Bebauungsplan Hermann-Hesse-Weg

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt,
nicht markierte siehe Planakte

1. Amtliche Bekanntmachung vom 13.08.2003
2. Satzung vom 08.08.2003
3. Zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500
4. Planungsrechtliche Festsetzungen vom 08.08.2003
5. Örtliche Bauvorschriften vom 08.08.2003
6. Begründung vom 28.10.2002/14.11.2002
7. Grünordnerischer Beitrag

STADT KONSTANZ

Satzung

über den Bebauungsplan „Hermann-Hesse-Weg / Alpsteinweg“ 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 26.06.03..... 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 28.10.2002/14.11.2002/22.05.03
2. planungsrechtliche Festsetzungen — vom 28.10.2002

der Örtlichen Bauvorschriften

3. örtliche Bauvorschriften — vom 28.10.2002

Beigefügt sind:

4. Begründung — vom 28.10.2002/14.11.2002
5. Grünordnerischer Beitrag — vom 28.10.2002

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4
Teilungsgenehmigung

Gemäß § 19 Abs. 1 Baugesetzbuch bedarf die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach § 1 zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung.

§ 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 08. AUG. 2003

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Fouquet
Bürgermeister

STADT KONSTANZ

Bekanntmachung / Inkrafttreten:



Legende :

1. Art der baulichen Nutzung

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.5. Baugrenze

13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13.2.2. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen , Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

zu erhaltende Bäume

geschützte Bäume nach § 1 Konstanzer Baumschutzsatzung, nach Möglichkeit zu erhalten

15. Sonstige Planzeichen

15.5 Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gesamte (Fläche: ca.16.600 m²)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier : Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Firstrichtu

Hauptfirstrichtung

Nutzungsschablone:

WA	=	Allgemeines Wohngebiet
I	=	eingeschossig
II	=	zweigeschossig (max.)
GRZ	=	0,2
GFZ	=	0,4
SD/WD	=	Satteldach / Walmdach
a	=	abweichende Bauweise
gD	=	geneigtes Dach

N

STADT KONSTANZ — Städtebau- und Vermessungsamt

Bebauungsplan

Hermann-Hesse-Weg / Alpsteinweg

Maßstab 1:500

Aktenplanzeichen h7

Planfertigung
Städtebau- und Vermessungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Telefon 07531 / 900 701
Telefax 07531 / 900 526
Untere Laube 24
78459 Konstanz
Stempel / Unterschrift

Stand des Liegenschaftskatasters
vom _____
Unterschrift (Siegel)

Entwurf vom 28.10.2002
geändert 14.11.2002 / 22.05.03 / 27.06.03
Planer/in Beer
Graphik Trautmann

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am 28.09.2000	öffentliche Bekanntmachung	am 12.10.2000
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluss am 27.07.2001	öffentliche Bekanntmachung	am 25.10.2001
	durchgeführt vom 05.11.2001	bis	19.11.2001
		Veranstaltung	am 06.11.2001
Öffentl. Auslegung	Beschluss am 30.01.2003	öffentliche Bekanntmachung	am 01.02.2003
	durchgeführt vom 10.02.2003	bis	10.03.2003
Evtl. 2. öffentl. Auslegung (bzw. eingeschränktes Verfahren)	Beschluss am	öffentliche Bekanntmachung	am
	durchgeführt vom	bis	
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	am 25.10.2001	Benachrichtg. über öff. Ausl.	am 06.02.2003
		Benachrichtg. üb. evtl.2. Ausl.	am
Beschluss über Anregungen	am 26.06.2003	Satzungsbeschluss	am 26.06.2003

Ausfertigung der Satzung
Konstanz, den 08.08.2003
gez. Fouquet
Fouquet, Bürgermeister (Siegel)

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

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 13.08.2003

Vermerke
Dieser Bebauungsplan wurde nach Inkrafttreten geändert:
rechtsverbindlich am _____ Aktenplanzeichen _____
rechtsverbindlich am _____ Aktenplanzeichen _____
(Sonstige Vermerke)

Stadt Konstanz

Bebauungsplan „Hermann-Hesse-Weg / Alpsteinweg“

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	§ 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung	**§ 9 (1) Nr. 1 BauGB**
Für das gesamte Plangebiet ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.	§ 9 (1) Nr.1 BauGB § 4 BauNVO
Die Ausnahmen 1., 4. und 5. entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen.	
Somit sind folgende Nutzungen zulässig: 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	
Ausnahmsweise zulässig sind: 1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 2. Anlagen für Verwaltungen.	

1.2 Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 (1) Nr. 1 BauGB**
Grundflächenzahl (GRZ): Für das gesamte Gebiet wird eine GRZ von 0,2 als Höchstmaß festgesetzt.	§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von 1. Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die GRZ von 0,2 darf durch die Grundflächen der im vorigen Satz bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind unzulässig.	§ 19 (4) BauNVO
Geschoßflächenzahl (GFZ): Für das gesamte Gebiet wird eine GFZ von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf 2 als Höchstmaß festgesetzt.	§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO
Bei Sattel- oder Walmdächern wird die maximal zulässige Traufhöhe auf 6,0 m über der gemittelten Geländehöhe des Grundstücks festgesetzt. Die Traufe ist dabei der Schnittpunkt zwischen Dachhaut und Außenwand.	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
Für alle Dachformen wird die maximal zulässige Firsthöhe auf 9,0 m über der gemittelten Geländehöhe des Grundstücks festgesetzt.	

1.3 Bauweise	**§ 9 (1) Nr. 2 BauGB** **§ 22 (4) BauNVO**
Im gesamten Gebiet ist nur der Bau von Einzel- oder Doppelhäusern zulässig.	
Es wird eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 20 m zulässig.	

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	**§ 9 (1) Nr. 2 BauGB** **§ 23 BauNVO**
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß Planeintrag vorgegeben.	
Eine Bebauung der Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern – auch mit Nebenanlagen – ist nicht zulässig (siehe dazu 1.7 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern).	
Ein- und Ausfahrten durch die Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern entlang des Alpsteinweges sind zulässig.	

1.5 Stellung der baulichen Anlagen	**§ 9 (1) Nr. 2 BauGB**
Die Stellung der Gebäude ist über die Hauptfirstrichtung gemäß Planeintrag vorgegeben.	
Von der eingetragenen Richtung darf bis zu 5° abgewichen werden.	

1.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen	**§ 9 (1) Nr. 6 BauGB**
Pro Einzelhaus oder pro Doppelhaushälfte sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.	

1.7 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern **§ 9 (1) Nr. 25b BauGB**

Innerhalb der festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Sträucher und Bäume dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Entsprechend „1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche" ist eine Bebauung dieser Flächen – auch mit Nebenanlagen – nicht zulässig. Ein- und Ausfahrten sind zulässig auf der Fläche entlang des Alpsteinweges.

Die im Plan als „zu erhalten" entsprechend gekennzeichnetet Bäume außerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind ebenfalls dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Alle Bäume – auch innerhalb der Baugrenzen -, die durch die Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz geschützt sind, sind nach dieser Baumschutzsatzung zu behandeln. Dies ist bei Baugesuchen entsprechend zu berücksichtigen.

Bei Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

1.8 Zu verwendende Bäume und Sträucher bei Neupflanzungen **§ 9 (1) Nr. 25b BauGB**

Auf den Grundstücken dürfen nur einheimische Laubgehölze angepflanzt werden.

Eine Liste mit entsprechenden Vorschlägen ist im „Grünordnerischen Beitrag" zu finden.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **§ 9 (1) Nr. 20 BauGB**

Dächer mit einer Dachneigung bis 10° sind extensiv zu begrünen.

Stellplätze sowie Haus- und Garagenzugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 9 (6) BauGB

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, **Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10 a, 79098 Freiburg, Tel.: 0761/20712-0** unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Landesdenkmalamt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3. WEITERGEHENDE 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 ist, in die Planung zu integrieren.

Konstanz, den 28.10.2002

08. AUG. 2003

STADT KONSTANZ

Stadt Konstanz

Bebauungsplan „Hermann-Hesse-Weg / Alpsteinweg“

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	§ 74 LBO

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen — **§ 74 (1) Nr. 1 LBO**

1.1.1 Dachformen

Als Dachform wird einheitlich für alle Gebäude ein geneigtes Dach festgesetzt.

Dies gilt nicht für Nebengebäude, Carports und Garagen.

1.1.2 Dachneigung

Die Dachneigung darf maximal 35° betragen.

1.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten (z. B. Gauben) oder Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

1.2 Stellplätze — **§ 74 (2) LBO**

Im gesamten Gebiet sind maximal zwei Stellplätze pro Wohneinheit zulässig.

1.3 Regenwasserversickerung — **§ 74 (3) Nr. 2 LBO**

Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück in geeigneten Anlagen zu versickern.

Die Bemessung der Versickerungsanlagen muss nach den Vorgaben des ATV-DVWK – Arbeitsblattes 138 erfolgen (ATV-DVWK = Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.)

Konstanz, den 28.10.2002

08. AUG. 2003

STADT KONSTANZ

Stadt Konstanz

Bebauungsplan „Hermann-Hesse-Weg / Alpsteinweg“

Begründung

1. Rahmenbedingungen

1.1 Anlaß der Planaufstellung

1.2 Lage und Größe des Plangebietes, Eigentumsverhältnisse

1.3 Vorgaben des Flächennutzungsplanes

1.4 Vorgaben des Landschaftsplanes und der Grünordnung

1.5 Einordnung in übergeordnete Strukturen und Planungen

1.6 Städtebauliche Struktur, Grundstücksgrößen, Art und Maß der baulichen Nutzung

1.7 Grünstrukturen

2. Planung

2.1 Ziele der Planung

2.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.2.1 Art der baulichen Nutzung
2.2.2 Maß der baulichen Nutzung
2.2.3 Bauweise
2.2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
2.2.5 Stellung der baulichen Anlagen
2.2.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen
2.2.7 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
2.2.8 Zu verwendende Bäume und Sträucher bei Neupflanzungen
2.2.9 Dachbegrünungen

2.3 Örtliche Bauvorschriften

2.3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2.3.2 Stellplätze
2.3.3 Regenwasserversickerung

2.4 Umweltschützende Belange, Grünordnung, Natur- und Landschaftsschutz

2.5 Eingriffe in Natur und Landschaft

2.6 Erschließung

2.7 Entsorgung

2.8 Bodenordnung

2.9 Kosten

1. Rahmenbedingungen

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Daß im Bereich des Hermann-Hesse-Weges Planungsbedarf besteht, zeigte sich zum ersten Mal , als das städtische Grundstück Nr. 4199/30 (Hermann-Hesse-Weg 12) zum Verkauf ausgeschrieben wurde. Die Untersuchung, welches Maß der baulichen Nutzung auf diesem Grundstück verträglich sei, brachte neben städtebaulichen Aspekten vor allem den ökologischen Aspekt ins Blickfeld, da der Landschaftsplan der Stadt Konstanz das Plangebiet als Bestandteil eines Grünzuges zur Biotopvernetzung ausweist.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat am 13.04.2000 klar umrissene Vorgaben für die Art und das Maß der baulichen Nutzung des städtischen Grundstückes beschlossen. Aus den gleichen Gründen hat der Gemeinderat am 28.09.2000 das Einvernehmen nach § 36 BauGB für ein Bauvorhaben auf Flst.Nr. 4199/28 zur Erstellung von drei Mehrfamilienhäusern versagt und stattdessen den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hermann-Hesse-Weg / Alpsteinweg" gefasst.

Diese Beschlüsse sind gefaßt worden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und vor allem die Forderungen des Landschaftsplanes der Stadt Konstanz zu sichern.

1.2 Lage und Größe des Plangebietes, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst ca. 1,66 ha und wird durch die Eichhornstraße, den Hermann-Hesse-Weg und den Alpsteinweg begrenzt. Bestandteil des Bebauungsplanes sind die Flurstücke 4199/8, 4199/27, 4199/28, 4199/29, 4199/30, 4199/31, 4199/33, 4199/34, 4199/35 und 4199/39.
Das Grundstück 4199/30 ist im Besitz der Stadt Konstanz, das Grundstück 4199/39 gehört den Stadtwerken Konstanz, die restlichen Grundstücke sind im Besitz privater Eigentümer (Stand September 2002).

1.3 Vorgaben des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan vom 21.09.2000 weist für das gesamte Plangebiet eine bestehende Wohnbaufläche aus (vgl. Anlage 1).

1.4 Vorgaben des Landschaftsplans und der Grünordnung

Gemäß dem Landschaftsplan der Stadt Konstanz liegt der Bereich in einem Grünzug mit Bedeutung für die Biotopvernetzung (vgl. Anlage 2) und ist daher vor einer weiteren übermäßigen Nachverdichtung freizuhalten, da sonst die im Landschaftsplan vorgegebenen Maßnahmen nicht mehr erfüllt werden können.

Das Plangebiet steht im Zusammenhang mit dem zentralen Grünzug „Lorettowald-Hockgraben-Universitätswald". Kernstücke dieses Grünzuges sind der Lorettowald sowie das Bachtal des Hockgrabens. Dieser Grünzug steht in enger Verbindung mit dem Grünzug Bodenseeufer. Seine Funktionen sind außerordentlich vielfältig, wie beispielsweise Erholungsfunktion, lokalklimatische Ausgleichsfunktion, ökologische Funktion sowie stadtgliedernde Funktion.

Im Landschaftsplan wurden bewusst die überbauten Flächen zwischen Schmieder Klinik und Freizeitbad Jakob in den Grünzug integriert, also auch das Plangebiet „Hermann-Hesse-Weg / Alpsteinweg". Es handelt sich dabei größtenteils um locker bebaute parkartige Grundstücke mit ökologisch wertvollem alten Baumbestand. Dort ist aufgrund des hohen Grünflächenanteils mit altem Baumbestand die Biotopvernetzungsfunktion zwischen Lorettowald und Bodenseeufer noch gegeben.

Eine übermäßige Nachverdichtung hätte den Verlust dieser Funktion zur Folge. Auf eine weitere Verdichtung dieser „Streusiedlungen" sollte ferner verzichtet werden, da bereits erhebliche Einschränkungen in der Funktion des gesamten Grünzuges gegeben sind. Insbesondere ist hier der Bereich Maria-Hilf-Platz zu nennen. Durch die sehr nah an den Hockgraben heranrückende Bebauung und die Bundesstraße ist dort die Biotopvernetzung zwischen dem geschützten Grünbestand Jungerhalde-Hockgraben sowie dem Lorettowald bereits erheblich vermindert. Im Rahmen der geplanten Überbauung Tannenhof wird bereits der Forderung nach möglichst optimaler Offenhaltung dieses Bereiches Rechnung getragen. Diese Forderung ist auf das Plangebiet „Hermann-Hesse-Weg / Alpsteinweg" zu übertragen.

Weitere Eingriffe, die den Grünzug stören, sollen in Zukunft vermieden werden, damit die Isolation des Grünzuges von Süden her nicht verstärkt und seine Funktion nicht erheblich vermindert wird.

1.5 Einordnung in übergeordnete Strukturen und Planungen

Das Gebiet liegt außerhalb des städtischen Siedlungskörpers (vgl. Anlage 3) bzw. wird durch seine Lage im und am zentralen Grünzug „Lorettowald-Hockgraben-Universitätswald" vom eigentlichen Siedlungskörper abgetrennt. Es ist städtebaulich nicht wünschenswert, eine solche „Splittersiedlung" weiter auszubauen.

Dies vor allem auch nicht, weil das vorliegende Gebiet zum Bodenseeuferbereich zu zählen ist und daher die Leitsätze und Ziele des Bodenseeleitbildes und des Landesentwicklungsplanes berücksichtigt werden müssen.

Im Bodenseeleitbild der Internationalen Bodenseekonferenz heißt es unter V.1.1.2: „Im Uferbereich des Bodensees soll die Siedlungstätigkeit grundsätzlich seeabgewandt erfolgen; eine uferparallele Siedlungsentwicklung soll vermieden werden. (...). Einer weiteren Siedlungskonzentration ist entgegenzuwirken."

Der Landesentwicklungsplan 2002 formuliert in Kapitel 6.2.4 als Ziele:
- die Lenkung der Siedlungsentwicklung vorrangig in das angrenzende Hinterland zur Milderung des Siedlungsdrucks im Uferbereich,
- die Lenkung der Siedlungsentwicklung innerhalb des Uferbereichs auf geeignete seeabgewandte Standorte,
- die Freihaltung der engeren Uferzone von weiterer Bebauung und Verdichtung.

Schließlich ist zu berücksichtigen, daß das Baugebiet im Bereich des Naherholungsgebiets „Hörnle" liegt. Eine übermäßige Nachverdichtung würde sich negativ auf die Naherholungsfunktion des Gebietes auswirken.

1.6 Städtebauliche Struktur, Grundstücksgrößen, Art und Maß der baulichen Nutzung

Das ganze Plangebiet hat einen homogenen Charakter.

Nur das Grundstück 4199/27, auf dem sich ein privates Schulungs- und Bildungszentrum befindet, fällt dabei aus dem Rahmen. Es bildet in allen Belangen (überbaute Grundstücksfläche, Dachform, Geschossigkeit usw.) eine Ausnahme.

Das restliche Plangebiet zeichnet sich durch eine sehr lockere Bebauung bei sehr großen Grundstücksgrößen aus. Die Grundstücksgrößen liegen bei ca. 1.000 bis 3.450 m². Die GRZ liegt zwischen 0,09 und 0,16.

Die Bebauung besteht überwiegend aus Einzelhäusern; lediglich auf 4199/28 steht ein Doppelhaus und ein Wohnheim mit 8 Wohnungen, das dem Bildungszentrum zugeordnet ist. Grundstück 4199/30 ist noch unbebaut (Stand September 2002).

Die Häuser haben höchstens 2 Vollgeschosse. Die Dächer sind nicht ausgebaut.

Als Dachformen kommen nur das Satteldach und das Walmdach vor, Dachaufbauten gibt es keine.

Die Gebäude stehen jeweils an den nördlichen Grundstücksgrenzen, so daß die südlichen Grundstücksbereiche als Freiflächen genutzt werden können.
Die Häuser entlang des Hermann-Hesse-Weges stehen nicht parallel zur Straße. Es ergibt sich daher über das Plangebiet hinaus eine „abgetreppte" Raumkante, die charakteristisch für den Hermann-Hesse-Weg ist.

Bestandsaufnahme vgl. Anlage 4.

1.7 Bestehende Grünstrukturen

Das Plangebiet ist durch einen alten Baumbestand geprägt. Dieser wurde in einer Baumbestandsaufnahme erhoben und bewertet (Sommer 2001, vgl. Anlage 6).

Ökologisch besonders wertvoll sind dabei die linearen Elemente entlang der Grundstücksgrenzen in Nord-Süd-Richtung, die eine Biotopvernetzung besonders gut unterstützen. Diese Strukturen sind besonders erhaltenswert (vgl. Anlage 5).

Städtebaulich (und ökologisch) prägend sind die „grünen Raumkanten" entlang des Alpsteinweges. Diese sind zu erhalten (vgl. Anlage 5).

Das Gebiet zeichnet sich bisher durch eine sehr lockere Bebauung bei sehr großen Grundstücksgrößen aus, was zu großen unversiegelten Grünflächen führt. Dies soll erhalten werden und dazu soll deshalb das Gebiet nur mäßig nachverdichtet werden.

2. Planung

2.1 Ziele der Planung

Ein Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Forderungen des Landschaftsplanes, des Umweltschutzes und der Grünordnung umzusetzen.

Ferner soll ein einheitliches städtebauliches Konzept entstehen, das dem Charakter und der Lage des Plangebietes entspricht. Die bestehende Struktur des Plangebiet soll in Art und Maß fortgeschrieben werden.

2.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der Forderungen des Landschaftsplanes und der vorhandenen städtebaulichen Struktur werden folgende Festsetzungen getroffen:

2.2.1 Art der Baulichen Nutzung

Das gesamte Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Ausnahmen 1., 4. und 5. entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen.

Somit sind folgende Nutzungen zulässig:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Anlagen für Verwaltungen.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ):

Für das gesamte Gebiet wird eine GRZ von 0,2 als Höchstmaß festgesetzt.
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.
Die GRZ von 0,2 darf durch die Grundflächen der im vorigen Satz bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind unzulässig.

Diese Festsetzungen stellen eine mäßige Versiegelung der Grundstücke sicher.
So kann der „grüne" Charakter des Gebietes erhalten werden und den Vorgaben des Landschaftsplanes entsprochen werden.

Geschoßflächenzahl (GFZ):

Für das gesamte Gebiet wird eine GFZ von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse:

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf 2 als Höchstmaß festgesetzt.

Traufhöhe:

Bei Sattel- oder Walmdächern wird die maximal zulässige Traufhöhe auf 6,0 m über der gemittelten Geländehöhe des Grundstücks festgesetzt. Die Traufe ist dabei der Schnittpunkt zwischen Dach und Außenwand.

Firsthöhe:

Für alle Dachformen wird die maximal zulässige Firsthöhe auf 9,0 m über der gemittelten Geländehöhe des Grundstücks festgelegt.

2.2.3 Bauweise

Im gesamten Gebiet ist nur der Bau von Einzel- oder Doppelhäusern zulässig.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Bauweise ist zwar im Sinne einer offenen Bauweise, weicht aber von den Vorgaben des § 22 BauNVO insofern ab, als nur Einzelhäuser und Doppelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 20 m (statt 50 m) zulässig sind.

2.2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Grundsätzlich ist das gesamte Gebiet bebaubar; dies wird jedoch eingeschränkt durch die Freihaltung von Vorgartenzonen, die Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und durch Aussparungen für sehr wertvolle Bäume. Die überbaubare Grundstücksfläche wird über den Eintrag von Baugrenzen festgesetzt.

Für das Grundstück Flst.Nr. 4199/28 (südlich des Betriebs Christiani) wurde zusammen mit dem Grundstückseigentümer ein Architekturworkshop durchgeführt. Die Aufgabenstellung des Workshops mit drei Architekturbüros war, eine Bebauung des Grundstücks mit Einzel- oder Doppelhäusern zu entwerfen, die der besonderen Lage des Grundstücks entsprechen sollte (z.B. Blickbeziehungen zum See, Nord-Süd- Ausrichtung, Gebäudestruktur im übrigen Plangebiet). Der Technische und Umweltausschuss hat aus den Ergebnissen des Workshops eine bestimmte Variante ausgewählt und beschlossen, sie als feste Vorgabe zur Bebauung des Grundstücks Flst.Nr. 4199/28 zu verwenden. Sie wird daher durch Baugrenzen in Form von „Einzelbaufenstern" im Lageplan festgesetzt. Im übrigen Plangebiet wird dagegen die überbaubare Fläche durch Baugrenzen in Form von „Bauflächen" gebildet.

Um die großen bestehenden Grünstrukturen, die für die Biotopvernetzung besonders wertvoll sind, zu sichern, werden Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. In diesen Flächen sind die vorhandenen Sträucher und Bäume dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Eine Bebauung dieser Flächen – auch mit Nebenanlagen – ist nicht zulässig. Allerdings sind Ein- und Ausfahrten auf der Fläche entlang des Alpsteinweges zulässig, um eine sinnvolle Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen

Um den wertvollen Baumbestand zu schützen muss die überbaubare Grundstücksfläche eingeschränkt werden. Sollen die Bäume bei Bauarbeiten eine Überlebenschance ha-

ben, muss vom Kronen- und Wurzelbereich ein ausreichender Schutzabstand eingehalten werden.

Alle Bäume im Gebiet, die durch die Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz geschützt sind, sind im Bebauungsplan eingetragen.
Der Bebauungsplan sieht zu ihrem Schutz zusätzliche Regelungen vor. Dazu werden im Bebauungsplan drei Kategorien von Bäumen unterschieden. Diese Kategorisierung ergab sich aus der Baumbestandsaufnahme:

In der ersten Kategorie sind die Bäume zusammengefasst, die ganz besonders schützenswert sind. Diese sind ökologisch und/oder stadtgestalterisch besonders wertvoll und prägend. Diese Bäume werden gesichert, in dem sie als zu erhalten eingestuft sind (teilweise stehen sie auch in den Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern). Das bedeutet, diese Bäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zusätzlich sind sie durch die Ziehung von Baugrenzen besonders freigestellt, so dass sie einen Schutzraum von 1,5 m um den Kronenbereich haben. Ferner gelten auch für diese Bäume die Vorgaben der Konstanzer Baumschutzsatzung und der DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" (siehe Anlage 7).

Zur zweiten Kategorie gehören alle Bäume, die mit ihrem Stamm innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern oder außerhalb der Baugrenzen stehen. Das bedeutet, diese Bäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Konstanzer Baumschutzsatzung und DIN 18 920 (siehe Anlage 7) gelten natürlich auch in diesen Fällen.

In der dritten Kategorie sind schließlich die Bäume innerhalb der Baugrenzen erfasst, die nach der Konstanzer Baumschutzsatzung zu behandeln sind. Dies ist bei Baugesuchen entsprechend zu berücksichtigen. Im Baugesuch ist abzuwägen, ob und wie die Bäume zu erhalten sind (beispielsweise durch Änderung oder Verschiebung des Bauvorhabens. Ist dann eine Baugenehmigung erteilt, sind bei Baumaßnahmen die Vorgaben der DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" (siehe Anlage 7) zu beachten.

Mit dieser Abstufung wird Baumschutz und Bebaubarkeit der Grundstücke gewährleistet. Die wichtigen Strukturen und wichtigsten Einzelbäume sind explizit geschützt und werden durch Baumaßnahmen nicht gefährdet.

2.2.5 Stellung der baulichen Anlagen

Entlang des Hermann-Hesse-Weges bilden die Gebäude eine für das Plangebiet charakteristische „abgetreppte" Raumkante (vgl. Anlage 4).
Um diese dauerhaft zu erhalten, wird für die Gebäude entlang des Hermann-Hesse-Weges die Gebäudeausrichtung über den Eintrag einer Firstrichtung festgesetzt. Von der eingetragenen Richtung darf bis zu 5° abgewichen werden.

2.2.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

Pro Einzelhaus oder pro Doppelhaushälfte sind höchstens 2 Wohnungen zulässig. Dies wird festgesetzt, um eine übermäßige Verdichtung des Gebiets zu verhindern. Häuser mit mehr Wohneinheiten entsprechen nicht mehr dem Gebietscharakter. Ferner führten die nötigen Stellplätze zu weiterer Überbauung.

2.2.7 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Wie schon in Kapitel 2.2.4 „Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgeführt kommt dem Schutz bestehender Grünstrukturen ein hoher Stellenwert zu. Deshalb werden Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen, in denen die vorhandenen Sträucher und Bäume dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.

Eine Bebauung dieser Flächen – auch mit Nebenanlagen – ist nicht zulässig.
(Ein- und Ausfahrten sind auf der Fläche entlang des Alpsteinweges zulässig.)

Alle Bäume – auch innerhalb der Baugrenzen -, die durch die Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz geschützt sind, sind nach dieser Baumschutzsatzung zu behandeln. Dies ist bei Baugesuchen entsprechend zu berücksichtigen.
Bei Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" (siehe Anlage 7) zu beachten.

Darüber hinaus sind für die meisten Bäume und Grünstrukturen noch weitergehende Festsetzungen zu ihrem Schutz getroffen worden (vgl. Kapitel 2.2.4).

2.2.8 Zu verwendende Bäume und Sträucher bei Neupflanzungen

In Anbetracht der Funktion des Gebietes als Baustein der Biotopvernetzung sind Festsetzungen über die zu verwendenden Bäume und Sträucher bei Neupflanzungen getroffen worden. Es dürfen nur einheimische Laubgehölze verwendet werden. Die Pflanzenliste, in der entsprechende Bäume und Sträucher vorgeschlagen sind, richtet sich dabei nach den Kriterien der HPNV (Heutige potentielle natürliche Vegetation). So soll sicher gestellt werden, dass das Gebiet seine Funktion der Umgebung angepasst gut erfüllen kann.

Die Liste mit den Vorschlägen der zu verwendenden Pflanzen ist in Kapitel 5 des grünordnerischen Beitrags zum Bebauungsplan zu finden.

2.2.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Dächer mit einer Dachneigung bis 10° sind extensiv zu begrünen.
Dies ist eine Festsetzung, die beitragen soll, die ökologische Wertigkeit des Gebietes zu sichern und weiterzuentwickeln.
Einem Teil der Auswirkungen der Bodenversiegelung kann damit entgegengesteuert werden. Das Kleinklima wird verbessert, Lebensraum für Pflanzen und Tiere wird geschaffen und die Regenwasserrückhaltefähigkeit des Gebietes wird gestärkt.

Stellplätze sowie Haus- und Garagenzugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
Auch diese Festsetzung soll die ökologische Wertigkeit des Gebietes sichern und den Versiegelungsgrad des Gebietes niedrig halten.
Denkbare Bodenbeläge sind wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengitter- oder Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster oder ähnliches.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

2.3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die folgenden Bauvorschriften sind aus dem Bestand im Gebiet abgeleitet.

Dachform:

Als Dachform wird einheitlich für alle Gebäude ein geneigtes Dach festgesetzt.
Dies gilt nicht für Nebengebäude, Carports und Garagen.
Dachneigung:

Die Dachneigung darf maximal 35° betragen.

Dachaufbauten:

Dachaufbauten (z. B. Gauben) oder Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
Die bislang ruhige Dachlandschaft soll erhalten bleiben.

2.3.2 Stellplätze

Nachgewiesen werden muss nach Landesbauordnung ein Stellplatz pro Wohneinheit. Um die Versiegelung in Grenzen zu halten, wird die Zahl der Stellplätze auf maximal zwei Stellplätze pro Wohneinheit begrenzt. Dies ist möglich, da das Gebiet an das Radwegenetz und vor allem an das Busnetz der Stadt gut angeschlossen ist.

2.3.3 Regenwasserversickerung

Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück in geeigneten Anlagen zu versickern. Aufgrund der geringen Bebauung der Grundstücke ist dies gut umsetzbar. Auch geologische Faktoren stehen dem nicht entgegen.
Die Bemessung der Versickerungsanlagen muss nach den Vorgaben des ATV-DVWK – Arbeitsblattes 138 erfolgen (ATV-DVWK = Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.).

2.4 Umweltschützende Belange , Grünordnung, Natur- und Landschaftsschutz

Um die bestehenden Grünstrukturen zu sichern, werden entlang der wichtigen und prägenden Grünstrukturen (vgl. Anlage 5) Flächen zur Erhaltung und Pflege von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Gleiches wird für die raumbildenden Grünstrukturen entlang des Alpsteinweges festgesetzt. Allerdings werden hier Unterbrechungen der Grünstruktur durch Grundstückseinfahrten zugelassen.

Die Baumbestand sind aufgenommen und bewertet worden (vgl. Anlage 6).
Entsprechend der Schutzwürdigkeit der Bäume und in Abwägung mit Gründen der Nutzbarkeit der Grundstücke sind abgestufte Schutzmechanismen festgesetzt, um den Baumbestand zu sichern und zu entwickeln. Dies ist in Kapitel 2.2.4 der Begründung umfassend ausgeführt.

Auf den Grundstücken dürfen nur einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Diese Pflanzenlisten orientieren sich an der heutigen natürlichen potentiellen Vegetation (HPNV). Siehe dazu Kapitel 5 des Grünordnerischen Beitrags.

Regenwasser ist auf dem Grundstück in geeigneten Systemen zu versickern.

Die Bodenbeläge für Stellplätze, Wege, Zufahrten, Terrassen usw. müssen in wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.

2.5 Eingriffe in Natur und Landschaft

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft wurde eine entsprechende Bilanzierung durchgeführt. Diese im grünordnerischen Beitrag zum Bebauungsplan dokumentiert.

Ergebnis der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung:
Der Sicherung des hohen Grünflächenanteiles sowie des wertvollen Baumbestandes wird höchste Priorität eingeräumt. Die Eingriffe sind durch die Festsetzungen (GRZ 0,2) im Bebauungsplan von untergeordneter Bedeutung. Die Funktion als Grünzug bleibt durch die nur sehr geringfügige Nachverdichtung erhalten. Der wertvolle Baumbestand bleibt erhalten. Ersatzpflanzungen einheimischer standortgerechte Bäume ist für die Bäume, die durch die zukünftige bauliche Entwicklung gefällt werden müssen, möglich. Zukünftig sind im Bebauungsplangebiet 802 m² Fläche weniger versiegelt. Die massive Überbauung auf dem Flurstück 4199/27 wird durch die Vorgaben des Bebauungsplanes deutlich aufgelockert und wertet dort das Ortsbild erheblich auf.
In diesem Bebauungsplan hat das Vermeidungs- und Minimierungsgebot des Naturschutzgesetzes Vorrang. Erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht erkennbar. Durch die Entsiegelung von Flächen sowie das Gebot der Ersatzpflanzung von Bäumen sind alle Eingriffe ausgeglichen.

2.6 Erschließung

Die Erschließung aller Grundstücke ist sichergestellt, da das Plangebiet ganz von Straßen umgeben ist.

2.7 Entsorgung

Die Entsorgung des Gebietes ist gesichert.
Die Müllabfuhr kann alle Grundstücke problemlos anfahren.
Abwasserkanäle liegen im Hermann-Hesse-Weg und im Alpsteinweg, so dass alle Grundstücke an die Kanalisation angeschlossen sind.

2.8 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist in diesem Gebiet nicht erforderlich.

2.9 Kosten

Für die Stadt Konstanz entstehen aus diesem Bebauungsplan keine haushaltsrelevanten Kosten.

Konstanz, den 28.10.2002/14.11.2002