Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Konstanzer Straße 41“

INHALT DER PLANAKTE

BESTANDTEILE

1.	Amtliche Bekanntmachung	vom 01.10.2010
2.	Satzung	vom 30.09.2010
3.	Zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500	vom 28.07.2010
4.	Planungsrechtliche Festsetzungen	vom 28.07.2010
5.	Vorhaben- und Erschließungsplan	vom 26.02.2010
6.	Durchführungsvertrag	vom 30.09.2010

BEIGEFÜGT:

7.	Begründung	vom 28.06.2010

STADT KONSTANZ

Satzung

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Konstanzer Straße 41“ (K11)

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 23.09.10 den o. g. Bebauungsplan 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 28.07.2010
2.	planungsrechtliche Festsetzungen	vom 28.07.2010
3.	Vorhaben- und Erschließungsplan	vom 26.02.2010
4.	Durchführungsvertrag	vom 30.09.2010

Beigefügt sind:

5.	Begründung	vom 28.06.2010

§ 3
Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Stockäcker, Breitenried, Wetzstein 1.Änd.“

Der am 8.3.1993 in Kraft getretene Bebauungsplan „Stockäcker, Breitenried, Wetzstein 1.Änd.“ einschließlich seiner örtlichen Bauvorschriften wird im Überlagerungsbereich durch diese Satzung vollinhaltlich ersetzt und aufgehoben.

§ 4
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

§ 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 30. Sep. 2010

STADT KONSTANZ - Dezernat II

Werner
Bürgermeister

STADT KONSTANZ 35

Bekanntmachung / Inkrafttreten:

01.10.2010

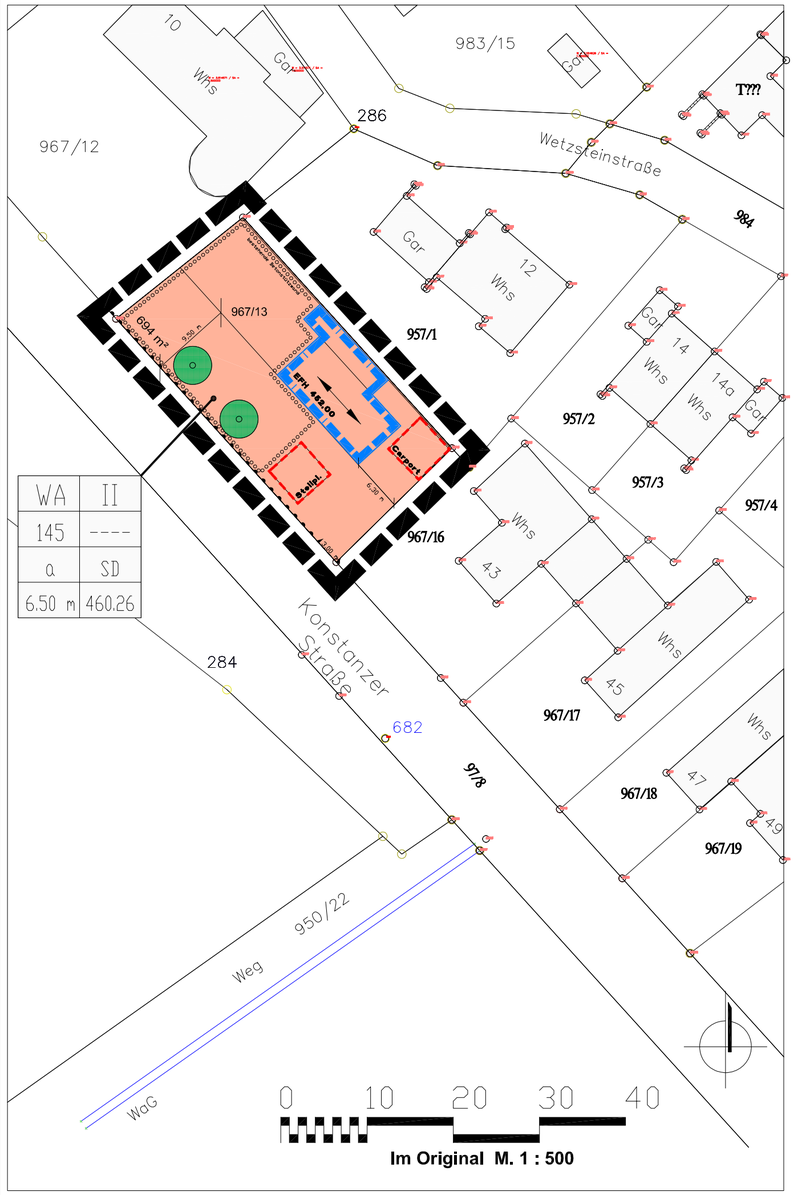
Die Übereinstimmung der Kopie mit dem Original wird bestätigt.

Konstanz, den 3.11.10

STADT KONSTANZ

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Konstanzer Straße 41"

Änderung des Bebauungsplanes „Stockäcker, Breitenried, Wetzstein 1. Änderung" im Bereich des Flurstückes Nr. 967/13



A. Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

GR — Grundfläche
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

GF — Geschoßfläche
(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

a — abweichende Bauweise
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Bereich der Ein- und Ausfahrt
(§ 9 Abs.1 Nr. 4, 11 und Abs.6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 Abs.1 Nr. 4, 11 und Abs.6 BauGB)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

(§ 9 Abs.1 Nr.25a und Abs.6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Carport — Zweckbestimmung: Carport

Stellpl. — Zweckbestimmung: Stellplätze

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9Abs. 7 BauGB)

EFH 452,00 — Erdgeschossfußbodenhöhe

Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs, 1 Nr.2 BauGB)

Füllschema der Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6
7	8

1. Art der baulichen Nutzung
2. Zahl der Vollgeschosse
3. Grundfläche in m²
4. Geschossfläche in m²
5. Bauweise
6. Dachform
7. Wandhöhe
8. Firsthöhe

B. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

bestehendes Gebäude

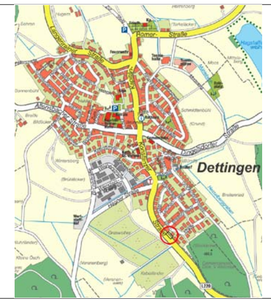
bestehende Grundstücksgrenze

Entwurf vom 25.11.2009
geändert 28. 06.2010
geändert 28.07.2010

Planer/in Meinel / S
Graphik Meinel / S
Meinel / S

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 6.August 2009 S. 2542)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletz geändert 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 10. November 2009 (GBl. I, Nr. 19, S. 615) in Kraft getreten am 1. März 2010
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 27.07.2000 (GBl. S. 582; ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom zur Reform des Gemeindehaushaltsrechts vom 04.05.2009 (FGBl. S. 185)



Amt für Stadtplanung und Umwelt
Fachbereich Stadtplanung - Untere Laube 24 - 78459 Konstanz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan	Maßstab	Aktenplanzeichen
Konstanzer Straße 41	1: 500	K 11

Amt für Stadtplanung und Umwelt
Unterschrift Stempel

Planfertigung
Ilona Meinel
Alte Owinger Straße 80
88662 Überlinger
Tel.: 07551/ 6388

Stand des Liegenschaftskatasters der Stadt Konstanz
vom 01.12.2009
Unterschrift (Siegel)

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss am 17.12.2009 öffentliche Bekanntmachung am 30.12.2009

Öffentl. Auslegung Beschluss am 20.05.2010 öffentliche Bekanntmachung am 22.05.2010
durchgeführt vom 31.05.2010 bis 30.06.2010

Evtl. 2. öffentl. Auslegung (bzw. eingeschränktes Verfahren) Beschluss am ____ öffentliche Bekanntmachung am ____
durchgeführt vom ____ bis ____

Betelilgung Träger öffentlicher Belange durchgeführt vom 31.05.2010 bis 30.06.2010

Beschluss über Anregungen am 23.09.2010 Satzungsbeschluss am 23.09.2010

Ausfertigung der Satzung
Konstanz, den 30.09.2010

Werner, Bürgermeister (Siegel)

Genehmigungsantrag am ____ **Erlass des Regierungspräsidiums** am ____

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 01.10.2010

Konstanz Dettingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Konstanzer Strasse 41"

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA = Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass im „Allgemeinen Wohngebiet" die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragene maximale Größe der Grundflächen, die Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen durch die maximal zulässige Außenwandhöhe. Bei der Berechnung der Grundflächen werden die Grundflächen von Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO nicht mitgerechnet. Die Ermächtigungsgrundlage ist §19 (4) Satz 3 BauNVO.

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der Gesamthöhe über die Firsthöhe und der maximalen Wandhöhe oder der Höhe der Traufe sowie der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen.
Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe. Die zulässige Erdgeschoss-Fußbodenhöhe wird auf max. 50 cm über dem gewachsenen Gelände, gemessen im Schnittpunkt der Diagonale des Baufensters festgesetzt.

1.2.1.1 Firsthöhe
Als Firsthöhe gilt das Maß, gemessen von der festgelegten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe EFH (z.B. bezogen auf den Eingangsbereich) bis zur Oberkante Dachhaut des Firstes bei Satteldächern. Die Höhe von 460.26 m/NN darf nicht überschritten werden.

1.2.1.2 Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt das Maß, gemessen von der festgelegten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bei geneigten Dächern.
Bei zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldächern darf die Höhe von 6.50 m nicht überschritten werden.
Gemäß Einschrieb in die Nutzungsschablone sind die maximal zulässigen Werte als Höchstgrenze festgesetzt.

2. Bauweise § 9 (1) Nr.2 BauGB

Für die Grundstücke mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet" wird die Bauweise nach § 22 (4) BauNVO als „abweichende Bauweise" festgesetzt.
Abweichende Bauweise: Für das Grundstück mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet" sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch die mit Baugrenzen gezeichneten Baufelder umgrenzt bzw. festgesetzt.
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Hauptbaukörper ohne Grenzabstände zu errichten.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Überdachte Stellplätze und Garagen sowie Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Abstellplätze für Boote, Wohnwagen und Mobilheime sind außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.

4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der Bauflächen zulässig.
Anlagen für die Kleintierhaltung und Abstellflächen für Boote, Campingwagen und Wohnmobile über 3,5 Tonnen sind nicht zulässig.

5. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche § 9 (1) Nr. 4, 11 und (6) BauGB

hier: Bereich der Ein- und Ausfahrt

Entsprechend der Planzeichnung ist entlang der L 220 der Bereich der Ein- und Ausfahrt geregelt. In einer Breite von 3,00 m ist dort die Zufahrt zu Flurstücknummer 967/13.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz § 9 (1) Nr. 24 BauGB

An der Südwestfassade des geplantes Gebäudes werden in schützenswerten Räumen nach DIN 4109 sowohl im Erdgeschoss, wie im ersten Obergeschoss Fenster und Balkontüren mit Lärmschutzverglasung festgesetzt.

7. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2.1 PlanzV

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten und Stellplätze genutzt werden, als naturnahe Garten- und Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Es sind nur standortgerechte Gehölzarten zu verwenden. Jegliche Bebauung und Versiegelung ist auf diesen Flächen unzulässig. Das anfallende Niederschlagswasser ist hier über eine belebte Bodenschicht zu versickern.

Als Einfriedungen sind Hecken, Holzzäune mit senkrechter Lattung, Metallzäune sowie Maschen- und Spanndrahtzäune zulässig. „Tote" Einfriedungen wie z.B. Holzzäune mit senkrechter Lattung, Metallzäune sowie Maschen- und Spanndrahtzäune sind transparent zu gestalten. Maschen- und Spanndrahtzäune sind mit geschnittenen Hecken, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen gemäß Pflanzliste 1 (siehe Anlagen). Nadelgehölze zur Begrünung sind ausgeschlossen. Die maximale Höhe von Einfriedungen beträgt 1,70 Meter.

8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Auf dem Grundstück sind zur Konstanzer Straße hin zwei standortgerechte Bäume anzupflanzen. Eine Pflanzgröße für Laubgehölze von 18 bis 20 cm Stammumfang ist zu verwenden, Nuss- und Obsthochstämme sind mit einer handelsüblichen Krone (2-jährig) zu pflanzen. Sie sind mittels Zweipflock zu befestigen und durch eine 5-jährige Erziehungspflege dauerhaft zu pflegen. Bei den durch Planeintrag festgelegten, neu zu pflanzenden Bäumen sind Abweichungen vom Standort möglich, sie sollten sich jedoch an der Konstanzer

Straße orientieren, um den Straßenraum zu prägen und zwischen privatem und öffentlichem Raum gestalterisch zu vermitteln. Bei Abgang der Bäume sind sie artgleich zu ersetzen.

9. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Die Flächen des Grundstücks FlSt.-Nr.967/13 entlang der Konstanzer Straße sind auf einer Länge von 28.00 m und in einer Breite von 1.25 m in nordwestliche Richtung, gemessen ab der Grundstücksgrenze zwischen dem oben bezeichneten Flurstück und dem Flurstück-Nr. 976/16, ständig von allen Sichtbehinderungen (Bebauung, blickdichten Einfriedigungen, blickdichten Bepflanzungen oder sichtbehindernden dauerhaften Benutzung) ab einer Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberfläche und bis 2,50 m freizuhalten.
Innerhalb dieser Flächen sind sonstige untergeordnete Nebenanlagen mit Ausnahme von nicht sichtbehindernden Elementen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der Straßenoberfläche zulässig.
Innerhalb dieser Fläche dürfen somit Bepflanzungen wie Büsche, Stauden, und Hecken eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberfläche nicht überschreiten. Dies gilt nicht für die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen, deren Kronendurchmesser mindestens 2,50 m über der Fahrbahnoberfläche liegt.

ausgefertigt:

Konstanz, den 30. Sep. 2010

STADT KONSTANZ

Kurt Werner, Bürgermeister

Die Übereinstimmung der Kopie mit dem Original wird bestätigt.
Konstanz, den 3.11.10

Anlagen: Pflanzlisten

Anlage

Pflanzlisten für Gehölzpflanzungen im Plangebiet

Pflanzliste Nr. 1

Naturnahe Sträucher und Rosen mit extensivem Pflegeanspruch für Hecken in privaten Grünflächen

Hedera helix	Efeu
Kornelkirsche	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Parthenocissus spec.	Wilder Wein
Carpinus betulus	Hainbuche
Rosa	Strauchrosen (Wildarten)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Hinweise

Denkmalschutz

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61220 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstande, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26, Denkmalpflege (79083 Freiburg, 0761/2083570) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Straßenbenutzungsvertrag

Für das Erfordernis der Nutzung der Landesstraße mit Ver- oder Entsorgungsleitungen sind mit dem Bauantrag die notwendigen Angaben zu machen. Dafür ist mit den zuständigen Ver- oder Entsorgungsunternehmen ein Straßenbenutzungsvertrag abzuschließen. Ohne diesen Vertrag werden keinerlei bauliche Eingriffe in das Straßengrundstück gestattet.

K o n s t a n z D e t t i n g e n

V o r h a b e n b e z o g e n e r B e b a u u n g s p l a n

„ K o n s t a n z e r S t r a s s e 4 1“

Begründung

Inhaltsverzeichnis Seite

1). Übersichtsplan **2**

2). Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes **2**

3). Größe des Plangebietes und Anzahl der Baugrundstücke **3**

4). Planungserfordernis und Planungsziele **4**

5). Einordnung in die Bauleitplanung / in den Flächennutzungsplan **5**

6). Bestehende Rechtsverhältnisse **5**

7). Bestehende Situation **7**

8). Planung **7**

8.1). Gebäudebezogene Festsetzungen **8**

8.2). Erschließung **9**

8.3). Grünordnung **10**

8.4). Ver- und Entsorgung **13**

8.5). Immissionsschutz **13**

9). Plandaten **14**

10). Durchführungsvertrag **14**

1). Übersichtsplan



Quelle: GIS Stadt Konstanz

2). Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Konstanz, im Süden des Stadtteils Dettingen. Im Westen begrenzt die Konstanzer Strasse das Gebiet. Den nördlichen, östlichen und südlichen Abschluss bilden die zu Wohnzwecken genutzten Flurstücke 957/1, 957/2, 957/16 und 957/12. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 967/13.



Quelle: GIS Stadt Konstanz

3). Größe des Plangebietes und Anzahl der Baugrundstücke

Das Areal des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beinhaltet eine Fläche mit einer Gesamtgröße von 694 m². Das Grundstück ist schon im Bebauungsplan enthalten, aber ohne Baufenster. Es soll nun für eine Neubebauung herangezogen werden.

4). Planungserfordernis und Planungsziele

Das Planungsgebiet, das Flurstück Nr. 967/13, liegt an der Konstanzer Strasse in Dettingen. Es ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Stockäcker, Breitenried, Wetzstein 1. Änderung“.

Das zur Überplanung anstehende Flurstück war ursprünglich Bestandteil einer größeren Parzelle. Die Urparzelle war mit einem ca. 450 m² großen Hallengebäude bebaut. Es handelte sich um eine Ausstellungshalle für Wohnwagen mit Verkaufs- und Wartungsflächen sowie Büroräumen. Das Gebäude wurde abgebrochen und das Urgrundstück parzelliert. Bis auf das nun zur Überplanung anstehende Areal sind auf den übrigen gebildeten Grundstücken bereits zweigeschossige Wohngebäude errichtet worden. Das Plangebiet selber war noch nie baulich genutzt. Der Bebauungsplan „Stockäcker, Breitenried, Wetzstein 1. Änderung“ sah hier auch keine überbaubare Flächen vor. Das Grundstück soll nun mit einem Wohnhaus bebaut werden.

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung einer zusätzlichen Wohnbaufläche unter Beachtung der grundstücksspezifischen Situation, der Umgebungsnutzung sowie der zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen geschaffen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innentwicklung i.S.v. § 13 a BauGB die Bebauung des Grundstücks 976/13 mit einem Wohngebäude planungsrechtlich ermöglichen.

Durch den Bebauungsplan wird kein UVP - pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 UVPG vorbereitet oder begründet und es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b genannten Schutzgüter (Natura 2000 Gebiete).

5). Einordnung in die Bauleitplanung / in den Flächennutzungsplan

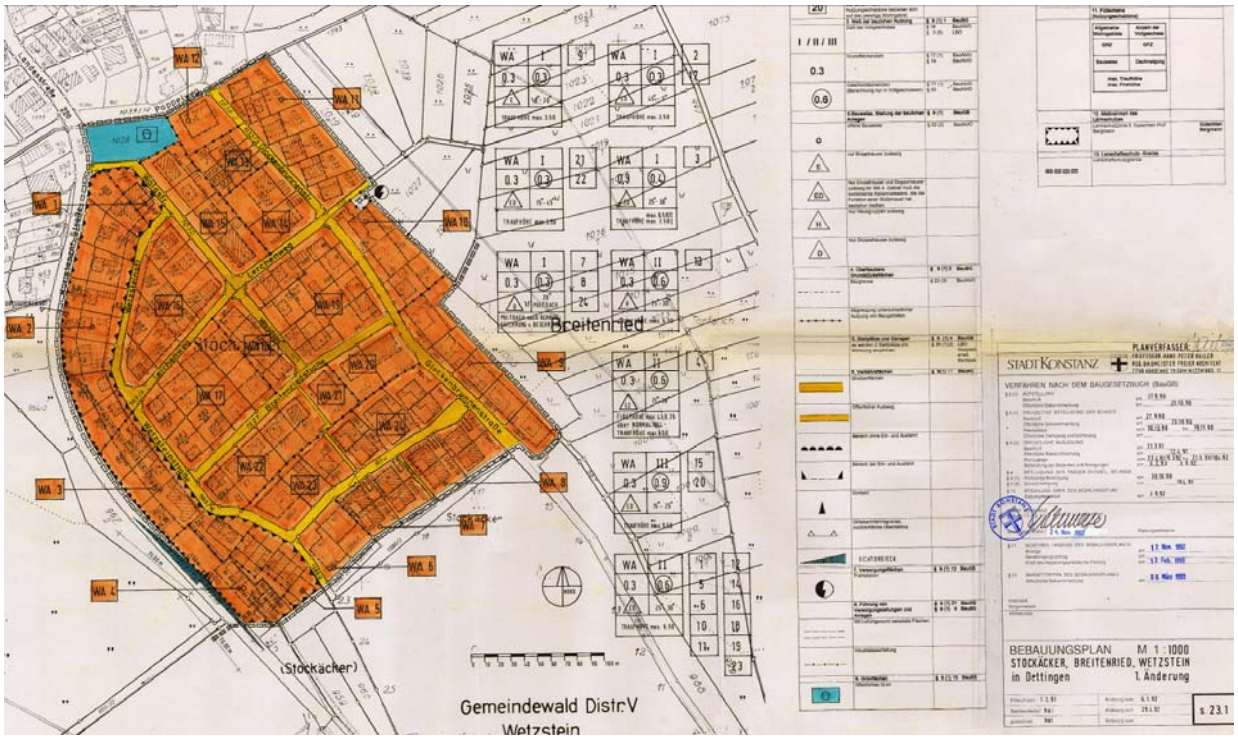


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2010 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bodanrück-Untersee

Das innerhalb des Plangebietes liegende, für eine Bebauung vorgesehene Flurstück 967/13 ist im genehmigten Flächennutzungsplan 2010 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bodanrück-Untersee (FNP genehmigt am 21.07.200) als „Wohnbaufläche“ dargestellt.
Der Vorhaben- und Erschließungsplan entspricht somit dem „Entwicklungsgebot“ nach § 8 (2) BauGB.

6). Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Areal des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt am südwestlichen Rand des Bebauungsplangebietes „Stockäcker, Breitenried, Wetzstein 1. Änderung“. Die Satzung sieht hier keine überbaubare Flächen vor. Der Bebauungsplan ist seit März 1993 rechtsverbindlich.



Er enthält für den Bereich des nun aufzustellenden Vorhaben- und Erschließungsplanes die Festsetzungen WA - Allgemeines Wohngebiet, 2 Vollgeschosse, Grundflächenzahl 0.3, Geschossflächenzahl 0.6. Für die Bauweise ist eine offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, sowie für die Dachneigung 25° – 30° vorgesehen. Die maximale Traufhöhe ist mit 6,50 m gemessen von der Straßenoberkante aus und die maximale Firsthöhe mit 460,26 über Normal Null geregelt. Darüber hinaus ist für das Gebiet WA 4 festgesetzt worden, dass die vorhandene Hallenrückwand, die die Funktion einer Stützmauer hat, bestehen bleiben muss. Auch ist entlang der Konstanzer Strasse grundsätzlich ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt fixiert. Für die Nutzung des Urgrundstückes war aber eine Einfahrt vorgesehen und die Regelung –Sichtdreieck jeweils 70 m nach rechts und links freihalten– planerisch berücksichtigt. Die Grundstücke im Bereich östlich Konstanzer- und westlich Wetzsteinstraße sind außerdem als Lärmschutzzone laut Gutachten Prof. Bergmann im Bebauungsplan festgesetzt worden. In den Örtlichen Bau-vorschriften ist in der Nr. 15 -Bauen an einer klassifizierten Strasse- abermals angeführt, dass für das Grundstück Flurstück Nr. 967/13 sowie für die Grundstücke Flurstücke Nr. 983/1, 983/2, 98313, 983/4, 983/5, 983/6, 98617, 967111, 967110, 967/8, 967/4, 967/12, 957/1, 957/2, 95713, 95714, 957/5, 957, zwischen der Konstanzer Straße und der Wetzsteinstraße innerhalb und außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze zu berücksichtigen ist, dass Wohnbauvorhaben in diesem Bereich im Einzugsbereich einer klassifizierten Straße, der L 220 liegen. Den Bauherren ist dies bekannt. Sie haben sich nach dem bestehenden Lärmschutzgutachten von 17.9.1991 von Herrn Prof. E. Bergmann zu richten.

Durch die nun anstehende Überplanung des Flurstücks Nr. 967/13 wird der Bebauungsplan „Stockäcker, Breitenried, Wetzstein 1. Änderung" dort aufgehoben, als er vom Geltungsbereich der neuen Satzung „Konstanzerstrasse Flst. Nr. 967/13" überlagert und erfasst wird.

7). Bestehende Situation

Bei dem Areal des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes handelt es sich um eine ehemals gewerblich genutzte, unbebaute Fläche. Heute stellt sie sich als abgeräumte Brachfläche ohne raumbildenden, ökologisch wertvollen Bewuchs dar, die als Parkplatz und Lagerfläche genutzt wird. An der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine ca. 2,00 m hohe Mauer, die zu erhalten ist, um ein Abrutschen des Erdreiches auf dem Nachbargrundstück zu verhindern.
Westlich grenzt die Konstanzer Strasse, die L 220, an. Daran schließen sich Ackerflächen und eine Kleingartenanlage an.
Die Umgebungsbebauung ist durch in der Regel zweigeschossige, mit Satteldächern gedeckte Wohngebäude, sowohl freistehende Einzel- als auch Doppelhäuser, geprägt. Die älteren Gebäude sind i.d.R. traufständig zur Straße orientiert. Die neueren Holzhäuser am Ortseingang stehen giebelständig zur Straße. Die älteren Gebäude sind von relativ großen Hausgärten mit teilweise großvolumigem Bewuchs umgeben. Auf dem Grundstück Nr. 967/13 sind keine erhaltenswerten Gehölzbestände.
Mit Altlasten ist aufgrund der vormaligen Nutzung nicht zu rechnen. Die Annahme, dass sich auf dem Flurstück Nr. 967/13 eine stillgelegte Tankstelle befunden haben soll, hat sich aufgrund der Stellungnahmen des Landratsamtes Konstanz Amt für Baurecht und Umwelt Technische Fachabteilung Wasser und Abwasser vom 16, 17 und 21. Juni 2010 nicht bestätigt. Aus den Schreiben geht hervor, dass keine Informationen über eine Tankstelle vorliegen. Auf einem anderen Teil der Urparzelle hat man einen Heizöltank entfernt. Weitere Belastungen sind nicht bekannt.
Die Vorhabenfläche liegt nicht in einer Schutzzone eines rechtskräftigen Wasserschutzgebietes.

8). Planung und Planverfahren

Durch die geplante Maßnahme soll das heute am Ortsrand von Dettingen befindliche, brachliegende Grundstück einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die Eigentümerin des Flurstücks Nr. 967/13 möchte auf der Parzelle ein Einfamilienhaus errichten. Das geplante Gebäude ist im Bereich der nordöstlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Es werden so ausreichend Freiflächen im Westen und Süden berücksichtigt. Darüber hinaus ist durch die Lage des Gebäudes gewährleistet, dass vorhandene

Sicht- und Grünverbindungen in der Umgebung durch die Neubebauung nicht tangiert und somit erhalten bleiben. Außerdem kann durch die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück die vorhandene Bebauung durch die neueren Holzhäuser angenähert werden.

Da es sich bei dem Vorhaben um eine innerörtliche Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungskörpers handelt, wird das Verfahren gem. § 13a BauGB – so genannte Bebauungspläne der Innenentwicklung – im beschleunigten Verfahren durchgeführt.
Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie eine Umweltprüfung wird gem. § 13a II Ziff.1 i.V.m. § 13 II Ziff. 1 und § 13 III BauGB verzichtet

8.1). Gebäudebezogene Festsetzungen

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich des seit März 1993 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Stockäcker, Breitenried, Wetzstein 1. Änderung“ „Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Regelung bezieht auch das Grundstück des aufzustellenden Vorhaben- und Erschließungsplanes mit ein. Für die klare Nutzungsaussage auf dem Urgrundstück, Flurst. Nr. 967/13 sind damals Baufenster festgesetzt worden, die eine Wohnbebauung auf der Urparzelle ermöglichten. Allerdings war kein Baufeld für das Areal des jetzt aufzustellenden Vorhaben- und Erschließungsplanes definiert worden. Durch die Beibehaltung der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO und der Ausweisung einer überbaubaren Fläche wird die Möglichkeit einer städtebaulich sinnvollen Nutzung des Grundstücks durch den Bau eines Wohngebäudes mit maximal zwei Wohneinheiten geschaffen. Die notwendigen Stellplätze sind in einem Carport im östlichen Bereich des Grundstücks und auf einer speziell dafür vorgesehenen Fläche im Bereich der Zufahrt fixiert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundfläche (GR), die Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen durch die maximal zulässige Außenwandhöhe bestimmt. Die festgesetzte Grundfläche mit 145 m² liegt deutlich unter dem zulässigen Wert des Bebauungsplans „Stockäcker, Breitenried, Wetzstein 1. Änderung“. Die Grundflächen von Anlagen gemäß §19 (4) BauNVO werden nicht mitgerechnet. Ermächtigungsgrundlage ist § 19 (4) Satz 3 BauNVO. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl würde den Wert 0,19 bzw. 0,2 ergeben. Die Regelung im Bebauungsplan „Stockäcker, Breitenried, Wetzstein 1. Änderung“ liegt bei 0,3.

Bei dem geplanten Baukörper sind 2 Vollgeschosse festgesetzt. Die getroffene baufeldspezifische Regelung der Erdgeschossfußboden-, der Außenwand- und der Firsthöhe berücksichtigt die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanes „Stockäcker, Breitenried, Wetzstein 1. Änderung“. Eine Überschreitung ist nicht vorgesehen. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung eines Baufeldes durch Baugrenzen bestimmt.

Für die Bebauung gibt es eine konkrete Planung. Ein Teil des Gebäudes ist ohne seitlichen Grenzabstand zum Nachbargrundstück geplant. Hierbei handelt es sich aufgrund der Hangsituation um unterirdische Bauteile, die keine Abstandsflächen nachweisen müssen.

8.2). Erschließung

Das Grundstück des Vorhaben- und Erschließungsplanes Konstanzer Strasse 41 ist bereits durch die Lage an der Konstanzer Straße und die bestehende Zu- bzw. Einfahrt erschlossen. Weitergehende, durch den Vorhaben- und Erschließungsplan zu regelnde, Maßnahmen sind nicht erforderlich.
Es darf vom Grundstück nicht rückwärts auf die Konstanzer Straße ausgefahren werden. Auf dem Grundstück muss im Bereich des Carports und der Stellplätze genug Platz sein, um ein Fahrzeug wenden zu können, um vorwärts auf die Konstanzer Straße ausfahren zu können. Das ist durch die Zufahrt und die Lage der Stellplätze berücksichtigt. Selbst wenn auf den Stellplatzflächen Fahrzeuge stehen, kann aus dem Carport rückwärts herausgefahren werden, im Bereich der Stellplätze gewendet und dann vorwärts aus dem Grundstück herausgefahren werden.
Die Stellplätze und die Zufahrt werden aus wasserdurchlässigen Materialen hergestellt. Dadurch wird der Versiegelungsgrad reduziert, die Möglichkeit verbessert Niederschläge zu versickern und ein gestalterischer Übergang zu den anzulegenden Gartenflächen geschaffen.
In der Stellungnahme des Amtes für Nahverkehr und Straßen (Landratsamt) vom 22.06.2010 wurde gebeten zu prüfen, inwieweit die Grundstückszufahrten gebündelt werden können bzw. welche Zufahrten in der Vergangenheit genehmigt wurden.
Am 28.06.2010 wurde im Zuge einer Besprechung im Landratsamt Konstanz mit dem Vertreter des Amtes für Nahverkehr und Straßen (Landratsamt) festgestellt, dass bereits am 27.10.2005 eine Baugenehmigung unter Beteiligung der Straßenverkehrsbehörde mit 3 Zufahren zu den neu errichteten Gebäuden an der Konstanzer Straße erteilt wurde. Eine Bündelung wäre demnach weder nachträglich sinnvoll noch eigentumsrechtlich möglich.

Für das heutige Baugrundstück und das südöstlich. angrenzende Grundstück 967/16 (damalige Baugrundstück 2005) wurde demnach ein Zufahrtskorridor festgelegt.

Auf der Grundlage der entsprechenden Unterlagen wurde die ablehnende Stellungnahme vom 22.06.2010 bei der Besprechung am 28.06.2010 mit dem Vertreter des Amtes für Nahverkehr und Straßen (Landratsamt) korrigiert. Es wurde unter Bezugnahme der am 27.10.2005 vom Amt für Nahverkehr und Straßen (Landratsamt) bereits erteilten Genehmigung für die direkte Zufahrt zur Landesstraße die Stellungnahme dahingehend geändert, dass keine Einwände bestehen bzw. vorgebracht werden und dass, das Vorhaben straßenrechtlich genehmigungsfähig ist, wenn die Zufahrtsbereite auf 3,00 m begrenzt wird und textlich ein Sichtfenster von 28,00 m Länge ab Grundstücksgrenze in nordwestliche Richtung mit 1,25 m Tiefe und 0,80 m Höhe festgesetzt wird. Mit dieser Regelung sind sowohl die Belange des Landratsamtes als auch die Interessen des Bauherrn sachgerecht abgewogen worden.

Zur Berücksichtigung der erforderlichen Sichtfreiheit im Bereich der Grundstücksausfahrt zur Konstanzer Straße ist in den textlichen Festsetzungen folgende Regelung aufgenommen worden.

9. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Die Flächen des Grundstücks FlSt.-Nr.967/13 entlang der Konstanzer Straße sind auf einer Länge von 28.00 m und in einer Breite von 1.25 m in nordwestliche Richtung, gemessen ab der Grundstücksgrenze zwischen dem oben bezeichneten Flurstück und dem Flurstück-Nr. 976/16, ständig von allen Sichtbehinderungen (Bebauung, blickdichten Einfriedigungen, blickdichten Bepflanzungen oder sichtbehindernden dauerhaften Benutzung) ab einer Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberfläche und bis 2,50 m freizuhalten.

Innerhalb dieser Flächen sind sonstige untergeordnete Nebenanlagen mit Ausnahme von nicht sichtbehindernden Elementen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der Straßenoberfläche zulässig.

Innerhalb dieser Fläche dürfen somit Bepflanzungen wie Büsche, Stauden, und Hecken eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberfläche nicht überschreiten. Dies gilt nicht für die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen, deren Kronendurchmesser mindestens 2,50 m über der Fahrbahnoberfläche liegt.

8.3). Grünordnung

Für das ca. 700 m² große Plangebiet wurde vom Büro Seeconcept, Frank Nowotne in Unteruhldingen eine Grobeinschätzung der ökologischen Situation und Wertigkeit vorgenommen.

Einschätzung des Plangebietes aus naturschutzfachlicher Sicht

Plangebiet

Das eigentliche Plangebiet weist infolge der vorhandenen Flächennutzung (vor allem lückige Ruderalfluren und befahrenen Schotterflächen) und seiner straßennahen Ortsrandlage keine besonderen Biotopstrukturen auf, so dass mit dem Auftreten „besonders und streng geschützter" Arten (allenfalls Nahrungsgäste) nicht gerechnet werden muss. So fehlen beispielsweise für Brutvögel wichtige Gehölzstrukturen weitgehend.

Eine nach Südwesten exponierte Böschung wäre prinzipiell z.B. als Habitat der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) geeignet. Die geringe Ausdehnung derselben und der mangelnde Deckungsrad, in Verbindung mit der isolierten Lage, lässt ein Vorkommen jedoch kaum zu.

Dem Plangebiet kann daher, auf Grundlage des vorliegenden Kenntnisstandes, in der Summe eine aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt geringe bis mittlere Wertigkeit zugewiesen werden.



Abb. : Plangebiet aus südlicher Richtung (28.11.2009)

Umgebung

Etwa 50 m südöstlich des Plangebietes befindet sich ein flächenhaftes Natura 2000-Gebiet, dass sich aus dem FFH-Gebiet „Bodanrück und westlicher Bodensee" (Nr. 8220-341) sowie dem Vogelschutzgebiet „Untersee des Bodensees" (Nr. 8022-402) zusammensetzt (vgl. Abb.).

Im Bereich dessen Abgrenzung findet sich zudem das nach § 32 NatSchG geschützte Biotop „Haselhecke Ortseingang Dettingen“ (Nr. 82203350135).

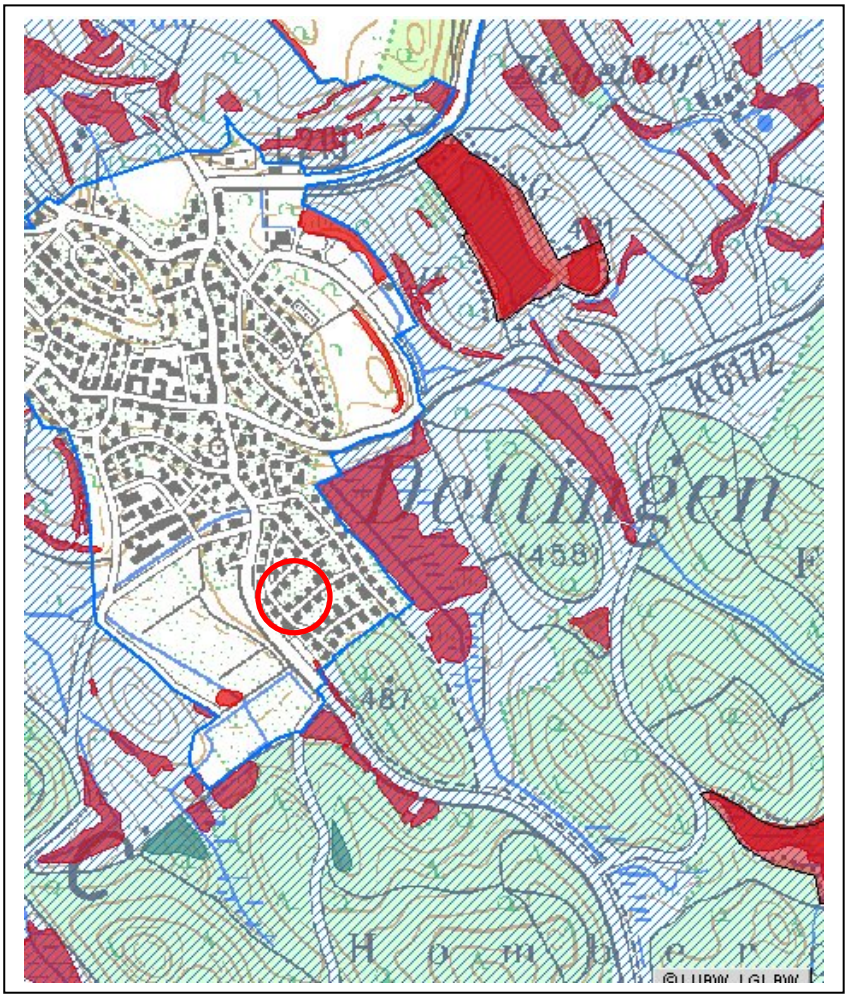


Abb. : Natura 2000-Gebiet und geschützte Biotope im Umfeld des Plangebietes (rote Kreissignatur)

Auswirkungen auf die nahe liegenden Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte (Natura 2000-Gebiet, § 32 Biotop) müssen ebenfalls nicht befürchtet werden, da sich das Planvorhaben außerhalb dieser Flächen befindet. Besondere funktionale Beziehungen können aufgrund der Biotopstrukturen, der isolierten Randlage und der Vorbelastungen ausgeschlossen werden.

Aufgrund der geringen Größe des Grundstücks und der geringfügigen Bebauung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Durch die vorgesehene Bebauung und die vorzunehmenden, geplanten Pflanzmaßnahmen auf dem Grundstück tritt keine Verschlechterung der Situation ein.

8.4). Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird von der Konstanzer Straße aus an das Leitungsnetz der Versorgungsträger angebunden.
Allerdings stimmt diese Aussage nicht aus Entwässerungstechnischer Sicht. In diesem Bereich verläuft kein Kanal. Dass im Plangebiet anfallende Schmutzwasser muss analog zur Entwässerung der Anwesen der Konstanzer Straße 43 – 49 über eine private Hebeanlage mit Druckleitung in den Mischwasserkanal in der Wetzsteinstrasse geführt werden. Das anfallende Oberflächenwasser muss entsprechend der Vorgaben des Wassergesetzes im Plangebiet vorgereinigt und versickert werden. Der Notüberlauf der Versickerungsanlage könnte in den bestehenden Regenwasserkanal der im nördlichen Gehweg der Konstanzer Straße verläuft eingeleitet werden. Der Regenwasserkanal befindet sich im Eigentum des Landes
Für das Erfordernis der Nutzung der Landesstraße mit Ver- oder Entsorgungsleitungen sind mit dem Bauantrag die notwendigen Angaben zu machen. Dafür ist mit den zuständigen Ver- oder Entsorgungsunternehmen ein Straßenbenutzungsvertrag abzuschließen. Ohne diese Verträge werden keinerlei bauliche Eingriffe in das Straßengrundstück gestattet.

8.5). Immissionsschutz

In der Stellungnahme des Amtes für Stadtplanung und Umwelt vom 27.10.2009 wurde auf die bestehende Lärmproblematik hingewiesen. Südwestlich grenzt die Konstanzer Strasse, Landesstrasse 220, an. Das Plangebiet liegt zwar innerhalb der geschlossenen Ortschaft, dokumentiert durch das Ortsschild. Allerdings ist aufgrund des LKW-Besatzes und der gefahrenen Geschwindigkeit der Pkws das Plangebiet mit Lärm beaufschlagt.
Notwendig sind passive Lärmschutzmassnahmen am Immissionsort, also z.B. Lärmschutzverglasung an Fenstern oder Glastüren. Durch die in den textlichen Festsetzungen enthaltene Regelung an der Südwestfassade des geplantes Gebäudes in schützenswerten Räumen nach DIN 4109 sowohl im Erdgeschoss, als auch im ersten Obergeschoss Fenster und Balkontüren mit Lärmschutzverglasung einzubauen, sind die notwendigen passiven Lärmschutzmassnahmen berücksichtigt.

9). Plandaten

Flächennutzung	Qm		%	
Baugebiet	**694 qm**		**100,00**	
Allgemeines Wohngebiet	694 qm		100,00	
davon überbaubar (Baugrenzen)		122 qm		17,5

10). Durchführungsve

Zwischen dem Investor u ngsbeschluss ein Durchführungsvertrag zu schließen, in dem sich Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet.

Konstanz, den 30. Si

STADT KONSTANZ 35

Kurt Werner, Bürgermeister

Die Übereinstimmung der Kopie mit dem Original wird bestätigt.

Konstanz, den 3.11.10