundstücken Flst.Nrn. 1858/13, 1858 und 1858/10, auf denen sehr massive bestandskräftig genehmigte Gebäude vorhanden sind, und den Grundstücken Flst.Nrn. 1891 und 1889/1, 1886/15+1887/14, 1891/6, 1891/22, 1891/23, 1886/12/30/31, 1887/38, 1886/19, 1858/5, 1858/4 und 1858/3 orientiert sich der Zuschnitt der Baufenster und die zulässige Grundfläche an der Typologie der benachbarten Grundstücke.

- Vorgärten und Hausgärten werden mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten von Bebauung und Versiegelung freigehalten.

- Großbäume mit einer besonderen Bedeutung für die Gebietsstruktur, d.h. straßenbegleitende Bäume und Großgehölze entlang der Ost- bzw. Westflanken der Hausgärten werden erhalten und bei natürlichem Absterben an gleichem Ort ersetzt bzw. ergänzt.

- Um das offene Erscheinungsbild des Quartiers zu bewahren beträgt der Grenzabstand zu den Baufenstern mindestens 5,0 m. Ausnahme bilden die Flst.Nrn. 1891/22 und 1891/23. Aufgrund des schmalen Zuschnitts der Grundstücke ist hier eine Abweichung erforderlich.

9.2 Abwägung mit den Interessen der Grundstückseigentümer

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet beurteilt sich bisher nach § 34 BauGB. Die Stadt geht zwar zu Gunsten der Eigentümer davon aus, dass bisher auf der Grundlage der tatsächlichen Umgebungsbebauung nach §34 BauGB teilweise nicht unerhebliche Erweiterungsmöglichkeiten bestanden.

Die Stadt darf durch ihre Bauleitplanung jedoch die bauliche Nutzbarkeit von Grundstücken verändern und dabei auch die privaten Nutzungsmöglichkeiten einschränken oder gar aufheben. Einen Planungsgrundsatz, nach dem die vorhandene Bebauung eines Gebiets nach Art und Maß auch bei einer Überplanung weiterhin zugelassen werden muss, gibt es nicht. Allerdings setzt eine wirksame städtebauliche Planung voraus, dass hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange für sie bestehen. Diese müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Privatnützigkeit von Grundstücken beschränken oder sogar ausschließen. Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks muss von der Stadt jedoch als ein wichtiger Belang privater Eigentümerinteressen in der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange beachtet werden. Der Stadt ist bewusst, dass der Aufrechterhaltung einer bestehenden Bebauungsmöglichkeit in der Abwägung ein nicht unerhebliches Gewicht zukommt. Sie hat hier deshalb zu Gunsten der Eigentümer unterstellt, dass bisher auf der Grundlage der tatsächlichen Umgebungsbebauung nach §34 BauGB teilweise nicht unerhebliche Erweiterungsmöglichkeiten bestanden.

Um den Eigentümerbelangen hinreichend Rechnung zu tragen, hat die Stadt in Abhängigkeit von der örtlichen Situation im Regelfall durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche sowie des Zuschnitts der Baufenster gegenüber dem tatsächlichen Bestand maßvolle Erweiterungen ermöglicht. Eine darüber hinaus gehende Nachverdichtung durch die Ausweisung größerer Baufenster sowie durch eine weitere Erhöhung der zulässigen Grundfläche in diesem sensiblen Bereich würde jedoch dem Planungsziel und der Städtebaulichen Konzeption widersprechen.

Bei einzelnen Grundstücken (Flst.Nrn. 1858/13, 1858, 1858/10, 1891 und 1889/1, 1886/15+1887/14, 1891/6, 1891/22, 1891/23, 1886/12/30/31, 1887/38, 1886/19, 1858/5, 1858/4 und 1858/3) wurden die zulässige Grundfläche und die Baufenster gegenüber den bestandskräftig genehmigten vorhandenen Gebäuden sogar reduziert. Dies hat zur Folge, dass die Ausnutzbarkeit der Grundstücke gegenüber dem Bestand geringer wird.

Besonders betroffen sind die Grundstücke Flst.Nrn. 1858/13, 1858/10 und 1891, bei denen der Saldo Bestand /Planung jeweils über hundert qm beträgt sowie die Grundstücke Flst.Nrn. 1858, 1886/15 und 1886/14 sowie 1887/23, bei denen der Saldo Bestand /Planung jeweils über fünfzig qm beträgt. Die Stadt stellt zwar den Bestandsschutz der genehmigten Gebäude nicht in Frage. Sie möchte aber Einfluss auf die künftig mögliche Gestaltung und Nutzung für einen eventuellen Neubau, insbesondere bei Untergang der genehmigten Gebäude (z.B. vollständige Zerstörung des Gebäudes durch ein Brandereignis mit nachfolgendem Abriss) nehmen. Die Stadt strebt nach ihrer Gesamtkonzeption für das Plangebiet ausgehend von den übrigen kleineren Bestandsgebäuden nunmehr an, für jedes Grundstück im Plangebiet nur eine maßvolle Ausnutzbarkeit zuzulassen.

Ferner hat die Gemeinde bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Aufgabe, die von ihrer Planung berührten schutzwürdigen Interessen zu einem gerechten Ausgleich zu bringen. Dies gilt auch für das Verhältnis der von der Planung betroffenen privaten Belange untereinander. Diese Belange dürfen daher nicht ohne sachliche Rechtfertigung ungleich behandelt werden. Eine Bevorzugung oder Benachteiligung einzelner Grundstückseigentümer muss deshalb durch hinreichend gewichtige städtebauliche Gründe gerechtfertigt sein. Im vorliegenden Fall sind keine städtebaulichen Gründe dafür erkennbar, dass die Eigentümer der Grundstücke Flst.Nrn. 1858/13, 1858, 1858/10, 1891, 1889/1, 1886/15+1887/14, 1891/6, 1891/22, 1891/23, 1886/12/30/31, 1887/38, 1886/19, 1858/5, 1858/4, 1892/19 und 1858/3 nach einem etwaigen Abbruch der dort vorhandenen Gebäude wiederum jeweils ein wesentlich größeres Gebäude errichten dürfen, während dies den Eigentümern der benachbarten Grundstücke verwehrt ist.

9.3 Landschaftliche Einbindung / Grün-/Freiraumkonzept

Ziel des Bebauungsplans ist es, den vorhandenen Villencharakter mit seinem hochwertigen parkartigem Baumbestand zu erhalten. Es wird eine maßvolle Weiterentwicklung des Quartiers verfolgt und fast der gesamte Baumbestand kann erhalten bleiben. Darüber hinaus werden die privaten Grünflächen zwischen Hauptgebäude und Straße gesichert. Die Vorgartenzonen sollen von Nebenanlagen und Stellplätzen freigehalten werden. Sie übernehmen gleichzeitig eine Grüngestaltungsfunktion für den öffentlichen Raum. Weiterhin wird nur eine Zufahrt pro Grundstück zugelassen, um den Grad der Versiegelung gering zu halten. Die seeseitigen Villengärten bleiben erhalten. Die Blickachsen zum See werden durch Großbaumpflanzungen an den westlichen und östlichen Grundstücksgrenzen gesichert bzw. wieder betont.

10 Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umweltbelange

Nach dem landschaftsplanerischen Gutachten des Büros Schmelzer Friedemann vom 9.1.2009, dem Grünordnungskonzept der Stadt Konstanz und dem Sondergutachten Fledermäuse, Dr. Wolfgang Fiedler, Klaus Heck vom 29.9.2008 sind keine erheblichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf Umweltbelange einschließlich des Artenschutzrechts ersichtlich. Hierzu wird im Einzelnen auf die Gutachten verwiesen, die dem Bebauungsplan beigefügt werden.

Der Bebauungsplan sieht bauliche Erweiterungsmöglichkeiten ausschließlich außerhalb der Vorgartenzonen und Hausgärten vor. Großbäume, die von besonderer Bedeutung für die Gebietsstruktur sind, sind nicht betroffen. Damit sind keine nachteiligen Auswirkungen durch Bebauungsplan auf das Schutzgut Kulturgüter zu erwarten.

Im Falle einer Nichtdurchführung der Planung wäre hingegen damit zu rechnen, dass weitere Einzelbaugenehmigungen, wie in der Vergangenheit bereits geschehen, erteilt werden müssten. Jede weitere Neubebauung in Hausgärten oder Vorgärten unter Beseitigung von Großbäumen würde jedoch zu einer nachhaltigen und erheblichen Beeinträchtigung des Gebietscharakters führen.

Für den gesetzlichen Artenschutz sind keinen negativen Auswirkungen auf besonders geschützte oder streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu rechnen, da die Planung hauptsächlich auf Bestandssicherung und nur einer untergeordneten Vergrößerung der Baufenster abzielt und daher keine wertvollen Lebensräume verloren gehen. Der vorhandene Baumbestand wird nahezu vollständig erhalten. Eingriffe in vegetationsbestandene Bereiche und andere für heimische Pflanzen und Tiere, insbesondere Fledermäuse wertvolle Bereiche werden soweit als möglich vermieden.

Es ist davon auszugehen, dass keine Populationen geschützter Arten durch die maßvolle Fortentwicklung betroffen sind und somit keine Befreiung nach § 62 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erforderlich ist.

11 Begründung für die Festsetzungen des Bebauungsplans

11.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der vorhandenen Bebauung und Nutzung, sowie der im Umfeld vorhandenen Wohngebiete, wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Wegen der kleinteiligen und offenen Gebietstypologie und des sensiblen Gebietscharakters sind Gartenbaubetriebe wegen ihres hohen Flächenbedarfs und Tankstellen aufgrund ihres äußeren Erscheinungsbildes und ihrer hohen Kundenfrequenz ausgeschlossen.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Hinblick darauf festgesetzt, die Eigenart des Gebiets mit seinen vorhandenen Baustrukturen inmitten gewachsener Grün- und Freiflächen zu erhalten bzw. entsprechend dem früheren Zustand neu zu schaffen. Eine weitere Verdichtung durch größere Anbauten und zusätzliche Neubauten soll grundsätzlich verhindert werden, da sich dies störend auf den Gebietscharakter auswirken würde und nicht den städtebaulichen Zielsetzungen entspricht. Vielmehr soll im Einzelfall allenfalls eine maßvolle Erweiterung im Rahmen einer behutsamen Innenentwicklung ermöglicht werden.

11.2.1 Zulässige Grundfläche (GR)

Aufgrund der unterschiedlich großen Grundstücke wird das Maß der zulässigen baulichen Nutzung hier neben der Gebäudehöhe durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche bestimmt. Im Plangebiet ist die Festlegung einer absoluten maximalen Grundfläche das geeignete Instrument um das Maß der baulichen Nutzung städtebaulich und rechtlich zu steuern. Hierzu werden Gruppen mit unterschiedlichen Grundflächen gebildet. Die Bebauung an der Eichhornstraße (Sammelstraße mit Verbindungsfunktion) bildet das Rückgrat des sich südlich daran anschließenden Wohnquartiers. Hier ist bereits heute eine massivere Bebauung zu verzeichnen. Für diese Grundstücke wird eine höhere max. zulässige Grundfläche festgesetzt. In der Regel beträgt sie dort 300 m², für Doppelhäuser gilt entsprechend eine GR von 150 m² pro Hausseite. Aufgrund des schmalen Zuschnitts des Flst.Nr. 1891/23 wird für dieses Grundstück eine GR von 150 m² festgesetzt. Auch für die Flst.Nr. 1858/1 und 1858/12 (Eichhornstr. 20 und 22) ist die Realisierung einer GR von 300 m² aufgrund des städtebaulichen Konzepts (Sicherung des Baumbestands, Aufwertung der Freiraumstrukturen, Grenzabstand 5,0 m) nicht möglich. Daher wird für diese beiden Grundstücke eine GR von 220 m² festgelegt.

Für das restliche Plangebiet wird eine GR von 220 m² festgesetzt, für Doppelhäuser gilt entsprechend eine GR von 110 m² pro Hausseite.

Abweichende Grundflächen

Im Plangebiet werden von der Systematik abweichende Grundflächen für folgende Grundstücke zugelassen:

- Flst.Nr. 1858/13 (Neuhauser Straße 29), Flst.Nr. 1858/10 (Hebelstraße 3), Flst.Nr.°1891, Hebelstraße 6, Flst.Nr. 1892/19, Eichhornstraße 31/33

  Diese vier Liegenschaften weisen Grundstücksgrößen auf, die erheblich von den üblichen Grundstücksgrößen im Plangebiet abweichen (> 2.000 m²). Aufgrund der städtebaulichen Vertretbarkeit wird daher für diese Grundstücke eine höhere

Ausnutzbarkeit zugelassen. Für die Flst.Nr. 1855/10 und Flst.Nr. 1855/13 werden ausnahmsweise je zwei Baufenster à 200 m² festgesetzt, die Anordnung fügt sich in den städtebaulichen Rhythmus dieses Quartiers ein.

Das Flst.Nr. 1892/19 steht als Sachgesamtheit unter Denkmalschutz. Hier wird anstelle der Regelfestsetzung einer GR von 300 m^2 entlang der Eichhornstraße aufgrund des überdurchschnittlich großen Grundstücks eine Grundfläche von 370 m² (ausgerichtet am Bestand) festgesetzt.

Das Flst.Nr. 1891 ist an drei Seiten durch Straßen begrenzt. Der Zuschnitt des Grundstückes verjüngt sich topographisch bedingt zur Hebelstraße hin. Bei der Festsetzung der Baufenster wird neben der besonderen Lage und der überdurchschnittlichen Größe des Grundstückes auch der städtebauliche Rhythmus des Quartiers berücksichtigt. Die Grundfläche wird hier mit 660 m² zwar im Vergleich mit den anderen überdurchschnittlich großen Grundstücken höher festgesetzt. Bei der Abwägung mit den Eigentümerinteressen ist jedoch berücksichtigt worden, dass der Saldo Bestand / Planung hier mit 140 qm den höchsten Negativwert im Plangebiet aufweist.

- Flst.Nr. 1858/15, Hebelstraße 5, Flst.Nr. 1883/4, Neuhauser Straße 20b

  Für diese beiden Grundstücke ist die Realisierung einer GR von 220 m² aufgrund des städtebaulichen Konzepts (Sicherung des Baumbestands, Aufwertung der Freiraumstrukturen, Grenzabstand 5,0 m) nicht möglich. Daher werden für diese Liegenschaften Grundflächen von 200 m² (Hebelstr. 5) bzw. 170 m² (Neuhauser Str. 20 b) festgelegt.

- Flst.Nrn. 1889/5+6, Eichhornstraße 48/50

  Die Bebauung stellt eine besondere Situation im Plangebiet dar. Das historische, landwirtschaftliche Gebäude aus dem Beginn des 18. Jh. steht unter Denkmalschutz. Eine Überbauung der zum Gebäude gehörenden Freiflächen (Hausgarten + Vorzonen) ist aufgrund des städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzepts nicht möglich und würde zusätzlich die Lesbarkeit der historisch begründeten Sonderstruktur beinträchtigen. Über den Bestand hinausgehende Baufenster sind daher ausgeschlossen.

- Flst.Nr. 1887/4, Mozartstraße 21

  Das Gebäude ist mit seinen Freiflächen als Sachgesamtheit denkmalgeschützt. Die Freiflächen weisen heute noch zeittypische gartenkünstlerische Merkmale auf. Die ursprüngliche Abfolge von Haus und Garten ist noch intakt. Eine Überbauung der zum Gebäude gehörenden Freiflächen (Hausgarten) ist aufgrund des

städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzepts sowie der intakten Beziehung von Haus und Garten nicht möglich. Über die Grundfläche hinausgehende Baufenster sind daher ausgeschlossen.

Bei einzelnen Grundstücken mit denkmalgeschützten Gebäuden die zulässige Grundfläche so festgesetzt, dass im Einzelfall durchaus eine maßvolle Erweiterung möglich ist. Diese Regelung ist insbesondere unter dem Aspekt getroffen worden, dass bei Untergang des denkmalgeschützten Gebäudes (z.B. durch seine vollständige Zerstörung infolge eines Brandereignisses mit nachfolgendem Abbruch) eine der Städtebaulichen Gesamtkonzeption entsprechende Ersatzbebauung möglich ist.

Bei einzelnen Grundstücken (Flst.Nrn. 1858/13, 1858, 1858/10, 1891, 1889/1, 1886/15+1887/14, 1891/6, 1891/22, 1891/23, 1886/12/30/31, 1887/38, 1886/19, 1858/5, 1858/4 und 1858/3) wurde die zulässige Grundfläche gegenüber den bestandskräftig genehmigten vorhandenen Gebäuden sogar reduziert. Vgl. hierzu Ziff. 9.2.

Insgesamt wird durch die Planung die künftige Ausnutzbarkeit der Grundstücke gegenüber dem Bestand um ca. 2.863 m² erhöht.

11.2.2 Zulässige Höhe der Gebäude

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird über die Traufhöhe (TH), die Firsthöhe (FH) oder die Oberkante Dach (OKD) festgesetzt. Die Höhenangaben beziehen sich auf Normal Null. Die Festsetzungen orientieren sich in erster Linie am Bestand. Dabei ist berücksichtigt worden, dass die bestehenden Gebäude entlang der Eichhornstraße als Haupterschließungsstraße tendenziell höher sind als die übrigen Gebäude im Plangebiet.

11.3 Bauweise

11.3.1 Stellung der Gebäude

Im Plangebiet ist dem Bestand entsprechend offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

11.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Aufgrund der Verkehrsfunktion und Bedeutung der Eichhornstraße als Haupterschließungsstraße soll durch die Baulinien eine homogene Raumkante gesichert werden, welche bereits im Wesentlichen durch die Bestandsgebäude gegeben ist.

11.3.3 Baugrenzen

Entsprechend der Städtebaulichen Gesamtkonzeption wurden die Baugrenzen so festgesetzt, dass auf den meisten Grundstücken im Plangebiet eine maßvolle Erweiterung der bestehenden Gebäude möglich ist.

Der Zuschnitt der Baufenster orientiert sich an der bestehenden Gebäudetypologie. Die Entwicklungsmöglichkeiten wurden unter Berücksichtigung der in Kapitel 9.1 beschriebenen Kriterien gewählt (behutsame Fortentwicklung des Quartiers, Grenzabstand mind. 5,0 m; Minimierung des Versiegelungsgrads durch Freihalten der Hausgärten und Vorzonen; Erhalt des wertvollen, strukturprägenden Baumbestandes). Die Erweiterung der bestehenden Gebäude erfolgt über Profilverlängerungen und / oder Anbauzonen, die jeweils nördlich oder südlich des Hauptbaukörpers angeordnet sind.

11.3.4 Anbauzonen

Ziel des B-Plans ist der Erhalt des villenartigen Quartiers mit seinen qualitätvollen Baustrukturen und dem wertvollen Baum- und Freiflächenbestand. Um Erweiterungen der bestehenden Gebäude ohne deren Abriss zu ermöglichen, sind Anbauzonen festgesetzt. Zur Sicherung des Erscheinungsbilds sollen sich demzufolge Anbauzonen dem Hauptbaukörper möglichst unterordnen. Dies spiegelt sich auch in der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen und der Dachform wieder Vgl. hierzu Zeichnerischer Teil und Örtliche Bauvorschriften Ziff. 1.2.

Die bestehenden Gebäude im Quartier haben in der Regel eine Bautiefe von 8-9 m. Dies ist heute nicht mehr zeitgemäß. Um eine nutzbare Raumtiefe zu gewährleisten ist daher für Anbauzonen eine Tiefe von mindestens 3,0 m angesetzt. Baufenster die dies nicht ermöglichen erhalten keine Anbauzone.

Anbauzonen sind primär auf die Bestandserweiterung ausgerichtet. Bei einem Neubau wird die Integration einer Anbauzone freigestellt.

Dies gilt grundsätzlich auch für die denkmalgeschützten Gebäude. Vgl. hierzu Ziff. 11.2.1. Bei Denkmälern ist allerdings zu beachten, dass eine Erweiterung oder bauliche Änderung der denkmalgeschützten Gebäude auch innerhalb der festgesetzten Baugrenzen nur zulässig ist, wenn unabhängig davon die erforderliche denkmalschutzrechtliche Genehmigung erteilt wird.

Bei den Grundstücken Flst.Nrn. 1858, 1858/10, 1858/13, 1891, 1889/1, 1886/15+1887/14, 1891/6, 1891/22, 1891/23, 1892/19, 1886/12/30/31, 1887/38, 1886/19, 1858/5, 1858/4 und 1858/3 wurden die Baufenster gegenüber den bestandskräftig genehmigten vorhandenen Gebäuden reduziert. Vgl. hierzu Ziff 9.2.

Auf den Grundstücken Flst.Nr. 1886/19+20 (Hinterhauser Straße6/8), auf denen bisher ein Doppelhaus vorhanden ist, wurde ein Baufenster nach Osten verschoben, so dass zwei ca. gleich große einzelne Baufenster entstehen. Die städtebauliche Lücke wird so geschlossen, die zwei Baufenster fügen sich in den städtebaulichen Rhythmus ein. Schützenswerter Baumbestand ist hierdurch nicht betroffen.

11.4 Nebenanlagen

Um die Versiegelung zu begrenzen und um die wertvollen Freiflächen und Grünbestände und das Erscheinungsbild der Vorgärten zu schützen, sind Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen und in den vorgesehenen Bereichen für Nebenanlagen zulässig.

11.5 Garagen, Carports, Stellplätze, Zufahrten

Um die Versiegelung zu begrenzen und um die wertvollen Freiflächen und Grünbestände und das Erscheinungsbild der Vorgärten zu schützen, sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen und der hierfür gekennzeichneten Bereiche zulässig. Tiefgaragen sind entlang der Eichhornstraße auch außerhalb der Baufenster und der für Garagen gekennzeichneten Bereiche ausnahmsweise zulässig, soweit sie in der Bauflucht der Baufenster errichtet werden und nicht mehr als 20 m gemessen ab der Baulinie in das Grundstück hineinragen. Die Beschränkung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Tiefgaragen außerhalb der Baufenster und der für Garagen gekennzeichneten Bereiche auf den Bereich der Eichhornstraße ergibt sich aus der Funktion der Eichhornstraße als Haupterschließungsstraße und aus der größeren Ausnutzbarkeit dieser Grundstücke im Vergleich zu den anderen Grundstücken im Plangebiet. Um die Gärten vor zu großen Eingriffen zu schützen, werden jedoch diese Tiefgaragen in ihrer Tiefe ab der Baulinie begrenzt. Weiterhin ist für das Flst.Nr. 1891 (Hebelstr. 6) die Errichtung einer Tiefgarage ausnahmsweise zulässig.

Um für Vorgartenzonen und Hausgärten möglichst eine zusammenhängende Freifläche zu sichern, ist pro Grundstück nur eine Zufahrt mit max. 4,0 m erlaubt.

11.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Da die Bebauung an der Eichhornstraße eine andere Struktur und tendenziell größere Baumassen aufweist als das übrige Plangebiet werden dort für Gebäude mit einer Grundfläche (GR) von 300 m² pro Gebäude maximal 5 Wohneinheiten (WE) festgesetzt. Südlich der Eichhornstraße sind für Gebäude mit einer Grundfläche von 200 bzw. 220 m² maximal 3°WE pro Gebäude zulässig. Für Doppelhäuser gilt entsprechend: Bei einer GR von 150°m² sind 3 WE pro Hausseite zulässig und bei einer GR von 110m² 2 WE pro Hausseite.

Eine hohe Fluktuation und ein hohes Verkehrsaufkommen durch Kleinstwohnungen soll verhindert werden, um den Gebietscharakter durch ein erhöhtes Fahrzeugaufkommen nicht nachteilig zu verändern. So kann die Nutzungsdichte auf ein für das Gebiet angemessenes Maß beschränkt werden.

11.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Aufgrund der geringen Straßenquerschnitte und der nicht vorhandenen Gehwege ist in der Hinterhauser Straße, im nördlichen Teil der Straße Zum Gebhardsbrunn und in der

Verbindung zwischen Hinterhauserstraße und Mozartstraße eine Mischverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigt" festgesetzt. Der südliche Teil der Straße Zum Gebhardsbrunn wird wegen der durch den Baumbestand nur fußläufig möglichen Nutzung als Fußweg festgesetzt.

11.8 Flächen mit Bindung und für die Erhaltung von Bäumen

Die Pflanzbindung wurde neben die für die Baumschutzsatzung geschützten Bäume auf die Großbäume mit einer besonderen Bedeutung für die Gebietsstruktur festgesetzt. Nach dem Gutachten des Büros Schmelzer Friedemann vom 9.1.2009 sind Großbäume mit einer besonderen Bedeutung für die Gebietsstruktur, d.h. straßenbegleitende Bäume und Großgehölze entlang der Ost- bzw. Westflanken der Hausgärten ermittelt worden. Diese sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei natürlichem Absterben an gleichem Ort zu ersetzen bzw. zu ergänzen, um den Gebietscharakter 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 durch standortgerechte, gebietstypische groß- und mittelkronige Bäume gemäß Pflanzliste zu ersetzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ziel ist es, den Villencharakter der Gärten und die Vorgartenzonen langfristig zu erhalten.

11.9 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Villencharakter des Quartiers langfristig zu erhalten. Daher sind Vorgartenzonen und Hausgärten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Um dies zu sichern, ist in den Hausgärten je angefangene 1.000m² Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer, standortgerechter groß- oder mittelkroniger Laubbaum entsprechend der Pflanzlisten als Solitär zu pflanzen, sofern sich noch keine für die Gebietsstruktur bedeutsamen Bäume auf dem Grundstück befinden. In den seeseitigen Hausgärten sind die Bäume bevorzugt an der östlichen oder westlichen Grundstücksgrenze zu pflanzen.

In den Vorgartenzonen ist pro Grundstück mindestens ein mittel- oder kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen, bei Eckgrundstücken mit umlaufendem Vorgarten mindestens drei mittel- oder kleinkronige Laubbäume entsprechend der Pflanzlisten. Im Bereich der festgesetzten Vorgartenzonen dürfen keine Arbeits-, Lager- oder Abstellflächen angelegt werden. Pro Grundstück ist eine Zufahrt auf maximal 4,0°m Breite zulässig. Teilversiegelungen von Flächen sind nur im Bereich der notwendigen Zugangs- und Zufahrtsflächen zulässig und dürfen einen Flächenanteil von 25% der Vorgartenflächen nicht überschreiten. Der Versiegelungsgrad der Belagsflächen ist zum Schutz des Bodens zu minimieren.

Im Bereich der seeseitigen Hausgärten, die seeseitig an eine Straße angrenzen und deren Grundstücke über diese erschlossen werden, ist jeweils eine Zufahrt mit maximal

4,0°m Breite entlang der westlichen oder östlichen Grundstücksgrenze zulässig. Die Versiegelung der Zufahrten ist soweit als möglich zu minimieren

Ziel dieser Maßnahmen ist es, den Villencharakter der Gärten und die Vorgartenzonen langfristig zu erhalten.

11.10 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die Festsetzung, die Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien herzustellen sowie die Dächer von Anbauzonen, Tiefgaragen, Garagen und Carports zu begrünen, erfolgt mit der Zielsetzung, die durch die Bebauung entstehenden Versiegelungen zu minimieren. Die Festsetzungen entsprechen damit dem naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsgebot (Schutzgüter Boden, Wasser, Klima). Die Maßgabe, die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten wie auch Geländeveränderungen auf ein Mindestmaß zu reduzieren, dienen dem naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsgebot.

11.11 Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Der wasserdurchlässige Belag der Stellplätze, Wege und Zufahrten soll die Versiegelung minimieren, dem Stadtklima dienen und positive Effekte für die Retentionswirkung, Verdunstung und Versickerung haben. Weiter dient diese Maßnahme der Grundwasserneubildung. Die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf wird soweit es die Bodenbedingungen, der Großbaumbestand und der vorhandene Altgebäudebestand es zulässt angestrebt. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Verdunstung vor Ort. Geeignete Maßnahmen sind neben der Dachbegrünungsmaßnahmen u. a. auch Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung.

12 Bodenordnung

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Auf den Flurstücken 1886/19 und 1886/20 wird ein Baufenster nach Osten verschoben, so dass zwei ca. gleich große Baufenster entstehen. Die Grundstücke sind im Besitz eines Eigentümers.

13 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)	8,44 ha
Öffentliche Erschließungsstraßen	1,13 ha
Fußwege öffentlich	0,04 ha
Größe des Plangebietes	**9,61 ha**

14 Begründung Örtliche Bauvorschriften

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

14.1.1 Gesamtgestaltung von Doppelhäusern

Um bei Doppelhäusern ein architektonisch einheitliches Erscheinungsbild zu bewirken sind sie hinsichtlich Fassadengliederung, Höhenlage und Materialien sowie hinsichtlich Dachneigung und Dachdeckung jeweils einheitlich zu gestalten. Die Fassaden und Traufen müssen jeweils in einer Flucht liegen. Balkone und Balkongeländer sind jeweils einheitlich auszubilden.

14.1.2 Dachform / Dachdeckung / Dachneigung/ Dachaufbauten

Im Bereich der Hauptgebäude außerhalb der festgesetzten Anbauzonen sind nur Sattel und Walmdächer zugelassen, da diese Dächer dem im Gebiet vorherrschenden Dachtypen entsprechen. In den Anbauzonen sind Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer zulässig. Diese Anbauten sollten sich durch ihre architektonische Form dem Hauptbaukörper unterordnen. Der Eindruck einer lockeren Bebauung soll hierdurch gewährleistet bleiben. Die Begrünung der flach geneigten Dächer soll dem Stadtklima dienen und einen positiven Effekt für die Retentionswirkung und Verdunstung haben. Dachaufbauten sind nur eingeschränkt als Dachgauben zulässig, damit Dachgeschosse in ihrer Ausgestaltung nicht zu imposant wirken und das Verhältnis zwischen Aufbauten und Dachschräge harmonisch bleibt. Solaranlagen sollen aus ästhetischen Gründen die gleiche Neigung wie das zugehörige Dach aufweisen. Aus Gründen der Effizienzoptimierung ist auf Flachdächern das Aufständern von Solaranlagen ausnahmsweise zulässig.

14.1.3 Nebenanlagen

Um die ästhetische Beeinträchtigung des öffentlichen Straßenraumes zu mindern, sind bei Müllsammelstellen Sichtschutzmaßnahmen vorzusehen.

14.1.4 Garagen / Carports / Stellplätze / Tiefgaragen

Der Stellplatzschlüssel beträgt entsprechend der Landesbauordnung Baden-Württemberg ein Stellplatz je Wohneinheit.

Tiefgaragen sind entlang der Eichhornstraße zulässig, da Flächen für oberirdische Stellplätze auf diesen Grundstücken nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen.

14.2 Gestaltung der nicht überbauten Flächen, Oberflächengestaltung — § 74 Abs. 1 Nr.3 LBO

14.2.1 Gärten

Zur dauerhaften Erhaltung der charakteristischen Villengärten sind die nicht überbaubaren Flächen dauerhaft zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und dem Baugesuch ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen. Der Plan Freiraum und Gartenstruktur vom 29.1.2009 (Schmelzer + Friedemann) zeigt eine eindeutige Zonierung der Gärten in eine Vorgartenzone, seeseitiger Hausgarten und straßenabgewandter Hausgarten.

14.2.2 Vorgartenzone

Um die im Gebiet charakteristischen grünen Vorgartenzonen im Bestand zu sichern, sind sie von jeglicher Bebauung freizuhalten. Daher wird der Versiegelungs- und Überbauungsgrad minimiert. Es dürfen keine Arbeits-, Lager- oder Abstellflächen angelegt werden und pro Grundstück ist eine Zufahrt mit maximal 4,0 m Breite zulässig. Darüber hinaus wird der Versiegelungsgrad der Belagsflächen zum Schutz des Bodens minimiert. Teilversiegelungen von Flächen sind daher nur im Bereich der notwendigen Zugangs- und Zufahrtsflächen zulässig und dürfen einen Flächenanteil von 25% der Vorgartenflächen nicht überschreiten.

14.2.3 Seeseitige Hausgärten

Um die Villengärten in ihrem Gesamtzusammenhang zu erhalten, wird im Bereich der seeseitigen Hausgärten, die an eine Straße angrenzen und deren Grundstücke über diese erschlossen werden, jeweils nur eine Zufahrt mit maximal 4,0 m Breite entlang der westlichen oder östlichen Grundstücksgrenze zulässig. Die Versiegelung der Zufahrten ist soweit als möglich zu minimieren, um das „grüne" Erscheinungsbild der Gärten zu sichern.

14.2.4 Böschungen

Um die natürliche Topographie des Geländes zu erhalten und gestalterisch störende bauliche Böschungssicherungselemente zu vermeiden, sind Geländeböschungen zur Angleichung von Hauseingängen, Terrassen und Garagen mit einem Neigungsverhältnis nicht steiler als 1 : 1,5 herzustellen und im übrigen der vorhandenen Geländeneigung anzupassen. Bei Geländeveränderungen (Auf- und Abtrag) ist die Errichtung von Stützmauern bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Bei größeren Höhenunterschieden ist das Gelände entsprechend anzuböschen. Ziel ist es, die natürliche Topographie von unnatürlichen Überformungen freizuhalten.

14.3 Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr.3 LBO

Im Plangebiet sollen Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,70 m im Bereich seeseitiger Hausgärten und 1,20 m im Bereich der Vorgartenzonen in gebietstypischer Ausführung zulässig sein. Durch diese Regelung soll der sensible Gebietscharakter mit seinen villenartigen, solitären Baustrukturen und zusammenhängenden, großzügigen Frei- und Grünräumen erhalten, geschützt und gepflegt werden. Die Villenstruktur mit ihren repräsentativ gestalteten Hauszugängen / Fassaden und Vorgärten ist bis heute noch ablesbar. Um diesen Charakter auch zukünftig zu sichern wird eine max. Heckenhöhe von 1,20 m für die Vorgartenzone festgesetzt. Die Hausgärten dienen der privaten Nutzung. Durch die Festsetzung von max. 1,70 m Höhe für Hecken im Bereich der Hausgärten soll zum einen ein Sichtschutz für die Hausgärten und gleichzeitig ein Ausblick aus den Gärten zum See hin gewährleistet werden. Die Begrenzung der Heckenhöhen hat zusätzlich eine raumbildende Wirkung für das Straßenbild.

14.4 Antennen § 74 Abs. 1 Nr.4 LBO

Im Plangebiet ist das Anbringen von Satellitenempfangsanlagen eingeschränkt. Diese Einschränkungen sichern das hochwertige Erscheinungsbild des Viertels.

14.5 Leitungen § 74 Abs. 1 Nr.5 LBO

Im Plangebiet sind Freileitungen aus stadtgestalterischen Gründen ausgeschlossen. Der Ausschluss von Freileitungen (Niederspannungsfreileitungen und Freileitungen für die Kommunikation) innerhalb des Plangebiets dient der Vermeidung von visuellen Belastungen in Bezug auf die sensible Quartierscharakteristik. Es wird Wert gelegt auf eine harmonische Gestaltung des Villenquartiers.

Stadt Konstanz

Amt für Stadtplanung und Umwelt

Konstanz den 12.05.2009


Amt für Stadtplanung und Umwelt
KONSTANZ
Fachbereich Umwelt - Untere Laube 24 - 78459 Konstanz
Bebauungsplan
Hinterhausen III
Baumbestandsbewertung
Maßstab
1 : 1000
Aktenzeichen
h 13
Bearbeitet: Schwab
Datum: 2007
Eichhornstraße
Haydnstraße
Zum Gebhardsbrunn
Alpenstraße
Hebelstraße
Mozartstraße
Villa Prym
Legende
durch Baumschutzsatzung geschützter Baum
Baumart, Nummerierung siehe Textteil
Schutzwürdigkeit
sehr hoch
hoch
mittel
gering
Kartierung: Stand: 2003
aktualisiert: 2007

Bebauungsplan "Hinterhausen III"

Sondergutachten Fledermäuse

Auftraggeber:	Stadt Konstanz Amt f. Stadtplanung und Umwelt Untere Laube 24 78459 Konstanz
Auftragnehmer:	Dr. Wolfgang Fiedler Klaus Heck Mainaustraße 209 h 78464 Konstanz Tel. 07531 / 367056 mob. 0173 / 5208315
Bearbeiter:	Alexandra Sproll Dr. Wolfgang Fiedler Klaus Heck

Konstanz, 29.09.2008

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung und Aufgabenstellung
2	Erfassung und Bewertung des Bestandes
2.1	Untersuchungsraum
2.1.1	Untersuchungszeitraum
2.2	Erfassungsmethoden
2.2.1	Detektor- / Sichtbeobachtung
2.2.2	Auswertung vorhandener Daten
2.3	Ergebnisse
2.3.1	Überblick
2.3.1.1	Zwergfledermaus
2.3.1.2	Rauhautfledermaus
2.3.1.3	Weißrandfledermaus
2.3.1.4	Mückenfledermaus
2.3.1.5	Wasserfledermaus
2.3.1.6	Unbekannte Art (Myotis spec.)
2.3.1.7	Großer Abendsegler
2.3.1.8	Breitflügelfledermaus
3	Wirkungsprognosen und Konflikte
3.1	Quartiere
3.2	Balzquartiere
3.3	Jagdhabitate
3.4	Flugrouten
4	Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
4.1	Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen
4.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

1 Einleitung und Aufgabenstellung

Für den Bebauungsplan „Hinterhausen III" soll als Sondergutachten die Erhebung des Fledermausbestandes erfolgen.

Gleichzeitig sind Eingriffe – Entfernung vom Bäumen – und potentielle Eingriffe – Bautätigkeit - artenschutzrechtlich nach § 42 BNatSchG zu beurteilen.

„Hinterhausen III" wird im Süden von der Mozartstraße nördliche Straßenseite / Neuhauserstraße - wobei die südliche Bebauung der Neuhauserstraße einbezogen ist, im Osten vom Rosenauweg, im Westen von der Alpenstraße und im Norden von der Eichhornstraße begrenzt. Nördlich der Eichhornstraße umfasst das Gebiet zusätzlich noch vier Grundstücke östlich der Hebelstraße.
Es handelt sich um ein sehr gut durchgrüntes Wohngebiet mit schützenswerten Bäumen bestehend aus zahlreichen Villengrundstücken, aber auch neueren Mehrfamilienwohnhäusern. Lediglich die Eichhornstraße ist eine Durchgangsstraße mit, gegenüber den Anliegerstraßen, stärkerem Verkehrsaufkommen.

Das vorliegende Gutachten beinhaltet die artenschutzrechtliche Prüfung nach §§ 21 (4), 42 ff NatSchG.

2 Erfassung und Bewertung des Bestandes.

2.1 Untersuchungsraum

Die Erfassungen wurden schwerpunktmäßig von den Straßen aus durchgeführt. Da das Gebiet relativ homogen strukturiert ist und die Straßen das Gebiet gleichmäßig erschließen ist sichergestellt, dass durch diese Vorgehensweise das Gebiet vollständig erfasst wurde.

Zur Kontrolle wurden aber auch angrenzenden Bereiche einbezogen, ein bei der Mobilität der Fledermäuse sinnvolles Vorgehen.

2.1.1 Untersuchungszeitraum

In beiden Gebieten wurden im Zeitraum Juni bis Mitte September insgesamt 6 Detektorbegehungen mit Sichtbeobachtungen durchgeführt.

2.2 Erfassungsmethoden

Der Nachweis der Fledermäuse im Untersuchungsgebiet wurde mit Detektorbegehungen erbracht. In den meisten Fällen fanden diese in den Stunden nach Einbruch der Dämmerung, in einem Falle in den Stunden vor Tagesanbruch statt.
Die Begehungen waren am jeweiligen Beobachtungstag in der Regel Doppelbegehungen (2 Personen bzw. 2 Gruppen) auf unabhängigen Wegen.

Bei einigen Arten (z. B. Rauhautfledermaus / Weißrandfledermaus oder bei den Langohrfledermäusen) ist eine Unterscheidung bei der Detektorerfassung nicht immer möglich.

2.2.1 Detektor- und Sichterfassung

Aktive Detektorbeobachtungen wurden durchgeführt, indem der Beobachter mit dem Detektor das Gebiet begangen und gleichzeitig das Verhalten der Fledermäuse – Jagen, Schwärmen, Durch- und Überfliegen - beobachtet hat.

Für die Detektorbegehungen wurde ein D 980 Ultraschalldetektor der Firma Petterson mit Mischer-, Teiler- und Zeitdehntechnik sowie ein D 940 der Firma Petterson mit Mischer- und Teilertechnik eingesetzt.

Weiterhin wurden zwei Geräte Anabat SD1 von Titley Electronics – davon eines ausgestattet mit PDA und Echtzeit-Sonagraph - eingesetzt.

2.2.2 Auswertung vorhandener Daten

Eigene Funddaten angrenzender Gebiete ergänzen die Beobachtungsdaten.

2.3 Ergebnisse

2.3.1 Überblick

Insgesamt konnten im Untersuchungsgebiet 6 Fledermausarten sicher nachgewiesen werden. Für das Vorkommen zwei weiterer Arten besteht der Verdacht.

Zwergfledermaus
Mückenfledermaus
Rauhautfledermaus
Anmerkung: Rauhautfledermaus und Weißrandfledermaus sind ohne weitere Anhaltspunkte im Detektor nicht zu unterscheiden. Die Rauhautfledermaus konnte bislang in Konstanz in nahezu allen Stadtgebieten nachgewiesen werden.
Weißrandfledermaus
Anmerkung: Die Anwesenheit der Weißrandfledermaus darf als gesichert gelten, da sowohl eine Wochenstube (Entfernung ca. 1000 m) als auch ein weiterer Nachweis dieser Art (Entfernung ca. 500m) für Konstanz gesichert sind. Aus dem Sommer 2008 liegt ein Netzfang eines männlichen Tieres in einem anderen Untersuchungsgebiet im Stadtgebiet vor – Entfernung ca. 1800 m.
Wasserfledermaus
Myotis spec. (Kleine / Große Bartfledermaus – Verdacht)
Großer Abendsegler
Breitflügelfledermaus (Verdacht)

2.3.1.1 Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)

Die Zwergfledermäuse erscheinen unmittelbar nach Ausflugsbeginn im Gebiet, stammen also sehr wahrscheinlich aus Quartieren in unmittelbarer Nähe. Sie jagen in den Hausgärten aber auch entlang der Straßenzüge.
Diese Art überwiegt zahlenmäßig gegenüber den anderen Fledermausarten bis ungefähr Anfang / Mitte August. Danach tritt die Rauhautfledermaus als

zuwandernde Art stärker in Erscheinung.

Die Zwergfledermaus ist eine typische Stadtfledermaus die vorwiegend Spaltenquartiere in Gebäuden besiedelt und nur ausnahmsweise in Baumhöhlen (bzw. Fledermauskästen) auftritt.

2.3.1.2 Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) / Weißrandfledermaus

Die Rauhautfledermaus zeigt im Sommerhalbjahr ein ähnliches Verhalten und Vorkommen wie die Zwergfledermaus. Rauhautfledermäuse nutzen neben Gebäudequartieren auch Baumhöhlen und Fledermauskästen.
Wie bereits oben erwähnt, kann die Rauhautfledermaus mittels Detektor ohne weitere Anhaltspunkte nicht sicher von der Weißrandfledermaus unterschieden werden, da sich die Merkmale der Ortungsrufe beider Arten weit überschneiden.
Bei den in Konstanz aufgefundenen Fundtieren der letzten Jahre überwiegen die Rauhautfledermäuse bei Weitem. Funde liegen aus nahezu allen Stadtbereichen vor.
Es darf deshalb als gesichert gelten, dass die Rauhautfledermaus neben der Weißrandfledermaus permanent im Gebiet vertreten ist.
Ab Anfang / Mitte August tritt die Rauhautfledermaus stärker in Erscheinung und ist dann auch an Hand der Balzlaute von der Weißrandfledermaus zu unterscheiden.
Aufgrund der Bausubstanz im Untersuchungsgebiet und den Erfahrungen aus benachbarten Bereichen kann angenommen werden, dass Rauhautfledermäuse im Gebiet auch in Gebäudespalten und Holzstapeln überwintern.

2.3.1.3 Weißrandfledermaus (*Pipistrellus kuhlii*)

Die Weißrandfledermaus ist ein aus dem Süden vordringender Neuankömmling mit bisher nur wenigen Nachweisen in Deutschland. Für Konstanz ist zwischenzeitlich eine Wochenstube sicher nachgewiesen. Diese Wochenstube liegt ca. 1000 m östlich des Untersuchungsraumes. Ein weiterer Nachweis liegt nur ca. 500 m entfernt.
Sie gilt als konkurrenzstarke Pipistrellusart im urbanen Bereich.
Bei einem Netzfang in einem weiteren Untersuchungsgebiet in Konstanz ca. 1800 m weiter westlich konnte in diesem Jahr ein männliches Tier nachgewiesen werden.
Es kann angenommen werden, dass sich die Weißrandfledermaus zwischenzeitlich in Konstanz gut etabliert hat.
Die Jagdgebiete sind mit denen der Zwergfledermaus vergleichbar.

2.3.1.4 Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*)

Die Mückenfledermaus wurde im Bereich Zum Gebhardsbrunn / Hinterhauserstraße und in der Hinterhauserstraße sowie in der Schmugglerbucht mit dem Detektor verhört.
Die Mückenfledermaus wurde bis vor wenigen Jahren der Zwergfledermaus zugeordnet. Erst mit Aufkommen der Detektoren begann man auf Grund der dabei festgestellten höheren Ruffrequenz dieser „Zwergfledermäuse" sie als eigenständige Art zu unterscheiden. Diese Ruffrequenz bei 55 KHz ist ein gutes Bestimmungsmerkmal.
Sie gilt als Art der Flussauen wo sie Baumhöhlen als Quartiere nutzt.
Zwischenzeitlich hat sich mit dem Wissen über diese Art auch die Kenntnis über ihre Verbreitung erweitert. Sie ist durchaus auch im urbanen Raum in Gebäudequartieren

anzutreffen und im Konstanzer Raum regelmäßig zu finden.

2.3.1.5 Wasserfledermaus (*Myotis daubentoni*)

Die Wasserfledermaus ist regelmäßig bei Nahrungssuchflügen über Wasserflächen anzutreffen – daher auch ihr Name. Sie wurde bei solchen Jagdflügen in der Schmugglerbucht beobachtet. Mit nur wenigen Metern Abstand zum Untersuchungsgebiet muss sie diesem zugerechnet werden, zumal diese Art fast immer Quartiere im Hinterland, vorwiegend Baumhöhlen nutzt. Es sind aber auch Gebäudequartiere nicht sicher auszuschließen.
Es könnten Baumhöhlen im Gebiet sein, zumindest muss aber angenommen werden, wenn Quartierbäume nicht selbst im Untersuchungsgebiet liegen, dass sie dieses als Flugtrasse zum Lorettowald nutzt.

2.3.1.6 Unbekannte Art (*Myotis spec*)

Sowohl am 08.06.08 als auch am 14.06.08 war eine Rufsequenz zu hören die den beiden Bartfledermäusen (Große / Kleine Bartfledermaus) zugeordnet werden könnte. Die Unterscheidung ist im Detektor praktisch nicht möglich.
Die Kleine Bartfledermaus ist mit zwei größeren Gebäudequartieren – allerdings nicht im näheren Umfeld des Untersuchungsgebietes in Konstanz nachgewiesen.
Ein reich strukturiertes Umfeld wie das Untersuchungsgebiet ist durchaus als Lebensraum für die Bartfledermäuse geeignet. Die Große Bartfledermaus ist bisher im Bodenseeraum sehr selten nachgewiesen – regelmäßig, wenn auch in geringer Zahl wird sie im angrenzenden Oberschwaben gefunden.

2.3.1.7 Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)

Der Große Abendsegler überflog und jagte im Hochsommer mehrfach im Südteil des Gebietes in größerer Höhe. Im September war die Art regelmäßig in allen Teilen des Untersuchungsgebietes anzutreffen.
Wie das zerstörte Winterquartier (28.01.2005 - 50 bei einer Baumfällung freigesetzte Tiere) in der Hebelstraße belegt, kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass der Große Abendsegler Quartiere, auch Winterquartiere im Gebiet nutzt. Das Quartier bzw. das seinerzeit vom Unterzeichner angebotene Ersatzquartier, das im vergangenen Winter besetzt war ist nur ca. 120 m vom Untersuchungsgebiet entfernt.

2.3.1.8 Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*)

Eine im Bodenseeraum eher seltene große Fledermausart, die in Konstanz gelegentlich im Detektor gehört werden kann. Fundtiere aus Konstanz und Umgebung, Quartiere etc. sind aber nicht bekannt geworden. Sie besiedelt zahlreiche Lebensräume, ist dabei aber nicht auf das Vorkommen von Wäldern angewiesen.
Sie nutzt offene Strukturen wie Streuobstwiesen, parkartige Gebiete, strukturreiche Siedlungsränder, Gewässerränder; wird aber auch im innern von Dörfern und Städten vorgefunden. Als Quartier nutzt sie vorwiegend Gebäudespalten und Hohlräume an Gebäuden.
Am 19.09.08 wurde unabhängig voneinander von 2 Kartierern der starke Verdacht

einer überfliegenden Breitflügelfledermaus in der Eichhornstraße und der Hinterhauserstraße geäußert.
Da die Fledermaus in beiden Fällen nur kurz zu hören war wollen wir den Nachweis noch mit einer kleinen Einschränkung versehen.

Für alle festgestellten Arten konnte bislang kein Nachweis auf eine Quartiernutzung, mit Ausnahme von Balzquartieren der Rauhautfledermaus, im Untersuchungsgebiet selbst erbracht werden.
Für Gebäudebewohner bestehen reichliche Quartiermöglichkeiten und der im Gebiet anzutreffende Baumbestand dürfte ebenfalls potentielle Baumquartiere aufweisen.
Der Quartiernachweis in diesem Gebiet ist aber nur schwer zu erbringen, da viele Gebäude fast vollständig eingegrünt und uneinsehbar sind und das Auffinden von Baumhöhlen in belaubten Zustand ebenfalls erschwert ist.

Tab 1 Schutzstatus und Gefährdung der nachgewiesenen (vermuteten) Arten

	Schutzstatus		Gefährdung	
Art	EU	BRD	BRD	BW
Zwergfledermaus *Pipistrellus pipistrellus*	FFH: IV	streng geschützt	derzeit nicht gefährdet	gefährdet
Rauhautfledermaus *Pipistrellus nathusii*	FFH: IV	streng geschützt	Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt	gefährdete wandernde Art
Weißrandfledermaus *Pipistrelluns kuhlii*	FFH: IV	streng geschützt	(1998 nicht gelistet, da seinerzeit nur Einzelnachweise vorlagen)	Daten defizitär, ggf. derzeit in Nordausbreitung
Mückenfledermaus *Pipistrellus pygnaeus*	FFH: IV	streng geschützt	Daten defizitär	Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
Großer Abendsegler *Nyctalus noctula*	FFH: IV	streng geschützt	gefährdet	gefährdete wandernde Art
Kleine / Große Bartfledermaus *Myotis spec*	FFH IV	streng geschützt	gefährdet (Kleine Bartflm.); stark gefährdet (Große Bartflm.)	gefährdet (Kleine Bartflm.); vom Aussterben bedroht (Große Bartflm.)
Wasserfledermaus *Myotis daubentonii*	FFH IV	Streng geschützt	Derzeit nicht gefährdet	gefährdet
Breitflügelfledermaus *Eptesicus serotinus*	FFH IV	Streng geschützt	Vorwarnliste	stark gefährdet
	Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie Anhang IV	Nach dem BNatSchG in Verbindung mit der BArtSchV	Boye et.al.1998	Braun 2003

3 Wirkungsprognosen und Konflikte

Durch die geplante Entfernung von derzeit fünf Einzelbäumen und einer ggf. baulichen Erweiterung / Nachverdichtung einzelner Gebäude werden nach derzeitiger Einschätzung potentielle Nahrungshabitate reduziert.
Beim Abriss / Grundsanierung von Gebäuden kann ein Quartierverlust derzeit nicht

ausgeschlossen werden.

3.1 Quartiere

Quartiere konnten bislang im untersuchten Gebiet nicht festgestellt werden.
Das Gebiet weist jedoch potentielle Gebäude- und vermutlich auch Baumquartiere auf, deren Erfassung einen unverhältnismäßig großen Aufwand erfordern würde.
Aus der Mozartstraße (Südseite) liegen Nachweise für Gebäudequartiere vor.

Die älteren Bäume im Untersuchungsgebiet können prinzipiell Quartiere (Höhlen, Borkenrisse etc.) aufweisen, bislang fehlen aber Hinweise auf eine Nutzung (mit Ausnahme des Nachweises in der Hebelstraße).

Aufgrund der bislang erhobenen Daten ist nicht ersichtlich, dass Fledermauslebensstätten beeinträchtigt oder zerstört werden.
Gleichwohl muss bei anstehenden Gebäudesanierungen / Abrissen oder auch bei Fällarbeiten von Bäumen stets damit gerechnet werden, dass Quartiere betroffen sein könnten.
Die gilt umso mehr als die Untersuchungen – auch wenn sie über das ganze Sommerhalbjahr ausgedehnt werden - dem dynamischen Quartierwechselverhalten vieler Fledermäuse nicht gerecht werden.

3.2 Balzquartiere

Wie aus anderen Untersuchungen bereits bekannt, ist der Bodenseeraum als Balz- und Überwinterungsgebiet für Rauhautfledermäuse bedeutend.
Bei der Begehung am 27.08.08 wurde in der Hinterhauserstraße 22 und 16/18 Balzaktivität festgestellt. Wobei die Balzlaute am Gebäude 22 sicher aus einem Balzquartier aus gerufen wurden.
Am 19.09.08 war eine Zunahme der Balzaktivität im ganzen Gebiet festzustellen. Neben weiteren Balzquartieren die Gebäuden zu geordnet werden konnten, waren auch Balzlaute fliegender Rauhautfledermäuse hörbar.
Gebäudebalzquartiere wurden festgestellt: Eckhaus Hebelstraße / Neuhauserstraße (Süd), Hinterhauserstraße 17, und Mozartstraße / Ecke Hebelstraße. An den beiden Balzquartieren in der Nähe der Hebelstraße war neben den Balzlauten deutliche Flugaktivitäten am jeweiligen Gebäude zu beobachten.

3.3 Jagdhabitate

Das gesamte Gebiet wird, mit Ausnahme der Wasserfledermaus, von der, der direkte Nachweis im Gebiet fehlt, als Jagdgebiet nach dem abendlichen Ausflug genutzt. Es stellt somit eine wichtige Funktion für den ersten Nahrungserwerb nach dem abendlichen Ausflug dar, bevor die Fledermäuse ggf. weitere Jagdhabitate wie z. B. das Bodenseeufer aufsuchen.
An den meisten Beobachtungstagen verließen der Großteil der Fledermäuse das Gebiet ein bis anderthalb Stunden nach Ausflug um offensichtlich Jagdgebiete mit größeren Erfolgsaussichten wie z. B. Seeuferbereiche aufzusuchen.
Der umgekehrte Effekt trat auch bei der morgendlichen Beobachtung auf.

3.4 Flugrouten

Bislang konnte keine Flugroute sicher nachgewiesen werden. Es deutet sich jedoch an, dass die Straßenzüge und hier insbesondere die Hinterhauserstraße und Zum Gebhardsbrunn auch als Flugroute genutzt werden.
Bei der noch vorhandenen üppigen Durchgrünung des Gebietes dürften festgelegte Flugrouten allerdings nicht die Rolle spielen, die sie in einer offenen oder gar weitgehend ausgeräumten Landschaft haben. Die Fledermäuse finden zahlreiche Strukturen, die als Leitlinien - in alle Richtungen - dienen können.

4 Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

4.1 Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen

Natürlich stellt die Entfernung von derzeit geplanten fünf Einzelbäumen einen Eingriff ins Gesamtgefüge dar und wirkt sich eine weitere Versiegelung von Flächen negativ auf den Naturhaushalt aus.
Mit der Entfernung der Bäume geht ein Teil der Nahrungsressourcen für die Fledermäuse verloren.

Ob dieser im Untersuchungsgebiet jedoch messbare negative Auswirkungen auf den Fledermausbestand hat darf angezweifelt werden.

Es ist jedoch seitens der Stadt sorgfältig abzuwägen in welchen Fällen das Entfernen von doch großen Bäumen genehmigt werden kann, damit mit solchen Erlaubnissen nicht ein Stein ins Rollen gebracht wird der nicht mehr aufgehalten werden kann. Das Gebiet ist gerade deshalb so wertvoll, weil es noch diese reichhaltigen Gehölz- und Baumbestände aufweist.

Es wurde bereits aufgeführt, dass der Baumhöhlenbestand momentan nur sehr schwer beurteilt werden kann, deshalb sollte ein bis zwei Tage vor dem Fällen am Besten im laublosen Zustand der Baum nochmals optisch auf Quartiermöglichkeiten kontrolliert und ggf. zur Ausflugszeit nachgeschaut werden ob Fledermäuse den Baum verlassen.

Da aus den uns vorliegenden Plänen keine konkreten Baumaßnahmen ersichtlich sind, kann bezüglich der Verluste von Gebäudequartieren keine Aussage getroffen werden. Im Gebiet selbst weist momentan ein Bauvorhabensschild auf einen Abriss / Neubau hin. Das für Baumquartiere gesagte gilt aber analog.

4.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für die Beeinträchtigung / Teilverlust der Nahrungsressource durch Baumfällungen sollte nach Möglichkeit ein Ausgleich hergestellt werden. Nicht immer muss dies ein Baum sein, der schließlich die Gebäude weit überragt. Heckenartige Gehölze (4 - 5 m Höhe) stellen zwar keinen vollwertigen Ersatz dar, nehmen aber auch eine wichtige Funktion als Nahrungsgebiet (sofern einheimische Gehölze gewählt werden)

und als Leitstruktur ein.

Insbesondere bei älteren Gebäuden gehen bei Sanierungen oder beim Abriss häufig auch Quartiere für Fledermäuse verloren.
Aus diesem Grunde sollte durch Auflagen sichergestellt werden, dass neue Gebäude mit Quartiermöglichkeiten (Spaltenquartiere) ausgestattet werden. Gestalterisch kann dies heute so gelöst werden, dass diese praktisch nicht auffallen, kostenmäßig fallen sie ohnehin nicht ins Gewicht. Die Umsetzung dieser Maßnahme sollte fachlich begleitet werden.

Konstanz 09.10.08

Wolfgang Fiedler

Dr. Wolfgang Fiedler

Klaus Heck

Stadt Konstanz

LANDSCHAFTSPLANERISCHES GUTACHTEN

zum Bebauungsplan „Hinterhausen III"

mit dem Schwerpunkt

Typisierung des Gebietscharakters und
Empfehlungen für dessen Erhaltung

09.01.2009

Schmelzer
Friedemann
Planungsgruppe
LandschaftsArchitektur und Ökologie

Dipl.-Ing. Thomas Friedemann
Freier Landschaftsarchitekt

Claude-Dornier-Straße 4 · 73760 Ostfildern
Fon 0711/96798-0 · Fax 0711/96798-33
info@schmelzer-friedemann.de
www.schmelzer-friedemann.de

Auftraggeber	Stadtverwaltung Konstanz Amt für Stadtplanung und Umwelt Untere Laube 24 78462 Konstanz Vertreten durch: Herrn Jerusalem, Amtsleiter
Auftragnehmer	Schmelzer + Friedemann Planungsgruppe LandschaftsArchitektur und Ökologie Dipl. Ing. Thomas Friedemann Freier Landschaftsarchitekt Claude-Dornier-Straße 4 · 73760 Ostfildern Tel. 0711 / 967 98-0 · Fax 0711 / 967 98 33 e-mail: info@schmelzer-friedemann.de www.schmelzer-friedemann.de
Projektleitung	Dipl.-Ing. Thomas Friedemann
Bearbeitung	Dr. Ulrike Schuckert
Bearbeitungszeitraum	November 2008 – Januar 2009

INHALTSVERZEICHNIS

1 EINFÜHRUNG 4

2 TYPISIERUNG DES GEBIETSCHARAKTERS UND EMPFEHLUNGEN FÜR DESSEN ERHALTUNG 4

2.1 Vorbemerkung zur städtebaulichen Entwicklung des Gebietes 4
2.2 Gebietscharakter 6
2.3 Empfehlungen für die Erhaltung des Gebietscharakters 7

3 AUSWIRKUNGEN DES B-PLANES (VORENTWURF VOM 16.12.2008) AUF DIE UMWELTBELANGE 10

3.1 Schutzgut Kulturgüter 10

4 SCHUTZGÜTER TIERE, PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIELFALT 10

4.1 Schutzgebiete 10
4.2 Artenschutzrechtliche Vorprüfung 10
4.3 Erheblichkeit des Eingriffes 11

5 SCHUTZGUT BODEN 11

6 SCHUTZGUT KLIMA/LUFT 11

7 SCHUTZGUT WASSER 11

8 ZUSAMMENFASSUNG 12

9 ANHANG 12

1 EINFÜHRUNG

Für den räumlichen Teilbereich „Hinterhausen III" des Musikerviertels der Stadt Konstanz soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Wegen der Lage im Innenbereich kommen die Regelungen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - zur Anwendung. Aufgrund der hohen landschaftlichen Qualitäten des Plangebietes werden zusätzliche landschaftsplanerische Untersuchungen erforderlich. Das landschaftsplanerische Gutachten soll die Qualitäten für den Bebauungsplan mit dem Ziel aufbereiten, den Gebietscharakter bei zulässigen baulichen Veränderungen so weit als möglich zu erhalten.

Es wird als Grundlage für die Abwägung auf die wesentlichen Belange des Umweltschutzes eingegangen. Das Schutzgut Sachgüter (z.B. Immobilienwert in Abhängigkeit vom Gebietscharakter) ist allerdings nicht Teil des landschaftsplanerischen Gutachtens.

2 TYPISIERUNG DES GEBIETSCHARAKTERS UND EMPFEHLUNGEN FÜR DESSEN ERHALTUNG (Schutzgut Mensch/Kulturgüter)

2.1 Vorbemerkung zur städtebaulichen Entwicklung des Gebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes „Hinterhausen III" ist zentraler Bestandteil des ‚Musikerviertel', einem rechtsrheinischen Villengebiet in Konstanz. Es schließt unmittelbar an die Villenparklandschaft des Konstanzer Bodenseeufers an, welche vom „Hörnle" bis fast zum Konstanzer Trichter reicht(e).

Noch zu Beginn des neunzehnten Jahrhunderts war Hinterhausen geprägt von landwirtschaftlichen Gütern Konstanzer Patrizier. Mit dem Fachwerkgebäude, einem umgebauten ehemaligen Wirtschaftsgebäude von 1706 (Abb. 1-1, Eichhornstr. 48/50) ist im Gebiet noch ein letztes Relikt davon zusammen mit Backhäuschen und Zufahrt enthalten. In der zweiten Hälfte des neunzehnten Jahrhunderts, nachfolgend an die Umwandlung großer Teile der rechtsrheinischen Seeufergrundstücke in Gartenpalais mit Landschaftsparks, werden dann im Planungsgebiet erste Bürgervillen auf einer Geländeterrasse entlang der Neuhauser Straße und der Mozartstraße mit seeseitigen, architektonisch angelegten Gärten gebaut.

Um eine weitere Verdichtung unter Verlust der wenigen noch verbliebenen Freiflächen in der Altstadt zu vermeiden, wurde in den zwanziger Jahren des 20. Jahrhunderts die neue „Baulust" von der Stadtverwaltung in die rechtsrheinischen Gebiete gelenkt. 1929 verabschiedete man dazu einen Bauzonenplan, in dem das Gebiet von Hinterhausen III als Baubezirk in „Villenbauweise" ausgewiesen wurde.[1] Im Stadtplan von 1927 ist das Gebiet westlich der Hebelstraße bereits vollständig bebaut, während östlich davon noch die landwirtschaftliche Nutzung dominiert. Hinterhauser Straße und Zum Gebhartsbrunnen sind zwar geplant, jedoch noch nicht ausgeführt. Aus dieser Zeit stammt auch ein Mehrfamilienhaus für Offiziere (Abb. 1-5, Eichhornstr. 31/33). In der Zeit des Nationalsozialismus wurden schließlich Bauplätze in den besten Lagen der Stadt (seenah oder mit Seeblick), den Hängen von Staad und im Musikerviertel, in überregionalen Zeitungen und Zeitschriften beworben, um zahlungskräftige Pensionäre und Rentner zum Umzug nach Konstanz zu bewegen.[2] Dennoch wurden die östlichen Teile des Planungsgebietes im Wesentlichen erst in der Nachkriegszeit bis 1960 bebaut.

1 Geschichte der Stadt Konstanz in 7 Bänden (1989-1996). – Konstanz: Stadler, 2796 S.
2 Geschichte der Stadt Konstanz in 7 Bänden (1989-1996). – Konstanz: Stadler, 2796 S.



Abb. 1: Villentypen im Planungsgebiet (betreffendes Grundstück links der Zahl):

1 Ehemaliges Landgut (Ökonomiegebäude), 1706, mit Zufahrt und Backhäuschen, West

2 **„Stadtvilla"** Knäble, 1910, Erb./Arch. Knäble, Konstanz

3 **„Landhaus" mit seeseitigem Hausgarten und straßenseitigem Vorgarten:** „Schreiberhäusle", 1921, Arch. Ganter und Picardl, Konstanz, Erb. Schriftstellerin (daher „Schreiber") Alice Berend, Berlin

4 **„Landhaus" mit seeseitigem Hausgarten:** Jordan, 1925/26, Erb./Arch. Stadtbaumeister Jordan, Konstanz

5 Wohnhaus für Offiziere, 1929/30, Arch. Benz (Militärbaumeister), Stuttgart

Ergänzend Gartenpalais mit Landschaftsparks (außerhalb des Planungsgebietes):

1 Villa Douglas, 2 Schloss Seeheim/Scholz; 3 Villa Stiegeler (Speer); 4 Villa Remy, 5 Villa im Bauhausstil (erh.?), 6 Villa Prym; 7 „Büdingen", 1971 abgerissen)

Für die westlich und nordwestlich angrenzenden Flächen (Bebauungsplan Neuhausen III / Hinterhausen II) beschloss am 22. Oktober 1998 der Gemeinderat die Festlegung der Baufenster bei denkmalgeschützten Gebäuden auf den Bestand, um damit die Denkmale vor baulichen Veränderungen zu bewahren und den für das Gebiet typischen Charakter des Villengebietes zu erhalten. Auch für das Planungsgebiet wurde vom Stadtrat der Wille bekundet, den Villencharakter zu erhalten.

2.2 Gebietscharakter

Unter „Villa" als Bauaufgabe ist ein repräsentatives Einzel- oder Doppelhaus, im ursprünglichen Sinn Ein- bis Zweifamilienwohnhaus, mit privatem Hausgarten zu verstehen. Gebäude und zugehörige Freiflächen bilden eine enge funktionale und gestalterische Einheit, sie sind untrennbar miteinander verknüpft.

In Abhängigkeit von Größe, Lage und Zuordnung des Gartens zum Haus lassen sich im Bebauungsplangebiet drei verschiedene Villentypen unterscheiden:

1. **„Stadtvilla"**
   (Beispiel: Denkmal Villa Knäble, Neuhauser Str. 21, Abb. 1-2):
   - Garten straßenzugewandt (= repräsentativ gestaltete Vorgartenzone),
   - mit straßenbegleitenden Großbäumen,
   - Wohnräume und repräsentative Fassade ebenfalls straßenzugewandt.

2. **„Landhaus"**
   - mit großzügigem Gartengrundstück,
   - repräsentative Fassade und Wohnräume der Kulisse See und Berge zugewandt,
   - Haus in größtmöglicher Entfernung zum See, dadurch Hausgarten teppichartig zwischen Haus und Kulisse gelegen,
   - parkartiger Charakter durch alten Großbaumbestand, ursprünglich mit freien Blickachsen zum See

   „Landhaus" mit zusätzlicher straßenseitiger, repräsentativ gestalteter Vorgartenzone und straßenbegleitenden Großbäumen (vgl. 1)
   (Beispiel Denkmal „Schreiberhäusle", Eichhornstr. 22, Abb. 1-3)
   „Landhaus" mit seeabgewandtem Wirtschaftshof und/oder Nutzgarten
   (Beispiel: Denkmal Villa Jordan, Mozartstr. 21, Abb. 1-4), Zufahrt zu Garagen in der Regel durch Hausgarten erforderlich

Die Villen im Planungsgebiet lassen sich den vorgenannten Typen folgendermaßen zuordnen:

1. **Stadtvillen:**
   entlang Alpensteinstraße und Hebelstraße (einschließlich den Eckhäusern an der Eichhornstraße) sowie entlang der Neuhauser Straße

2.1 **„Landhäuser"** mit großzügigem, seeseitigem Hausgarten und zusätzlicher straßenseitigen Vorgartenzone:
   jeweils südlich der Eichhornstraße (mit Ausnahme 46-50) und der Hinterhauser Straße

2.2 **„Landhäuser"** mit großzügigem, seeseitigem Hausgarten und seeabgewandtem Wirtschaftshof/Nutzgarten
   jeweils nördlich der Eichhornstraße, Hinterhauser Straße und Mozartstraße

Das Anwesen Eichhornstr. 48/50 stellt als historisches, landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude aus dem 18. Jh. eine Besonderheit dar. Von der Freiflächengestaltung lässt es sich jedoch dem Typus 2.2 zuordnen.

Als Sonderform von der Lage und Größe des Hausgartens her ist hingegen das Grundstück Eichhornstr. 46 einzustufen, da der Garten durch die historische, abgewinkelt verlaufende, namenlose Zufahrt zum Anwesen Eichhornstr. 48/50 beschnitten ist. Es ist dadurch neben dem Grundstück Hebelstraße 6 auch das einzige Grundstück im Gebiet, das auf drei Seiten an Straßen angrenzt. Darüber hinaus markiert es den südöstlichen Eingang zum Musikerviertel.

Unabhängig vom Typus der Villa und der jeweiligen spezifischen Architektur ist der Großbaumbestand ein wesentliches gemeinsames strukturelles Merkmal, das den Gebietscharakter „Villengebiet" entscheidend prägt und das dem Gebiet einen parkartigen Charakter verleiht. Dies wird auch schon in einem Panoramafoto[3] (Abb. 2) vom Konstanzer Münster, aufgenommen um 1900 deutlich. Das aktuelle Erscheinungsbild verdeutlicht eine Schrägbildaufnahme in Abb. 3.

Von besonderer Bedeutung sind dabei, wie bei der Differenzierung der Villentypen dargestellt,

- die straßenbegleitenden Bäume in den Vorgartenzonen bzw. im öffentlichen Straßenraum und
- Großgehölze, die an den Ost- oder Westflanken der Hausgärten und damit außerhalb der Blickachsen positioniert sind. Unterschiedliche Ausprägungen sind dabei vertreten: knickartig in Gestalt einer mittelwaldartigen Hecke (z.B. am Weg zum Gebhardsbrunnen) oder als Haus-/Solitärbaum (z.B. Villa Jordan).

Bäume der Baumbestanderhebung der Stadt Konstanz (2003), die eines dieser Kriterien erfüllen, sind der Abb. 4 sowie Tab. 1 (in der Anlage) zu entnehmen. Tab. 2 enthält alle übrigen, ebenfalls über die Baumschutzsatzung geschützten Bäume der genannten Baumbestandserhebung.

2.3 Empfehlungen für die Erhaltung des Gebietscharakters

Eine Nachverdichtung im Gebiet ist aufgrund der Vorgaben durch Bund, Land und Stadt, im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden soweit wie möglich zu ermöglichen. Der Gebietscharakter des parkartigen Villengebietes kann, wie einige Beispiele im Planungsgebiet zeigen, auch bei einer Nachverdichtung erhalten werden. Folgende Voraussetzungen müssen dabei erfüllt werden:

1. Vorgärten und seeseitige Hausgärten sind soweit wie möglich von Bebauung und Versiegelung frei zu halten.
2. Großbäume mit einer besonderen Bedeutung für die Gebietsstruktur, d.h. straßenbegleitende Bäume und Großgehölze entlang der Ost- bzw. Westflanken der Hausgärten sind zu erhalten, bei natürlichem Absterben an gleichem Ort zu ersetzen bzw. zu ergänzen.
3. Die Baukörper müssen in Größe, Kubatur und Körnung an die vorhandene Bebauung angepasst sein.
4. Halböffentliches Grün, insbesondere in Form ausgedehnter Bodendeckerbepflanzungen ist zu vermeiden.

[3] Hirsch, F. (1906): Konstanzer Häuserbuch - Festschrift zur Jahrhundertfeier d. Vereinigung d. Stadt Konstanz mit d. Hause Baden / hrsg. von d. Stadtgemeinde, Bd. 1. - Heidelberg : Winter, 284 S.



Abb. 2: Blick vom Münster in Richtung Salzberg um 1900[4]

[4] Hirsch, F. (1906): Konstanzer Häuserbuch - Festschrift zur Jahrhundertfeier d. Vereinigung d. Stadt Konstanz mit d. Hause Baden / hrsg. von d. Stadtgemeinde, Bd. 1. - Heidelberg : Winter, 284 S.



Abb. 3: aktuelle Schrägbildaufnahme des Planungsgebietes: Große Hausgärten und die zahlreichen Großbäume entlang der Straßen bzw. den Ost-/ Westflanken der Grundstücke geben dem Villengebiet einen parkartigen Charakter

3 AUSWIRKUNGEN DES B-PLANES (VORENTWURF VOM 16.12.2008) AUF DIE UMWELTBELANGE

(mit Ausnahme des Schutzgutes Sachgüter)

3.1 Schutzgut Kulturgüter

Der Bebauungsplanvorentwurf sieht eine Nachverdichtung in Form von Anbauzonen ausschließlich außerhalb der Vorgartenzonen und seeseitigen Hausgärten vor. Großbäume, die von besonderer Bedeutung für die Gebietsstruktur sind, sind nicht betroffen (Ausnahme Eichhornstr. 44, Baum 226). Damit sind keine nachteiligen Auswirkungen durch Bebauungsplan auf das Schutzgut Kulturgüter zu erwarten.

Im Falle einer Nichtdurchführung der Planung wäre hingegen damit zu rechnen, dass weitere Einzelbaugenehmigungen wie in der Vergangenheit erteilt werden müssten. Jede weitere Neubebauung in südexponierte Hausgärten oder Vorgärten unter Beseitigung von Großbäumen würde jedoch zu einer nachhaltigen und erheblichen Beeinträchtigung des Gebietscharakters führen.

4 SCHUTZGÜTER TIERE, PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIELFALT

(einschließlich artenschutzrechtlicher Prüfung)[5]

4.1 Schutzgebiete

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Gebiete der FLORA-FAUNA-HABITATRICHTLINIE der EU und EUROPÄISCHE VOGELSCHUTZGEBIETE) sind von der Planung nicht betroffen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine geschützten Biotope im Sinne von § 32 NatSchG. Für die Gebietsstruktur bedeutsame Großbäume sind nicht von der Planung nicht betroffen. In einigen Fällen sind jedoch Bäume berührt, die gemäß Baumschutzsatzung geschützt sind. Diese sind entsprechend der Regelungen der Baumschutzsatzung zu ersetzen.

4.2 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Mit der Novelle zum Bundesnaturschutzgesetz vom 18.12.2007 wurde das Artenschutzrecht neu geregelt. Es beruht nun auf einem mehrstufigen System, das die Regelung der Verbotstatbestände nach § 42 (1) BNatSchG, der Einschränkung der Verbote, der Ausnahmen nach § 43 (8) BNatSchG und der Befreiungen nach § 62 BNatSchG bei unzumutbarer Belastung enthält. Die Bestimmungen wirken direkt zwar erst bei Zulassungsentscheidungen. Sie entfalten aber eine mittelbare Wirkung, da die planende Gemeinde für den Bauherren sicherstellen sollte, dass – zumindest zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes - kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand bei dessen Umsetzung zu erwarten ist.

Bei der artenschutzrechtlichen Prüfung ist zu prüfen, ob bei der Durchführung der Planung mit erheblichen Störungen für europäische Vogelarten oder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu rechnen ist bzw. ob Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten entnommen, beschädigt oder zerstört werden könnten, so dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt wird.

[5] Im großen Teilen basierend auf dem „Grünordnungskonzept zum Bebauungsplan Hinterhausen III"

Das Bebauungsplangebiet ist von Bedeutung für Fledermäuse, Kleinsäuger und europäische Vogelarten. Nachgewiesen ist die Funktion als Nahrungshabitat für Fledermäuse, Sommerquartiere in Baumhöhlen oder Gebäuden sind wahrscheinlich[6]. Gleiches gilt für Kleinsäuger und Vögel, auch wenn hierfür keine spezifischen Untersuchungen erfolgt sind. Da der Bebauungsplan in besonderem Maße auf die Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz, der Freiraumqualitäten und auf die nahezu vollständige Erhaltung des Altbaumbestandes abzielt, ist davon auszugehen, dass das Gebiet auch nach Umsetzung der Planung seine bisherige ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

4.3 Erheblichkeit des Eingriffes

Der vorhandene Baumbestand wird nahezu vollständig erhalten. Eingriffe in vegetationsbestandene Bereiche und andere für heimische Pflanzen und Tiere wertvolle Bereiche werden soweit als möglich vermieden.

Im Falle einer Nichtdurchführung der Planung wäre hingegen damit zu rechnen, dass weitere Einzelbaugenehmigungen wie in der Vergangenheit erteilt werden müssten. Jede weitere Neubebauung in südexponierte vegetationsbestandene Hausgärten unter Beseitigung von Großbäumen würde jedoch zu einer nachhaltigen und erheblichen Beeinträchtigung führen.

5 SCHUTZGUT BODEN

Entsprechend der Vorgaben des Bundes, des Landes und der Stadt ermöglicht der Bebauungsplan eine behutsame Nachverdichtung und erfüllt damit die Anforderungen hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Grund und Boden. Die Anbauzonen betreffen den nächsten Umgriff vorhandener Gebäude, wo davon auszugehen ist, dass bereits erhebliche Bodenveränderungen stattgefunden haben.

Im Falle einer Nichtdurchführung der Planung wäre hingegen damit zu rechnen, dass weitere Einzelbaugenehmigungen wie in der Vergangenheit erteilt werden müssten, bei denen dann in der Regel ungestörter Boden erheblich beeinträchtigt werden würde.

6 SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Derzeit ist kein Einfluss auf dieses Schutzgut erkennbar.

7 SCHUTZGUT WASSER

Derzeit ist kein Einfluss auf dieses Schutzgut erkennbar.

[6] Fiedler, W. & K. Heck (2008): Sondergutachten Fledermäuse zum Bebauungsplan ‚Hinterhausen III', 10 S..

8 ZUSAMMENFASSUNG

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Gebiete der FLORA-FAUNA-HABITATRICHTLINIE der EU und EUROPÄISCHE VOGELSCHUTZGEBIETE) sind von der Planung nicht betroffen.
Der Bebauungsplan geht mit Grund und Boden sparsam um und ermöglicht eine moderate Nachverdichtung unter Erhaltung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes. Erhebliche Beeinträchtigungen des Gebietscharakters (Landschaftsbildes) sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts werden vermieden. Insbesondere werden die für den Gebietscharakter als parkartiges Villengebiet entscheidenden großflächigen durchgrünten seeseitigen Hausgärten mit ihrem charakteristischen Großbaumstand gesichert. Jede weitere Verdichtung der Bebauung hätte zu einem erheblichen Eingriff in diese vorhandenen Qualitäten geführt.

9 ANHANG

Tabelle 1: Bäume, die über die Baumschutzsatzung geschützt sind und zusätzlich eine besondere Bedeutung für die Gebietsstruktur aufweisen

Tabelle 2: Bäume, die über die Baumschutzsatzung geschützt sind

Nr.	Lage	Baum/Gehölz, geschützt über Baumschutzsatzung mit besonderer Bedeutung für die Gebietsstruktur		Anzahl Stämme			STU (cm)		Einstufung des Einzelbaumes (Stadt Konstanz 2003)*				
		deutscher Name	botanischer Name	2	3	>3			Zustand/ Vitalität	Ökologischer Wert	Gestalterischer Wert	Schutzwürdigkeit	Bemerkungen
38	1858/4	Linde	Tilia cordata					180	1	2	1	1	
40	1858/4	Nussbaum	Juglans regia					180	1,5	2	2	2	
43	1858/11	Silberahorn	Acer saccharinum		x		50-	80	1	3	3	3	
44	1858/11	Bergahorn	Acer pseudoplatanus					150	1	2	1	1	
45	1858/11	Blauzeder	Cedrus atlantica 'Glauca'					300	1	3	1	2	
46	1858/11	Birke	Betula pendula					150	1,5	2	2	2	
49	1858/13	Lebensbaum	Thuja occidentalis					150	1,5	3	2	2	
50	1882/2	Trauerkiefer	Pinus spec.					120	1	3	2	2	
56	1883/2	Esche	Fraxinus excelsior					100	1	2	2,5	2	
59	1883/3	Chin. Rotholze	Metasequoia glyptostroboides					300	1	3	1,5	2	
61	1883/3	Chin. Rotholz	Metasequoia glyptostroboides					300	1	3	1	2	
62	1883/3	Kiefer	Pinus sylvestris				>	100	2	3	4	4	
63	1853/5	Lebensbaum	Thuja occidentalis		x		>	300	1	3	1	2	
65	1853/6	Nussbaum	Juglans regia					150	2	2	2	2	
66	1853/6	Feldahorn	Acer campestre					140	1	2	2,5	2	
69	1858/14	Eibe	Taxus baccata					120	1	3	3	3	
70	1858/14	Kiefer	Pinus sylvestris					120	1	3	2	2	
72	1858/10	Traubenkirsche	Prunus serotina					110	1	2	3	2	
73	1858/10	Robinie	Robinia pseudoacacia					180	2	2	2	2	
74	1858/10	Birke	Betula pendula					140	2	2	3	2	
77	1858/10	Rotbuche	Fagus sylvatica 'Purpurea'				>	200	1	2	1,5	1	
82	1858/0	Trompetenbaum	Catalpa bignonioides					110	2	2	3	2	
83	1858/0	Papierbirke	Betula papyrifera		x		>	50	1	3	4	4	
84	1858/0	Papierbirke	Betula papyrifera		x		>	50	1	3	4	4	
85	1858/0	Birke	Betula pendula	x			>	50	1	3	4	4	
88	1858/2	Stieleiche	Quercus robur					165	1	2	1,5	1	
90	1858/2	Tränenkiefer	Pinus wallichiana					250	1	3	2	2	
91	1858/2	Nussbaum	Juglans regia					180	1	1	2	1	
92	1858/3	Esche	Fraxinus excelsior	x				120	1	2	3	2	
94	1891/11	Buche	Fagus sylvatica					180	1	2	2	2	
95	1891/20	Stieleiche	Quercus robur					300	1	2	2	2	
96	1891/20	Buche	Fagus sylvatica					280	1	2	2	2	
98	1891/2	Esche	Fraxinus excelsior					180	1	2	2	2	
103	1891/8	Birke	Betula pendula					180	1	2	2	2	
104	1891/8	Birken	Betula pendula				>	110	1,5	2	2	2	
104,1	1891/8	Birken	Betula pendula				>	110	1,5	2	2	2	
104,2	1891/8	Birken	Betula pendula				>	110	1,5	2	2	2	
105	1891/8	Nussbaum	Juglans regia					150	1	2	2	2	
108	1891/8	Birke	Betula pendula					200	1	2	2	2	
109	1886/11	Birke	Betula pendula					200	1,5	2	2	2	
113	1886/11	Birke	Betula pendula					120	1	2	2	2	
116	1886/12	Blauzeder	Cedrus atlantica 'Glauca'					200	1	3	2	2	
119	1886/12	Lebensbaum	Thuja occidentalis	x				130	1	3	2	2	
120	1886/12	Trauerbuche	Fagus sylvatica 'pendula'					300	1	2	1,5	1	
122	1886/13	Eschenahorn	Acer negundo					120	1	3	3	3	
123	1886/13	Zierkirsche	Prunus serrulata					150	2	3	3	3	
127	1886/13	Silberahorn	Acer saccharinum				>	300	1	2	1	1	
132	1886/10	Birke	Betula pendula					150	1	2	2	2	
135	1891/6	Birke	Betula pendula					400	1	2	2	2	
136	1891/12	Stieleiche	Quercus robur					400	1	2	2	2	
137	1891/12	Buche	Fagus sylvatica					350	1	2	1	2	
138	1891/12	Birke	Betula pendula					160	1,5	2	2	2	
143	1892/40	Blutbuche	Fagus sylvatica f. purpurea					150	1	2	2	2	
145	1892/40	Birke	Betula pendula					200	1,5	2	2	2	
148	1892/47	Spitzahorn	Acer platanoides					100	1	2	3	2	
152	1892/19	Bergahorn_je ?	Acer pseudoplatanus					200	1	2	1	1	
162	1892/19	Bergahorn	Acer pseudoplatanus					200	1	3	2	2	
166	1892/0	Birne	Pyrus communis					200	1,5	2	2	2	
167	1892/0	Birke	Betula pendula					180	1	2	3	2	
169	1892/0	Trauerweide	Salix alba 'Tristis'					300	1,5	2	1	2	
173	1891/22	Birke	Betula pendula				>	150	1	2	1	1	Gesamtheit
173,1	1891/22	Birke	Betula pendula				>	150	1	2	1	1	Gesamtheit
173,2	1891/22	Birke	Betula pendula				>	150	1	2	1	1	Gesamtheit
173,3	1891/22	Birke	Betula pendula				>	150	1	2	1	1	Gesamtheit
173,4	1891/22	Birke	Betula pendula				>	150	1	2	1	1	Gesamtheit
174	1887/14	Blauzeder	Cedrus atlantica 'Glauca'					300	1	3	1	2	
176	1887/14	Blutbuche	Fagus sylvatica f. purpurea					170	1	2	1	1	
182	1886/18	Birke	Betula pendula	x				250	1,5	2	2	2	

Nr.	Lage	Baum/Gehölz, geschützt über Baumschutzsatzung mit besonderer Bedeutung für die Gebietsstruktur		Anzahl Stämme			STU (cm)	Einstufung des Einzelbaumes (Stadt Konstanz 2003)*				
		deutscher Name	botanischer Name	2	3	> 3		Zustand/ Vitalität	Ökologischer Wert	Gestalterischer Wert	Schutzwürdigkeit	Bemerkungen
183	1886/18	Silberahorn	Acer saccharinum				180	1	2	2	2	
184	1886/18	Schwarzkiefer	Pinus nigra				300	1	2	2	2	
193	1887/31	Kirsche	Prunus avium				300	1	2	2	2	
195	1887/32	Hängebuche	Fagus sylvativa 'Pendula'				130	1	2	2	2	
196	1887/22	Silberahorn	Acer saccharinum				300	1	3	2	2	
199	1887/22	Lärche	Larix decidua				210	1,5	3	3	3	
207	1887/22	Birke	Betula pendula				100	1	2	3	2	
217	1887/35	Birke	Betula pendula				170	1	2	2	2	
218	1887/35	Nussbaum	Juglans regia				120	1	2	2	2	
226	1889/1	Chin. Rotholz	Metasequoia glyptostroboides				300	1	3	2	2	
227	1889/1	Nussbaum	Juglans regia				120	1	2	3	2	
228	1889/1	Nussbaum	Juglans regia				120	1	2	3	2	
232	1889/1	Blutbuche	Fagus sylvatica f. purpurea				210	1	2	2	2	
233	1889/1	Spitzahorn, Rotl.	Acer platanoides 'Fassens Black'				180	1	2	2	2	
234	1889/1	Spitzahorn, Rotl.	Acer platanoides 'Fassens Black'				250	1	2	2	2	
237	1889/1	Birke	Betula pendula				180	1	2	2	2	
239	1889/4	Birke	Betula pendula		x		150	1	2	1	1	
244	1889/5	Chin. Rotholz	Metasequoia glyptostroboides				300	1	3	2	2	
245	1887/3	Esche	Fraxinus excelsior				120	1	2	3	2	
246	1887/3	Schwarzkiefer	Pinus nigra				160	2	3	2	2	
247	1887/3	Tulpenbaum	Liriodendron tulipifera				200	1	3	1	2	
248	1887/34	Zwetschge	Prunus domestica				130	1	3	3	3	
250	1887/38	Birke	Betula pendula				200	1	2	1	1	
253	1889/2	Lärche	Larix decidua				180	1	3	2	2	
254	1889/2	Nussbaum	Juglans regia				120	2	2	3	2	
255	1887/29	Eschenahorn	Acer negundo				150	1	3	3	3	
256	1887/29	Jap. Zierkirsche	Prunus serratula				150	1	2	3	2	
266	1887/24	Hainbuche	Carpinus betulus				100	2	2	3	2	
267	1886/22	Esche	Fraxinus excelsior				150	1	2	2	2	
270	1887/4	Nussbaum	Juglans regia				170	1	2	2	2	
275	1887/13	Blutpflaume	Prunus cerasifera 'Nigra'				180	1,5	2	2	2	
279	1887/12	Birke	Betula pendula				200	1	2	2	2	
280	1887/12	Birke	Betula pendula				150	1	2	2	2	
281	1887/21	Rotbuche	Fagus sylvatica 'Purpurea'				200	1	2	1	1	
282	1887/21	Rotbuche	Fagus sylvatica 'Purpurea'	x			200	1	2	1	1	
283	1887/21	Trauerweide	Salix alba 'Tristis'				200	1	2	2	2	
284	1887/21	Trompetenbaum	Catalpa bignonioides				160	1	3	2	2	
285	1887/21	Birke	Betula pendula				130	1	2	3	2	
286	1887/21	Birke	Betula pendula	x			120	1	2	3	2	
288	1887/17	Hemlocktanne	Tsuga canadensis	x			70	1	3	3	3	
290	1887/16	Magnolie	Magnolia soulangiana				100	1	3	3	3	
291	1887/18	Schwarzkiefer	Pinus nigra				120	1	3	4	4	
293	1886/22	Esche	Fraxinus excelsior				140	2	2	2	2	
294	1886/22	Esche	Fraxinus excelsior				140	2	2	2	2	
295	1876/22	Birke	Betula pendula				190	1,5	2	2	2	
296	1876/22	Birke	Betula pendula				180	1,5	2	2	2	
297	1886/21	Nussbaum	Juglans regia				100	1	2	3	2	
298	1886/21	Silberahorn	Acer saccharinum			x	200	1	2	1	1	
301	1891/0	Tulpenbaum	Liriodendron tulipifera				130	2	3	2	2	
302	1891/0	Esche	Fraxinus excelsior				200	1	2	1	1	
304	1891/19	Spitzahorn, Rotl.	Acer platanoides 'Fassens Black'				150	1,5	3	3	3	
315	1886/19	Feldahorn	Acer campestre				200	1	2	1	1	„ND"-würdig!
316	1886/19	Feldahorn	Acer campestre				160	1	2	2	2	

*Erläuterung zur Einzelbaumbewertung: Zustand/Vitalität: 1 hoch, 2 mittel, 3 mäßig
ökologischer/gestalterischer Wert, Schutzwürdigkeit: 1 sehr hoch, 2 hoch, 3 mittel, 4 gering

Tabelle 1: Bäume, die über die Baumschutzsatzung geschützt sind und zusätzlich eine besondere Bedeutung für die Gebietsstruktur aufweisen

Nr.	Lage	Baum/Gehölz, geschützt über Baumschutzsatzung		Anzahl Stämme			STU (cm)		Einstufung des Einzelbaumes (Stadt Konstanz 2003)*				
		deutscher Name	botanischer Name	2	3	> 3			Zustand/ Vitalität	Ökologischer Wert	Gestalterischer Wert	Schutzwürdigkeit	Bemerkungen
39	1858/4	Birke	Betula pendula					100	2	2	3	2	
41	1858/4	Hainbuche	Carpinus betulus					100	1	2	2	2	
42	1858/5	Fichte	Picea abies					110	2	3	3	3	
47	1858/13	Birke	Betula pendula					130	1,5	2	3	2	
48	1858/13	Birke	Betula pendula					110	1	2	3	2	
51	1882/2	Fichte	Picea abies					130	1	3	2	2	
52	1882/2	Serb. Fichte	Picea omorika					120	1	3	2	2	
53	1882/2	Serb. Fichte	Picea omorika					120	1	3	2	2	
54	1882/2	Serb. Fichte	Picea omorika					120	1	3	2	2	
55	1883/2	Rotahorn	Acer rubrum					100	1,5	3	2,5	3	
57	1883/2	Quitte	Cydonia oblonga				50-	110	1	2	2	2	
58	1883/2	Serb. Fichte	Picea omorika					100	1	3	3	3	
60	1883/3	Hemlocktanne	Tsuga canadensis	x				100	2	3	3	3	
71	1858/10	Lebensbaum	Thuja occidentalis					200	1	3	2	2	
75	1858/10	Rotfichte	Picea abies					120	2	3	3	3	
76	1858/10	Lebensbaum	Thuja occidentalis			x		100	2	3	3	3	
78	1858/15	Eibe	Taxus baccata			x	>	120	1	3	2	2	
79	1858/15	Lebensbaum	Thuja occidentalis					150	1	3	2	2	Gesamtheit
81	1858/0	Lebensbaum	Thuja occidentalis					250	1	3	2	2	
86	1858/0	Rotfichte	Picea abies					140/	1,5	3	2	2	
87	1858/0	Kirsche	Prunus avium	x			>	60	1	3	3	3	
93	1858/3	Birke	Betula pendula					150	1	2	2	2	
97	1891/2	Nussbaum	Juglans regia					180	2	2	2	2	
99	1891/2	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	x				130	1	2	2	2	
101	1891/9	Birne	Pyrus communis					200	2	2	2	2	
106	1891/8	Fichte	Picea abies					150	1	2	2	2	
107	1891/8	Birke	Betula pendula					130	1,5	2	2,5	2	
107,1	1891/8	Birke	Betula pendula					130	1,5	2	2,5	2	
107,2	1891/8	Birke	Betula pendula					130	1,5	2	2,5	2	
110	1886/11	Blutpflaume	Prunus cerasifera 'Nigra'					100	1,5	3	3	3	
111	1886/11	Apfelbaum	Malus x domestica					100	1	2	3	2	
112	1886/11	Apfelbaum	Malus x domestica					100	1	2	3	2	
115	1886/11	Rotfichte	Picea abies					140	1	3	2	2	
117	1886/12	Apfelbaum	Malus x domestica					130	2	2	3	2	
118	1886/12	Lebensbaum	Thuja occidentalis					300	1	3	2	2	
121	1886/13	Birkengruppe	Betula pendula					140	2,5	3	2	2	
124	1886/13	Rotfichte	Picea abies					100	1	3	3	3	
125	1886/13	Rotfichte	Picea abies					100	1	3	3	3	
126	1886/13	Eibe	Taxus baccata					50	1	3	4	4	
128	1886/10	Götterbaum	Ailanthus altissima					300	1	2	2	2	
129	1886/10	Rotfichte	Picea abies					100	2	3	4	4	
130	1886/10	Blaufichte	Picea pungens 'Glauca'					100	3	3	4	4	
131	1886/10	Serb. Fichte	Picea omorika					120	1	3	3	3	
134	1891/22	Robinie	Robinia pseudoacacia					250	1	2	2	2	
139	1891/12	Serb. Fichte	Picea omorika					100	1	3	2,5	3	
140	1891/12	Zürgelbaum	Celtis australis					150	1	2	2	2	
141	1892/40	Nussbaum	Juglans regia					110	1	2	3	2	
142	1892/40	Birke	Betula pendula					200	1,5	2	2	2	
146	1892/40	Birne	Pyrus communis					200	2,5	2	3	2	
147	1882/47	Gingko	Gingko biloba				>	120	1	2	2	2	
149	1892/47	Ankerbaum	Liquidambar styraciflua					100	1	3	3	3	
150	1892/47	Trompetenbaum	Catalpa bignonioides					100	1	2	3	2	
151	1892/47	Schwarzkiefer	Pinus nigra					100	1	3	3	3	
153	1892/19	Bergahorn	Acer pseudoplatanus					150	1	2	3	2	
154	1892/19	Birke	Betula pendula					150	1	2	3	2	
155	1892/19	Bergahorn	Acer pseudoplatanus					150	1	2	3	2	
156	1892/19	Lärche	Larix decidua					100	2	3	4	4	
158	1892/19	Rotfichte	Picea abies					200	2	3	2	2	
159	1892/19	Rotfichte	Picea abies					200	2	3	2	2	
160	1892/19	Lärche	Larix decidua					100	2,5	3	4	4	
161	1892/19	Kiefer	Pinus sylvestris					200	1	3	3	3	
163	1892/19	Vogelkirsche	Prunus avium					200	1,5	2	2	2	
164	1892/19	Quitte	Cydonia oblonga						1	2	4	3	
165	1892/19	Eberesche	Sorbus aucuparia						1	2	4	3	
168	1892/0	Spitzahorn, Rotl.	Acer platanoides 'Fassens Black'					180	1	2	2	2	
170	1892/0	Serb. Fichte	Picea omorika					100	1	3	2	2	
171	1892/0	Serb. Fichte	Picea omorika					130	1	3	2	2	
172	1892/0	Serb. Fichte	Picea omorika					110	1	3	2	2	
175	1887/14	Lebensbaum	Thuja occidentalis				>	100	1	3	2	2	
177	1887/14	Serb. Fichte	Picea omorika					100	1	3	2	2	
178	1886/18	Serb. Fichte	Picea omorika			x	>	100	1	3	3	3	
179	1886/18	Douglasie	Pseudotsuga menziesii					250	2	3	3	3	
180	1886/18	Douglasie	Pseudotsuga menziesii					250	2	3	3	3	
181	1886/18	Birke	Betula pendula	x				180	1,5	2	3	2	
185	1886/18	Eibe	Taxus baccata		x			50	1	3	4	4	
186	1886/18	Lebensbaum	Thuja occidentalis					100	1	3	4	4	
187	1886/18	Rotfichte	Picea abies					100	1	3	3	3	
188	1886/18	Kirsche	Prunus avium					100	2	2	4	3	
189	1886/18	Rotfichte	Picea abies					140	1	3	2	2	
190	1886/18	Schwarzkiefer	Pinus nigra					120	2	3	3	3	

Nr.	Lage	Baum/Gehölz, geschützt über Baumschutzsatzung		Anzahl Stämme			STU (cm)	Einstufung des Einzelbaumes (Stadt Konstanz 2003)*				
		deutscher Name	botanischer Name	2	3	> 3		Zustand/ Vitalität	Ökologischer Wert	Gestalterischer Wert	Schutzwürdigkeit	Bemerkungen
191	1886/18	Zierkirsche	Prunus serrulata				110	1	3	3	3	
200	1887/22	Serb. Fichte	Picea omorika				140	1	3	3	3	
201	1887/22	Birke	Betula pendula				180	1	2	3	2	
202	1887/22	Lärche	Larix decidua				150	2	3	3	2	
203	1887/22	Birke	Betula pendula				160	1	3	3	2	
204	1887/22	Serb. Fichte	Picea omorika				110	1	3	3	2	
205	1887/22	Serb. Fichte	Picea omorika				100	2	3	3	2	
206	1887/22	Birke	Betula pendula				100	1	2	3	2	
208	1887/20	Serb. Fichte	Picea omorika				140	1	3	3	3	
209	1887/20	Serb. Fichte	Picea omorika				140	1	3	3	3	
210	1887/20	Lebensbaum	Thuja occidentalis	x			150	2	3	3	3	
211	1887/20	Serb. Fichte	Picea omorika				150	2	3	3	3	
212	1887/20	Lebensbaum	Thuja occidentalis				120	2	3	3	3	
213	1887/20	Birke	Betula pendula				150	1	3	2	2	
214	1887/20	Serb. Fichte	Picea omorika				130	1	3	3	3	
215	1887/20	Serb. Fichte	Picea omorika				120	1	3	3	3	
216	1887/20	Serb. Fichte	Picea omorika				130	1	3	3	3	
219	1887/35	Lebensbaum	Thuja occidentalis				100	1	3	2	2	
220	1887/35	Kirsche	Prunus avium				120	2	2	3	2	
221	1887/23	Birke	Betula pendula				120	1	2	3	2	
222	1887/23	Birke	Betula pendula				120	1	2	3	2	
223	1887/23	Birke	Betula pendula				110	1	2	3	2	
224	1887/23	Birne	Pyrus communis				120	3	2	4	3	
225	1887/23	Rotfichte	Picea abies				140	1	3	2	2	
229	1889/1	Nussbaum	Juglans regia				110	1	2	3	2	
230	1889/1	Lebensbaum	Thuja occidentalis				70	2	3	4	4	
231	1889/1	Blauzeder	Cedrus atlantica 'Glauca'				210	1	3	2	2	
235	1889/1	Birke	Betula pendula				110	2	2	3	2	
236	1889/1	Birke	Betula pendula				110	1	2	3	2	
238	1889/1	Bergahorn	Acer pseudoplatanus				140	2	2	2	2	
240	1889/7	Traubenkirsche	Prunus serotina				200	1	2	2	2	
242	1889/5	Serb. Fichte	Picea omorika				120	1	3	3	3	
243	1889/5	Serb. Fichte	Picea omorika				100	1	3	3	3	
249	1887/38	Trompetenbaum	Catalpa bignonioides				100	1,5	3	3	3	
257	1887/29	Birke	Betula pendula				150	1	2	2	2	
257,1	1887/29	Birke	Betula pendula				130	1	2	2	2	
258	1887/29	Hainbuche	Carpinus betulus				130	1	2	2	2	
259	1887/3	Serb. Fichte	Picea omorika				120	1	3	2	2	
260	1887/3	Fichte	Picea abies	x			70	1	3	2	2	
261	1887/3	Serb. Fichte	Picea omorika				100	1	3	3	2	
262	1887/28	Lärche	Larix decidua				120	1	3	2	2	
263	1887/25	Nussbaum	Juglans regia				130	1	2	3	2	
264	1887/25	Kirsche	Prunus avium				130	1	2	3	2	
265	1887/26	Hemlocktanne	Tsuga canadensis				100	1	3	3	2	
268	1886/22	Bergahorn	Acer pseudoplatanus				130	2	2	3	2	
269	1887/4	Blutpflaume	Prunus cerasifera 'Nigra'				180	1	2	3	2	
272	1887/13	Bergahorn	Acer pseudoplatanus				180	1	2	2	2	
273	1887/13	Rotfichte	Picea abies				110	2	3	3	3	
274	1887/13	Rotfichte	Picea abies				200	2	3	2	2	
276	1887/13	Rotfichte	Picea abies				180	1	3	3	3	
277	1887/12	Rotfichte	Picea abies				200	1,5	3	2	2	
278	1887/12	Rotfichte	Picea abies				110	1	3	3	3	
287	1887/21	Rotfichte	Picea abies				140	1	3	3	3	
289	1887/17	Serb. Fichte	Picea omorika				110	1	3	3	3	
292	1887/18	Blaufichte	Picea pungens 'Glauca'				140	2	3	3	3	
299	1891/16	Blauzeder	Cedrus atlantica 'Glauca'				150	1	2	2	2	
300	1891/0	Säuleneiche	Quercus robus "Fastigiata'				20	1	2	2	2	
305	1891/19	Birke	Betula pendula				140	2	3	3	3	
306	1886/1	Birke	Betula pendula	x			140	2	3	3	3	
307	1886/20	Apfelbaum	Malus x domestica				110	1	2	3	2	
308	1886/20	Birke	Betula pendula				130	1,5	2	3	2	
309	1886/19	Birke	Betula pendula				120	1	2	3	2	
310	1886/19	Birke	Betula pendula	x			130	1	2	2	2	
311	1886/19	Platane	Platanus acerifolia				140	1	3	3	3	
312	1886/19	Nussbaum	Juglans regia				200	1	2	2	2	
313	1886/19	Feldahorn	Acer campestre				160	1	2	2	2	
314	1886/19	Birke	Betula pendula				120	1,5	2	3	2	

*Erläuterung zur Einzelbaumbewertung: Zustand/Vitalität: 1 hoch, 2 mittel, 3 mäßig
ökologischer/gestalterischer Wert, Schutzwürdigkeit: 1 sehr hoch, 2 hoch, 3 mittel, 4 gering

Tabelle 2: Bäume, die über die Baumschutzsatzung geschützt sind


Hausgärten Planung
Vorgartenzone
seeseitiger Hausgarten
straßenabgewandter Hausgarten
Eichhornstraße
Hinterhausen Straße
Mozartstraße
Seestraße
Seeuferweg
Hebelstraße
Richard-Wagner-Straße
0 12,5 25 50 75 100 Meter
N
Landschaftsplanerischer Beitrag
zum Bebauungsplan "Hinterhausen III"
Stadtverwaltung Konstanz, Amt für Stadtplanung und Umwelt
Freiraum- und Gartenstruktur Planung
Schmelzer
Friedemann