INHALT DER PLANAKTE

Bestandteile:

Des Bebauungsplanes:

1. Amtliche Bekanntmachung vom 04.04.2009
2. Satzung vom 31.03.2009
3. Zeichnerischer Teil M 1: 1000 vom 18.11.2008
4. Textliche Festsetzungen vom 18.11.2008
5. Örtliche Bauvorschriften vom 18.11.2008

Beigefügt sind:

6. Begründung vom 18.11.2008
7. Umweltbericht vom 18.11.2008

Anhang:

8. Zusammenfassende Erklärung vom 27.03.2009

STADT KONSTANZ

Satzung

über den Bebauungsplan „Haidelmoos-Nord“ 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 19.03.2009 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:

des Bebauungsplanes	
1. zeichnerischer Teil	vom 21.05.2007 / 25.01. / 13.05. / 18.11.2008
2. textliche Festsetzungen	vom 21.05.2007 / 25.01. / 13.05. / 18.11.2008
der Örtlichen Bauvorschriften	
3. örtliche Bauvorschriften	vom 21.05.2007 / 25.01. / 13.05. / 18.11.2008
Beigefügt sind:	
4. Begründung	vom 21.05.2007 / 25.01. / 13.05. / 18.11.2008
5. Umweltbericht	vom 21.05.2007 / 25.01. / 13.05. / 18.11.2008
Anhang:	
zusammenfassende Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB	vom 27.03.2009

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4
Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Hansjakobweg“

Der am 01.02.1964 in Kraft getretene Bebauungsplan „Hansjakobweg“ einschließlich seiner örtlichen Bauvorschriften wird im Überlagerungsbereich durch diese Satzung vollinhaltlich ersetzt und aufgehoben.

§ 5
Inkrafttreten

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

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

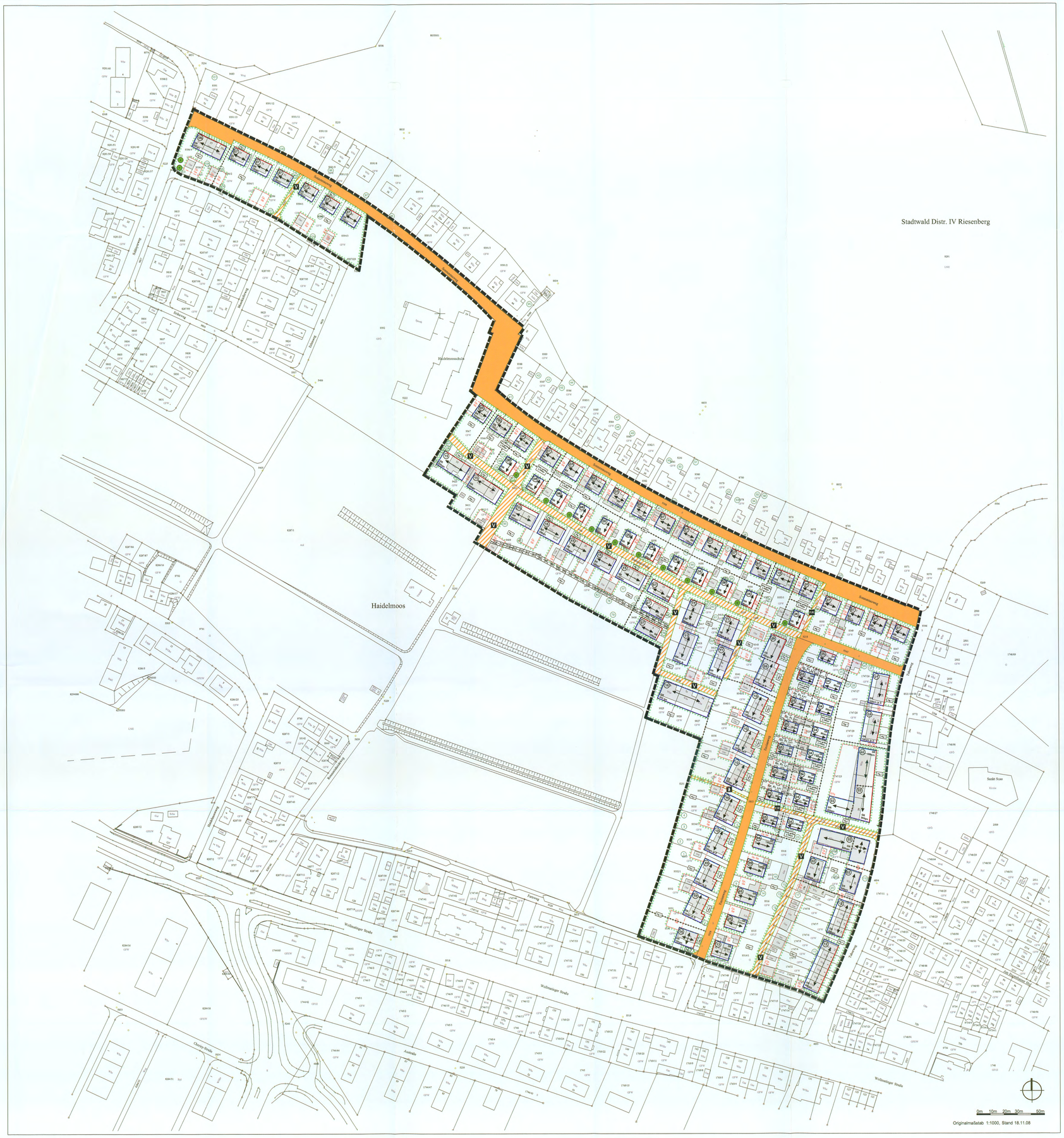
Konstanz, den 31. MRZ. 2009

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Werner
Bürgermeister

STADT KONSTANZ

Bekanntmachung / Inkrafttreten:



Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes
- WA — Allgemeines Wohngebiet (siehe Festsetzung Nutzungsschablone)
- Baulinie
- Baugrenze
- Größe der Grundstücke als Mindestmaß
- Umgrenzung von Flächen für Carport (Cp), Garagen (Ga) und Gemeinschaftstiefgaragen (GTg)
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen (Hauptverkehrserschließung des Plangebietes)
- V — Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche
- FuR — Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- F — Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Fußweg
- Einfahrtsbereich Gemeinschaftstiefgarage
- Pflanzbindung, Erhaltung von städtbaulich prägenden und räumlich bedeutsam Einzelgehölzen
- Pfg 1 — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen Sträuchern - Flächiges Pflanzgebot Pfg 1
- anzupflanzende Bäume - Einzelpflanzgebote
- Ge, FL, Lr — mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten rückwärtiger Grundstückseigentümer/Leitungsträger
- Ltr — mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten des örtlichen Entsorgungsträger
- Stellung der baulichen Anlagen - Ausrichtung Haupttraufrichtung der Hauptgebäudekörper

Nutzungsschablone

(12)	
1	2
3	4
5	6

(12) Bezeichnung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche innerhalb der Baufenster

1 = Art der baulichen Nutzung
2 = Wandhöhe Höhen max. (WH)
3 = Größe der Grundflächen max. (GR)
4 = Zahl der Vollgeschosse (maximal oder zwingend)
5 = Bauweise
6 = Dachform Hauptgebäudekörper

D 1 = Satteldach 43° - 48°
D 2 = Satteldach 40° - 45°
D 3 = Satteldach 35° - 42°
D 4 = Satteldach und Flach-/Pultdach 18° - 23° / 0° - 7°

GR 120qm — maximale Größe der Grundfläche
o — offene Bauweise
D — nur Doppelhäuser zulässig
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
II (II) — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß / zwingend
E — nur Einzelhäuser zulässig
H — nur Hausgruppen zulässig
DH — nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

01			02			03			04		
WA	WH max. 6,5m		WA	WH max. 6,5m		WA	WH max. 9,0m		WA	WH max. 3,5m	
GR 100 je D	II		s.Plan-eintrag	II		s.Plan-eintrag	II -III		GR 90qm	I	
D	D 2		o	D 2		o	D 2		E	D 2	

05			06			07			08		
WA	WH max. 3,5m		WA	WH max. 5,5m		WA	WH max. 3,5m		WA	WH max. 3,5m	
s.Plan-eintrag	I		GR 90qm	II		GR 120	II		GR 240	II	
E	D 1		E	D 4		E	D 1		o	D 1	

09			10			11			12		
WA	WH max. 6,5m		WA	WH max. 6,5m		WA	WH max. 6,5m		WA	WH max. 6,5m	
s.Plan-eintrag	II		GR 120 je D	II		s.Plan-eintrag	II		s.Plan-eintrag	II	
o	D 3		D	D 3		D	D 3		H	D 2	

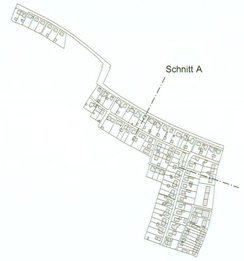
13			14			15			16		
WA	WH max. 3,6m		WA	WH max. 6,5m		WA	WH max. 3,5m		WA	WH max. 6,5m	
GR 160	I		GR 160	II		s.Plan-eintrag	II		GR 400	II	
ED	D 2		ED	D 3		ED	D 1		DH	D 3	

Hinweise

- durch Baumschutzsatzung geschützter oder besonders erhaltenswerter Baum
- Darstellung der Bestandsgebäude gemäß Liegenschaftskataster Stadt Konstanz vom 01.08.2006

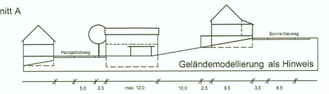
Georeferenzierte Plangrundlage - zur Vermeidung von Messungenauigkeiten genaue Maße beim Vermessungsamt erfragen

Übersicht Regelquerschnitte



Festgesetzte Regelquerschnitte M 1: 500

Schnitt A

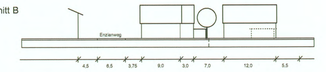


Ansicht



Die Wandhöhe (WH) wird gemessen von der Ergeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut (siehe Festsetzung A 2.3)

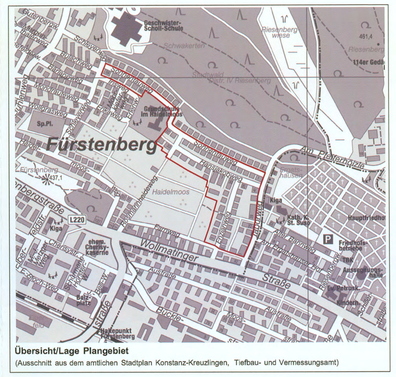
Schnitt B



Ansicht



Die Wandhöhe (WH) wird gemessen von der Ergeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut (siehe Festsetzung A 2.3)



Übersicht/Lage Plangebiet
(Ausschnitt aus dem amtlichen Stadtplan Konstanz-Kreuzlingen, Tiefbau- und Vermessungsamt)

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

Bebauungsplan	Maßstab	Aktenplanzeichen
Haidelmoos Nord	1:1000	h19

Amt für Stadtplanung und Umwelt	Planfertigung	Stand des Liegenschaftskatasters der Stadt Konstanz
	Netzwerk für Planung und Kommunikation Dipl.-Ing. Thomas Eppel Freier Stadtplaner BDA, SRL	vom 01.08.2006
Unterschrift Stempel	in Bürogemeinschaft mit Dipl.-Ing. Timo Burk Freier Stadtplaner BDA, SRL Osterbronstraße 100 · 70184 Stuttgart fon 0711 - 411 90 38 · e-mail info@eppel-netzwerk.de	Unterschrift (Siegel)

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am	27.01.2005	öffentliche Bekanntmachung am	24.06.2005
Scopingtermin	am	10.10.2006		
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluss am	05.10.2006	öffentliche Bekanntmachung am	07.10.2006
	durchgeführt vom	09.10.2006	bis	20.10.2006
	Veranstaltung		am 10.10.2006 und	27.03.2007
Öffentl. Auslegung	Beschluss am	19.07.2007	öffentliche Bekanntmachung am	08.09.2007
	durchgeführt vom	17.09.2007	bis	19.10.2007
	Veranstaltung		am	18.09.2007
Evtl. 2. öffentl. Auslegung (bzw. eingeschränktes Verfahren)	Beschluss am	28.02.2008	öffentliche Bekanntmachung am	22.03.2008
	durchgeführt vom	31.03.2008	bis	11.04.2008
Evtl. 3. öffentl. Auslegung (bzw. eingeschränktes Verfahren)	Beschluss am	02.10.2008	öffentliche Bekanntmachung am	22.11.2008
	durchgeführt vom	01.12.2008	bis	12.12.2008
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	am	12.09.2007	Benachrichtg. über öff. Ausl. am	12.09.2007
			Benachrichtg. üb. evtl.2. Ausl. am	25.03.2008
			Benachrichtg. üb. evtl.3. Ausl. am	21.11.2008
Beschluss über Anregungen	am	19.03.2009	Satzungsbeschluss am	19.03.2009

Ausfertigung der Satzung
Konstanz, den 31. MRZ. 2009
Werner, Bürgermeister (Siegel)

Genehmigungsantrag am _____ **Erlass des Regierungspräsidiums** am _____

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am _____

KONSTANZ
Die Stadt zum See

Bebauungsplan Haidelmoos Nord

A Textliche Festsetzungen
B Hinweise

Stand 18.11.2008

Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner SRL
Freier Landschaftsarchitekt

In Bürogemeinschaft mit

Dipl.-Ing. Timo Buff
Freier Stadtplaner SRL

Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 -38/-39
fax (0711) 487 469
e-mail: info@sippel-netzwerk.de I info@buff-netzwerk.de

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) m.W.v. 1.1.2007)

- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

- **Landesbauordnung** (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.04.07 (GBl. Nr.9, S. 252)

- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S.58)

- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666)

- **Denkmalschutzgesetz** (DschG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Neuregelung des Gebührenrechts vom 14.12.2004 (GBl. S. 895)

- **Gemeindeordnung** (GemO) vom 24.07.2000 (GVBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20)

- **Wassergesetz** (WG) des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.01.2005 (GBl. S. 219, ber. S. 404), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.10.2005 (GBl. S. 668)

- **Naturschutzgesetz** (NatSchG) des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.12.2005 (GBl., S. 745)

- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) - vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666)

- **Bundes-Bodenschutzgesetz** (BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. S. 502) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)

-

AUFHEBUNGEN

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Haidelmoos Nord bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990.

A - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

A 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

A 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die nach § 4(2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind gemäß § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zulässig, soweit sie der infrastrukturellen Versorgung des Gebietes dienen.
Die ebenfalls nach § 4(2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1(5) BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr.3 Anlagen für Verwaltungen und Nr 5. Tankstellen ausgeschlossen.

A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 16 ff BauNVO)

A 2.1 Größe der Grundflächen – GR (§ 19 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß bezogen auf das Gebäude; bei Doppelhaustypologien, bei denen die Größenangabe für das Höchstmaß je Doppelhaushälfte gilt, erfolgt ein entsprechender Eintrag in der Planzeichnung -

Die Grundflächen von Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätzen und ihren Zufahrten, die fußläufigen Anbindungen des Gebäudes an die öffentlichen Verkehrsflächen, Terrassen und sonstige baulichen Nebenanlagen bleiben unberücksichtigt.

A 2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

- laut Planeintrag als zwingende Festsetzung oder als Höchstmaß -

A 2.3 Höhe der baulichen Anlagen - Höhenbegrenzung - Höhenlage (§§ 16, 18 BauNVO)

- laut Planeintrag maximale Höhenbegrenzung über die Wandhöhe -

Die Wandhöhe (WH) wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf die Höhenlage Fahrbahn der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte des jeweiligen Gebäudes, um 0,3m über- oder unterschreiten. Als angrenzende öffentliche Verkehrsfläche ist diejenige zu wählen, von der das Gebäude erschlossen wird.

A 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

A 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Laut Planeintrag werden folgende Festsetzungen zur Bauweise getroffen:

o = offene Bauweise
E = offene Bauweise, in der nur Einzelhäuser zulässig sind
D = offene Bauweise, in der nur Doppelhäuser zulässig sind
H = offene Bauweise, in der nur Hausgruppen zulässig sind
ED = offene Bauweise, in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind
DH = offene Bauweise, in der nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind

A 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (3) BauNVO)

- Baulinien und Baugrenzen laut Planeintrag -

Terrassen sind als Ausnahme gemäß § 23 (3) Satz 3 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A 4 Grundstücksgröße (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

A 4.1 Größe der Wohnbaugrundstücke als Mindestmaß

In den mit Planeintrag gekennzeichneten Baugrundstücken darf die Wohnbaugrundstücksgröße eine Mindestgröße von 300qm bzw. 350qm nicht unterschreiten.

A 5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

A 5.1 Höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird im Geltungsbereich mit Ausnahme für die Flurstücks-Nr. 1747/23, 1747/35, 1747/36, 1747/50, 1747/55 auf eine Wohneinheit (1 WE) begrenzt, sofern die Grundstücksgröße eine Größe von 600qm unterschreitet. Für Grundstücke, die eine Flächengröße von 600qm überschreiten, ist eine weitere Wohneinheit zulässig.

A 6 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

A 6.1 Haupttraufrichtung der Hauptgebäudekörper

- Haupttraufrichtung entsprechend Planeintrag, geringfügige Abweichungen sind zulässig -

A 7 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

A 7.1 Stellplätze, Gemeinschaftstiefgaragen, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind allgemein, Gemeinschaftstiefgaragen (GTg), Garagen (Ga) und Carports (Cp) nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Stellplätze, Garagen und Carports sind in Ihrer Lage so anzuordnen und gegebenenfalls von der Grenze des Baugrundstücks zum öffentlichen Straßenraum zurückzuversetzen, dass ein problemloses Ein- und Ausfahren auf die Straßenverkehrsflächen gewährleistet ist. Auf die Freihaltung des notwendigen Lichtraumprofils zum Straßenraum wird hingewiesen.

A 8 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

A 8.1 Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- laut Planeintrag -

A 8.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- laut Planeintrag
  - mit der besonderen Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche
  - mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
  - mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg

A 9 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

A 9.1 Pflanzbindungen von Einzelgehölzen

Die in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bei Bauarbeiten im Umfeld der zu erhaltenden Gehölze ist für ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Bäume Sorge zu tragen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten. Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Bereich der Kronentraufe sind zu vermeiden.

Auf die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz wird in Bezug auf die auf privaten Grundstücksflächen liegenden Bestandsgehölze verwiesen.

A 10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25a BauGB)

A 10.1 Allgemeines Pflanzgebot

Je neu erstelltem Gebäude ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum entsprechend der Artenverwendungsliste zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelpflanzgebote entlang des Hansjakobweges können entsprechend in Anrechnung gebracht werden.

Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Mindestpflanzqualität beträgt mindestens Stammumfang von 18 - 20cm, Nuss- und Obstbaumhochstämme sind mit einer handelsüblichen Krone (2-jährig) zu pflanzen.

Im Plangebiet dürfen nur einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Die entsprechenden Arten sind der Artenverwendungsliste unter B Hinweise im Kapitel B 12 zu entnehmen, die sich an der heutigen potenziell natürlichen Vegetation (HPNV) orientiert. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

A 10.2 Einzelpflanzgebot

Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Mindestpflanzqualität beträgt mindestens Stammumfang von 18 - 20cm, Nuss- und Obstbaumhochstämme sind mit einer handelsüblichen Krone (2-jährig) zu pflanzen.

Im Plangebiet dürfen nur einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Die entsprechenden Arten sind der Artenvorschlagsliste zu entnehmen, die sich an der heutigen potenziell natürlichen Vegetation (HPNV) orientiert. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

A 10.3 Flächiges Pflanzgebot - PfG 1

Innerhalb der mit einem flächigen Pflanzgebot belegten Flächen ist ein Mindestanteil der nicht überbaubaren Flächen von 10 vom Hundert mit freiwachsenden, heimisch-standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Diese sind dauerhaft zu pflegen, abgängige Sträucher sind zu ersetzen.
Innerhalb der mit dem flächigen Pflanzgebot belegten Flächen sind Stellplätze und deren Zufahrten unzulässig. Im Bereich des festgesetzten Einfahrtsbereichs zur Gemeinschaftstiefgarage im Anschluss an den Taborweg ist je eine Zu- und Abfahrt zulässig.

A 11 Gestaltung der nicht überbauten Fläche, Oberflächengestaltung (§ 1a BauGB i.v.m. § 9 (1) BauGB)

A 11.1 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Dabei darf der Flächenanteil der Grundstücksflächen der durch Gebäude, Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überdeckt oder unterbaut wird, einen Anteil von 60 vom Hundert nicht überschreiten.

Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der Gebäude erforderlich ist.

A 11.2 Oberflächenbefestigung

Die Oberflächen der Stellplätze und deren Zufahrten sowie aller Wege und Erschließungsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien herzustellen.

A 11.3 Flächen zur Ableitung von Niederschlagswasser (Dachflächen)

Unbeschichtete Metallabdeckungen aus Blei, Kupfer und Zink sind als Dachflächen unzulässig.

A 12 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

A 12.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- laut Planeintrag mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht (Lr1) zugunsten der rückwärtigen Grundstückseigentümer und der erforderlichen Leitungsträger zu belastende Fläche -

A 12.2 Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- laut Planeintrag mit einem Leitungsrecht (Lr2) zugunsten des örtlichen Entsorgungsträgers (EBK Entsorgungsbetriebe Konstanz) -

Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke dürfen keine Maßnahmen vornehmen, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Anlagen gefährden.
Der jederzeitige Zugang zu den Leitungen ist zu gewährleisten.

Im Bereich der Leitungsrechte sind bauliche Nebenanlagen unzulässig.
Bei Baumpflanzungen im Umfeld der Leitungsrechte sind gemäß DIN 18920 Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen.

A 13 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Den zu erwartenden Eingriffen auf den Grundstücken, die einen Ausgleich erfordern, werden innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes im Sinne von § 9 (1a) Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.
Im Rahmen eines Pflege- und Entwicklungsplanes für den Bereich Ulmisried werden plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen definiert, die dem Plangebiet und den dort entstehenden nicht plangebietesintern kompensierbaren Eingriffswirkungen zugeordnet werden.

Die plangebietsinternen und -externen Ausgleichsquantitäten werden im Umweltbericht mit integriertem grünordnerischen Fachbeitrag näher beschrieben.

B HINWEISE

B 1 Denkmalschutz

Da archäologische Bodenfunde nicht auszuschließen sind, ist der Beginn von Erdarbeiten mind. 14 Tage vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Denkmalpflege (79083 Freiburg, 0761/2083570)) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

B 2 Grundwasser

Nach geologischer Karte liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich eines Flachmoors, das im Norden von einem Drumlin (Hügel aus weitgestuften Ablagerungen einer würmeiszeitlichen Grundmoräne) und im Süden und Südosten von Flusskiesen umgrenzt ist. Die Mächtigkeiten der quartären Ablagerungen sind unbekannt. Der tiefere Untergrund wird von Halbfest- und Festgesteinen der Oberen Süßwassermolasse (Tertiär) aufgebaut.

Allgemein ist in der Niederung mit hohen und im übrigen Plangebiet mit jahreszeitlich schwankenden Grundwasserständen zu rechnen. Grundwasser im Einflussbereich des Flachmoores kann betonaggressiv sein.

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 IV WG der zuständigen Fachbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

B 3 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 45b Abs. 3 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg, geändert durch das Wasserrechtsvereinfachungs- und -beschleunigungsgesetz vom 15.07.1998, Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

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 auf den Einzelgrundstücken sind Dachbegrünung und Zisternen zur Brauchwassernutzung. Die Anlage von Zisternen auf den

Grundstücken dient der Speicherung und Weiterverwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser. Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen wird über ein eigenes Leitungssystem in eine Zisterne eingeleitet und dort nach Bedarf entnommen.

B 4 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmung des Bodenschutzgesetzes sowie den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) wird hingewiesen. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Anfallender überschüssiger Bodenaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) soll nach Möglichkeit im Baugebiet verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen.
Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung notwendig ist.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.
In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2m, Schutz vor Vernässung etc.).

B 5 Altlasten/Bodenverunreinigungen

Innerhalb des Plangebietes liegen gemäß Altlastenkataster keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vor.

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten geruchlich und optisch auffällige Bodenmaterialien angetroffen, so ist unverzüglich die zuständige Fachbehörde zu benachrichtigen.
Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

B 6 Baugrund

Detaillierte Aussagen zum Baugrund liegen derzeit nicht vor, es können jedoch folgende Hinweise gegeben werden:

Die Ablagerungen der Grundmoränen sowie die Flusskiese bilden im Allgemeinen einen guten, stellenweise jedoch heterogenen (Blöcke, Findlinge) und setzungsfähigen (Schlufflinsen o,ä.) Baugrund. Die Moorsedimente am Rande der Niederung (Umfeld Kleingartenanlage) sind sehr stark setzungsanfällig.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genaueren Untergrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, zur Betonaggressivität, zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben, zur Drainage grundwasserbeeinflusster organischer Böden etc.) wird eine individuelle geotechnische Beratung empfohlen.

B 7 Herstellen von Verkehrsflächen

Es wird darauf hingewiesen, dass Hinterbeton bis 20cm, Betonsockel, An- und Abböschungen infolge Herstellung der Verkehrsanlagen sowie Straßenbeleuchtungsmasten vom jeweiligen Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden sind.

B 8 Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme gewünscht. Die getroffenen Festsetzungen lassen solche Anlagen zu.

B 9 Grünordnerische Empfehlungen

Bei der Baustoffauswahl ist auf die Verwendung von umweltverträglichen und recyclingfähigen Baustoffen zu achten. Bei Außenwandflächen wird eine Begrünung mit kletternden oder rankenden Pflanzen empfohlen. Nach Möglichkeit ist der vorhandene Grünbestand, auch wenn er im Bebauungsplan nicht als zu erhalten dargestellt wurde, zu integrieren.

B 10 Müllstellplätze

Kann eine direkte Anfahrbarkeit des Baugrundstücks für die Müllentsorgung nicht gewährleistet werden, müssen die Abfallsammelgefäße am Abfuhrtag an die nächste anfahrbare Stelle im öffentlichen Raum gebracht werden.

B 11 Brandschutz - Zugänglichkeit rückwärtiger Baugrundstücke

Aus brandschutztechnischen Gesichtspunkten sind die im Rahmen der im Bebauungsplan vorgesehenen, in den rückwärtigen Grundstücksteilen liegenden Ergänzungsgebäude vom angrenzenden öffentlichen Straßenraum aus als Mindestanforderung über einen Fußweg zugänglich zu halten.

B 12 Artenverwendungsliste

Bäume 1. Ordnung (> 15 m Wuchshöhe):

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus rubor
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Bergulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Wildapfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Elsbeere	Sorbus torminalis
Speierling	Sorbus domestica

Sträucher und Feldgehölze

Feldahorn	Acer campestre
Kornelkirsche	Cornus mas
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus Monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina
Essigrose	Rosa gallica
Weinrose	Rosa rubiginosa
Schw, Holunder	Sambucus nigra
Amelanchier ovalis	Felsenbirne

Obstgehölze bpsw.

Juglans regia	Walnuss in Sorten, z. B. veredelt Nr. 26, Weinsberg 1
Apfel	weniger Feuerbrand anfällige Sorten: z. B. Bohnapfel, Boskoop, Ontario
Birne	weniger Feuerbrand anfällige Sorten: z. B. Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne
Zwetschge	z.B. Bühler Frühzwetsche, Mirabellen ‚Nancy'
Kirsche	z.B. Große Schwarze Knorpelkirsche, Schauenburger

Stuttgart
erstmals aufgestellt: 27.10.2006
zuletzt geändert am: 18.11.2008

Netzwerk für Planung und Kommunikation
Dipl.-Ing. Thomas Sippel

in Bürogemeinschaft mit
Dipl.-Ing. Timo Buff

Konstanz den ....31. MRZ. 2009.....

Ausgefertigt

Bürgermeister Werner

STADT KONSTANZ

KONSTANZ
Die Stadt zum See

Bebauungsplan Haidelmoos Nord

C Örtliche Bauvorschriften

Stand 18.11.2008

Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner SRL
Freier Landschaftsarchitekt

In Bürogemeinschaft mit

Dipl.-Ing. Timo Buff
Freier Stadtplaner SRL

Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 -38/-39
fax (0711) 487 469
e-mail: info@sippel-netzwerk.de I info@buff-netzwerk.de

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

C 1 Äußere Gestaltung - Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

C 1.1 Dachform/-neigung

Folgende Dachformen sind unterschieden nach Gebäudeart zulässig:

		Dachform	Dachneigung
-	Hauptgebäude:	Satteldach 1 (D_1)	43° - 48°
		Satteldach 2 (D_2)	40° - 45°
		Satteldach 3 (D_3)	35° - 42°
		Satteldach 4 (D_4)	18° - 23°
		Flach-/Pultdach (D_4)	0° - 7°
-	Nebengebäude/ Anbauten	Satteldach (SD)	18° - 45°
		Flachdach (FD)	0° - 3°
		Flach-/Pultdach (PD)	0° - 7°
-	Garagen/Carport	Flach-/Pultdach (FD)	0° - 7°

Bei Satteldächern sind versetzte Dachformen zulässig.

C 1.2 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung von Satteldächern ist in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln auszuführen.

Bei der Verwendung von Dachziegeln ist für die Dacheindeckung von Satteldächern naturrotes bis rotbraunes oder grau/ anthrazitfarbenes Material zu verwenden.

Pultdächer und Flachdächer und sind extensiv zu begrünen.
Materialien und baulich notwendige Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien, insbesondere der Solarenergie, sind zulässig. Es muss mindestens ein Abstand von 0,5m zum Randabschluss des Daches eingehalten werden.

Bei Garagen, Tiefgaragen und Carports sind die Dachflächen extensiv zu begrünen.

C 1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind nur in einer Reihe und ausschließlich für ein Geschoss (letztes OG oder 1.DG) bei Satteldächern zulässig, wenn

- die Dachneigung des Satteldaches des Hauptbaukörpers eine Neigung größer 35° beträgt
- sie in ihrer Gesamtbreite 2/3 der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten,
- sie vom Ortgang der Traufe mindestens einen Abstand untereinander von 1,5m einhalten,
- sie vom Ortgang des Hauptdaches (Dachkante) einen Abstand von mindestens 1,0m einhalten,
- zwischen unterstem Dachanschnitt bis zur Traufe des Hauptdaches ein Abstand von mindestens 0,5m besteht; ausgenommen sind fassadenbündige Frontbauten,
- zwischen oberstem Dachanschnitt (Anschnitt Firstlinie Gaubendach) bis zum First des Hauptdaches ein Abstand von mindestens 0,75m besteht,

- die Wangen und Stirnflächen, sofern nicht verglast, mit Holz oder in einem sonst der Farbe der Dacheindeckung oder der Art des Gebäudes angepassten Material ausgeführt oder verkleidet werden,

- in Art, Material und Farbe wie das Hauptdach eingedeckt sind; bei Rund- und Segmentbogengauben sind auch andere Materialien zulässig.

Dachaufbauten in Form von Dachverlängerungen, Dachaufschieblingen und Dachaufsätzen sind unzulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

C 2 Äußere Gestaltung - Außenwandmaterialien (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Außer Glas sind glänzende und licht reflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie der Gewinnung regenerativer Energien dienen.

C 3 Gestaltung von Nebenanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Den Verkehrsflächen zugewandte Plätze für bewegliche private Abfallbehälter sind jeweils auf dem Grundstück in das Hauptgebäude, in Garagenbauten, in Pergolen oder in die Grundstückseinfriedigungen zu integrieren.

C 4 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Im Plangebiet sind Werbeanlagen unzulässig. Werbeanlagen können an der Stätte der Leistung ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie sich in die architektonische Gestaltung der Fassade des jeweiligen Gebäudes einfügen und sich auf die Erdgeschosszone (bis 3,0m über der Erdgeschossfußbodenhöhe) beschränken.

Je Gebäudeseite darf eine Werbeanlage angebracht werden, jedoch nicht mehr als zwei Werbeanlagen je Gebäude. Die Ansichtsfläche der Werbeanlage darf 0,5qm nicht überschreiten.
Werbeanlagen mit grellem Farben, wechselndem und bewegtem Licht, Videowände und ähnliches sind unzulässig. Bei beleuchteten Werbeanlagen sind insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden.

C 5 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Höhe von maximal 1,2m zulässig, ausgenommen bei Grundstücken in Kreuzungsbereichen. Dort wird die maximale Höhe der Einfriedigung auf 0,8m beschränkt.

Zu selbstständigen Fuß- und Radwegen sowie zu den Grenzen benachbarter Grundstücke sind lebende Einfriedigungen (geschnittene Hecken) bis zu einer Höhe von maximal 1,8m sowie tote Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,2m zulässig.

Die Verwendung von Nadelgehölzen für die äußere Umfriedigung der Baugrundstücke ist nicht zulässig und wird ausgeschlossen.

Bereits vorhandene Einfriedigungen sind bei Erneuerung nach den getroffenen Festsetzungen herzustellen. Bei vorhandenen Einfriedigungen, die die Verkehrssicherheit in den Kreuzungsbereiche einschränken, sind in Abstimmung mit der zuständigen Behörde (Bürgeramt) alternative Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit zu treffen.

C 6 Beschränkung der Verwendung von Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Hauptgebäude ist höchstens eine Außenantenne zulässig. Parabolantennen sind nur im Bereich der Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite zulässig. Sie sind in die architektonische Gestaltung des Gebäudes zu integrieren.

C 7 Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Aufgrund der eingeschränkten Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum wird entsprechend § 74 (2) Nr. 2 LBO die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) auf zwei Stellplätze erhöht. Für diese Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend.

C 8 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Im Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

C 9 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (2), (3) und (4) LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Bei Zuwiderhandlungen gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

Stuttgart
erstmals aufgestellt: 27.10.2006
zuletzt geändert am: 18.11.2008

Netzwerk für Planung und Kommunikation
Dipl.-Ing. Thomas Sippel

in Bürogemeinschaft mit
Dipl.-Ing. Timo Buff

Konstanz den 31. MRZ 2009

Ausgefertigt

Bürgermeister Werner

STADT KONSTANZ

KONSTANZ
Die Stadt zum See

Bebauungsplan Haidelmoos Nord

Begründung

Stand 18.11.2008

Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner SRL
Freier Landschaftsarchitekt

In Bürogemeinschaft mit

Dipl.-Ing. Timo Buff
Freier Stadtplaner SRL

Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 -38/-39
fax (0711) 487 469
e-mail: info@sippel-netzwerk.de I info@buff-netzwerk.de

Inhaltsverzeichnis

1	**Anlass und Ziel der Planung**	**Seite 02**
2	**Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes**	**Seite 02**
3	**Bestehende Rechtsverhältnisse und Informelle Planungsvorgaben** *- Regionalplanung, Flächennutzungsplanung, Landschaftsplanung, Bebauungsplanung, Dichtemodell der Stadt Konstanz*	**Seite 03**
4	**Bestandssituation/-nutzungen**	**Seite 04**
5	**Planungskonzept/Nachverdichtungspotenzial** *- Entwicklungsoptionen, Nachverdichtungspotenzial, Erschließung,*	**Seite 05**
6	**Planungsrechtliche Festsetzungen**	**Seite 06**
6.1	Art der baulichen Nutzung *(Allgemeines Wohngebiet)*	Seite 06
6.2	Maß der baulichen Nutzung *- Größe der Grundflächen, Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen/Höhenbegrenzung, Höhenlage der baulichen Anlagen*	Seite 07
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche *- Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche*	Seite 08
6.4	Grundstücksgröße	Seite 09
6.5	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	Seite 10
6.6	Stellung der baulichen Anlagen - Haupttraufrichtung der Hauptgebäudekörper	Seite 10
6.7	Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten *- Stellplätze, Gemeinschaftstiefgaragen, Garagen und Carports*	Seite 11
6.8	Verkehrsflächen *- Straßenverkehrsfläche, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Einfahrtsbereiche*	Seite 11
6.9	Bindungen für die Erhaltung von Bäumen	Seite 12
6.10	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen *- Allgemeines Pflanzgebot, Einzelpflanzgebot, Flächiges Pflanzgebot (Pfg1)*	Seite 12
6.11	Gestaltung der nicht überbauten Fläche, Oberflächengestaltung *- Gestaltung der nicht überbauten Grundstückflächen, Oberflächenbefestigung, Flächen zur Ableitung von Niederschlagswasser (Dachflächen)*	Seite 12
6.12	Mit Geh-, Fahr- und leitungsrecht zu belastende Flächen *- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, Leitungsrecht*	Seite 13
6.13	Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen	Seite 13
7	**Örtliche Bauvorschriften**	**Seite 15**
7.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen *- Dachgestaltung, Außenwandmaterialien*	Seite 15
7.2	Gestaltung von Nebenanlagen	Seite 15
7.3	Niederspannungsleitungen, Werbeanlagen und Außenantennen	Seite 16
7.4	Einfriedigungen	Seite 16
7.5	Zahl der notwendigen Stellplätze	Seite 16
8	**Flächenbilanz**	**Seite 16**
9	**Eingriffs/-Ausgleichsbilanzierung**	**Seite 17**
10	**Durchführung**	**Seite 17**
11	**Fachgutachten**	**Seite 17**

1 Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat der Stadt Konstanz hat mit dem Stadtentwicklungsprogramm „Zukunft Konstanz 2020" unter anderem das Ziel formuliert, im Bestand vorhandene Innenentwicklungspotenziale aktiv für die Schaffung von neuem Wohnraum zu nutzen und somit die Bestandsgebiete maßvoll weiter zu entwickeln.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Haidelmoos Nord bezieht sich auf ein im Wesentlichen in Vorkriegszeiten entstandenes Siedlungsgefüge, das größtenteils durch eine lockere Bebauung in Form von Siedlungshäusern (Einzel- und Doppelhäuser) auf meist großen Grundstücksparzellen geprägt ist und somit entsprechende Entwicklungsoptionen aufweist.
Entsprechend dem kommunalpolitischen Willen, eine geordnete Innenentwicklung durch die Schaffung von Baurecht nach den Maßgaben des §1a (2) BauGB zu unterstützen, wird für das Plangebiet ein Bebauungsplan aufgestellt. Es wird das Ziel verfolgt, zum einen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Weiterentwicklung der Bestandsgebäude zu schaffen und zum anderen in Teilbereichen vor dem Hintergrund großer Parzellen und einer angemessenen Erschließungsmöglichkeit die Möglichkeit für eine Ergänzungsbebauung zu eröffnen.
Darüber sollen die bislang nach § 34 BauGB zulässigen baulichen Entwicklungen aus städtebaulicher Sicht koordiniert und gleichzeitig für die bestehende Siedlungs- und Freiraumstruktur hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung ein für das Plangebiet maßstabsgerechte und angemessene bauliche Entwicklung definiert werden.

Folglich definiert der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen die aus städtebaulicher und grünordnerischer Sicht verträglichen Entwicklungs- sowie Ergänzungsoptionen im Bestand. Er bestimmt mit dem Ziel der Sicherung der inneren Freiflächen und des durch private Gartenflächen geprägten Gesamtcharakters aber auch gleichzeitig die Grenzen der verfolgten Innenentwicklung für das Plangebiet.

2 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet gehört zum Stadtteil Fürstenberg und liegt Luftlinie ca. zwei bis zweieinhalb Kilometer nördlich der Konstanzer Innenstadt. Das Plangebiet weist eine Größe von 7,48 ha auf. Folgende Straßen liegen innerhalb des Geltungsbereichs: Sonnentauweg, Hansjakobweg und Irisweg in Ost-West-Richtung sowie der Enzianweg und der nördliche Teilabschnitt des Rosmarinheideweges in Nord-Süd-Richtung.

Im Zuge des Verfahrensfortschritts wurde auf Grund der nach LBO geforderten Mindestabständen zu Waldflächen der nördlich des Sonnentauwegs liegende Plangebietsteil aus der Abgrenzung des Geltungsbereichs ausgenommen, da bauliche Ergänzungen der Bestandsgebäude hier innerhalb der geforderten Waldabstände zu liegen gekommen wären. Ergänzungen der Bestandsgebäude sind damit in Form von Einzelfallprüfungen weiterhin in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde zulässig.

Des Weiteren ist die Festsetzung von neuen Baufeldern im nördlichen Bereich bei einem durchweg sanierten Bestand und keiner weiteren baulichen Verdichtung nicht zielführend.

Im Osten stellt der Taborweg die Plangebietsgrenze dar. Er liegt selbst nicht innerhalb des Geltungsbereichs, jedoch die Bebauung westlich des Taborwegs. Im Südosten wird das Plangebiet durch den Farnweg begrenzt, der nördlich parallel zur Wollmatinger Straße verläuft. Im weiteren Verlauf nach Westen bildet die bestehende Kleingartenanlage Haidelmoos die südliche Plangebietsgrenze ab. Im Nordwesten beschreibt der Schleyerweg zwischen Iris- und Sonnentauweg die Plangebietsgrenze, ohne selbst innerhalb des Geltungsbereichs zu liegen. Im Norden wird die Plangebietsgrenze durch den Sonnentauweg bestimmt.

3 Bestehende Rechtsverhältnisse und informelle Planungsvorgaben

Regionalplanung
Der Regionalplan Hochrhein-Bodensee stellt das Plangebiet als Siedlungsbestand dar.
Er trifft darüber hinaus keine weiteren regionalplanerischen Aussagen, die sich konkret auf das Plangebiet beziehen.

Flächennutzungsplanung
Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als bestehende Wohnbauflächen (W) innerhalb des Siedlungskörpers (Innenbereichsfläche) dar.
Die unmittelbar im Süden und Westen angrenzende Kleingartenanlage ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingartenanlage ausgewiesen. Die nördlich des Plangebietes befindlichen Gehölzbestände sind als Waldflächen dargestellt.

Landschaftsplanung
Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet gleichermaßen als Siedlungsbestand dar.
Als landschaftsplanerische Maßnahme verfolgt er für den Planbereich eine Grünvernetzung zwischen den nördlich liegenden Waldflächen und der Kleingartenanlage, die sich in der Muldenlage der ehemaligen Moorflächen des Haidelmooses südlich sowie westlich des Plangebietes erstrecken.

Bebauungsplanung
Vom Plangebiet wird der seit 1964 rechtskräftige Bebauungsplan „Hansjakobweg" umschlossen. Er erfasst die Grundstücksparzellen nördlich und südlich des Hansjakobweges zwischen dem Taborweg im Osten und der Haidelmoos-Schule im Westen. Darin eingeschlossen sind auch die Gebäude Sonnentauweg Nr. 1-37 (südlich des Sonnentauweges), Enzianweg Nr. 26 und Taborweg Nr. 41.

Innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans sind ausschließlich Wohngebäude zulässig (reines Wohngebiet). Ausnahmsweise sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.
Der Bestandsbebauungsplan schließt in Teilbereichen eine bauliche Entwicklung der Grundstücke aus. Dies trifft im Besonderen für die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Bebauung südlich des Sonnentauweges zu, so dass hierdurch eine Bebauung in zweiter Reihe bzw. eine im Norden vom Hansjakobweg erschlossene Bebauung nach dem bestehenden Planungsrecht ausgeschlossen ist.
Darüber hinaus wird das Maß der Bebauung durch Festsetzungen über die zulässige Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie die Traufhöhen und Dachneigungen geregelt. Als Bauweise sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zugelassen.

Dichtemodell der Stadt Konstanz

Bezogen auf die umliegenden Quartiere, aber auch auf die gegebene Nähe zur Kernstadt zeigt das Dichtemodell der Stadt Konstanz für das Plangebiet in seiner Gesamtbetrachtung sehr niedrige Grundflächenwerte im Bestand auf.
In der Hanglage im nördlichen Bereich des Plangebietes liegt die Grundflächenzahl überwiegend bei 0,14, vereinzelt auch bei 0,15. Lediglich im Bereich des Enzianweges sowie im südlichen Abschnitt des Taborweges weist das Dichtemodell im Bestand einen höheren Wert auf. Dieser liegt bei 0,18 bzw. 0,23.

Aufgrund der vorhandenen Grundstücksgrößen und auf Basis der vorhandenen Erschließungssituation wird aus dem Dichtemodell heraus ein nachhaltiges Potenzial für eine Innenentwicklung am Standort Haidelmoos gesehen. Die Aussagen des Dichtemodells basieren dabei auf dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates der Stadt Konstanz, die Innenentwicklung zu forcieren.

4 Bestandssituation/-nutzungen

Die Bestandssiedlungsstruktur wird im Wesentlichen durch eine lockere Bebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern entlang des Iris-, südlich des Sonnentau- und östlich des Enzianweges sowie aus Doppelhäusern südlich des Hansjakob- und westlich des Enzianweges geprägt.
Westlich des Taborweges weist das Plangebiet eine etwas dichtere Bebauungsstruktur auf. Im Süden befinden sich Reihenhäuser, an die sich nördlich drei Mehrfamilienhäuser anschließen. Weiter nach Norden nimmt die Dichte in Form von Doppelhäusern bis zum Hansjakobweg wieder ab.
Die städtebauliche Grundstruktur, die sich im Gebiet gut ablesen lässt, wird als überwiegend homogen eingestuft. Jedoch sind vereinzelt durch Erweiterungs- und Ergänzungsbauten Veränderungen im Plangebiet zu beobachten, die die bauliche Maßstäblichkeit des Bestandes überschreiten. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan ist die bestehende Maßstäblichkeit der Siedlungsstruktur zu sichern.

Mit Ausnahme einer Gärtnerei sowie einer Schreinerei im Südosten des Plangebietes liegen keine weiteren gewerblichen Einrichtungen, Handwerksbetriebe oder Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs innerhalb des Geltungsbereichs. Am Taborweg befindet sich darüber hinaus das Büro einer Versicherungsagentur sowie eine Arztpraxis. Das Plangebiet besitzt somit einen deutlich spürbaren Wohncharakter.
Der Gebietscharkater wird zusätzlich zur homogenen Siedlungs- und Nutzungsstruktur sowohl durch die Garten- und Freiflächen als auch durch die außerhalb des Plangebietes liegenden Waldflächen im Norden und die Kleingartenanlage im Süden geprägt. Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung der freiraumplanerischen Bestandssituation ist im Umweltbericht mit grünordnerischem Fachbeitrag dargestellt. Dieser ist der Begründung als Anlage beigefügt.

5 Planungskonzept/Nachverdichtungspotenzial

Entwicklungsoptionen

Der Bebauungsplan Haidelmoos Nord verfolgt das städtebauliche Ziel der Innenentwicklung. Entsprechend wurden für den Vorentwurf unterschiedliche Nachverdichtungsoptionen erarbeitet und in die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden eingebracht. Dabei wurden bewusst verschiedene Nachverdichtungsoptionen mit unterschiedlicher Intensität bzw. Dichte dargestellt.
Es wurde deutlich, dass über eine Erweiterung der Bestandsgebäude hinaus sich nur in Teilbereichen des Plangebietes eine städtebaulich verträgliche und angemessene Ergänzungsbebauung anbietet, ohne dabei den bestehenden Siedlungscharakter durch die beabsichtigte Innenentwicklung nachhaltig zu beinträchtigen.

Insbesondere die aufgezeigten Nachverdichtungsoptionen, die zur Erschließung und Realisierung einer Ergänzungsbebauung die Mitwirkungsbereitschaft mehrerer Eigentümer erfordern, stellen eine Überformung und spürbare Störung des Siedlungscharakters dar. Gleichzeitig wird diesen Varianten eine sehr geringe Chance hinsichtlich ihrer Umsetzung eingeräumt.

Nachverdichtungspotenzial

Das Planungskonzept greift folglich zwei unterschiedliche Nachverdichtungsoptionen auf: Zum einen soll im Bebauungsplan den Bestandsgebäuden eine maßstäbliche Entwicklungsoption eingeräumt werden, sofern der ursprüngliche Gebäudecharakter nicht durch erfolgte An- und Umbauten bereits verfremdet wurde.
Zum anderen soll die Möglichkeit für eine ergänzende Bebauung (Angebotsplanung) geschaffen werden. Hier bieten sich die Bereiche an, in denen dies die heutige Grundstücksgröße vor dem Ziel der Sicherung der inneren Freiraumfunktionen ermöglicht und eine Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen gegeben bzw. siedlungsstrukturell ohne lange Erschließungswege möglich ist. Im Irisweg wird von der Ausweisung einer Bebauung in zweiter Reihe Abstand genommen, da hier fünf Grundstücke kleiner 700qm unmittelbar aufeinander folgen und sich durch die topografischen Gegebenheiten keine Höhenstaffelung zwischen den Baukörpern ergeben würde, was eine Siedlungsstruktur mit nicht gewollter Kompaktheit zur Folge hätte. Aufgrund einer Grundstücksgröße unter 650qm sowie einer geringen Grundstücksbreite wird für das Grundstück östlich der Haidelmoosschule am Sonnentauweg (Nr. 37) gleichsam auf eine bauliche Ergänzungsoption verzichtet.

Die an die Kleingartenanlage angrenzenden Grundstücksbereiche des Plangebietes werden ebenfalls für eine Ergänzungsbebauung ausgeschlossen, da in diesen Bereichen durch die Wertigkeit vorhandener Moorböden mit einer weiteren baulichen Entwicklung ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden erfolgen würde. Gleichermaßen existieren in diesen Bereichen ebenfalls Wert gebende grünordnerische Randausbildungen zu den angrenzenden gut strukturierten Flächen der Kleingartenanlage. Auf diesen Sachverhalt wird im Umweltbericht mit grünordnerischem Fachbeitrag ausführlicher eingegangen. Dieser ist der Begründung als Anlage beigefügt.

In der Konsequenz beschränken sich die Nachverdichtungsoptionen durch zusätzliche Baukörper auf zwei Teilbereiche:
Zum einen auf die Grundstücksflächen nördlich des Hansjakobweges und zum zweiten auf die Grundstücksflächen im Nordabschnitt östlich des Enzianweges, sofern nicht bereits eine Grundstücksteilung (Ost-West) erfolgt und eine Nachverdichtung in Form einer Doppelhausbebauung sich vollzogen hat (Sonnentauweg 11/11a und 35/35a).

In der Summe ergibt sich - unter der Voraussetzung einer kompletten Umsetzung - innerhalb des Plangebietes eine zusätzliche bauliche Ergänzungsoption für 19 Einzelhäuser. Mittels einer Neuordnung der Grundstücksparzelle 1747/23 westlich des Taborweges besteht ergänzend zu den bereits angeführten 19 Einzelhäusern die Möglichkeit einer im städtebaulichen Kontext zur angrenzenden Bebauung angemessenen Nachverdichtungsoption.

Erschließung
Die angestrebte Nachverdichtung im Plangebiet kann einschließlich der Teilbereiche mit baulichen Ergänzungsoptionen über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen werden.
Lediglich im rückwärtigen Bereich der Reihenhäuser westlich des Taborweges wird zur Sicherung eines hinreichend breiten Erschließungsquerschnitts für die im Bestand vorhandenen Stellplätze und Garagen ein schmaler Streifen auf den Grundstücksflächen ergänzend als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes sind somit nicht erforderlich.

Zur Sicherung der Erschließung der im rückwärtigen Grundstücksbereich liegenden Ergänzungsoptionen ist für den Bereich östlich des Enzianweges ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erforderlich.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet
Entsprechend dem bestehenden Gebietscharakter wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Um kleinen, nicht störenden Handwerksbetrieben bzw. sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben dennoch die Möglichkeit zu geben, sich in dem Gebiet anzusiedeln und die Versorgung des Gebietes zu verbessern, sind nicht störende Handwerksbetriebe (im rechtskräftigen Bebauungsplan ausnahmsweise zulässig) und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß der Baunutzungsverordnung zulässig.
Gleichermaßen sind auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig, um die Möglichkeiten der Vermietung von Ferienwohnungen zu zulassen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit wird aus dem rechtskräftigem Bebauungsplan „Hansjakobweg" von 1964 übernommen.

Zur Sicherung der täglichen Nahversorgung sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften zulässig. Aus städtebaulicher Sicht bietet sich für solch eine Nutzung der Bereich westlich des Taborweges zwischen Hansjakobweg im Norden und der Reihenhausbebauung im Süden an.

Die allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind zulässig, soweit sie der infrastrukturellen Nahversorgung des Gebietes dienen, sich baulich in die Siedlungsstruktur integrieren lassen und das bestehende Angebot entsprechend angrenzender Nutzungen (Schule/Kirche) sinnvoll ergänzen. Entsprechend werden die sonst allgemein zulässigen Nutzungen als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.
Die allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke werden aufgrund der siedlungsstrukturellen Bestandssituation und damit verbundener Störwirkungen auf das Plangebiet generell ausgeschlossen.

Aus denselben Gründen werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen im Plangebiet ausgeschlossen.
Die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe sind aufgrund des im Plangebiet vorhandenen Betriebs im südlichen Teilbereich zwischen Enzian- und Taborweg im Sinne einer perspektivischen Bestandssicherung weiterhin ausnahmsweise zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Größe der Grundflächen
Das Maß der baulichen Nutzung wird über die im Plan dargestellte Größe der Grundfläche als Höchstmaß bestimmt. Da mit der Festsetzung insbesondere die stadträumlich wahrnehmbare Wirkung der Hauptgebäude bzw. die Gebäudekubatur bestimmt wird, bleiben die Grundflächen von Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätzen und ihren Zufahrten, die fußläufigen Anbindungen des Gebäudes an die öffentlichen Verkehrsflächen, Terrassen und sonstigen baulichen Nebenanlagen von der Festsetzung unberührt.
Hiermit wird dem Sachverhalt Rechnung getragen, dass im Bebauungsplan keine Parzellierung festgesetzt werden kann. Aber gerade vor dem Hintergrund der beabsichtigten baulichen Ergänzungsoptionen sind in den Bereichen nördlich des Hansjakobweges sowie im nördlichen Abschnitt östlich des Enzianweges Grundstücksteilungen zu erwarten.

Mit der Festsetzung einer absoluten Grundfläche wird somit sichergestellt, dass eine angemessene und städtebaulich maßstäbliche Entwicklung unabhängig von der Grundstücksgröße bzw. der vorgenommenen Grundstücksteilung erfolgt. Dies gilt gleichermaßen für die Erweiterungsoptionen der Bestandsgebäude.

Zahl der Vollgeschosse
Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am Bestand. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse reagiert unter anderem auf die topografischen Gegebenheiten im Plangebiet. Sie vermeidet somit eine bauliche Verdichtung im Gebiet durch ein in die Höhewachsen der Bestandsbebauung durch Umbauten, was eine deutliche Beeinträchtigung bzw. Veränderung des Gebietscharakters zur Folge hätte.
Wo es aus städtebaulichen Gründen zur Sicherung des Siedlungscharakters erforderlich ist, wird die Zahl der Geschosse als zwingend festgesetzt.

Die im Plangebiet vorherrschende Geschossigkeit liegt zwischen ein und zwei Geschossen. Lediglich im Bereich westlich des Taborweges, nördlich und südlich des Verbindungsweges zum Enzianweg, sind drei Geschosse zulässig. Die Festsetzung der Dreigeschossigkeit ist aus dem Bestand heraus entwickelt. Zur städtebaulichen Fassung des Bestandgebäudes wird auf der gegenüberliegenden Seite in Teilbereichen ebenfalls eine Dreigeschossigkeit zugelassen. Mit der baulichen Ausbildung eines „Gegenübers" zum Bestand (Taborweg 25/27) wird gleichsam eine städtebaulich verträgliche Abstafflung zu den angrenzenden Siedlungsbereichen geschaffen.

Die Bebauung südlich des Sonnentauweges sowie des Hansjakobweges ist auf der straßenzugewendeten Seite hingegen eingeschossig, weist aber auf der Rückseite zum Garten hin weitgehend eine Zweigeschossigkeit auf. Entsprechend wird für die Ergänzungsbebauung nördlich des Hansjakobweges eine Zweigeschossigkeit als zwingend festgesetzt, analog der vorgenommenen Festsetzung für den Bestand nördlich des Sonnentauweges.

Die bauliche Ergänzungsoption im zweiten Teilbereich östlich des Enzianweges orientiert sich an der Eingeschossigkeit des an der Straße stehenden Vordergebäudes. Somit wird der eingeschossige Baukörper harmonisch und maßstäblich in den Siedlungsbestand integriert.

Höhe der baulichen Anlagen/Höhenbegrenzung - Höhenlage der baulichen Anlagen
Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der Wandhöhe (WH) in Abhängigkeit zur Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bestimmt. Die festgesetzten Höhen gelten als Höchstmaß und stellen somit eine maximale Ausnutzung des Maßes der Nutzung dar.

Die EFH ist in Bezug auf die Fahrbahnoberfläche der öffentlichen Verkehrsfläche zu ermitteln, die der Erschließung des Gebäudes dient. Damit wird das Ziel verfolgt, den Bodenaushub bzw. -abtrag im Plangebiet so gering wie möglich zu halten und gleichzeitig eine einheitliche Höhenstaffelung der Gebäude zum öffentlichen Straßenraum hin zu sichern. Dies gilt vor allem für die baulichen Ergänzungsoptionen zwischen Hansjakob- und Sonnentauweg.
Bei baulichen Veränderungen der bestehenden Gebäude durch An- oder Umbaumaßnahmen kann die vorhandene Erdgeschossfußbodenhöhe als Bemessungsgrundlage für die Höhenentwicklung des Gebäudes herangezogen werden. Somit ist sichergestellt, dass bei einer Bestandsentwicklung die als maximale Wandhöhe festgesetzte Höhe auch ausgenutzt werden kann.
Die festgesetzten Höhenmaße orientieren sich grundsätzlich am Gebäudebestand im Plangebiet.
Die Wandhöhen der baulichen Ergänzungsoptionen nördlich des Hansjakobweges werden so bestimmt, dass trotz der als zwingend festgesetzten Zweigeschossigkeit eine der städtebaulichen Situation, vor allem bezogen auf die Nachbarbebauung, angemessene Gebäudehöhe nicht überschritten wird.
Dies gilt gleichermaßen für die bauliche Ergänzungsoption im Bereich östlich des Enzianweges, wobei es sich hier um eine eingeschossige Bebauung handelt.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise
Die festgesetzte Bauweise orientiert sich im Wesentlichen an der Bestandbebauung und sichert somit planungsrechtlich den heutigen als homogen wahrgenommen Gebietscharakter, der überwiegend von Einzel- und Doppelhäusern bestimmt wird. Lediglich westlich des Taborweges ist eine in Teilen heterogene Siedlungsstruktur ablesbar, die aber durchaus mit der räumlichen Lage und Situation am Taborweg korrespondiert. Ein planungsrechtliches Gegensteuern wird nicht verfolgt.

Entsprechend sind für die Ergänzungsbauten zur Wahrung des Gebietscharkaters und der städtebaulichen Grundkonzeption in den Bereichen südlich des Sonnentau-, nördlich des Hansjakob- und östlich des Enzianweges nur Einzelhäuser zulässig.
Die sich vereinzelt abzeichnende Weiterentwicklung im Bestand von Einzel- zu Doppelhäusern entlang des Sonnentauweges wird städtebaulich wie planungsrechtlich nicht verfolgt, um eine zu starke Verdichtung der Bestandsgrundstücke entlang des Straßenraum bzw. in der Grundstücksbreite zu vermeiden. Mit der Innentwicklung wird das Ziel verfolgt, eine verträgliche Dichte mittels einer Bebauung in der zweiten Reihe dort im Plangebiet zu erreichen, wo die Grundstücks- und Erschließungsstruktur eine angemessene bauliche Ergänzungsbebauung eröffnet. Entsprechende Entwicklungsoptionen sind nördlich des Hansjakobweges und östlich des Enzianweges dargestellt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt über die Darstellung von Baufenstern. Dabei werden die Baufenster in Abhängigkeit der städtebaulichen Bestandssituation sowohl durch Baulinien als auch durch Baugrenzen bestimmt.
Baulinien werden dann festgesetzt, wenn diese aus städtebaulichen Gründen zur Sicherung einer klaren Linienführung entlang des Straßenraums erforderlich sind. Zum anderen werden sie dort festgesetzt, wo zur Sicherung der privaten Freiflächen die Stellung bzw. die Lage des Hauptbaukörpers auf dem Grundstück näher bestimmt wird. Dies betrifft die Bereiche, in denen eine zusätzliche bauliche Entwicklungsoption auf dem Grundstück ermöglicht wird.

Grundsätzlich greift die Größe und Lage des Baufensters die Bestandssituation auf. Sie ist so bemessen, dass sich für die Bestandsgebäude ein Entwicklungsspielraum ableiten lässt, der dem Siedlungscharakter angemessen ist. Dieser Entwicklungsspielraum wird bestimmt in Abhängigkeit bereits im Bestand erfolgter baulicher Veränderungen des Gebäudegrundtypus, der festgesetzten maximalen Größe der Grundflächen und der Lage des Gebäudes bezogen auf die Nutzbarkeit der privaten Freiflächen.
Zur Wahrung des grünen Straßenraumcharakters, geprägt durch die privaten Vorgartenzonen innerhalb des Plangebietes, sind die Baufenster auf den Grundstücken mit einem Abstand zur öffentlichen Straße platziert, der sich aus dem Bestand abgeleitet.
Da die Baufenster zur Sicherung der inneren Freiräume in ihrer Größe sehr stringent gefasst sind, sind Terrassen als Ausnahme auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Im östlichen Bereich des Sonnentauweges weisen die Baufenster (sofern die Straße parallel zu den Bestandsgebäuden verläuft) einen Abstand von 3,5m zum öffentlichen Straßenraum auf. Im westlichen Abschnitt des Sonnentauweges variiert dieser Abstand ungefähr zwischen 3,5m und 4,0m. Die Baufenster für eine mögliche Ergänzungsoption nördlich des Hansjakobweges halten einen Abstand von 2,5m zur Straße ein, der Abstand für die Bestandsbebauung südlich des Hansjakobweges beträgt mindestens 3,5m. Die Abstände der Bestandsgebäude entlang des Enzianweges variieren aufgrund der städtebaulichen Struktur, gleiches gilt für die Bebauung westlich des Taborweges.
Die Planzeichnung ist georeferenziert, so dass zur Vermeidung von Messungenauigkeiten aufgrund des Darstellungsmaßstabes die genauen Maßangaben für die Lage und Größe der Baufenster beim Vermessungsamt erfragt werden können.

6.4 Grundstücksgröße

Größe der Wohnbaugrundstücke als Mindestmaß

Zur Sicherung ausreichend großer Grundstücke und eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen Bebauung und Freiflächen auf den einzelnen Grundstücken werden für die Teilbereiche innerhalb des Plangebietes, in denen eine zusätzliche bauliche Entwicklungsoption ermöglicht wird, entsprechende Größen für die Wohnbaugrundstücke als Mindestmaß festgesetzt. Das Mindestmaß orientiert sich dabei an den bestehenden Grundstücksgrößen, so dass in Abhängigkeit der dargestellten Ergänzungsoptionen ein Mindestmaß für die Grundstücksgröße von 350qm festgesetzt wird. Hiervon ausgenommen ist das Grundstück Sonnentauweg Nr. 31. Dort wird das Mindestmaß aufgrund der geringeren Grundstücksgröße (ca. 675qm) mit 300qm bestimmt.
Mit der festgesetzten Größe von mindestens 350qm wird gleichsam das in der Baumschutzsatzung bestimmte Flächenmaß eingehalten, ab dem die Satzung greift.

6.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten

Mit der Koppelung der höchstzulässigen Anzahl der Wohneinheiten an die Grundstücksgröße wird die bestehende Eigenart des Plangebietes gesichert. Gleichzeitig wird das Ziel verfolgt, eine Nachverdichtung im Bestand planungsrechtlich dort zu ermöglichen, wo durch die Größe der Grundstücksparzelle (ab 600qm) auch ein entsprechend großer Entwicklungsspielraum gegeben ist.

Dies gilt auch vor dem Hintergrund der nachzuweisenden Stellplatzanzahl von zwei Stellplätzen je Wohneinheit (siehe bauordnungsrechtliche Festsetzungen).

Ausgenommen hiervon sind die Flurstücke mit den Nr. 1747/23 (Taborweg Nr. 29 - 33) und Nr. 1747/35, 1747/36, 1747/50 und 1747/55 (Taborweg Nr. 21 - 27). Ziel ist es, die heutige Bestandsituation in diesem Bereich (Mehrfamilienhäuser Taborweg Nr. 21 - 27) auch künftig planungsrechtlich zu sichern, aber gleichermaßen diese höhere Dichte an einem Standort zu konzentrieren sowie eine angemessen Entwicklungsoption (Taborweg Nr. 29 - 33) für Mehrfamilienhäuser im Plangebiet offen zu halten, wo es städtebaulich vertretbar ist.

Vor dem Hintergrund des Stellplatznachweises wird für den Bereich Taborweg Nr. 29 - 33 eine Gemeinschaftstiefgarage planungsrechtlich festgesetzt.

Aufgrund der festgesetzten Bemessungsgröße von 600qm besteht somit für diese Grundstücke grundsätzlich die Möglichkeit für die Entwicklung einer zweiten Wohneinheit, auch wenn keine Grundstücksteilung erfolgt. Gleichermaßen wird sichergestellt, dass bei einer Ausschöpfung der baulichen Ergänzungsoption, unabhängig von einer Grundstücksteilung, zusätzlich im Bestand nicht noch eine weitere Wohneinheit entsteht. Somit wird einer dem Siedlungscharakter unangemessenen Nachverdichtung entgegengewirkt.

Sofern im Bestand mehrere Wohneinheiten genehmigt wurden oder nach 1995 (Novellierung LBO und Verfahrensfreistellung bei Schaffung von zusätzlichem Wohnraum) bis heute entstanden sind, haben diese bei Um- und Anbaumaßnahmen Bestandsschutz. Die getroffene Festsetzung von einer Wohneinheit je Gebäude gilt bei neu entstehenden Gebäuden.

6.6 Stellung der baulichen Anlagen

Haupttraufrichtung der Hauptgebäudekörper

Zur Sicherung der städtebaulichen Bestandsituation sowie zur Wahrung des Siedlungscharakters wird im Plangebiet die Haupttraufrichtung entsprechend der Stellung des Gebäudebestandes festgesetzt. Zur Ermöglichung eines vertretbaren Spielraums sind geringfügige Abweichungen zulässig.

Die festgesetzte Haupttraufrichtung für eine mögliche Ergänzungsoption östlich des Enzianweges orientiert sich dabei an dem der Straße zugewandten Gebäudebestand bzw. an der Stellung der Gebäudekörper.

Die Haupttraufrichtung für eine mögliche Ergänzungsoption nördlich des Hansjakobweges wird zur städtebaulichen Sicherung ausreichend bemessener Freiflächen sowohl für die bestehende Bebauung südlich des Sonnentauweges als auch für die mögliche Ergänzungsoption selbst quer zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Somit kann eine verträgliche wie ausreichend bemessene Nachverdichtung zwischen Sonnentau- und Hansjakobweg ermöglicht werden, die eine ausreichende Besonnung der Bestandssituation gewährleistet und gleichermaßen eine für den Siedlungscharakter maßstäbliche wie gute bemessen Gebäudekubatur mit einer Südwestorientierung der Freiflächen zulässt.

6.7 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten

Stellplätze, Gemeinschaftstiefgaragen, Garagen und Carports

Zur Freihaltung wesentlicher Grundstücksbereiche von einer baulichen wie verkehrlichen Nutzung sowie zur Sicherung der bestehenden privaten Grün- und Feiflächen im Plangebiet sind Stellplätze allgemein, Gemeinschaftstiefgaragen, Garagen und Carports nur innerhalb der Baufenster und der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Zur Sicherung der privaten Freiflächen sind innerhalb der dargestellten flächigen Pflanzgebote auch Stellplätze und deren Zufahrten unzulässig. Ausgenommen davon ist die erforderliche Zu- und Abfahrt zur Gemeinschaftstiefgarage vom Taborweg.

6.8 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Die im Plangebiet vorhandenen Straßenverkehrsflächen sichern die Haupterschließung des Plangebietes. Dies sind im Einzelnen der Sonnentauweg als Ost-Westachse sowie der Enzianweg in Verbindung mit dem östlichen Teilstück des Hansjakobweges als Nord-Süd-Achse. Entsprechend sind diese Flächen im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Ergänzend zu den Straßenverkehrsflächen werden alle weiteren öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.
Im Wesentlichen werden hier die Mischverkehrsflächen, von den Flächen unterschieden, die ausschließlich den Fußgängern und Radfahrern vorbehalten sind. Aufgrund der sehr geringen Breite wird der in westliche Richtung zur Kleingartenanlage vom Enzianweg abzweigende Weg ausschließlich mit der Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt. Die Unterscheidung erfolgt über eine entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung.
Mit der überwiegenden Ausweisung des Hansjakobweges als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche wird zum einen auf den reduzierten Straßenquerschnitt reagiert. Zum anderen wird damit auch der Tatsache Rechnung getragen, dass der Hansjakobweg als Mischverkehrsfläche neben der Erschließungsfunktion für die Baugrundstücke auch als wichtiger Fuß- bzw. Schulweg zur unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Haidelmoos Grundschule fungiert. Das Ziel der Stadt Konstanz ist es, diesen Bereich verkehrsrechtlich als Verkehrsberuhigter Bereich (Schrittgeschwindigkeit) zu widmen. Die Verwaltung prüft, ob die verkehrsrechtlichen und bautechnischen Bedingungen und Voraussetzungen zur Ausweisung einer solchen Zone einzuhalten sind.

Über den Bestand hinaus gehende öffentliche Verkehrsflächen sind für die Erschließung des Plangebiets, sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für den Fuß- und Radverkehr nicht erforderlich. Zur planungsrechtlichen Absicherung einer ausreichend breiten Erschließung der bestehenden Stellplätze und Garagen im rückwärtigen Bereich der Reihenhausbebauung westlich des Taborweges wird ergänzend zum Bestand ein ca. 2,0m breiter Streifen als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Einfahrtsbereich

Zur Vermeindung von Erschließungs- bzw. Parkverkehren im Bereich der Sticherschließung zwischen Tabor- und Enzianweg wird die Zu- und Abfahrt in die Gemeinschaftstiefgarage vom Taborweg erschlossen. Der entsprechende Zufahrtsbereich ist im Bebauungsplan festgesetzt.

6.9 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Pflanzbindungen von Einzelgehölzen
Die innerhalb des Plangebiets siedlungsstrukturell wie den öffentlichen Straßenraum prägenden Einzelgehölze werden durch Pflanzbindungen planungsrechtlich gesichert.
Die übrigen Einzelgehölze innerhalb des Plangebietes werden in der Planzeichnung informell dargestellt. Diese unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz, auf die in diesem Zusammenhang nochmals hingewiesen wird.

6.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Allgemeines Pflanzgebot
Zur Sicherung einer Mindestdurchgrünung sowie zur Bewahrung strukturreicher Grünflächen ist innerhalb des Plangebietes je neu erstelltem Gebäude mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die im Kapitel Hinweise aufgeführte Artenverwendungsliste gibt hierfür entsprechende Empfehlungen.

Einzelpflanzgebot
Die entlang des Hansjakobweges festgesetzten Einzelbäume dienen der städtebaulichen Gliederung des Straßenraums und der freiraumplanerischen Einbindung der baulichen Ergänzungsoptionen. Sie können auf das allgemeine Pflanzgebot angerechnet werden, da sie gleichermaßen eine Mindestdurchgrünung sichern und zur Bewahrung der strukturreichen Grünflächen beitragen. Bei den Einzelpflanzgeboten sind standortgerechte, heimische Laubbäume entsprechend der im Kapitel Hinweise aufgeführte Artenverwendungsliste zu verwenden.

Flächiges Pflanzgebot (Pfg 1)
Mit dem flächigen Pflanzgebot Pfg 1 wird das Ziel verfolgt, die privaten Grünflächen im räumlichen Zusammenhang zu sichern. Ergänzend zum allgemeinen Pflanzgebot wird zur Sicherung einer Mindestdurchgrünung der privaten Freiflächen die Festsetzung getroffen, mindestens 10% der nicht überbauten Grundstücksflächen mit freiwachsenden heimisch-standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. In diesem Zusammenhang wird ebenfalls auf die im Kapitel Hinweise aufgeführte Artenverwendungsliste hingewiesen.
Zur Sicherung der privaten Freiflächen sind innerhalb der dargestellten flächigen Pflanzgebote auch Stellplätze und deren Zufahrten unzulässig. Ausgenommen davon ist die erforderliche Zu- und Abfahrt zur Gemeinschaftstiefgarage vom Taborweg. Der beabsichtigte „Grünstreifen" entlang des Taborweges wird hierdurch nicht wesentlich in seinem Erscheinungsbild gestört.

6.11 Gestaltung der nicht überbauten Fläche, Oberflächengestaltung

Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen tragen dem naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsgebot Rechnung:

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
Zur Sicherung des grünen Siedlungscharakters wird eine gärtnerische Gestaltung und dauerhafte Pflege der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen festgesetzt.
Ergänzend wird zur Minimierung und Beschränkung bezogen auf das jeweilige Grundstück für den aus der Nachverdichtung resultierende zulässige Grad der Bodenversiegelung eine Obergrenze bestimmt.

Der Anteil der Flächen, der durch Gebäude, Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze, deren Zufahrten, die fußläufigen Anbindungen des Gebäudes an die öffentlichen Verkehrsflächen, Terrassen und sonstige baulichen Nebenanlagen überdeckt bzw. unterbaut wird, darf 60% der Grundstücksfläche nicht überschreiten. Somit wird das Ziel einer angemessenen Durchgrünung des Plangebietes gleichermaßen neben der übergeordneten Zielsetzung der Innenentwicklung bzw. einer Nachverdichtung gesichert.

Darüber hinaus wird zur Minimierung unnötiger Eingriffe in das natürliche Gelände die Festsetzung getroffen, dass nur die zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung notwendigen Eingriffe zulässig sind.

Oberflächenbefestigung
Zur Minimierung des Versiegelungsgrads durch bauliche Anlagen auf den privaten Grundstückflächen und zur Sicherung eines gedrosselten Wasserablaufs werden für die Oberflächengestaltung der Stellplätze und Carports, deren Zufahrten sowie aller Wege und Erschließungsflächen wasserdurchlässige Belagsmaterialien festgesetzt.

Flächen zur Ableitung von Niederschlagswasser (Dachflächen)
Der Ausschluss von unbeschichteten Metallabdeckungen auf Dachflächen dient der Vermeidung von grundwasserschädlichen Eintragungen in den natürlichen Wasserkreislauf.

6.12 Mit Geh, Fahr und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
Die in der Planzeichnung östlich des Enzianweges ausgewiesenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Gr, Fr, Lr_1) dienen der Anbindung der baulichen Ergänzungsoptionen an den öffentlichen Straßenraum. Sie werden zugunsten der privaten Grundstückseigentümer bzw. der Grundstückspächter sowie der erforderlichen Leitungsträger festgesetzt.

Leitungsrecht
Für die durch das Plangebiet südlich des Hansjakobweges parallel in Ost-West-Richtung verlaufende Abwasserleitung wird zugunsten der Entsorgungsbetriebe Konstanz ein Leitungsrecht Lr_2 festgesetzt, um jederzeit den Zugang zu den Leitungseinrichtungen zu gewährleisten.
Zur Sicherung der Zugänglichkeit und des Betriebes der Leitungseinrichtungen sind Nebenanlagen im Bereich der Leitungsrechte unzulässig. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke dürfen keine Maßnahmen vornehmen, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Anlage gefährdet. Bei Baumpflanzungen im Umfeld der Leitungsrechte sind demnach gemäß DIN 18920 Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen.

6.13 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Plangebietsinterne und -externe Ausgleichsmaßnahmen
Eingriffe im Bereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans innerhalb des Plangebietes erfordern gemäß § 1a BauGB einen Ausgleich.
Die Ausgleichsmaßnahmen können nur zu Teilen plangebietsintern ausgeglichen werden. Die somit notwendigen externen Ausgleichmaßnahmen sollen im Zuge eines noch zu erstellenden Pflege- und Entwicklungsplanes für den Bereich Ulmisried eingebunden werden. Ziel ist es, im Bereich des Ulmisriedes aufwertende Maßnahmen zu definieren.

Erst nach Erstellung des Pflege- und Entwicklungsplanes können konkrete Flächenzuordnungen der plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen.

Im Umweltbericht mit integriertem grünordnerischen Fachbeitrag wird im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung näher auf die erforderlichen Ausgleichsquantitäten eingegangen.

7 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen, die im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften getroffen werden, dienen als stadtgestalterischer Rahmen, der sich an der bestehenden Bebauungs- und Siedlungsstruktur orientiert. Sie sichern somit eine qualitätsvolle, auf die Bestandsbebauung bezogen harmonische, dem Gebietscharakter entsprechende Innenentwicklung des Quartiers Haidelmoos Nord. Zugleich lassen sie einen genügend großen Spielraum für die individuelle Gestaltung zu.

7.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachgestaltung

Die getroffenen Festsetzungen zur Dachgestaltung verfolgen das Ziel, sowohl die möglichen Ergänzungsbauten östlich des Enzianweges als auch die baulichen Veränderungen im Bestand durch Um- und Anbauten harmonisch in die bestehende Siedlungsstruktur zu integrieren, um das weitgehend homogene Sieldungsbild auch künftig zu erhalten. Dies gilt gleichermaßen für die in den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen zur Dachform/-neigung, Dacheindeckung sowie für Dachaufbauten/-einschnitte. Orientiert am Bestand werden entsprechend bei der Dachform unterschiedliche Dachneigungen im Plangebiet festgesetzt.
Zur Wahrung einer ruhigen und gestalterisch weitgehend unauffälligen Dachlandschaft sind für Anlagen auf dem Dach, die zur Nutzung regenerativer Energien dienen, Mindestabstände zum Randabschluss einzuhalten.

Die im Bereich nördlich des Hansjakobweges festgesetzten Dachformen in Form von Pultdächern -und flach geneigten Satteldächern für mögliche Ergänzungsbauten weichen von der im Gebiet üblichen Dachform ab. Sie reagieren damit auf die besondere städtebauliche Situation in diesem Bereich. Durch die Dachform wird die Höhenentwicklung der Gebäude so gesteuert, dass die Gebäudehöhe der Ergänzungsbebauung trotz ihrer Zweigeschossigkeit mit den Bestandhöhen der Bebauung südlich des Hansjakobweges angemessen korrespondiert.

Zur Unterstützung des 'grünen' Siedlungscharakters sowie vor dem Hintergrund des naturschutzrechtlichen Minimierungseffektes (Schutzgut Klima, Wasser) sind Pult- und Flachdächer sowie die Dachflächen von Tiefgaragen, Garagen und Carports extensiv zu begrünen.

Außenwandmaterialien

Zur Wahrung eines ruhigen, der Bestandssituation angemessenen Erscheinungsbilds werden glänzende und licht reflektierende Außenwandmaterialen im Plangebiet ausgeschlossen, sofern sie nicht der Gewinnung regenerativer Energien dienen.

7.2 Gestaltung von Nebenanlagen

Im Hinblick auf eine städtebaulich zurückhaltende Gestaltung der Plätze für bewegliche private Abfallbehälter sind die Standorte, die dem öffentlichen Straßenraum zugewandt und somit städtebaulich wirksam sind, in das Hauptgebäude, in Garagenbauten, Pergolen oder in die Grundstückseinfriedigungen zu integrieren.

7.3 Niederspannungsfreileitungen, Werbeanlagen und Außenantennen

Aus stadtgestalterischen Gründen, zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur Minimierung von Störwirkungen insbesondere auf das siedlungsstrukturelle Erscheinungsbild sowie auf das Landschaftsbild mit den angrenzenden Waldflächen und der Kleingartenanlage, werden Niederspannungsfreileitungen ausgeschossen, Werbeanlagen nur ausnahmsweise zugelassen, sofern sie sich in die architektonische Gestaltung der Fassade integrieren und Reglementierung für Außenantennen vorgenommen.

7.4 Einfriedigungen

Um die privaten Gartenbereiche vom öffentlichen Straßenraum räumlich sowie gestalterisch zu trennen, gleichzeitig den Straßenraum zu gliedern, aber dennoch einen offenen Gebietscharakter zu wahren, sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,2m zulässig.
Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit und der Einsehbarkeit insbesondere in den Kreuzungs- und Einmündungsbereichen wird die max. Höhe der Einfriedigungen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit (Sichtwinkel) auf 0,8m beschränkt. Es wird darauf hingewiesen, dass nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Hecken nur bis zu einer Höhe von 1,0m zulässig sind.
Zur Vermeidung von Eingriffen in bestehende Einfriedigungen wird festgesetzt, dass erst bei Erneuerung der Einfriedigungen diese nach den getroffenen Festsetzungen auszuführen sind, jedoch muss die Verkehrssicherheit in den Einmündungsbereichen gewährleistet sein. Diesbezüglich sind mit der zuständigen Behörde (Bürgeramt) alternative Lösungen zu erörtern.

Zum Sichtschutz gegenüber benachbarter Grundstücke sowie zu selbstständigen Fuß- und Radwegen sind lebende Einfriedigungen (geschnittene Hecken) bis zu einer Höhe von 1,8m und tote Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,2m zulässig.
Zur harmonischen Einfügung der lebenden Einfriedigungen in das durch heimisch-standortgerechte Gehölze geprägte grüne Siedlungs- und Straßenbild wird eine Verwendung von Nadelgehölzen für die äußere Umfriedigung der Baugrundstücke ausgeschlossen.

7.5 Zahl der notwendigen Stellplätze

Aufgrund der eingeschränkten Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum, bedingt durch die weitgehend minimierten Straßenquerschnitte im Plangebiet, wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gemäß der Landesbauordnung auf zwei Stellplätze erhöht.
Mit dieser Regelung wird gleichermaßen die Funktionsfähigkeit der öffentlichen Erschließungsflächen gesichert.

8 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	**ca. 6,31 ha**	**84,4%**
davon Flächen für Gebäude, Stpl, GTg, Ga und CP	*ca. 2,83 ha*	*(44,8%)*
davon Flächen mit flächiger Pflanzbindung	*ca. 3,48 ha*	*(55,2%)*
Verkehrsflächen	**ca. 1,17 ha**	**15,6%**
davon Haupterschließung	*ca. 0,80 ha*	*(68,4%)*
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	*ca. 0,37 ha*	*(31,6%)*
Summe Plangebiet	**ca. 7,48 ha**	**100%**

A 9 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist Bestandteil des Umweltberichts mit grünordnerischem Fachbeitrag. Folglich wird auf eine ausführliche Darstellung der Inhalte an dieser Stelle verzichtet.
Ein Ausgleich ist gemäß §1a (3) (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) nur innerhalb des Geltungsbereichs des alten Bebauungsplans 'Hansjakobweg' aus dem Jahr 1964 erforderlich. Die durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriffe können innerhalb des Gebietes nicht vollständig ausgeglichen werden. Folglich werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen entsprechend §1a (3) einer externen Ausgleichsfläche zugeordnet (vgl. Umweltbericht in der Anlage).

A 10 Durchführung und Realisierung

Bodenordnung
Bodenordnerische Maßnahmen sind für die Realisierung und Umsetzung der bauleitplanerischen Zielsetzung nicht erforderlich.

Realisierung
Grundsätzlich verfolgt die Stadt Konstanz das Ziel der Innentwicklung.
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Haidelmoos Nord schafft die Stadt Konstanz hierfür die planungsrechtliche Grundlage. Im Sinne der angestrebten Innenentwicklung stellt der Bebauungsplan eine Angebotsplanung dar. Eine bauliche Entwicklung und Nachverdichtung im Plangebiet steht in Abhängigkeit persönlicher Entwicklungsabsichten der Eigentümer und Bewohner.
Bauverpflichtungen sind explizit nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens, sondern werden vor dem Hintergrund des vorhandenen Erbbaurechts auf einzelnen Grundstücken durch den kommunalpolitischen Beschluss der Stadt Konstanz als Grundstückseigentümerin bestimmt.
Grundsätzlich sind im gesamt Plangebiet nach Erlangen der Planreife bauliche Entwicklungen nach den Maßgaben des Bebauungsplanes Haidelmoos Nord zulässig.

A 11 Fachgutachten

Für die fach- und sachgerechte Aufstellung des Bebauungsplanes Haidelmoos wurde ein Umweltbericht mit grünordnerischem Fachbeitrag erstellt. Dieser ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Stuttgart,
erstmals aufgestellt am 03.04.2007
zuletzt geändert am 18.11.2008

Netzwerk für Planung und Kommunikation
Dipl.-Ing. Thomas Sippel

in Bürogemeinschaft mit
Dipl.-Ing. Timo Buff

KONSTANZ
Die Stadt zum See

Bebauungsplan Haidelmoos Nord

Umweltbericht mit integriertem grünordnerischen Fachbeitrag

Stand 18.11.2008

Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt

In Bürogemeinschaft mit

Dipl.-Ing. Timo Buff
Freier Stadtplaner BDA, SRL

Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 -38/-39
fax (0711) 487 469
e-mail: info@sippel-netzwerk.de I info@buff-netzwerk.de

1. Einleitung

Das Baugesetzbuch (BauGB) § 1 Abs. 5 BauGB verpflichtet die Kommunen als Träger der Bauleitplanung zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber den kommenden Generationen in Einklang bringt.

Entsprechend § 2a BauGB ist dem Bebauungsplan als Anlage ein Umweltbericht beizulegen, in dem die in der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Die inhaltliche und methodische Gliederung ergibt sich aus der Anlage zu § 2(4) und § 2a BauGB.

Aufgrund der Tatsache, dass zwischen der Aufstellung des Grünordnungsplans und der Umweltprüfung in vielfacher Weise inhaltliche und methodische Überschneidungen bestehen, wird darauf verzichtet, neben dem Umweltbericht einen separaten Grünordnungsplan zu erstellen. Stattdessen fließen die Inhalte des Grünordnungsplans integriert in den Umweltbericht ein, auch um die Nachvollziehbarkeit und Praktikabilität im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu erhöhen. Um die Nachvollziehbarkeit entsprechend der Anlage zu § 2(4) und § 1a BauGB zu gewährleisten, wird in den Kapitelüberschriften jeweils auf die Gliederung der Anlage verwiesen.

Neben der Rechtsgrundlage zur Erarbeitung des Umweltberichts können für die Erarbeitung des Grünordnungsplans als wesentliche Grundlagen und Aussagen dargestellt werden:

- Im Sinne von § 9 Abs. 1 NatSchG haben die Träger der Bauleitplanung bei der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) Grünordnungspläne aufzustellen, sobald und soweit es zur Aufstellung, Ergänzung oder Änderung von Bebauungsplänen erforderlich ist.

- Entsprechend § 1a Abs. 1 BauGB soll mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Maßnahmen zur Innenentwicklung wird Priorität eingeräumt und es werden klare Maßgaben gegeben, Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

- § 1a Abs. 3 BauGB regelt die Grundsätze zur Vermeidung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). In der Abwägung sind die Darstellung des Landschaftsplanes sowie die Vermeidung von Eingriffen und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe zu berücksichtigen.

- Es gilt der Grundsatz, Eingriffe zu vermeiden bzw. zu minimieren in Vorrang vor Ausgleich und Ersatz. Entsprechend § 1a (3) letzter Absatz BauGB 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) Anwendung. Dabei sind die Eingriffe den vorhandenen Bodenfunktionen gegenüber zu stellen und ggf. Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.

1.1 Kurzdarstellung von Anlass, Ziele und Inhalte des Bebauungsplans (Punkt 1a Anlage zu §2 (4) und §2a BauGB)

Das Plangebiet des Bebauungsplans Haidelmoos Nord bezieht sich auf einen bereits in Vorkriegszeiten entstandenen Siedlungsbestand, welcher heute durch eine lockere Bebauung in Form von Siedlungshäusern auf meist großen, gut durchgrünten Parzellen belegt ist. Das Plangebiet liegt im Stadtteil Fürstenberg in der Ortsrandlage angrenzend an Waldflächen (Distrikt IV Riesenberg) und umfasst eine Gebietsgröße von 7,48 ha.

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans Haidelmoos Nord ist einerseits der kommunalpolitische Wille, entsprechend den Maßgaben von § 1a (2) BauGB eine geordnete Innenentwicklung durch die Schaffung von Baurecht zu unterstützen. Hier verfolgt der Bebauungsplan das Ziel, für Teilbereiche, in denen nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Hansjakobweg bislang keine bauliche Entwicklungsoption gegeben ist, Baurecht zu schaffen und das Angebot für eine Ergänzungsbebauung zu eröffnen.

Andererseits bildet das Vorliegen von Bauvoranfragen den Anlass, bislang bereits in Teilbereichen des Geltungsbereichs nach § 34 BauGB mögliche bauliche Entwicklungen über die Aufstellung eines Bebauungsplans in städtebaulicher Sicht zu koordinieren und eine für die bestehende Siedlungsstruktur maßstabsgerechte Ergänzungsbebauung in Art und Maß der baulichen Nutzung zu definieren.

Innerhalb des Bebauungsplans werden über die Darstellung von Baufenstern und Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung die Möglichkeiten und Grenzen einer über die Bestandsbebauung hinausgehenden Ergänzungsbebauung in städtebaulich stringenter Form definiert. Eine Erweiterung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht vorgesehen. Die bauliche Entwicklung bezieht sich damit ausschließlich auf die privaten Bestandsparzellen. Als Art der baulichen Nutzung ist entsprechend der städtebaulichen Bestandssituation ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Darüber hinaus werden im Zuge des Bebauungsplans aus grünordnerischer Sicht wesentliche Freiräume zusätzlich über die Festlegung von flächigen Pflanzgeboten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gesichert sowie aus landschaftsökologischer Sicht Wert gebende Randbereiche von einer Ergänzungsbebauung ausgeschlossen.

In der Gesamtheit legt der Bebauungsplan über seine Festsetzungen die aus städtebaulicher und grünordnerischer Sicht sinnvollen Möglichkeiten, aber auch Grenzen einer Ergänzungsbebauung fest.

KONSTANZ
Die Stadt zum See

Bebauungsplan Haidelmoos Nord

Anlage

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB
zum Bebauungsplan „Haidelmoos Nord"

Stand 27.03.2009

Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner SRL
Freier Landschaftsarchitekt

In Bürogemeinschaft mit

Dipl.-Ing. Timo Buff
Freier Stadtplaner SRL

Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 -38/-39
fax (0711) 487 469
e-mail: info@sippel-netzwerk.de I info@buff-netzwerk.de

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB) zum Bebauungsplan „Haidelmoos Nord“

Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltplanungen und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Der Gemeinderat der Stadt Konstanz hat mit dem Stadtentwicklungsprogramm „Zukunft Konstanz 2020“ unter anderem das Ziel formuliert, im Bestand vorhandene Innenentwicklungspotenziale aktiv für die Schaffung von neuem Wohnraum zu nutzen und somit die Bestandsgebiete maßvoll weiter zu entwickeln.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Haidelmoos Nord bezieht sich auf ein im Wesentlichen in Vorkriegszeiten entstandenes Siedlungsgefüge, das größtenteils durch eine lockere Bebauung in Form von Siedlungshäusern (Einzel- und Doppelhäuser) auf meist großen Grundstücksparzellen geprägt ist und somit entsprechende Entwicklungsoptionen aufweist. Das Plangebiet gehört zum Stadtteil Fürstenberg und liegt Luftlinie ca. zwei bis zweieinhalb Kilometer nördlich der Konstanzer Innenstadt. Das Plangebiet weist eine Größe von 7,48 ha auf.

Entsprechend dem kommunalpolitischen Willen, eine geordnete Innenentwicklung durch die Schaffung von Baurecht nach den Maßgaben des §1a (2) BauGB zu unterstützen, wird für das Plangebiet ein Bebauungsplan aufgestellt. Es wird das Ziel verfolgt, zum einen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Weiterentwicklung der Bestandsgebäude zu schaffen und zum anderen in Teilbereichen vor dem Hintergrund großer Parzellen und einer angemessenen Erschließungsmöglichkeit die Option für eine Ergänzungsbebauung zu eröffnen.
Darüber sollen die bislang nach § 34 BauGB zulässigen baulichen Entwicklungen aus städtebaulicher Sicht koordiniert und gleichzeitig für die bestehende Siedlungs- und Freiraumstruktur hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung eine für das Plangebiet maßstabsgerechte und angemessene bauliche Entwicklung definiert werden.

Folglich definiert der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen die aus städtebaulicher und grünordnerischer Sicht verträglichen Entwicklungs- sowie Ergänzungsoptionen im Bestand. Er bestimmt mit dem Ziel der Sicherung der inneren Freiflächen und des durch private Gartenflächen geprägten Gesamtcharakters aber auch gleichzeitig die Grenzen der verfolgten Innenentwicklung für das Plangebiet.

Beurteilung und Berücksichtigung der Umweltbelange

Grundsätzliches Ziel des Bebauungsplans ist eine Steuerung der baulichen Weiterentwicklung der Bestandssituation vor dem Ziel der Förderung der Innenentwicklung. Damit entspricht der Bebauungsplan grundsätzlich dem Ziel einer nachhaltigen Flächenentwicklung entsprechend des §1a (2) BauGB. Aufgrund der im Zusammenhang mit der vorgesehenen Ergänzungsbebauung dennoch verbundenen Eingriffswirkungen und entsprechend der Vorschriften des §2 (4) BauGB wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt.

Im Rahmen der Bestandsbewertung wurden insbesondere die Hochwertigkeit der Bodenfunktionen in den Randbereichen des Plangebietes, die Wert gebende Situation im Schutzgut Siedlungsbild in Form der vorhandenen Gartenflächen und das Vorhandensein von Wert gebenden Strukturelementen innerhalb der Gartenzonen mit einer entsprechenden Biotopverbundsituation trotz der Vorbelastung der vorhandenen umliegenden Bebauung und vorhandenen teils intensiven Freiflächennutzung konstatiert.

Zur Minimierung der Eingriffswirkungen in das Schutzgut Boden wurde im Rahmen der Fortentwicklung des Bebauungsplanverfahren die Intensität der vorgesehenen Ergänzungsbebauung deutlich herabgesetzt und insbesondere die für das Schutzgut Boden Wert gebenden Randzonen zum ehemaligen Haidelmoos (Moorböden) aus der städtebaulichen Konzeption der Ergänzungsbebauung ausgenommen. Die Herausnahme dieses Teilbereichs aus der Planung hatte zudem auch positive Minimierungswirkungen auf die Schutzgüter Grundwasser, Arten und Biotope und Siedlungsbild.

Darüber hinaus wurde im Sinne des Minimierungsaspekts für die zu ergänzenden Baugrundstücke Mindestgrößen fixiert und über die Darstellung von Baufeldvignetten und Baulinien sowie Flächen für Parkierung eine stringente Bebauungsstruktur festgesetzt. Diese hat zum Ziel, die innere Durchlässigkeit und Vernetzungswirkung zu gewährleisten, was im Minimierungsaspekt dem Ziel der Sicherung der gebietsinternen Biotopverbundsituation nachkommt. Gleiches gilt für die Sicherung eines durchgängigen rückwärtigen Freiraums zwischen Enzian- und Taborweg.

Trotz der Ermöglichung einer Ergänzungsbebauung verbleiben so in der Gesamtheit einerseits innere Freiräume, welche trotz der maßvollen Möglichkeiten einer Ergänzungsbebauung zu einer Sicherung des Gesamtcharakters des Plangebietes als durchgrünter Siedlungsbereich beitragen. Zum anderen kann über die Stellung der Ergänzungsgebäude und die jeweilige Ausrichtung der neu entstehenden Gartenzonen eine angemessene Vernetzungswirkung - auch im faunistischen Aspekt - aufrechterhalten werden.

Darüber hinaus wurden im Umweltbericht im Hinblick auf den Vermeidungs- und Minimierungsaspekt eine Vielzahl von planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen vorgeschlagen (bspw. Maßgaben zu Pflanzbindungen, Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen, Oberflächenbefestigung, Dachbegrünung, Materialwahl, Einfriedigungen etc.), welche vollinhaltlich in den Bebauungsplan übernommen wurden. In den Einzelaspekten wird auf den vorliegenden Umweltbericht verwiesen.

Um einen plangebietsinternen Ausgleich vorzusehen und das oben beschriebene Ziel eines Haltens des durchgrünten Gebietscharakters und des Sicherns von durchgängigen Freiraumstrukturen zu befördern, wurden im Ausgleichsaspekt Vorschläge zu Pflanzgeboten erarbeitet, welche ebenfalls in die Festsetzungen des Bebauungsplans Eingang fanden.

Um die notwendige Ausgleichsquantität zu ermitteln, wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanz erarbeitet. Entsprechend § 1a (3) BauGB ist dabei ein Ausgleich für durch die Bebauung entstehende Eingriffswirkungen nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung er-

folgt sind oder zulässig waren. Dies trifft für Teilbereiche des Plangebietes zu, welche bislang nach §34 BauGB bebaubar waren.
In der Konsequenz war ein Ausgleich jedoch für diejenigen Teilbereiche des Plangebietes erforderlich, welche bislang durch den Bestandsbebauungsplan Hansjakobweg belegt waren. Der Bestandsbebauungsplan sah hier für die nördlich des Hansjakobwegs liegenden Grundstücksteile Grünflächen vor.

Vor diesem Hintergrund wurde für diese Teilflächen des Geltungsbereichs des Bestandsbebauungsplans Hansjakobweg eine Eingriffsbilanzierung anhand des aktuell vorliegenden Bewertungsschlüssels (LUBW, "Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung", Karlsruhe, Stand August 2005) vorgenommen. Damit umfasst die Eingriffsbilanzierung mit Ausnahme des Bereichs zwischen Enzianweg und Taborweg die wesentlichen im Bereich Sonnentauweg / Hansjakobweg liegenden Bereiche, in denen zusätzliche Optionen für eine bauliche Ergänzung vorgesehenen sind.

Im Gesamtergebnis verblieb auch unter Berücksichtigung der plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationsdefizit von rund 58.000 Wertpunkten, das außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Haidelmoos Nord umzusetzen war. Um dieses im Plangebiet vorhandene Ausgleichsdefizit zu kompensieren, wurden dem Bebauungsplan Haidelmoos Nord plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen nördlich bzw. südlich der Schwaketenstr. / Universitätsstraße im Übergang zwischen Ulmisried und Riesenbergwiese als Sammelausgleichsmaßnahme zugeordnet. Die plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahme befindet sich damit im erweiterten räumlichen Umfeld des Plangebietes des Bebauungsplans Haidelmoos Nord. Bei beiden Flurstücken sind Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen in Form von Ausstockungsmaßnahmen und Mahd vorgesehen, um den heute durch eine ausgeprägte Ruderalvegetation charakterisierten Bestand (z.T. mit Neophytenbestand) mit dem Entwicklungsziel einer Nasswiese umzuwandeln. Im Rahmen der Maßnahmenbeschreibung wurden auch Hinweise zur Durchführung der Pflege gemacht.

Die Maßnahmen werden einem anstehenden räumlich übergreifenden Pflege- und Entwicklungsplan für das Ulmisried zeitlich vorgezogen, leisten einen Beitrag zur Aufwertung des Gesamtstandorts Ulmisried (Im Bereich Flurstück 9004/1: FFH- und Vogelschutzgebiet, Flurstück 9004: FFH-Gebiet) und wurden vor Ort mit der Fachbehörde und Vertretern des NABU abgestimmt. Der schutzgutbezogene Schwerpunkt der über die externe Ausgleichsmaßnahme vorgesehenen Maßnahmen liegt im Schutzgut Arten und Biotope. Quantitativ kann über die geplante plangebietsexterne Maßnahme dass plangebietsinterne Ausgleichsdefizit von 58.000 Wertpunkten ausgeglichen werden. Die Flächen sind im Eigentum der Stadt Konstanz, die Umsetzung der Maßnahmen ist damit abgesichert.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden wurde ebenfalls quantitativ bilanziert, kann zwar durch die vorgeschlagenen grünordnerischen Maßnahmen und über die plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen ansatzweise gemindert, jedoch definitiv nicht vollständig ausgeglichen werden (bspw. Eingriffswirkungen in die vorhandenen Bodenfunktionen oder auch das Schutzgut Grundwasser). Gleichermaßen stehen auf der Gemarkung Konstanz derzeit keine Flächen zur Verfügung, die in diesem Ausmaß entsiegelt oder schutzgutbezogen aufgewertet werden können.

Vor dem Hintergrund, dass es sich beim Bebauungsplan Haidelmoos um einen Bebauungsplan handelt,

- der das bestehende Baurecht nach § 34 BauGB innerhalb des Siedlungsbestands ablöst (hier sind keine Ausgleichsmaßnahmen auch im Schutzgut Boden erforderlich) und damit zu einer städtebaulich geordneten Entwicklung im Innenbereich beiträgt,
- durch die klare Gliederung der möglichen Ergänzungsbebauung nicht nur eine Ergänzungsbebauung eröffnet, sondern gleichzeitig auch die inneren Freiräume in ihrer Struktur und Qualität sichert,

- die Wert gebenden Bodenstrukturen in den an das ehemalige Moor angrenzenden Teilflächen von einer Neubebauungsoption offensiv ausnimmt
- und im Gesamtkontext der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Konstanz durch das Angebot an Baumöglichkeiten im Innenbereich nachhaltig zu einer Schonung von bislang nicht baulich vorgeprägten Flächen im Außenbereich beiträgt

wurde das verbleibende, weder plangebietsintern noch plangebietsextern ausgleichbare Defizit im Schutzgut Boden aus grünordnerischer Sicht als akzeptabel bewertet.

Die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen auf den privaten plangebietsinternen Flächen sowie auf den zugeordneten plangebietsexternen Flächen wird durch die Stadt Konstanz erstmalig 1 Jahr nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahmen und erneut nach 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft (Monitoring).

Abwägung der umweltrelevanten Belange und der eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen

Die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt wurden vollumfänglich als textliche und zeichnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Im Hinblick auf die Abwägung der grundsätzlichen Standortwahl war das Plangebiet des Bebauungsplans als Potenzialfläche für die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen Teil einer übergreifenden Analyse zur aktiven Nutzung von Innenentwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Stadt Konstanz. Vor diesem Hintergrund stellt die Bebauungsplanaufstellung auch eine konsequente Umsetzung des kommunalpolitisch beschlossenen Ziels der offensiven Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen dar.

Im Hinblick auf die im Rahmen der Abwägung eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurde einerseits durch die deutliche Herabsetzung der zu Verfahrensbeginn angestrebten Intensität der Ergänzungsbebauung und die Herausnahme der Wert gebenden Randbereiche zum Haidelmoos auf die Vielzahl von eingegangenen kritischen Stellungnahmen zur grundsätzlichen Nachverdichtungsintensität reagiert.

Zum anderen wurde durch die Festsetzung einer stringenten städtebaulichen Ergänzungsbebauung (Vignettenbaufelder, Ausweisung von Baulinien, Ausweisung klar definierter Flächen für die Parkierung, Sicherung von Mindestfreiräumen und Fixierung von Grundstücksmindestgrößen etc.) auf die im Rahmen der Beteiligung hingewiesene Sicherung der gebietsinternen Vernetzungswirkung eingegangen.

In Bezug auf die vom Landratsamt geforderte Darstellung der plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahme wurde im Umweltbericht eine Zuordnung der oben beschriebenen Ausgleichsmaßnahme im Übergang zwischen Ulmisried und Riesenbergwiese vorgenommen und die Inhalte der Maßnahme sowie die notwendigen Pflegemaßnahmen in Abstimmung mit dem LRA definiert und konkretisiert.

Der Planungsprozess und die Abwägung

Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Haidelmoos Nord" wurde am 27.01.2005 gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 24.06.2005.

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) wurde am 05.10.2006 gefasst und am 07.10.2006 öffentlich bekannt gemacht. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 09.10.2006 bis zum 20.10.2006 fand eine erste öffentliche Informationsveranstaltung sowie ein Scoping-Termin mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wurden, am 10.10.2006 in der Grundschule im Haidelmoos statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB aufgefordert, sich zum Vorentwurf und zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB zu äußern.

Mit dem Ziel, das Maß der Innenentwicklung und die möglichen städtebaulichen Potenziale auszuloten, wurden für den Vorentwurf unterschiedliche Nachverdichtungsoptionen erarbeitet. Dabei wurden bewusst verschiedene Nachverdichtungsoptionen mit unterschiedlicher Intensität bzw. Dichte dargestellt. Diese waren Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.
Es wurde deutlich, dass über eine Erweiterung der Bestandsgebäude hinaus sich nur in Teilbereichen des Plangebietes eine städtebaulich verträgliche und angemessene Ergänzungsbebauung anbietet, ohne dabei den bestehenden Siedlungscharakter durch die beabsichtigte Innenentwicklung nachhaltig zu beinträchtigen. Insbesondere die aufgezeigten Nachverdichtungsoptionen, die zur Erschließung und Realisierung einer Ergänzungsbebauung die Mitwirkungsbereitschaft mehrerer Eigentümer erfordern, stellen eine Überformung und spürbare Störung des Siedlungscharakters dar. Gleichzeitig wurde diesen Varianten eine sehr geringe Chance hinsichtlich ihrer Umsetzung eingeräumt.

Aufgrund der eingeschränkten Mitwirkungsbereitschaft der Anwohner/Eigentümer und dem Wunsch, den Charakter einer locker bebauten und durchgrünten Siedlungsstruktur mit hoher Wohnqualität zu sichern und der mit einer Innenentwicklung in Verbindung gebrachten Sorge einer Verkehrszunahme, wurde die Intensität der dargestellten Nachverdichtungsoptionen deutlich zurückgenommen.
Die Reduzierung der Nachverdichtungsoptionen erfolgte ebenso aufgrund der im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen, die insbesondere auf die Wertigkeit des landschaftlichen Umfeldes, der vorhandenen inneren Freiraumstruktur, die Vernetzungswirkung, auf vorhandene Reste des Haidelmoores (Wertigkeit des Schutzguts Boden) in den südwestlichen Randbereichen des Plangebietes, die bestehende Problematik des Waldabstandes am Nordrand der Siedlung sowie auf die Maßgabe eines ausreichenden Stellplatznachweises auf den Privatgrundstücken abzielten.

Im Rahmen einer zweiten öffentlichen Informationsveranstaltung am 27.03.2007 wurde den Bürgern die weiterentwickelte städtebauliche Konzeption für die beabsichtigte Innentwicklung vorgestellt.
Vor dem Hintergrund,

- den durchgrünten Siedlungscharakter zu sichern,
- die bauliche Ergänzung unter Wahrung der städtebaulichen Qualität zu vollziehen,
- die zusammenhängenden inneren Freiräume freizuhalten,
- die Ergänzungsbebauung anhand klar ablesbarer, am Bestand sich orientierender städtebaulichen Strukturen zu entwickeln und

- eine klare, restriktive Definition des Maßes einer möglichen Ergänzungsbebauung sowie einer Weiterentwicklung von Bestandsgebäuden zu verfolgen,

wurden die Entwicklungsoptionen für eine Ergänzungsbebauung zum einen auf den Bereich nördlich Iris-/ Hansjakobweg und zum anderen auf den Bereich östlich des Enzianweges einschließlich einer Neuordnung des Bereichs westlich des Taborwegs/ nördlich des Verbindungswegs zum Enzianweg beschränkt. In den Randbereichen zur Kleingartenanlage und im Südabschnitt des Plangebietes wurde entsprechend auf eine Ergänzungsbebauung verzichtet.

Für den Bereich nördlich Iris-/Hansjakobweg sah der Vorentwurf des Bebauungsplanes eine klare Gliederung der Ergänzungsbebauung entlang der Straßen (Baulinie) mit jeweils westlich der Baukörper liegenden Gartenzonen vor, um die inneren Freiräume zwischen dem Sonnentauweg im Norden und dem Hansjakobweg im Süden weitgehend freizuhalten. Für den Bereich östlich Enzianweg wurden ebenfalls die innen liegenden Freiräume zwischen dem Enzianweg und dem Taborweg im Osten durch die planungsrechtliche Bündelung der Erschließung (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) und einer kompakten Bebauung mit Bestandsgebäude und südorientierter Ergänzungsbebauung in der zweiten Reihe gesichert. Für beide Teilbereiche wurden Festsetzungen getroffen, die eine maßstäbliche Höhenentwicklung der Ergänzungsbebauung gewährleistet.

Im Zuge des Verfahrensfortschritts wurde auf Grund der nach LBO geforderten Mindestabständen zu Waldflächen der nördlich des Sonnentauwegs liegende Plangebietsteil aus der Abgrenzung des Geltungsbereichs ausgenommen, da bauliche Ergänzungen der Bestandsgebäude hier innerhalb der geforderten Waldabstände zu liegen gekommen wären. Ergänzungen der Bestandsgebäude sind damit in Form von Einzelfallprüfungen weiterhin in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde zulässig.

Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Mit Beschluss vom 19.07.2007 wurde der Bebauungsplanentwurf mit den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, der Begründung sowie dem Umweltbericht mit integriertem grünordnerischem Fachbeitrag gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 17.09.2007 bis zum 19.10.2007 zur Einsicht- und Stellungnahme öffentlich ausgelegt. Darüber hinaus wurden am 18.09.2007 zwei öffentliche Informationsveranstaltungen (getrennt nach den Bereichen Iris-/Hansjakobweg und Enzianweg) durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 08.09.2007.
Mit dem Offenlagebeschluss wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 27.01.2005 gleichzeitig eine Änderung des Geltungsbereichs (Reduzierung der Flächen im Norden nördlich des Sonnentauweges) beschlossen.
Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB eingeholt. Die Benachrichtigung erfolgte am 12.09.2007.

Aus der Beteiligung der Behörden wurde im Wesentlichen vom Landratsamt Amt für Baurecht und Umwelt) darauf hingewiesen, dass der Pflege- und Entwicklungsplan für die zur Kompensation des Ausgleichsdefizits im Ulmisried vorgesehen Pflegemaßnahmen zur Biotopentwicklung zeitnah zu erstellen und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen ist. Diese Anregung wurde entsprechend in den Umweltbericht aufgenommen.
Den Befürchtungen des NABU, dass ein Großteil der bei einer Ergänzungsbebauung geteilten Grundstücke eine Flächengöße unter 350 qm aufweisen und damit aus der Baumschutzsatzung herausfallen, wurde durch die Anhebung des Mindestmaß der Grundsücke im Bereich des Enzianweges von 300qm auf 350qm entgegengewirkt. Mit dem Beschluss des Gemeinderates die zusätzliche Bauoption im Bereich des Irisweges aus der Plandarstellung herauszunehmen, reduzierte sich die Anzahl der Grundstücke, die ein Mindestmaß unterhalb der 350qm Grenze aufweisen, auf zwei Grundstüksteilungen. Im Hinblick auf die angesprochenen Vernetzungswirkungen im Plange-

biet werden insbesondere im Rahmen der Bebauung zwischen dem Hansjakobweg und dem Sonnentauweg Maßgaben zur Gebäudestellung planungsrechtlich bestimmt, die über die Lage der privaten Gartenflächen jeweils westlich der Ergänzungsgebäude und die Sicherung eines durchlaufenden inneren Freiraums an der Hangkante entlang der Bebauung des Sonnentauwegs die Vernetzungswirkung berücksichtigen und die Eingriffswirkungen möglichst minimieren. Die Sicherung der gärtnerischen Gestaltung und die für die Vernetzungswirkung notwendige grünordnerische Strukturierung erfolgt über Pflanzgebote und Maßgaben zur Gestaltung der privaten Gartenflächen.

Aufgrund der eingegangen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und unter dem Aspekt des Gleichbehandlungsgrundsatzes wurden über redaktionelle Änderungen hinaus

- die bisher zwingend festgesetzte Zweigeschossigkeit für die baulichen Ergänzungsoptionen nördlich des Hansjakobweges als mögliche zulässige Zweigeschossigkeit festgesetzt,
- die maximale zulässige Grundflächenzahl für die Bestandsbebauung westlich des Enzianweges von 100qm auf 120qm erhöht,
- die Baufenster für die bauliche Ergänzungsoption östlich des Enzianweges in zweiter Reihe zur besseren Nutzbarkeit der Stellplätze geringfügig verschoben,
- im Bereich westlich Taborweg/ nördlich des Verbindungsweges zum Enzianweg der Baukörper um 90° gedreht und die Ein-/Ausfahrt zur Tiefgarge an den Taborweg verlegt,
- die Baufenster Hansjakobweg Nr. 9 bis Nr. 13 vergößert bzw. angepasst, eine Zweigeschossigkeit ermöglicht und die Grundflächenzahl für Nr. 11 und Nr 13 von 100qm wie bei Nr 9 auf 120qm erhöht,
- für Enzianweg Nr. 31 bis Nr 35 die Wandhöhe redaktionell auf 6,5m angepasst,
- für Enzianweg Nr. 33 das Baufenster nach Westen erweitert und Flächen fur Garagen und Carports im hinteren Grundstücksteil ergänzt,
- für Sonnentauweg Nr. 11/11a und Nr. 35/35a die Baufenster vergrößert und die maximal zulässige Grundflächen von 120qm auf 150qm (Nr. 35/35a) bzw. auf 160qm (Nr 11/11a) erhöht.

Darüber hinaus wurde im Bereich östlich des Enzianweges das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auch zu Gunsten der erforderlichen Erschließungsträger erweitert, die maximale Höhe der Einfriedigungen in den Kreuzungsbereichen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit auf 0.8m begrenzt und die Verkehrsfläche mit Besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich in die Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche mit dem Ziel umgewandelt, diesen Bereich verkehrsrechtlich als Verkehrsberuhigten Bereich (Schrittgeschwindigkeit) zu widmen.
Mit dem Gemeinderatsbeschluss, die zusätzliche Bebauungsoption nördlich Irisweg herauszunehmen, wurden im südlichen Grundstücksbereich nicht überbaubare Grundstückflächen planungsrechtlich festgesetzt und die bisher im Norden festgesetzten Garagenbaufenster für die Bestandsgebäude in den Süden der Grundstücke an den Irisweg verlegt.

2. öffentliche Auslegung nach § 4a (3) BauGB

Die vorgenommen Änderungen am Bebauungsplanentwurf hatten die erneute Auslegung des Bebauungsplanes nach § 4a (3) BauGB zur Folge. Die 2. öffentliche Entwurfsoffenlage wurde vom Gemeinderat am 28.02.2008 beschlossen. Die Auslegungsfrist wurde hierbei angemessen vom 31.03.2008 bis zum 11.04.2008 auf zwei Wochen verkürzt. In der öffentlichen Bekanntmachung vom 22.03.2008 wurde darauf hingewiesen, dass nur zu den geänderten Teilen des Entwurfs Stellungnahmen abgegeben werden können. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden über die 2. öffentliche Auslegung am 25.03.2008 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der IHK und Handwerkskammer sowie der Diskus-

sion im TUA, wurde nochmals über die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet WA beraten. Im Ergebnis wurde vorgeschlagen, die Nutzungsmöglichkeiten gemäß der Baunutzungsverordnung weiter zu fassen und die bisher ausgeschlossenen

- allgemein zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe
- ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- und ausnahmsweise zulässige sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

zuzulassen und den Bebauungsplan dementsprechend zu ändern.
Die erweiterten Festsetzungen entsprechen den bisherigen Festsetzungen des alten Bebauungsplanes "Hansjakobweg". Darüber hinaus wurde vom Gemeinderat die Hausausnahme der zusätzlichen Bebauungsoption im rückwärtigen Bereich Sonnentauweg Nr. 37 beschlossen.

Des Weiteren wurden in die Begründung redaktionelle Änderungen sowie Änderungen zur Klarstellung im Umgang mit dem Bestand bezogen auf Informationen zur Erdgeschossfußbodenhöhe, zu den Wohneinheiten und zur Begrenzung der Höhe von Einfriedungen aufgenommen. Ebenso wurden die Hinweise des Landratsamtes zur Dauer der Pflegemaßnahmen und des Zeitpunktes in die Begründung aufgenommen; dies gilt gleichermaßen für den Grünordnungsplan.
In den Textlichen Festsetzungen wurde zum Umgang mit Einfriedungen im Bestand die bisherige Formulierung durch einen Zusatz ergänzt sowie in der Planzeichnung die Flächen für Garagen und Carports auf den Grundstücken Sonnentauweg 11a und 35a wurden auf eine Breite von 6,00m verringert.

3. öffentliche Auslegung nach § 4a (3) BauGB

Die 3. öffentliche Entwurfsoffenlage wurde vom Gemeinderat am 02.10.2008 beschlossen. Die Auslegungsfrist wurde hierbei angemessen vom 01.12.2008 bis zum 12.12.2008 auf zwei Wochen verkürzt. In der öffentlichen Bekanntmachung vom 22.11.2008 wurde darauf hingewiesen, dass nur zu den geänderten Teilen des Entwurfs Stellungnahmen abgegeben werden können. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden über die 3. öffentliche Auslegung am 21.11.2008 benachrichtigt.

Der Bebauungsplan und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften wurden vom Gemeinderat der Stadt Konstanz am 19.03.2009 jeweils als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung am 04.04.2009 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Stuttgart, 27.03.2009

Netzwerk für Planung und Kommunikation
Dipl.-Ing. Thomas Sippel

in Bürogemeinschaft mit
Dipl.-Ing. Timo Buff