BEBAUUNGSPLAN „HEILSBRUNN, TEIL A“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

2. ÜBERSICHTSPLAN

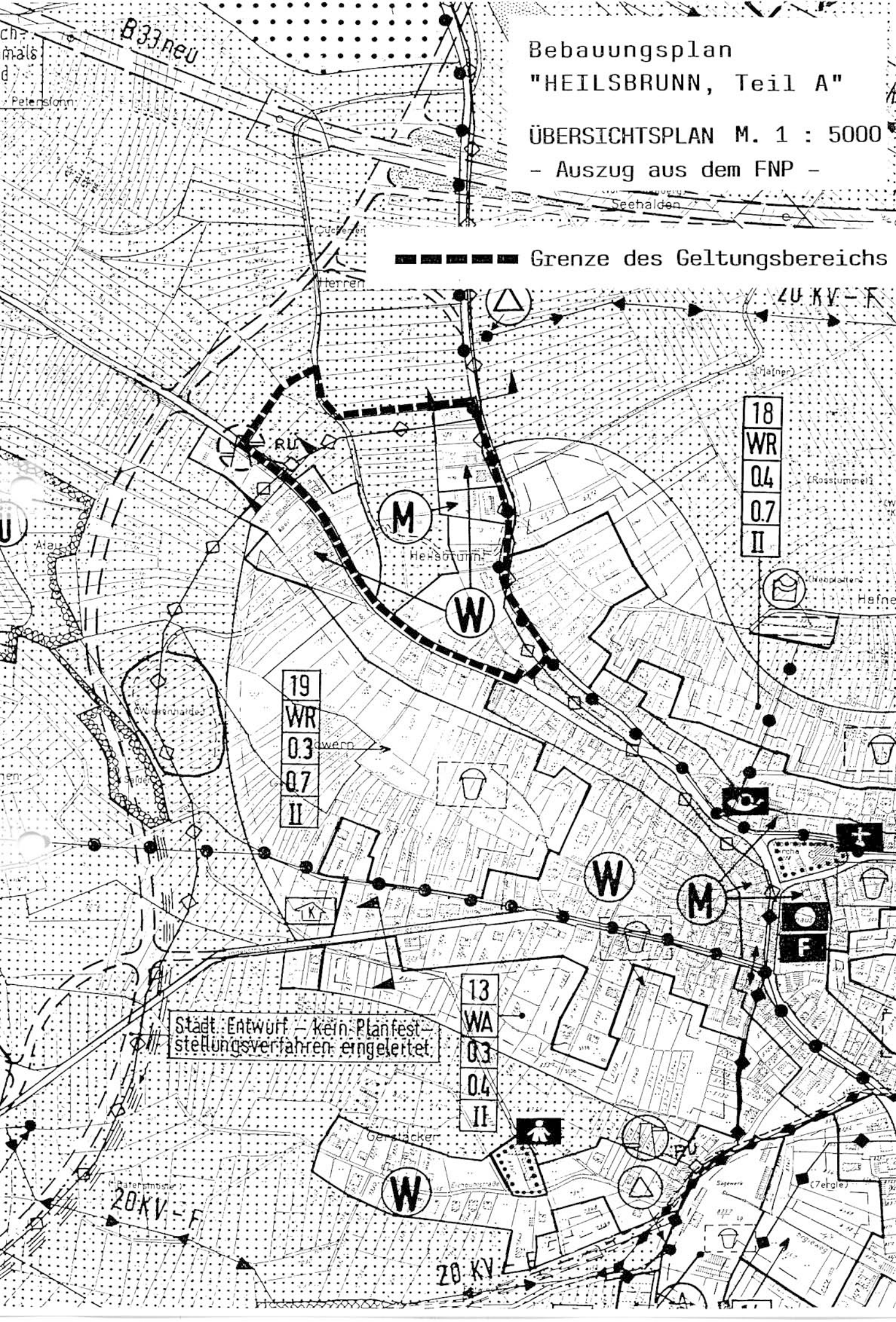
3. SATZUNG

4. LAGEPLAN

5. BEGRÜNDUNG mit UNTERSUCHUNG der VERKEHRSLÄRMBELASTUNG

6. GRÜNORDNUNGSPLAN

7. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN und TEXTLICHE FESTSETZUNGEN


Bebauungsplan
"HEILSBRUNN, Teil A"
ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000
- Auszug aus dem FNP -
Grenze des Geltungsbereichs
B 33 neu
Petersbrunn
Seehalden
Ufferen
Hafner
20 KV - F
18
WR
0.4
0.7
II
Rosstumpel
Heilsbrunn
Hebplatten
Hafne
19
WR
0.3
0.7
II
Gerstacker
13
WA
0.3
0.4
II
Stadt. Entwurf – kein Planfest-
stellungsverfahren eingeleitet
20 KV

Dz.: og400t12

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan "Heilsbrunn, Teil A"

Satzung

Nach § 10 des Baugesetzbuches und des § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz am 11.02.1993 den o.g. Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem Lageplan (siehe § 2).

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan (1 : 1 000) mit den textlichen Festsetzungen vom 02.07.1992, geändert am 01.03.1993.

Beigefügt sind:

1. Begründung zum Bebauungsplan vom 01.03.1993
2. Übersichtsplan 1 : 5 000
3. Grünordnungsplan vom 16.07.1992, bestehend aus Lageplan (1 : 1 000) mit grünordnerischen Festsetzungen und textlichen Erläuterungen

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

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

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 23.03.1993

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Fischer
Bürgermeister

Erlaß des Regierungspräsidiums Freiburg:
Bekanntmachung/Inkrafttreten:



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planeintrag

WA 1-5

GE 1,2

z.B. 300

0,4 / 0,6

II / III

z.B. 435, 50

o

a

1. Planungsrechtliche Festsetzungen — § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung — § 1-15 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO

Im WA_1 sind Ausnahmen nach Abs.3 zulässig.

In den übrigen Wohngebieten sind Ausnahmen nach Abs.3 mit Ausnahme von Tankstellen zulässig.

Gewerbegebiet — § 8 BauNVO

In den Gewerbegebieten sind nur Betriebe des Landschaftsgartenbaus, Bauhöfe u. Lagerplätze allgemein zulässig.

Ausnahmsweise können nur Wohnungen gem. Abs.3, Nr.1 zugelassen werden.

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

Zulässige Grundfläche in qm als Höchstgrenze — § 19 BauNVO

Grundflächenzahl als Höchstgrenze — § 19 BauNVO

In den Allg. Wohngebieten ist die volle Ausschöpfung der vorgesehenen Überschreitung der zul. Grundfläche i.S. des § 19 Abs.4, Satz 2 nur zulässig, wenn ausgleichende Maßnahmen gem. Ziff. 2,3,1 und 2,3,2 der textl. Festsetzungen vorgenommen werden.

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze — § 20 BauNVO

Gebäudehöhe (Firsthöhe) bezogen auf Normal-Null (NN) als Höchstgrenze — § 16 Abs.3 Nr.2 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Geschoßzahlen und Grundflächenzahlen — § 16 Abs.5 BauNVO

1.3 Bauweise — § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.mit § 22 BauNVO

Offene Bauweise gem. Abs.2

Die Grenzabstände ergeben sich aus den festgesetzten überbaubaren Flächen.

Abweichende Bauweise gem. Abs.4 ohne Grenzabstand im Nordwesten

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl zul. Grundfläche	Gebäudehöhe
Bauweise	Dachneigung

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen — § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO

Sie werden bestimmt durch Baugrenzen.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen — § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Firstrichtung

Walmrichtung

1.6 Stellplätze und Garagen — § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V. mit § 12 BauNVO

Flächen für Stellplätze und Garagen

Auf den Baugrundstücken sind Stellplätze u. Garagen außerhalb dieser Flächen unzulässig.

Auf den noch unbebauten Grundstücken der Allg. Wohngebiete sind Stellplätze u. Garagen nur im Vorgartenbereich sowie im Bauwich zulässig.

1.7 Nebenanlagen — § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V. mit § 14 BauNVO

In den Allgem. Wohngebieten **WA 4 u. 5** sind Nebenanlagen zulässig.

In den übrigen Baugebieten sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Anlagen für die tierhaltung zulässig.

1.8 Verkehrsflächen — § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Fahrbahn

Geh-, Rad- u. Wirtschaftsweg mit wassergebundener Decke

Gehweg

1.9 Versorgungsflächen — § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB

Wertstoff-Sammelstelle

1.10 Grünflächen — § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Öffentl. Kinderspielplatz für die Altersgruppen I und II (bis 15 Jahre)

Von der Überbauung freizuhaltende private Grünfläche mit Pflanzbindung gem. 1.16 — § 9 Abs.1 Nr.10 und 15 BauGB

1.11 Wasserflächen — § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB

Giratsmoosbach

Fließrichtung

1.12 Flächen für die Landwirtschaft — § 5 Abs.1 Nr.18a BauGB

Grünland

1.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Im Grünland ist der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln unzulässig. Die Pflege erfordert eine 1-2-schürige Mahd bei Entfernung des Mähgutes.

Am geplanten Wirtschaftsweg sind Hainbuchen und Traubeneichen zu pflanzen.

Die vorh. Streuobstbestände sind zu ergänzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

1.14 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Schutzfläche

Entlang des ehemaligen Bachbettes des Giratsmoosbaches ist der naturnahe Gehölzbestand zu pflegen und durch folgende Bäume u. Sträucher zu ergänzen:

– Alnus glutinosa	Schwarzerle	Bäume
– Fraxinus excelsior	Esche	Bäume
– Salix alba	Silberweide	Sträucher
– Salix triandra	Mandelweide	Sträucher
– Salix viminalis	Korbweide	Sträucher
– Rhamnus frangula	Kreuzdorn	Sträucher
– Viburnum opulus	Gem.Schneeball	Sträucher
– Prunus spinosa	Schlehe	Sträucher

Pflege u. Ergänzung kommen auch dem Gehölzbestand auf den Flst. Nr. 6528 bis 6530/2 zu.

Die dort vorhandenen Wiesenflächen sind durch eine einschürige Mahd zu erhalten.

1.15 Flächen für Vorkehrungen an Gebäuden zur Minderung der Verkehrslärmeinwirkungen — § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Lärmschutzbereich

Lärmschutzbereich III – Dettinger Straße 19 bis Ortsende:

Schalldämm-Maße für

a) Fenster	35 db (A)
b) Außenwände	40 db (A)

Lärmbereich IV – übrige Bereiche:

Schalldämm-Maße für

a) Fenster	40 db (A)
b) Außenwände	45 db (A)

Im übrigen gelten die Ausführungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau, insb. die Werte der Tabellen 8 bis 10.

1.16 Pflanzbindungen — § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen

Bindung für die Erhaltung von Baumgruppen

Bindung für die Erhaltung von flächenhaften Strauchgruppen

Fläche mit Pflanzbindung: Dickkultur als Schutzpflanzung

1.17 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern — § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Pflanzgebot für hochstämmige Streuobstbäume in Arten

Pflanzgebot für Strauchgruppen

Es sind Sträucher entspr. der Liste unter 1.14 anzupflanzen.

1.18 Nachrichtliche Übernahmen — § 9 Abs.6 BauGB

Sicherung von Bodenfunden — §§ 10 u. 20 Denkmalschutzgesetz

Wer im Planungsgebiet Bodenfunde macht, hat dies unverzüglich dem Landesdenkmalamt Baden-Württ., Stadtkern-Archäologie Konstanz, Lutherplatz 6, Tel. 28691, anzuzeigen.

Bodenfunde können Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen sein, von denen anzunehmen ist, daß an deren Erhaltung wissenschaftl., künstlerisches oder heimatgeschichtliches Interesse besteht.

Bei der Ausführung von Baumaßnahmen u. Anpflanzungen sind Beschädigungen an den im Planbereich liegenden Fernmeldeanlagen der DP zu vermeiden. Die Bauausführenden setzen sich vorher mit dem Fernmeldebaubezirk Konstanz, Carl-Benz-Str.5, in Verbindung.

1.19 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes — § 9 Abs.7 BauGB

2. Örtliche Bauvorschriften — § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 73 LBO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen — § 73 Abs.1 Nr.1 LBO

z.B.: $40^0 \pm 5^0$

2.1.1 Dächer

Dachneigung in den Baugebieten

Als Dachdeckung sind nur Dachziegel zugelassen.

Die Zulässigkeit von Gaupen steht in Abhängigkeit von der Dachneigung:

Dachneigung bis 40^0 — stehende Gaupen oder Dreiecksgaupen

ab 45^0 — stehende oder Schleppgaupen zulässig

Auf den Gebäuden sind entweder nur liegende oder nur stehende Einzelgaupen nach folgender Maßgabe zulässig:

- Die Fenster, außer bei Dreiecksgaupen, sind als stehende Rechtecke auszubilden.
- Die Summe der Dachaufbauten darf nur 40% der Gebäudelänge betragen.
- Der Abstand zum First und zum Ortgang beträgt mindestens 1,5 m.
- Breite der Einzelgaupe maximal 2,00 m.
- Die Verteilung der Dachgaupen ist mit der Anordnung der Fenster in den unteren Geschossen in Einklang zu bringen.

Liegende Dachfenster sind nur ausnahmsweise zulässig.

2.1.2 Kniestock

Eine Kniestockhöhe von max. 0,75 m ist zulässig (gemessen von Oberkante Fußboden des obersten Geschosses bis zum Schnittpunkt zwischen Dachhaut und Gebäudeaußenflucht).

Die Dachkonstruktion ist im Bauantrag darzustellen.

2.2 Antennen — § 73 Abs.1 Nr.3 LBO

Je Gebäude ist eine Antenne zulässig.

2.3 Gestaltungsvorschriften — § 73 Abs.1 Nr.5 LBO

2.3.1 Stellplätze und ihre Zufahrten

Garagenzufahrten, innere Erschließungswege und sonstige befestigte Flächen sind in Rasensteinen, Rasenpflaster oder Schotterrasen auszuführen.

2.3.2 Unbebaute Flächen

sind gärtnerisch anzulegen unter Verwendung einheimischer Gehölze nach dem Vorschlag des Grünordnungsplanes.

Für die nichtüberbaubaren Gewerbeflächen gelten die weitergehenden Vorschriften des Grünordnungsplanes.

2.3.3 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Zäune aus Holz, Maschendraht oder geschnittene Hecken zu lässig. Zulässige Höhe bei Verwendung von Holz und Maschendraht: 1,25 m. Für die Hecken sind einheimische Hölzer entsprechend der Artenliste des Grünordnungsplanes zu verwenden.

2.3.4 Vorgärten

Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu gestalten, wobei mind. 1 heimischer Hausbaum entsprechend der Artenliste des Grünordnungsplanes zu pflanzen ist. Arbeits- und Lagerflächen sind in den Vorgärten nicht erlaubt.

2.4 Gebäudehöhen — § 73 Abs.1 Nr.7 LBO

2.4.1 Sockelhöhe (Erdgeschoß Fußbodenhöhe)

Die Sockelhöhen im Bestand sind beizubehalten. Die Sockelhöhen der Baulücken sind dem Bestand anzugleichen.

2.4.2 Gebäudehöhen

Im Bestand ist die Gebäudehöhe beizubehalten. Die Gebäudehöhe der Baulücken liegt max. 12,5 m über Sockelhöhe.

3. Empfehlungen

Es wird empfohlen, das Dachflächenwasser in Zisternen zu sammeln sowie das Oberflächenwasser auf dem Grundstück Sickerschächten zuzuführen.

Im ganzen Plangebiet besteht die Möglichkeit, den anfallenden Bioмüll auf den Grundstücken zu kompostieren. Davon sollte Gebrauch gemacht werden.

4. Sonstige Planzeichen

Bestehende Gebäude

Flurstücksgrenze

Flurstücksgrenze, geplant

135 — Höhenschichtlinien

Böschung

ANLAGE

STADT KONSTANZ · PLANUNGSAMT

VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB)

§ 2 (1)	AUFSTELLUNG		
	Beschluß	am	24. März 1988
	Öffentliche Bekanntmachung	am	31. März 1988
§ 3 (1)	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BÜRGER		
	Beschluß	am	10. Juli 1991
	Öffentliche Bekanntmachung	am	13. Sept. 1991
	Planauslage	vom	16.09.1991 bis 30.09.1991
	Öffentliche Darlegung und Erörterung	am	——
§ 3 (2)	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG		
	Beschluß	am	02. Juli 1992
	Öffentliche Bekanntmachung	am	28. Juli 1992
	Planauslage	vom	10.08.92 bis 09.09.92
	Behandlung der Bedenken und Anregungen	am	11.02.93
§ 4	BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE		
§ 4 (1)	Frühzeitige Beteiligung	am	25. Sept. 1991
§ 4 (2)	Benachrichtigung	am	11.08.92
§ 10	BESCHLUSS UBER DEN BEBAUUNGSPLAN		
	Satzungsbeschluß	am	11.02.93

Ausfertigung der Satzung

Stadt Konstanz, Dezernat III

den 23 MRZ 1993

i.V. Fischer
Bürgermeister

§ 11	GENEHMIGUNG/ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANES		
	Anzeige	am	31.03.93
	Genehmigungsantrag	am	——
	Erlaß des Regierungspräsidiums Freiburg	am	30.06.93
§ 12	INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES		
	Ortsübliche Bekanntmachung	am	13.07.93

Bürgermeister

VERMERKE

Die Planunterlage entspricht dem Stand des Liegenschaftskatasters

Stadt Konstanz, Vermessungs- und Liegenschaftsamt, 04.12.1991

BEBAUUNGSPLAN M. 1:1000

HEILSBRUNN, TEIL A

Entwurf vom	02.07.1992	Änderung vom:	01.03.93
Sachbearbeiter	Obergfell	Änderung vom:	
gezeichnet	schultheiss	Änderung vom:	

h16

Dz.: og337L14

Bebauungsplan "Heilsbrunn, Teil A"

Begründung

1. Planungsabsichten

1.1 Lage des Plangebietes

Das Gebiet liegt zwischen der Dettinger-und der Radolfzeller Straße. Im Nordwesten und Norden wird es durch die Flst. Nrn. 6526, 6290, 6268 (Weg) und 6286 begrenzt.

1.2 Grundkonzept im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist in dem betreffenden Bereich bestehende Wohnbauflächen als Straßenrandbebauung entlang der Dettinger und Radolfzeller Straße, ein Mischgebiet an der Dettinger Straße sowie eine vom Giratsmoosbach durchflossene landwirtschaftliche Fläche aus.

1.3 Anlaß der Planaufstellung

In der Vergangenheit und bis zur Gegenwart war und ist das Gebiet anderslautender Nutzungsansprüche ausgesetzt:

An der Radolfzeller Straße reduzieren bestehende Gewerbebetriebe die landwirtschaftliche Fläche. Eine weitere Einschränkung wird durch die Schließung einer Baulücke beabsichtigt. Die landwirtschaftliche Nutzung wird bestenfalls noch extensiv ausgeübt, Teilflächen liegen bereits brach. Mit der Verlegung des Giratsmoosbaches ging die Austrocknung eines ehemaligen Bachabschnittes einher.

Das Gebiet wird durch die geplante L 221 tangiert. Die Realisierung der sogenannten Nordumfahrung ermöglicht den Rückbau der Dettinger Straße (L 220).

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich u.a. um

- dem Bestand eine städtebauliche Entwicklung zukommen zu lassen,
- die landwirtschaftlichen Flächen entsprechend der tatsächlichen Nutzung sinnvoll abzugrenzen,
- Teile dieser Flächen nach den Zielen des Entwicklungskonzeptes Wollmatingen als Grünverbindung und Frischluftschneise zu erhalten und die ökologisch wertvollen Bereiche zu vernetzen,

- die Erhaltung und Entwicklung des Landschaftsgartenbaubetriebes zu sichern,

- die Ziele des Denkmalpflegeplanes zu verfolgen und

- den Ortsrand gegen die geplante L 221 abzugrenzen und neu aufzubauen.

1.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

Zur Untersuchung des diffizilen Übergangsbereichs zwischen Ortsrand und freier Landschaft wurde im Vorgriff auf die geplante Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.

Das Ergebnis dieser Untersuchung ist den TUA-Vorlagen 89/90 und 91/189 zu entnehmen. Ziel des Bebauungsplanes muß es sein, die bestehenden und geplanten Nutzungen im Sinne der Untersuchung aufeinander abzustimmen und Eingriffe auszugleichen.

1.5 Bisherige Planung

Die vorgenannten unterschiedlichen Nutzungsansprüche veranlaßten den Gemeinderat bereits in der Sitzung vom 24.03.1988, die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beschließen.

Aus Gründen der Unvereinbarkeit mit den in der UVP vorgeschlagenen Planungszielen hat der Gemeinderat im Jahre 1990 die Zurückstellung eines Bauantrags und im Februar 1991 eine Veränderungssperre für den Gesamtbereich verfügt.

Ein Nutzungskonzept mit Varianten war Gegenstand der Bürgerbeteiligung vom 16.09. bis 30.09.1991 und der Trägerbeteiligung - Anschreiben vom 25.09.1991.

Die Ergebnisse aus den Beteiligungsrunden sind beigeschlossen.

Mit Vertrag vom 10.12.1991 wurde das Büro Harbauer beauftragt, einen Grünordnungsplan für das Gebiet aufzustellen.

2. Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253),

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der seit 27.01.1990 gültigen Fassung,

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770),

- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Gebiet "Heilsbrunn" ist Teil des zwischen Bodanrück und Untersee westlich von Konstanz gelegenen Ortsteiles Wollmatingen. Es stellt entlang der Entwicklungsäste Radolfzeller- und Dettinger Straße den nordwestlichen Ortsrand von Wollmatingen dar.

Das trichterförmige Planungsgebiet bildet zwischen den Drumlinerhöhungen Peterslohn, Brankenrain, Hafner, Löwern und Staig eine Senke, dessen Sohlpunkt vom Verlauf des Giratsmoosbaches geprägt ist.

Durch Aufschüttungsmaßnahmen, vor allem im Bereich der Flst. Nrn. 7171/2 und 7183/1 wird der Eindruck einer durchlaufenden Senke allerdings nachhaltig gestört.

2.3 Gliederung des Planungsgebietes

Entlang der Dettinger-und Radolfzeller Straße liegen Allgemeine Wohngebiete. Ein Gewerbegebiet schließt die Bebauung an der Radolfzeller Straße im Nordwesten ab.

Die Wohngebiete umfassen eine keilförmige landwirtschaftliche Fläche, die im Westen von einer Schutzfläche entlang der Giratsmoosbachsenke begleitet wird.

2.4 Bauliche Nutzungen

2.4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete entlang der Dettinger und Radolfzeller Straße werden entsprechend dem Bestand als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Lediglich der Sanierungsbereich im Nordwesten wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Auch hier wird dem Fortbestand der bestehenden Gewerbebetriebe Rechnung getragen.

Die Einbeziehung der vorhandenen Autohäuser sowie der Tankstelle in die Allgemeinen Wohngebiete ergibt sich aus der langfristigen städtebaulichen Absicht, die Betriebe zur Schonung der rückwärtigen Bereiche und der umgebenden Wohnnutzung aus dem Gebiet zu verdrängen.

Für die genannten Betriebe entstehen aufgrund des Bestandsschutzes zunächst keine Nachteile (siehe Schreiben des Rechts- und Ordnungsamtes vom 15.01.1992 im Anhang).

2.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 wird derzeit an der Dettinger Straße nur in Ausnahmefällen erreicht, so daß der Vollzug des Bebauungsplanes eine Verdichtung nach sich ziehen wird.

* ~~Die vorgeschlagene Dichte im Neubaubereich an der~~ Dettinger Straße nimmt sich zunächst ~~gering~~ aus. Allein die relativ großen Grundstücke - der Ortsrandlage angemessen - lassen Doppelhäuser bis ca. 20 m Länge zu. Hinzu kommt, daß die dort vorgesehenen steilen Dächer nicht unerhebliche Wohnflächen im ~~Dachgeschoß erlauben.~~

Auch in den Gewerbegebieten läßt das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung eine Entwicklung zu.

Eine Verdichtungsmöglichkeit im Bestand trägt der Befriedigung eines erhöhten Wohnbedarfs gem. BauGB-Maßnahmenges. sowie dem flächensparenden Bauen Rechnung.

Gebiet	Z	GRZ/zul. Grundfl.	Gebäudehöhe
WA 1, 2, 5	II	0,4	-
WA 3	III	0,6	432,5
WA 4	III	0,4	436,0
GE 1	-	300 m^2	434,0
GE 2	-	0,4	435,5

2.5 Bauweise

Die offene Bauweise in den Allgemeinen Wohngebieten ergibt sich aus der Festsetzung der Baugrenzen. Sie ist der Ortsrandlage angemessen.

Die abweichende Bauweise im GE 1 erlaubt eine Grenzbebauung.

2.6 Öffentliche Grünflächen

Der an das Fußwegenetz angeschlossene öffentliche Kinderspielplatz für die Altersgruppen I und II deckt im Planungsgebiet sowie für die angrenzenden Wohnlagen einen dringenden Bedarf.

Die Spielplatzfläche ist gleichzeitig Bestandteil des Grünzuges.

2.7 Fläche für die Landwirtschaft

Die extensive Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen orientiert sich weitgehend am Bestand. Sie ist geeignet, den Landschaftscharakter zu wahren und den Eingriff durch die geplante Bebauung auszugleichen.

Gleichzeitig ist diese Fläche Bestandteil eines Grünzuges, der den Ortskern mit Frischluft versorgt.

2.8 Pflanzbindung - Pflanzgebot

Die Erhaltung und Ergänzung der Streuobstbestände dient zum einen der Erhaltung des Ortsbildes und des Landschaftscharakters. Zum anderen schirmt der so geschlossene Ortsrand den Ortsteil Wollmatingen gegen den Verkehrslärm aus der geplanten L 221 ab.

Die Förderung von Streuobst erfolgt im Rahmen des städtischen Extensivierungsprogramms.

2.9 Städtebauliche Gestaltung

Die Gebäude im GE 2 rücken von der empfindsamen Bachaue ab. Der Gewerbebereich wird durch eine Schutzfläche vom WA 1 getrennt.

* ~~Die Neubebauung an der Dettinger Straße setzt die bestehende~~ Straßenrandbebauung nahtlos fort. ~~Sie berücksichtigt~~ die bestehenden ~~Grundstücksgrenzen~~ und erlaubt so den Vollzug des ~~Bebauungsplanes ohne Umlegung.~~

Extensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen mit Streuobstbäumen in Verbindung mit den Schutzflächen gliedern das Gebiet und mildern die baulichen Eingriffe.

Das vorgesehene Wegesystem verbindet die einzelnen Gebietsteile miteinander und dient gleichzeitig der Naherholung.

* ~~Durch die versetzt angeordneten neuen Gebäude an der Dettinger~~ Straße entstehen Raumkanten, ~~die in Verbindung~~ mit den ~~unterschiedlich tiefen~~ Vorgärten das Straßenbild beleben ~~sollen.~~

Die Vorgartentiefe von mindestens 10 m erlaubt die Unterbringung von Stellplätzen sowie einer angemessenen Bepflanzung.

Der im Zusammenhang mit der Verlegung der L 220 vorgesehene Rückbau der Dettinger Staße und der Radolfzeller Straße erlauben die Anordnung von Straßenbäumen, so daß beide Straßen einen Alleecharakter erhalten.

2.10 Schutzflächen

Die Schutzfläche entlang des Giratsmoosbachbettes verbindet ökologisch wertvolle Flächen miteinander. Nähere Begründung siehe Grünordnungsplan.

2.11 Wasserflächen

Das Wasserrecht für den Giratsmoosbach sowie für den Kreuzäckerbach ist nach Verlängerung bereits 1990 ausgelaufen.

Die Sicherung der genannten Bachläufe erfordert die Erneuerung des Wasserrechtes.

Da das Wasserrecht die Bebauung an der Dettinger Straße tangiert, sollte das Verfahren schnellstmöglichst aufgenommen werden.

Der Bachlauf entlang des Wirtschaftsweges zur Aufnahme des Oberflächenwassers dient außerdem der Gestaltung.

2.12 Verkehr

2.12.1 Äußere und innere Erschließung

Nach der Verlegung der L 220 wird das Planungsgebiet über die Radolfzeller Straße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

* ~~Die Anbindung des vorgenannten Betriebes erfolgt über den Park-and-ride-Parkplatz.~~

Die Dettinger Straße dient künftig nur noch der inneren Erschließung.

2.12.2 Fuß- und Radwege

Der künftige Ausbau (Rückbau) der Radolfzeller Straße berücksichtigt sowohl Rad- als auch Gehwege. Dabei ist die Radwegeverbindung nach Reichenau- Waldsiedlung, Hegne und Allensbach sicherzustellen.

Nach dem Rückbau wird die Fahrbahn der Dettinger Straße dem Anliegerverkehr, dem Busverkehr und den Radfahrern gewidmet. Beidseitige Gehwege schützen die Fußgänger vor dem vorgenannten Verkehr.

Der vorgesehene Wirtschaftsweg zur Erschließung der landwirtschaftlichen Grundstücke ergänzt gleichzeitig das Fuß- und Radwegenetz und bietet Möglichkeiten der Naherholung.

2.12.3 Ruhender Verkehr

Im Zusammenhang mit dem Rückbau der Dettinger und Radolfzeller Straße ist die Schaffung öffentlicher Parkplätze entlang der Straßen möglich.

Mit einem Park-and-ride-Parkplatz, der das Plangebiet tangieren wird, erhofft man sich eine Entlastung des innerörtlichen Verkehrs.

Der Ausbau der Radolfzeller Straße ist nur über zusätzlichen Grunderwerb vollziehbar.

2.12.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Buslinien sind auch weiterhin sowohl in der Radolfzeller Straße als auch in der Dettinger Straße vorgesehen.

2.13 Ver- und Entsorgung

2.13.1 Wasser-, Gas- und Stromversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Gas und Strom ist über die bestehenden Netze gesichert.

2.13.2 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung erfolgt im Mischsystem über die bestehenden Kanäle.

Nach Auskunft des Tiefbauamtes ist der Schmutzwasserkanal in dem betreffenden Abschnitt der Radolfzeller Straße hydraulisch überlastet und in einem schlechten Bauzustand, so daß die Entwässerung nur für den Baubestand als gesichert angesehen werden kann.

Es wird empfohlen, das Dachwasser zu sammeln und im Hausgarten zu verwenden.

Eine weitere Bebauung entlang der Dettinger Straße setzt die Erneuerung des Wasserrechtes für den Kreuzäckerbach voraus.

* ~~Es ist vorgesehen, das Oberflächenwasser im Bereich~~ der oberen Dettinger Straße über ~~den Kreuzäckerbach~~ dem Giratsmoosbach ~~zuzuführen~~. Dazu ist die Erneue~~rung des ausgelaufenen Wasserrechtes erforderlich.~~

* ~~Die Bebauung der Flst. Nrn. 5800 und 5801 bedarf der~~ Verlegung des Kreuzäckerkanals. Dabei ~~sollte~~ der Bachlauf geöffnet und zur Schonung der Streuobstbestände auf den Flst. Nrn. 5800 bis 5804 senkrecht zu den Flurstücksgrenzen geführt werden. Die angestrebte Wiederaufnahme des Wasserrechtsverfahrens wird sich ~~diesem Thema annehmen.~~

Der Bachlauf entlang des Wirtschaftsweges nimmt das Oberflächenwasser der angrenzenden Grundstücke auf.

2.13.3 Müllbeseitigung

Die Müllabfuhr erfolgt problemlos über das vorhandene Straßennetz.

Im ganzen Gebiet besteht die Möglichkeit, den anfallenden Biomüll zu kompostieren.

Zusätzlich weist der Bebauungsplan an gut erreichbarer Stelle eine Wertstoffsammelstelle aus. Dort werden nach der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Konstanz verwertbare Altstoffe, wie z.B. Papier, Glas, Pappe, Dosen, in Containern gesammelt.

Die Sammelstelle beansprucht je nach Containergröße eine Fläche von 30 bis 100 m^2.

Da die einzige Wertstoffsammelstelle für Wollmatingen an der Schwaketenstraße liegt, ist ein weiterer Standort im Westteil der Ortschaft unverzichtbar.

2.14 Schallschutz

Die vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen sind der "Untersuchung zur Verkehrslärmbelastung" des Planungsamtes vom Dezember 1989 entnommen (siehe Anhang 2).Sie sind auf den Ist-Zustand ausgelegt.

Da anzunehmen ist, daß der Vollzug des Bebauungsplanes und der Bau der L 221 (neu) zeitlich auseinanderliegen, müssen Veränderungen im Sinne der Prognose vorläufig unberücksichtigt bleiben.

2.15 Wohnfolgeeinrichtungen

2.15.1 Kindergärten

Der geplante Kindergarten im Bereich "Urisberg" sollte die notwendigen Plätze für die Kinder des Plangebietes bereitstellen können.

2.15.2 Schulen

Es ist davon auszugehen, daß die Grundschule Wollmatingen den zu erwartenden geringen Schülerzuwachs verkraftet.

2.15.3 Spielplätze

Der geplante ca. 1 100 m^2 große Spielplatz - gut erreichbar sowohl von der Radolfzeller als auch von der Dettinger Straße - versorgt die Kinder der Altersgruppen I und II - bis 12 Jahre - des Plangebietes und der umliegenden Wohnanlagen.

2.16 Auswirkungen der Planung - Abwägung

* ~~Der Bau der L 221 in Verbindung mit dem geplanten Park-and-~~ ride-Parkplatz erfordern die Verlegung des ~~Landschaftsgar~~tenbaubetriebes an der Radolfzell~~er Straße~~ auf die anschließenden städt. ~~Grundstücke.~~ Verlegung und Sanierung des Betriebes ~~waren~~ Gegenstand einer Untersuchung des Büros ~~Harbauer (siehe TUA-Vorlage 91/189, Anlage 5).~~

Zur Errichtung eines Schutzstreifens entlang des Giratsmoosbaches wird die Bebauung auf dem Flst. Nr. 6289 zurückgenommen. Dies geschieht auch zum Schutz der Bachaue im Bereich des Flst. Nr. 6530/5. Im Hinblick auf die vorgenannten Nutzungsänderungen wird auf den Bestandsschutz verwiesen.

Die Autohäuser an der Radolfzeller Straße und an der Dettinger Straße werden in Allgemeine Wohngebiete aufgenommen. Ebenso die Tankstelle an der Radolfzeller Straße. Auch hier greift der Bestandsschutz (siehe Schreiben des Rechts- und Ordnungsamtes vom 15.01.1992 im Anhang 1).

Mit der Schließung der Baulücke Flst. Nr. 7180 und 7181 wird dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung gem. BauGB MaßnG Rechnung getragen. Damit treten die Belange der Landschaftspflege und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes hinter den Belang der Wohnbedarfsbefriedigung - ein Grundsatz der Bauleitplanung gem. VGH-Urteil Baden-Württemberg - zurück.

Die Freihaltung der im Außenbereich brachliegenden Flst. Nrn. 6528, 6530/2 und 6530/3 wird durch die UVP begründet. Die Flurstücke stellen nach Vollzug der Nordumfahrung und der Westtangente die einzige verbleibende, ausreichend breite Verbindung zwischen den Gebieten "Heilsbrunn" und "Alau/Staig" dar, die eine Vernetzung der vorhandenen Lebensräume erlaubt. Ihre Freihaltung löst den Übernahmeanspruch aus.

Das ehemals landwirtschaftliche Grundstück Nr. 7179 wird sowohl von einer Schutzfläche als auch von einen öffentlichen Kinderspielplatz in Anspruch genommen. Der Grundeigentümer ist nach § 40 BauGB zu entschädigen.

An der Dettinger- und Radolfzeller Straße werden die Baufenster im Bestand zum Teil erweitert und die vorhandenen Baulücken geschlossen.

* ~~An der Dettinger Straße werden zusätzlich landwirtschaftliche Flächen in Wohnbauland verwandelt.~~

Die übrigbleibenden landwirtschaftlichen Flächen werden einer extensiven Nutzung zugeführt.

Der Wirtschaftsweg in Verbindung mit dem 10 m breiten Schutzstreifen entlang des Bachbettes löst Entschädigungsansprüche aus.

2.17 Städtebauliche Daten

2.17.1 Flächengliederung (Teilung nicht berücksichtigt)

		ha einz.	ha gesamt	./.
1.	Fläche des Plangebietes		10,192	100
2.	Landw. Fläche		4,335	42,5
3.	Schutzfläche		1,122	11
4.	Bruttobauland		4,735	46,5

4.1	Verkehrsfläche		0,772	7,6
4.1.1	Fahrbahnen	0,333		
4.1.2	Wirtschaftswege	0,259		
4.1.3	Gehwege	0,012		
4.1.4	Verkehrsgrün	0,168		
4.2	Allg. Wohngebiete		3,422	33,6
4.3	Gewerbegebiete		0,416	4,1
4.4	Spielplatz		0,113	1,1
4.5	Versorgungs-fläche (Trafo)		0,012	0,1

2.17.2 Wohneinheiten/Einwohner

Im Planungsgebiet ist ein Zuwachs von ca. 30 Wohneinheiten zu erwarten. Daraus resultiert ein Zuwachs von etwa 100 Einwohnern.

2.18 Die der Gemeinde voraussichtlich entstehenden überschlägigen Kosten (durch die vorgenannte Planteilung nicht erheblich beeinflußt)

1. Grunderwerb	200 000,-- DM
2. Wirtschaftsweg und Zufahrt Batzill	90 000,-- DM
3. Verlegung des ehemaligen Giratsmoosbaches	45 000,-- DM
4. Ggf. Änderung des Wasserrechtsverfahrens	25 000,-- DM
5. Baukosten Spielplatz	100 000,-- DM
6. Pflanzmaßnahmen im Schutzstreifen	5 000,-- DM
7. Streuobstbäume	5 000,-- DM
insgesamt	470 000,-- DM

2.19 Altlasten

Für den Bereich der Tankstelle, Flurst. Nr. 7189/2, besteht ein Altlastverdacht. Die Altlastuntersuchung und ggf. die vorschriftsmäßige Beseitigung hat nach dem Verursacherprinzip durch den Grundeigentümer im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen.

Anmerkung:

* Der so bezeichnete Absatz entfällt wegen der Teilung des Planungsgebietes.

Anpassung an die Teilung des Planungsgebietes:

Konstanz, den 1.03.93