BEBAUUNGSPLAN „LITZELSTETTER STRAßE / BEREICH HOMBERG“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt,
nicht markierte siehe Planakte

BESTANDTEILE

des Bebauungsplanes:

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG VOM 06.07.06
2. SATZUNG VOM 06.07.2006
3. ZEICHNERISCHER TEIL, MAßSTAB 1: 500
4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN VOM 22.02.2006

der Örtlichen Bauvorschriften:

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN VOM 22.02.2006

Beigefügt sind:

6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF VOM 01.11.2004
7. BEGRÜNDUNG MIT GRÜNORDNERISCHEM BEITRAG VOM 22.02.2006
8. EINGRIFFS-/AUSGLEICHSERMITTLUNG VOM 28.10.2004
9. BAUMBESTANDSERHEBUNGS-LISTE VON 1999/ OKTOBER 2004
10. GRÜN-BESTANDSPLAN VOM APRIL 2004

STADT KONSTANZ

Satzung

über den Bebauungsplan „Litzelstetter Straße / Bereich Homberg“ 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 18.05.2006 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 22.02.2006
2. planungsrechtliche Festsetzungen / Hinweise	vom 22.02.2006

der Örtlichen Bauvorschriften

3. örtliche Bauvorschriften	vom 22.02.2006

Beigefügt sind:

4. Städtebaulicher Entwurf	vom 01.11.2004
5. Begründung mit grünordnerischem Beitrag	vom 22.02.2006
6. Eingriffs-/Ausgleichsermittlung	vom 28.10.2004
7. Baumbestandserhebung – Liste	von 1999 / Oktober 2004
8. Grün-Bestandsplan	vom April 2004

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4
Inkrafttreten

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

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 06.07.2006

STADT KONSTANZ - Dezernat III

gez. Kurt Werner

Werner
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 06.07.2006

Dabach

Litzelstetter Straße

Am Homberg

Weg

Friedhofweg

Bestehende Eisenverrohrung Mühlbach (Lage in Litzelstetter Straße)

Freihaltezone Mühlbach

Anpflanzen von
6 Walnüssen wegbegleitend

M 1
Entwicklung
einer Streuobstwiese

M 2
Biotopentwicklungsfläche
Feuchtgebiet

§ 24a-Feuchtbiotop

ungefähre Abgrenzung
des bestehenden
§24a-Biotops

25m Abstand zur Aussenkante Friedhof
(vgl. §3 BestattG)

WA | HB2
0,4 | II
ED | SD

WA | HB1
0,3 | I
E | SD

WA | HB2
0,4 | II
H | FD, PD
SD

WA | HB2
0,4 | II
DH | FD, PD
SD

WA | HB2
0,4 | II
ED | SD

WA | HB2
0,4 | II
H | FD, PD
SD

Planzeichenerklärung

Gemäss § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

- Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- Landwirtschaftliche Nutzfläche § 9 (1) 18a BauGB
- Öffentliche Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB
- Öffentliche Fläche - Biotopentwicklungsfläche §24a-Biotop, § 9 (1) 15, § 9 (6) BauGB

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

- 0,4 — Grundflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§§ 16, 19 BauNVO)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16, 20 BauNVO)
- HB — Höhenbeschränkung vgl. Textteil (§§16, 18 BauNVO

Bauweise, Baugrenze § 9 (1) 2 BauGB

- Baugrenze § 23 (1),(3) BauNVO
- E — Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO: Nur Einzelhäuser zulässig
- ED — Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO: Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H — Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO: Nur Hausgruppen zulässig
- DH — Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO: Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

- Verkehrsfläche
- F — Zweckbestimmung Öffentlicher Feldweg
- Zweckbestimmung Fußweg
- P — Zweckbestimmung Öffentliche Stellplätze
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Pflanzgebote / Pflanzbindungen § 9 (1) 25 BauGB

- Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen § 9 (1) 25b BauGB
- Durch Baumschutzsatzung geschützter Baum (verbunden mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen)
- Besonders erhaltenswerter Baum (verbunden mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen)
- Bindung für die Erhaltung und Entwicklung eines Streuobstbestandes innerhalb der landwirtschaftlichen Nutzfläche
- Durch Baumschutzsatzung geschützter oder besonders erhaltenswerter Baum (Wegfall / Lage innerhalb bzw. randlich zum Baufenster)
- Sonstige Einzelbäume (Wegfall / Lage innerhalb bzw. randlich zum Baufenster)
- Gebot zum Anpflanzen von Einzelbäumen § 9 (1) 25a BauGB

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) 20 BauGB)

- M1 — Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB Maßnahmenbeschreibung (M) vgl. Textteil

Sonstige Planzeichen

- GR, FR, LR — Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen vgl. Textteil, GR= Gehrecht, FR = Fahrrecht, LR= Leitungsrecht
- Stellung der baulichen Anlagen Ausrichtung der Hauptfirstrichtungen
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (§16 (5) BauNVO
- SD, FD, PD — Satteldach (SD), extensiv begrüntes Flachdach (FD), Pultdach (PD) § 74 (1) LBO
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 (1) 10 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen,für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 (1) 16 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 (1) 7 BauGB)
- St, GCP — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) und Carports (CP) (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB) GSt, GCP – Gemeinschaftsstellplätze, -carports St* - max. 2 St je Wohneinheit zulässig
- Bestandsgebäude
- Standort Kleinkinderspielplatz
- geplante Grundstücksgrenze, unverbindlich

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Höhenbeschränkung (HB)
Grundflächenzahl (GRZ) als Maximalangabe	maximale Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Dachform

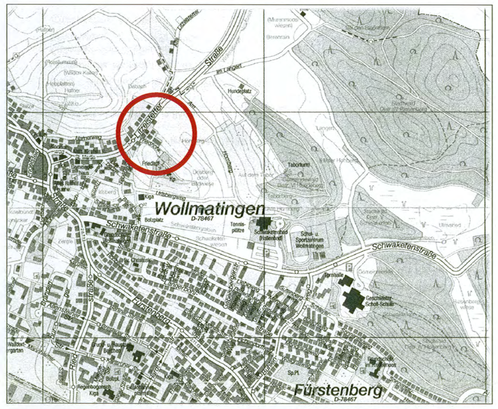
HB 1
Satteldach
30°-40°
OK 8,0m
WH 3,50m
I

HB 2
Flachdach
Pultdach < 15°
OK 11,50m
WH 6,50m
II
I

HB 2
Satteldach
30°-40°
OK 11,50m
WH 6,50m
II
I

0 10 20 30 40 50

Lage des Plagebietes (unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem Stadtplan Konstanz)



STADT KONSTANZ — **Amt für Stadtplanung und Umwelt**

Bebauungsplan	Maßstab	Aktenplanzeichen
Litzelstetter Straße / Bereich Homberg	1:500	L 7

Planfertigung
Wick+Partner
Stadtplaner Architekten
Gähkopf 18, 70192 Stuttgart
info@wick-partner.de
Stempel / Unterschrift

Bearbeitung Grünordnung:
Stadt Konstanz ASU - Schwab

Stand des Liegenschaftskatasters
vom _____
Unterschrift (Siegel)

Entwurf vom **Stand 22.02.06** Planerin Wick+Partner, Stuttgart
geändert Graphik

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am 27.07.2001	öffentliche Bekanntmachung	am 21.10.2003
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluss am 27.07.2001	öffentliche Bekanntmachung	am 31.10.2003
	durchgeführt vom 10.11.2003	bis	21.11.2003
		Veranstaltung	am 13.06.2001
Öffentl. Auslegung	Beschluss am 27.01.2005	öffentliche Bekanntmachung	am 26.11.2005
	durchgeführt vom 05.12.2005	bis	13.01.2006
Evtl. 2. öffentl. Auslegung (bzw. eingeschränktes Verfahren)	Beschluss am _____	öffentliche Bekanntmachung	am _____
	durchgeführt vom _____	bis	_____
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	vom 26.11.2005	Benachrichtg. über öff. Ausl.	am 26.11.2005
	bis 11.01.2006	Benachrichtg. üb. evtl.2. Ausl.	am _____
Beschluss über Anregungen	am 18.05.2006	Satzungsbeschluss	am 18.05.06

Ausfertigung der Satzung
Konstanz, den 06. Juli 2006
Werner, Bürgermeister

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

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 06.07.2006

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

Stadt Konstanz
B-Plan Litzelstetter Straße / Bereich Homberg

Planungsrechtliche Festsetzungen
Hinweise
Stand 22.02.2006

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

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Die ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

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

1.2.1 GRZ - Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

Nebenanlagen baulicher Art sind je Baugrundstück in ihrer Größe in ihrer Summe auf 20 cbm begrenzt.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§§ 20 (1) BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

Die Wandhöhen (WH) werden gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Die maximale Oberkante (OK) wird definiert durch die Oberkante Dachfirst / Gebäude.

Die EFH ist in den Eingabeplänen (Schnitte, Ansichten) im Bezug auf das vorhandene und geplante Gelände sowie die angrenzenden Erschließungsflächen darzustellen.

Laut Planeintrag gelten folgende Höhenbegrenzungen (HB):

HB 1	WH = 3,50 m	OK = 8,00 m
HB 2	WH = 6,50 m	OK = 11,50 m

1.3 Höhenlage der baulichen Anlagen und der Grundstücksflächen (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist auf max. 0,50 m über und auf max. 0,50 m unter Hinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt.
Der Bezugspunkt dabei ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen im rechten Winkel senkrecht zur Mitte des jeweiligen Gebäudes. Als angrenzende Verkehrsfläche ist diejenige Fläche zu wählen, von der das Gebäude erschlossen wird. Hierzu zählen auch fußläufige Wegeverbindungen zwischen Sammelparkierungen und Baugrundstück.

1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (2,4) BauNVO)

- siehe Planeintrag -

E = offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§22 (2) BauNVO)

ED = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§22 (2) BauNVO)

H = nur Hausgruppen zulässig (§22 (2) BauNVO)

DH = nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig (§22 (2) BauNVO)

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (2, 3) BauNVO)

- Baugrenzen laut Planeintrag -

Terrassen sind als Ausnahme gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB, §23 BauNVO)

Die Haupttraufrichtungen sind entsprechend dem Planeintrag auszurichten. Abweichungen von bis zu 10° sind zulässig.

1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

1.8 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

1.8.1 Verkehrsflächen

- laut Planeintrag –

1.8.2 Sonstige Verkehrsflächen

- laut Planeintrag –

- Zweckbestimmung Öffentlicher Feldweg
- Zweckbestimmung Fußweg
- Zweckbestimmung Öffentliche Stellplätze

1.9 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1), Nr. 11 BauGB)

- laut Planeintrag –

1.10 Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)

-Zweckbestimmung laut Planeintrag –

1.11 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)

-laut Planeintrag –

1.12 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§9 (1) Nr. 10 BauGB)

- laut Planeintrag –

Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind von jeglicher, auch landwirtschaftlicher Bebauung freizuhalten.

1.13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die mit einem Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht zu belastenden Flächen laut Planeintrag

GR 1	=	Gehrecht zugunsten der innerhalb des Plangebiets an das Gehrecht angrenzenden Anlieger zur rückwärtigen, fußläufigen Grundstückserschließung
GR, FR, LR 2	=	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger

1.14 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Zur Durchgrünung und Gestaltung werden durch Planeintrag Bäume und Sträucher festgesetzt. Für alle im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden.
Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein gleichwertiger Baum gemäß Vorgaben der Grünordnung nachzupflanzen sind.

Im Planungsgebiet dürfen nur einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Die entsprechende Arten sind der Liste zu entnehmen, die sich an der heutigen potenziell natürlichen Vegetation (HPNV) orientieren werden. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Auf den öffentlichen Grünflächen ist eine Pflanzgröße von 20 bis 25 cm Stammumfang, im Rande des Feuchtgebietes von 14 bis 16 cm zu verwenden. Nuss- und Obsthochstämme sind mit einer handelsüblichen Krone (2jährig) zu pflanzen.

A) Anpflanzen von Laubbäumen auf den öffentlichen Grünflächen:

Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche

B) Anpflanzen von Laubbäume im Randbereich des Feuchtgebietes (Ausgleichsfläche)

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Salix alba	Silberweide

C) Anpflanzen von hochstämmigen Obst- und Nussbäumen auf der geplanten Streuobstwiese

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

D) Anpflanzen von Laubbäumen auf den Baugrundstücken

In jedem Hausgarten ist ein kleinkroniger Baum (maximale Wuchshöhe 3 m auf den Reihenhausgrundstücken) zu pflanzen. Die Verwendung von Obstgehölzen wird empfohlen. Vorwiegend sind heimische Sträucher, wie z.B. zu pflanzen:

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Cornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Coryllus avellana	Hasel
Euyonimus europaeus	Pfaffenhütchen
Sambucus nirgra	Schwarzer Holunder

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

1.15 Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. Nr. 25 b BauGB)

Die im Plan eingezeichneten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Baumaßnahmen sind sie entsprechend den Vorgaben der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

1.16 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

Entlang der nördlichen Planungsgrenze ist eine Fläche zur Entwicklung von Streuobstbeständen festgesetzt. Auf dieser Fläche ist jegliche Bebauung ausgeschlossen. Dort sind die vorhandenen Obstbäume zu pflegen. 12 hochstämmige Obstbäume sind auf der Fläche und 6 Nussbäume entlang des Feldweges anzupflanzen und zu pflegen, abgängige Bäume sind nachzupflanzen (gemäß Pflanzliste C).
Die vorhandenen Ackerflächen sind im Bereich der Obstwiese mit einer standortgerechten, artenreichen Wiesenmischung einzusäen. Die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen.

Im Osten des Planungsgebietes ist eine Biotopentwicklungsfläche festgesetzt.
Auf dieser Fläche ist jegliche Bebauung ausgeschlossen. Dort soll ein besonders geschütztes Biotop im Sinne von § 24 a NatSchG aufgewertet werden. Hierzu werden die angrenzenden Flächen durch das Sammeln des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Baugebiet vernässt. Zusätzlich ist die Anpflanzung von 3 hochstämmige Laubbäumen gemäß Pflanzliste B vorzunehmen und zu pflegen.

• Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden zwei Sammelausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes im Sinne von § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.
Die Maßnahmen sind im grünordnerischen Teil des Bebauungsplanes beschrieben.

M 1 Biotopentwicklungsfläche Streuobstwiese
M 2 Biotopentwicklungsfläche Feuchtgebiet

1.17 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die Ausgleichsfläche im Osten des Bebauungsplanes ist für die Aufnahme, Retention und Versickerung von Oberflächenwasser festgesetzt.

1.18 Gestaltung der nicht überbauten Fläche, Oberflächengestaltung (§ 1a (1) BauGB)

Die nicht überbauten Flächen müssen mit Ausnahme der zulässigen Überschreitungen durch Terrassen und der Bebauung mit Nebenanlagen und Erschließungsflächen als Grünflächen angelegt werden, sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als solche zu unterhalten.
Das natürliche Gelände ist nur soweit zu verändern, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist.

Die Bodenbeläge für Stellplätze, Wege, Zufahrten mit Ausnahme der Haupterschließung sind in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
Flachdächer von Carports und Garagen sind mit einer Schichtdicke von mindestens 5 cm zu versehen und extensiv zu begrünen.

1.19 Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB)

Stellplätze (St), Garagen (Ga) und Carports (CP) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.20 Höchstzulässige Zahl von Stellplätzen je Wohneinheit (§ 9 (1), Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Auf den Grundstücken nördlich der Haupterschließung innerhalb der mit St* markierten Flächen sind maximal zwei Stellplätze je Wohneinheit zulässig.

2. HINWEISE

2.1 Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Funden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschicht-lichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, gem. § 20 DschG dies dem Landes-denkmalamt Baden-Württemberg anzuzeigen ist. Die Möglichkeit der Fundbergung ist einzuräumen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§27 DSchG) wird verwiesen.

2.2 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser - Regenwasserbehandlung

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.

2.3 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu 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. 2 m, Schutz vor Vernässung etc.).

2.4 Baugrund - Grundwasser

Im Plangebiet wird der Baugrund hauptsächlich von eiszeitlichen Lockergesteinen aufgebaut. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten wird eine individuelle geotechnische Beratung empfohlen.

Vom unmittelbaren Umfeld des Plangebietes liegen dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Angaben aus einem rund 50m nordwestlich gelegenen Bohraufschluss zum Schichtaufbau des Untergrundes vor. Es handelt sich um eine 1934 abgeteufte Baugrundbohrung. Dem geologischen Profilen dieser Bohrung zufolge wird der Untergrund unter rund 1,0m mächtigen humosen Kiesen von 8m sandig-schluffigem Ton (wahrscheinlich Bänderton) und bis zur Endteufe bei 23m von 14m mächtigen Moränesedimenten (Diamikten = Geschiebemergel) gebildet. Angaben zum Grundwasserzulauf während der Bohrarbeiten bzw. zum Grundwasserspiegel existieren in der Bohrdokumentation nicht.
Aufgrund fehlender Grundwassermessstellen mit Beobachtungsreihen des Grundwasserflurabstandes bzw. der Grundwasserspiegelhöhen im Plangebiet können von Seiten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau keine Angaben zur Bemessungshöhe des Grundwasserspiegels für die Planung der Gebäudegründungen und Kellergeschosse zum Teil in Hanglage mit möglicher Hangentwässerung gemacht werden.

Die im Plangebiet vorzufindende Talsenke bildet die Vorflut für die Grundwässer der umgebenden Drumlins, so dass hier mit sehr hohem Grundwasserstand bzw. mit Grundwasseraustritten gerechnet werden muß. Es wird empfohlen, die Bemessungshöhen des Grundwasserspiegels im Rahmen von objektbezogenen Baugrund- und Gründungsuntersuchungen zu ermitteln.

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.

2.5 Altlasten / Bodenverunreinigungen

Innerhalb des Plangebietes liegen gemäß Altlastenkataster keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vor.
Sollten bei der Durchführung der weiteren Erdarbeiten auf den Baugrundstücken geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, so ist die zuständige Fachbehörde unverzüglich zu informieren.

2.6 Hausanschlussräume

Der örtliche Versorgungsträger regt an, Hausanschlussräume einzelner Bauvorhaben in Richtung der Erschließungswege einzurichten.

2.7 Versorgung mit Telekommunikationsanlagen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Karlsruhe, so früh wie möglich, mindestens jedoch 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

2.8 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.

2.9 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.

Bearbeitung:

Wick + Partner
Architekten Stadtplaner
70192 Stuttgart
info@wick-partner.de
www.wick-partner.de

Bearbeitung Grünordnung:
Stadt Konstanz, ASU - Schwab

Konstanz / Stuttgart, den 22.02.2006

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt
Konstanz, den 06.07.2006

STADT KONSTANZ – Dezernat III

Kurt Werner

Werner
Bürgermeister

Stadt Konstanz
B-Plan Litzelstetter Straße / Bereich Homberg

Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)
Stand 22.02.2006

1 Dachgestaltung (§ 74 (1) LBO)

1.1 Farbe und Material der Dacheindeckung (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

Die Dacheindeckung ist in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln auszuführen. Für die Dacheindeckung ist rotbraunes oder grau-anthrazitfarbenes Material zu verwenden.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Ausnahmen zu den vorgenannten Festsetzungen können für die Nutzung regenerativer Energien zugelassen werden.

1.2 Dachform/Dachneigung (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

Laut Planeintrag gilt folgende Dachform / Dachneigung :

FD (begrüntes Flachdach)	=	0° - 3°
PD (Pultdach)	=	3°-15°
SD (Satteldach)	=	30° - 40°

Je einzelstehendem Gebäude und Hausgruppe ist eine einheitliche Dachform und Dachneigung vorzusehen, bei Satteldächern sind versetzte Dachformen zulässig.

Bei Garagen und Carports sind Flachdächer mit 0° - 3°oder Pultdächer mit 3°-15° zulässig.

1.3 Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

Dachgauben sind zulässig bei Dachneigungen ab 30°:

- In ihrer Gesamtbreite dürfen sie die Hälfte der Dachlänge nicht überschreiten.
- Vom Ortgang von der Traufe, vom First her haben die Gauben einen Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
- Zwischen Dachtraufe und Dachgaube sowie zwischen dem Anschnitt (Firstlinie) des Gaubendaches und dem First des Hauptdaches müssen jeweils mindestens drei Ziegelreihen durchlaufen.
- Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach einzudecken.

1.4 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

Außer Glas sind glänzende und Licht reflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

1.5 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

1.5.1 Geschlossene Einfriedigungen

Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind geschlossene Einfriedigungen zulässig bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m.
Zu Feld-, Fuß- und Radwegen und sonstigen öffentlichen Flächen (Grünflächen / Kompensationsflächen) sind geschlossene Einfriedigungen zulässig bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m.

1.5.2 Offene Einfriedigungen und Hecken

Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind offene Einfriedigungen und Hecken zulässig bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m. Zu Feld-, Fuß- und Radwegen und sonstigen öffentlichen Flächen (Grünflächen, Kompensationsflächen) sind offene Einfriedigungen und Hecken zulässig bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m, sofern tote Einfriedigungen in lebende Einfriedigungen (Hecken) integriert werden.
Für Hecken sind heimische Arten (vgl. Vorschlagsliste planungsrechtliche Festsetzungen 1.13) zu verwenden. In Ausrichtung zu Grünflächen und Kompensationsflächen sind geschnittene Hecken unzulässig. Auch sind hier zur Sicherung eines grünordnerisch angepaßten Erscheinungsbilds tote Einfriedigungen in lebende Einfriedigungen (Hecken) zu integrieren.

1.6 Garagen und Stellplätze (§ 74 (2) Nr.2 LBO)

Bei freistehenden Einzelhäusern ist vor Garagen und Carports ein Stauraum von 6,00m auf dem Privatgrundstück vorzusehen.
Carports und Garagen sind dem Öffentlichen Raum zugewandt um mindestens 0,50m zurückzuversetzen.

1.7 Gestaltung von Nebenanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Plätze für bewegliche private Abfallbehälter sind jeweils auf dem Grundstück, straßenseitig in die Hauptgebäude, in Garagenbauten, in Pergolabauten oder in Grundstückseinfriedigungen zu integrieren.
In der Plandarstellung als Gemeinschaftsanlagen gekennzeichnete Carportanlagen (GCp) sind in Konstruktion und Dach einheitlich zu gestalten. In der Plandarstellung als Gemeinschaftsanlagen gekennzeichnete Stellplatzanlagen (GSt) sind in ihren Oberflächenmaterialien einheitlich zu gestalten

1.9 Freileitungen (§74 (1) Nr. 5 LBO)

Im Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

1.10 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (2, 3 und 4) LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen der hier erlassenen Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Bei Zuwiderhandlungen gelten die Bestimmungen des §75 LBO.

Bearbeitung:

Wick + Partner
Architekten Stadtplaner
70192 Stuttgart
info@wick-partner.de
www.wick-partner.de

Bearbeitung Grünordnung:
Stadt Konstanz, ASU - Schwab

Konstanz / Stuttgart, den 22.02.2006

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt
Konstanz, den 06.07.2006

STADT KONSTANZ – Dezernat III

gez. Kurt Werner

Werner
Bürgermeister

A
A
A
A
A
5516/1
Gr
5513
5512
5511
5510
5509
5526
Gr
Kapelle
Schu
Whs
5039/2
S
Gr
8864
Gr
8865
Weg
7961
8873
8871
8870
8874
8869
8868/1
8913/1
8873/1
8872
8867
7960
8853/2
8862
8856/1
8854
Gr
8853
8861
Weg
8916
8915
G
8914
G
8912
G
Whs
59
Gar
Gar
Schu
Gar
Whs
51
Whs
55
Whs
53
Gar
Whs
51
Gar
Whs
49c
42
P
Litzelstetter Strasse
8875/1
Whs
40
Whs
40a
Gar
8875/3
8875/2
Whs
40b
8877
8872/2
Whs
1a
Whs
1b
Gar
Gar
8872/1
8877/1
Gar
Whs
1
Whs
3
Gar
8911/1
Whs
5
Whs
7
Whs
9
Whs
11
Whs
13
Whs
15
8911/5
/6
8911/7
8911/8
8911/9
8911/10
8911/11
8911/20
S
GFW
8902
8911/4
8903
Gr
Gar
16
Gar
17
Gar
18
Gar
19
Gar
12
Gar
13
Gar
14
Gar
15
Friedhofweg
38
Whs
8875
Gar
Gar
8878
Gr
8879
Gr
0
10
20
25m
M 1:500
Stadt Konstanz
Bebauungsplan Litzelstetter Straße /
Bereich Homberg
Städtebaulicher Entwurf
Stand 01.11.04
Wick+Partner
Stadtplaner Architekten
Gähkopf 18, 70192 Stuttgart
info@wick-partner.de

Stadt Konstanz
B-Plan Litzelstetter Straße / Bereich Homberg

Begründung
Stand 22.02.2006

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Planungsanlass

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsausgang des Stadtteils Wollmatingen östlich der Litzelstetter Straße im Gewann Homberg. Es handelt sich um eine Talsenke, die im Süden durch den Urisberg und im Nordwesten durch den Homberg bzw. Tabor begrenzt ist.

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke 8850 (teils), 8853 (teils), 8853/2 (teils),, 8867, 8868/1, 8869, 8869/1, 8870, 8871, 8872, 8873, 8873/1, 8874, 8912 (teils), 8913, 8914 (teils), 8915 (teils) und 8916 (teils).

Die detaillierte Abgrenzung des Plangebietes ist der Plandarstellung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1,9 ha

Planungsziel ist die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum auf kleinen Parzellen und gleichzeitig die Ausbildung eines städtebaulichen und freiraumplanerisch klar definierten Ortsrandes zum Abschluß der Siedlungsentwicklung im Bereich der Litzelstetter Straße.

2. Darstellung des FNP - Entwicklung des Bebauungsplans aus dem FNP

Das Plangebiet ist bis zum heute nördlich des Gebäudes Litzelstetter Straße 42 verlaufenden Feldweg im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2010 als Wohnbaufläche dargestellt.
Der Bebauungsplan ist damit in seinen wesentlichen Teilen aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Da für die Erschließung des Plangebietes von der Litzelstetter Straße aus jedoch über die Darstellungen des Flächennutzungsplans hinaus zusätzlich ein Streifen nördlich des Feldweges sowie für eine kosteneffiziente Erschließung von Wohnbauland auch ein Geländestreifen südöstlich angrenzend in das Plangebiet einbezogen werden muss, sind Teile des Plangebietes nicht durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans abgedeckt. Für die zur Bebauung vorgesehenen Wohnbauflächen nördlich des Feldwegs und am südöstlichen Gebietsrand wird daher eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren durchgeführt.

Sowohl der Landschaftsplan als auch der Flächennutzungsplan weisen den nördlichen Teil des Plangebietes ohne eine katasterscharfe Abgrenzung als Grünzug und Erholungsflur aus. Der Grünzug soll Biotopvernetzungsfunktionen für den Hafner und für Bereiche des geplanten Siedlungsgebietes „Nördlich Hafner“ mit dem Homberg übernehmen. Die in den Grünzug eingreifenden nördlichen Teilbereiche des Plangebietes sind in den Festsetzungen des Bebauungsplans zur dauerhaften Sicherung der Freiraum- und Nutzungsfunktionen als landwirtschaftliche Nutzflächen mit der Maßgabe einer Freihaltung von Bebauung und Maßnahmenflächen für Kompensationsmaßnahmen (Streuobstgürtel zur grünordnerischen Einbindung) vorgesehen.

3. Planungsrechtliche Situation innerhalb und angrenzend an das Plangebiet

Die an das Plangebiet grenzenden bebauten Bereiche sind als Wohnbauflächen gewidmet und entsprechen dem im Plangebiet vorgesehenen Gebietscharakter (Allgemeines Wohngebiet - WA).
Südöstlich des Plangebietes grenzt in der Verlängerung des Friedhofweges ein Friedhofsstandort an. Gemäß dem Bestattungsgesetz sind hierzu entsprechende Abstände einzuhalten. Der notwendige Abstand für ein Wohngebiet (25m) wird eingehalten.

4. Bestandsnutzungen und Bestandscharakter innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet ist relativ kleinräumig gegliedert. Ein enges Mosaik aus Grünland, Ackerflächen und Streuobstwiesen prägt den heutigen Charakter. Im Südostteil des Plangebietes existiert eine Kleingartennutzung. Im Ostteil des Plangebietes befindet sich ein Feuchtbiotop, welches unter den Schutzstatus nach §24a NatSchG fällt.
Zur detaillierten Bestandserhebung der naturräumlichen Grundlagen vgl. grünordnerischen Fachbeitrag Kapitel 7.
Die städtebauliche Prägung der Ortsrandsituation erfolgt im derzeitigen Zustand durch die straßenbegleitende Bebauung an der Litzelstetter Straße und durch die Reihenhausbebauung nördlich des Friedhofweges, welche visuell stark in den nördlich angrenzenden Landschaftsraum wirkt und sich aufgrund der zum Plangebiet hin abfallenden Topografie dreigeschossig darstellt.

5. Planungskonzept

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor, das Plangebiet in Zonen differenzierter Dichten und Gebäudetypologien zu gliedern:

Nach Norden zum Siedlungsrand sind freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen, welche zusammen mit den nach Norden ausgerichteten Ausgleichsflächen den definitiven Siedlungsabschluß am nördlichen Ortsrand von Wollmatingen bilden sollen.

Im Gebietsinneren werden mit den vorgesehenen Reihenhäusern verdichtetere Bauformen auf kleinen Grundstücken angeboten, um entsprechend der vorhandenen Nachfrage preiswerten Wohnraum anbieten zu können. Die Gebäude gliedern sich im Ostteil des Plangebietes um einen kleinen Quartiersplatz, welcher die Wendemöglichkeit für das Müllfahrzeug beinhaltet und an den sich die Gemeinschaftsstellplätze der südöstlichen Gebäude angliedern. Der Quartiersplatz soll als Öffentlicher Raum neben seiner Erschließungsfunktion auch zum Aufenthalt und Spiel dienen. An den Quartiersplatz gliedert sich eine Grünfläche mit einem Standort für einen Kleinkinderspielplatz an.

In der noch vorhandenen Baulücke zwischen den Gebäuden Litzelstetter Straße 40b und 42 wird der Gebietstypus der Bebauung an der Litzelstetter Straße fortgesetzt.

Landschaftliche Einbindung und Freiraum

Im Freiraumkonzept spielt einerseits die grünordnerische Einbindung der vorgesehenen Neubebauung nach Norden eine Rolle. Hierfür wird der Bebauung ein ca. 30m tiefer Streifen vorgelagert, auf dem ein Streuobstbestand entwickelt werden soll, welcher die Bebauung in den nördlich angrenzenden Landschaftsraum einbindet.

Andererseits soll durch die Einbeziehung der landwirtschaftlichen Flächen im Norden des Plangebietes mit der Maßgabe einer Freihaltung von jeglicher Bebauung und der Aufwertung des Feuchtbiotops im Osten die langfristige Freihaltung und auch Aufwertung der Flächen nördlich des Ortsrandes von Wollmatingen an der Litzelstetter Straße gesichert werden.

Erschließung

Das Plangebiet wird von der Litzelstetter Straße aus mit einem Erschließungsstich mit einer Querschnittsbreite von 4,75m erschlossen, welcher in einen Platzbereich mündet. Innerhalb dieses Platzbereiches ist ein Wenden von Müllfahrzeugen möglich (Wenderadius 9,0m).
Vom Platzbereich aus führt die Erschließung weiter nach Südosten und bindet die im Bestand vorhandenen Kleingartennutzungen an.
Vom Platzbereich werden auch die im Südosten des Plangebiets liegenden Hausgruppen aus fußläufig erschlossen.

Die im Norden des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden über eine neue Feldwegeanbindung von der Litzelstetter Straße aus erschlossen.

Die Stellplätze der an die Erschließungsachse angrenzenden Grundstücke befinden sich jeweils auf den Privatgrundstücken, für die fußläufig angebundenen Gebäude im Südosten werden eine Gemeinschaftscarportanlage sowie Stellplätze am Quartiersplatz vorgesehen.
Im Bereich des Quartiersplatzes werden zudem vier öffentliche Stellplätze vorgesehen, weitere öffentliche Stellplätze existieren im Bereich des Straßenraums der Litzelstetter Straße.

Das Plangebiet befindet sich im fußläufigen Einzugsbereich der Bushaltestelle Litzelstetter Straße im Bereich der Einmündung des Friedhofwegs in die Litzelstetter Straße. Eine Anknüpfung an den ÖPNV ist damit gegeben.

Ver- und Entsorgung

Die im Plangebiet vorgesehenen Gebäudeeineiten können von der Litzelstetter Straße aus mit Elektrizität, Wasser, Gas und Telekommunikation erschlossen werden. Das Plangebiet wird im modifizierten Trennsystem entwässert. Das anfallende Schmutzwasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Litzelstetter Straße eingeleitet. Das anfallende, unbelastete Oberflächenwasser wird in das im östlichen Teil des Plangebietes liegende Feuchtbiotop abgeleitet.

6. Festsetzungen des Bebauungsplans

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

• Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem vorgesehenen Gebietscharakter einer durch Wohngebäude geprägten Arrondierung des Siedlungsrandes wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die allgemein zulässigen Nutzungen entsprechend §4 (2) BauNVO sind in diesem Rahmen zulässig.
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO werden entsprechend §1 (6) BauNVO ausgeschlossen. Hierbei werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§4 (3) Nr. 1) aufgrund der fehlenden Standortgunst und der Lage im Siedlungsgefüge (notwendige Anfahrt durch die Ortslage und angrenzende Wohngebiete) ausgeschlossen. Hier existieren besser geeignete und zentraler liegende Standorte im Stadtgebiet von Konstanz.
Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§4 (3) Nr.2 BauNVO) werden aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes, dem Ziel eines attraktiven Angebotes an Wohnbauflächen, der sensiblen landschaftsräumlichen Voraussetzungen und standörtlich besserer Alternativstandorte für gewerbliche Entwicklungen im Kontext der Stadt Konstanz ausgeschlossen.

Gleichermaßen werden Anlagen für die Verwaltung (§4 (3) Nr. 3 BauNVO) ausgeschlossen, welche vorrangig an zentralen Stellen des Siedlungsgefüges vorgehalten werden sollen. Der Ausschluss von in ihrer Flächennutzung extensiven Gartenbaubetrieben (§4(3) Nr.4 BauNVO) erfolgt aufgrund des Ziels einer möglichst effizienten baulichen Nutzung der Plangebietsflächen für den Wohnungsbau zur Deckung des Bedarfs an günstigem Eigentum.
Der Ausschluss von Tankstellen (§4 (3) Nr. 5 BauNVO) schließlich erfolgt aufgrund der Sensibilität der im Plangebiet angestrebten und im angrenzenden Siedlungsbestand vorhandenen Wohnnutzung (Vermeidung von zusätzlichen Verkehrsströmen, Nachbarschaft, Immissionen), aufgrund fehlender adäquater Standortpotenziale entlang in ihrer Verkehrsfrequenz geeigneter Straßentrassen und aufgrund der sensiblen landschaftlichen Situation.

• Maß der baulichen Nutzung

Zur Regelung der Überbaubarkeit der Grundstücksflächen und damit auch zur Regelung des Maßes der Versieglung wird eine Grundflächenzahl entsprechend der BauNVO festgesetzt.
Hierbei wird eine Differenzierung zwischen dem Nordrand der Wohnbebauung und den inneren Bereichen des Plangebietes vorgenommen. So sind am Nordrand Einzelgebäude auf größeren Grundstücken vorgesehen. Entsprechend wird hier die Grundflächenzahl mit 0,3 angesetzt. Hingegen sind im Inneren des Plangebietes verdichtetere Bauformen (Reihenhausbebauung) auf kleineren Grundstücken vorgesehen. Entsprechend wird hier die über die BauNVO für Allgemeine Wohngebiete zulässige Höchstgrenze von 0,4 festgesetzt, um eine entsprechende Grundstücksausnutzung zu gewährleisten.

Um Versiegelungen über Nebenanlagen (z.B. Gartenschuppen etc.) zu begrenzen und im visuellen Erscheinungsbild einen gebietsverträglichen Charakter zu wahren, wird die Größe von baulichen Nebenanlagen je Baugrundstück in ihrer Summe auf 20 cbm begrenzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird innerhalb des Plangebietes entsprechend dem Ziel des Aufbaus einer definitiven Ortsrandsituation mit einem städtebaulichen gegliederten Übergang zum Landschaftsraum am nördlichen Gebietsrand auf ein Vollgeschoß, im Inneren des Plangebietes auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

• Höhe der baulichen Anlagen

Zur Regelung der Höhenentwicklung in Bezug auf die städtebauliche Gestaltung der Ortsrandsituation werden Wandhöhen (WH) und absolute Obergrenzen der baulichen Anlagen (Okmax) festgesetzt.

Diese beinhalten am Nordrand im Bereich der Einzelgebäude die Möglichkeit, ein Vollgeschoss und zur Schaffung von Wohnraum einen Dachausbau des Satteldaches mit einem entsprechenden Kniestock zu realisieren.

Die gegenüber dem übrigen Plangebiet und dem angrenzenden Bestand differenzierte Festsetzung einer Eingeschossigkeit auch über die Höhenfestsetzung beruht auf dem städtebaulichen Ziel, zum Siedlungsrand und dem angrenzenden Landschaftsraum eine Abstufung der Höhenentwicklung vorzusehen. Des weiteren wird aufgrund der minimierten Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsflächen und der damit verbundenen Stellplatzsituation auch das Ziel verfolgt, über die Festsetzung einer Eingeschossigkeit am Nordrand nur eine Wohneinheit pro Grundstück
zuzulassen.

Im Bereich der inneren Reihenhausbebauung und entlang der Litzelstetter Straße ermöglichen die festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen die Realisierung von zwei Vollgeschossen. Zur Schaffung von Wohnraum wird zudem alternativ zur Dachform eines Flach- oder Pultdaches der Dachausbau eines Satteldaches mit einem entsprechenden Kniestock zu ermöglicht.

• Höhenlage der baulichen Anlagen und der Grundstücksflächen

Die Festsetzung der Höhenlage über die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) sichert einen Bezug der Höhenentwicklung der Gebäude auf das angrenzende Straßenniveau und bildet den Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen.

• Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

Die festgesetzten Bauweisen und die Stellung baulicher Anlagen entsprechen dem beschriebenen städtebaulichen Konzept und differenzieren sich innerhalb des Gebietscharakters des Allgemeinen Wohngebietes mit dem Ziel einer Gliederung der Dichten und Bauweisen zum Ortsrand hin.
Gleiches gilt für die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels von Baugrenzen. Auch hier soll der städtebauliche Entwurf weiterhin ablesbar bleiben, gleichzeitig sollen jedoch über die detaillierte Ausformung der Baugrenzen den künftigen Bauherren individuelle Bebauungsmöglichkeiten ermöglicht werden.

• Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Mit der Beschränkung auf maximal zwei zulässige Wohneinheiten je Wohngebäude wird die Eigenart des Wohngebietes am Ortsrand festgeschrieben und eine massierte Bebauung in dieser besonderen Lage vermieden.

• Verkehrsflächen

Die innere Erschließung des Plangebietes wird als Öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, welche sich in ihrer Dimensionierung und Ausformung (platzartige Aufweitung mit Wendemöglichkeit) für den späteren Ausbau als Mischverkehrsfläche eignet. Städtebauliches Ziel ist die gleichrangige Benutzung des Öffentlichen Raums durch alle Verkehrsteilnehmer, mithin das Verständnis des Öffentlichen Raums nicht vorrangig als

reiner Erschließungsraum, sondern die Schaffung einer Aufenthaltsqualität, der Öffentliche Raum als Teil des Wohnquartiers.

Die von der Verkehrsfläche weiterführenden Wege und die Verkehrsflächen zur Andienung der landwirtschaftlichen Grundstücke werden entsprechend ihrer funktionalen Zweckbestimmung als öffentliche Feldwege ausgewiesen.

Die Wohnwege zur fußläufigen Andienung der südöstlichen Wohnbebauung werden entsprechend als Fußwege ausgewiesen.

• Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt erfolgt vor dem Hintergrund, im Bereich des Quartiersplatzes die Zufahrtssituationen zu regeln und die Qualität des Platzes als nutzbarer Aufenthaltsraum- und Spielfläche sicherzustellen.

• Flächen für die Landwirtschaft- Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Die Festsetzung von landwirtschaftlichen Nutzflächen am nördlichen Gebietsrand erfolgt zur Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung und zu klaren planungsrechtlichen Widmung dieses Teils des Plangebietes als Teil des landwirtschaftlich genutzten Freiraums.
Im Zusammenhang mit der Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft werden von Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt. Diese Festsetzung verfolgt das Ziel, die nördlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dauerhaft von jeglicher, auch landwirtschaftlich genutzter Bebauung wie etwa Gewächshäuser oder sonstiger landwirtschaftlicher Nutzbauten freizuhalten. Die Festsetzung entspricht somit den Zielen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans, den Bereich nördlich des Plangebietes als landschaftsökologisch hochwertiger Grünzug und Erholungsflur für die Bevölkerung langfristig vor einer Bebauung zu sichern und den kulturlandschaftlichen Charakter zu erhalten.

• Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Um die Ver- und Entsorgung der am südöstlichen Gebietsrand liegenden Grundstücksflächen sicherzustellen, wird hier ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der örtlichen Versorgungsträger festgesetzt.
Um die im Süden des Plangebietes liegenden Baugrundstücke auch fußläufig von der straßenabgewandten Seite aus (z.B. für die Andienung an die privaten Gärten) erschließen zu können, wird ein Gehrecht zugunsten der Anlieger innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Dieses hat keine erschließungsbeitragsrechtlichen Konsequenzen gegenüber den im Bestand vorhanden südlich angrenzenden Anliegern.

• Gestaltung der nicht überbauten Fläche - Oberflächengestaltung

Die Festsetzung, auf Privatgrundstücken liegende Stellplätze und deren Zufahrten sowie öffentliche Parkierungsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien herzustellen sowie die Dächer von Garagen und Carports extensiv zu begrünen, erfolgt vor dem Ziel, die durch die Bebauung und die begleitenden Erschließungsanlagen entstehenden Versiegelungen zu minimieren.
Die Festsetzungen entsprechen damit dem naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsgebot (Schutzgüter Boden, Wasser, Klima).
Die Maßgabe, die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten wie auch Geländeveränderungen auf ein Mindestmaß zu reduzieren, sind einerseits Teil der grünordnerischen Gestaltungsfestsetzungen und dienen andererseits ebenfalls dem naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsgebot.

• Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen

Die Festsetzung, dass Stellplätze (St), Garagen (Ga) und Carports (CP) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig sind, verfolgt das Ziel den ruhenden Verkehr auf die Erschließungsflächen auszurichten und städtebaulich sinnvoll anzuordnen. Gleichermaßen wird durch diese Festsetzung gesichert, dass von den Erschließungsanlagen abgewandte private Grundstücksflächen nicht durch private Stellplätze in Anspruch genommen werden, sondern stattdessen im Rahmen einer gärtnerischen Gestaltung durchgrünt werden.

Die weiter gehende Beschränkung auf zwei Stellplätze je Wohneinheit für die relativ großen Grundstücke nördlich der Haupterschließungsfläche soll verhindern, dass dieser öffentliche Raum, der Aufenthaltsqualität erhalten soll, durch eine durchgängige Reihe von Stellplätzen gesäumt wird. Eine darüber hinaus gehende Verdichtung und Versiegelung entspräche weder dem Ortsbild noch dem gewünschten Siedlungsbild.

• Flächen zur Regelung des Wasserabflusses

Zur Sicherung der vorgesehenen Ableitung von unbelastetem Oberflächenwasser in das im östlichen Plangebiet liegenden Feuchtbiotop und einer damit verbundenen grünordnerischen Aufwertung dieses Biotopes wird eine Fläche zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

• Dachgestaltung - Dachaufbauten

Die getroffenen Maßgaben zur Dacheindeckung dienen dazu, die Dächer der im Plangebiet liegenden Gebäude harmonisch in das umgebenden Siedlungs- und Landschaftsbild einzupassen und grelle, auffällige Farbstellungen zu vermeiden.
Um jedoch die Nutzung regenerativer Energien zu ermöglichen, werden Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie von dieser Regelung ausgenommen
Auch die Regelungen zu Dachaufbauten dienen der Einbindung der Dachlandschaft in

die Umgebung und der Vermeidung von auffälligen und untypischen Dachaufbauten.

• Dachform - Dachneigung

Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung differenzieren innerhalb des Plangebietes. Zum nördlichen Siedlungsrand und entlang der Litzelstetter Straße hin werden Satteldächer festgesetzt, um die Randbebauung entsprechend der umgebenden Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren. Im Inneren des Plangebietes werden zusätzlich Flach- und Pultdächer zugelassen, um auch moderne Architektursprachen zuzulassen und die Ausnutzung der Südorientierung des Plangebietes zu fördern. Im Rahmen der Ausführung der Flachdächer wird in Bezug auf die naturschutzrechtliche Kompensation, aber auch in Bezug auf die gestalterische Begrünung von Dächern eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

• Äußere Gestaltung - Freileitungen

Aufgrund der Ortsrandsituation und der Randlage des Baugebietes zum nördlich angrenzenden Landschaftsraum werden glänzende und licht reflektierende Außenwandmaterialien ausgeschlossen. Um jedoch die Nutzung regenerativer Energien zu ermöglichen, werden Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie von dieser Regelung ausgenommen. Auch der Ausschluss von Freileitungen (Niederspannungsfreileitungen und Freileitungen für die Kommunikation) innerhalb des Plangebietes dient der Vermeidung von visuellen Belastungen in Bezug auf die sensible Ortsrandlage. Aus städtebaulichen Gründen wird großer Wert auf eine harmonische Gestaltung des Ortsbildes im Übergang zum hochwertigen Natur- und Naherholungsraum Homberg gelegt.“

• Einfriedigungen

Die Festsetzungen zu Einfriedigungen dienen dazu, innerhalb des Plangebietes abschottende und in ihrer Höhenentwicklung insbesondere zum öffentlichen Raum hin negativ raumbildende Einfriedigungen zu vermeiden und eine visuelle Transparenz innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten.
Um gegenüber den nördlich angrenzenden Kompensationsflächen und dem angrenzenden Landschaftsraum einen landschaftsbildgerechten grünordnerischen Übergang in Form von freiwachsenden Hecken zu gewährleisten, werden hier geschnittene Hecken ausgeschlossen. Auch sind am nördlichen Gebietsrand im Übergang zur Landschaft zur Sicherung eines grünordnerisch angepaßten Erscheinungsbilds tote Einfriedigungen in lebende Einfriedigungen (Hecken) zu integrieren.

• Garagen und Stellplätze

Zur Sicherung des reibungslosen Erschließungsablaufs und zur Gewährleistung von Parkierungsraum auf Privatgrundstücken wird die Festsetzung getroffen, bei freistehenden Einzelhäusern vor Garagen und Carports ein Stauraum von 6,00m auf dem Privatgrundstück vorzusehen.

• Gestaltung von Nebenanlagen

Um visuelle Belastungen durch die Aufstellung von Abfallbehältern zu vermeiden werden Maßgaben zur deren Unterbringung getroffen. Um eine durchgängiges Erscheinungsbild entlang der Erschließungsachse zu gewährleisten, werden zudem Maßgaben zur einheitlichen Gestaltung von Carports- und Stellplatzanlagen getroffen.

7. Grünordnerischer Beitrag / Umweltbericht

7.1 Einführung

7.1.1 Rechtliche Grundlagen

Wesentliche Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Grünordnungsplanes sind:

Das Gesetz zum Schutze der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG), 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.

Das Baugesetzbuch (BauGB) § 1 Abs. 5 BauGB verpflichtet den Träger der Bauleitplanung zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen.
§ 1a Abs. 1 mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

§ 1 a Abs. 2 Nr. 2 die Vermeidung und der 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 Eingriff und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe zu Berücksichtigen. Dabei gilt das Gebot, zuerst Eingriffe zu vermeiden bzw. zu minimieren. Dies hat Vorrang vor Ausgleich und Ersatz. Für nicht vermeidbare, erhebliche Eingriffe ist innerhalb einer angemessenen Frist Ausgleich bzw. Ersatz zu schaffen.
Nach neuer Rechtsprechung ist § 1 BauGB grundsätzlich auch für Bebauungspläne im beplanten und unbeplanten Innenbereich anzuwenden. Dabei ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Ebenso findet § 2 Abs. 2, 3 und 4 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) Anwendung. Dabei sind die Eingriffe den vorhandenen Bodenfunktionen gegenüber zu stellen und ggf. Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.

7.1.2 Beurteilung des Bebauungsplangebietes in Bezug auf die Ausgleichspflicht und UVP-Pflicht

Es handelt sich um eine Neuplanung, daher besteht volle Ausgleichspflicht. Das UVP-Gesetz verlangt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für bestimmte Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. eine Vorprüfung. Hierzu zählen gemäß Anlage 1 UVPG Städtebauprojekte, für Bebauungspläne deren zulässige Grundfläche über 2 ha liegt. Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 1,9 ha. Daher liegt keine Vorprüfungspflicht vor.

7.2 Bestand und Bewertung

Die Bewertung des Bestandes erfolgt anhand eines 5-stufigen Bewertungsmodells, welches im Landschaftsplan 2010 im Rahmen der „Landschaftsplanerischen Untersuchungen zur Siedlungsentwicklung“ entwickelt wurde. Diese 5-stufige Skala wurde hier auf ein dreistufiges Bewertungssystem reduziert, da eine weitere Differenzierung in diesem Falle nicht notwendig war.

7.2.1 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich seeabgewandt am nordöstlich Rand von Wollmatingen und grenzt unmittelbar an die Siedlungsgrenze. Die Höhenstufung liegt zwischen 421 m und 424 m ü NN.

7.2.2 Landschaftsplan

Das Gebiet grenzt an einen bedeutenden Grünzug mit Biotopvernetzungsfunktion. Eine fußläufige Wegeverbindung zwischen Hafnerweg und Schwaketenstraße durchquert das Planungsgebiet, die im Landschaftsplan (LP) als Grünverbindung dargestellt ist. Die Flächen nördlich der bereits vorhandenen Bebauung sind im LP als Grünfläche ausgewiesen. Inzwischen liegt für die notwendige FNP-Änderung eine landschaftsplanerische Untersuchung vor. Die Bewertung geht davon aus, dass eine Bebauung in diesem Ausmaß an dieser Stelle unter folgender Voraussetzung ökologisch vertretbar ist: Um einen möglichst breiten Korridor als Vernetzungszone auch in Zukunft zu erhalten, ist eine Fläche nördlich des Korridors, welche als Baufläche im FNP 2010 dargestellt ist, herauszunehmen (Flächenausgleich).

7.2.3 Naturraum und potentielle natürliche Vegetation

Das Planungsgebiet gehört nach der naturräumlichen Gliederung (Benzing 1964) zum Bodanrück-Hügelland. Als potentielle natürliche Vegetation herrscht Waldmeister- bzw. Perlgras-Buchenwald in den Senken Erlen-Eschen-Wälder vor.

7.2.4 Geologie, Boden und Bodennutzung

Bestand:
Die Erhebung mit dem Friedhof auf der Kuppe zeigt als Drumlin eiszeitliche Prägung. Das Gebiet wird weitgehend von würmeiszeitlicher Grundmoräne bedeckt. Die Drumline sind unter dem strömenden Gletschereis entstanden und in Richtung des Eisstromes gestreckt. In den Senken zwischen den Hügeln treten verbreitet Flachmoortorfe (z.B. Ulmisried, Hombergried) auf, die bei der Verlandung von Seen nach dem Rückzug des Eises gebildet worden sind. Auf den Kuppen sind sandige Lehmböden vorzufinden.
Im gesamten Gebiet herrschen Parabraunerden aus sandig-kiesiger Jungmoräne und aus Schottern vor. Es handelt sich um Lehmböden und sandige Lehmböden. Die nicht überbauten Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.
Die Flächen sind in der Flurbilanz als Vorrangflur Stufe 2 in der Flurbilanz (gute bis sehr gute Eignung für Ackerbau einschließlich kaltluftempfindliche Sonderkulturen) ausgewiesen. In unmittelbarer Benachbarung zur Bebauung werden kleinere Flächen kleingärtnerisch genutzt, jedoch sind auch diese Flächen mit Obstgehölzen überstellt. Die Bodenschätzung liegen die Acker- bzw. Grünlandschätzzahlen zwischen 60 und 70.

Altlastenverdachtsflächen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Bewertung:
Parabraunerden besitzen ein geringes bis mittleres Filtervermögen. Lehmböden besitzen nur eine mittlere Wasserdurchlässigkeit. Aufgrund der Schätzungszahlen sind die Böden für die Landwirtschaft als hochwertig einzustufen. Eine intensive landwirtschaftliche Nutzung findet jedoch nur noch auf 2 Flächen statt, weitere Ackerflächen liegen inzwischen brach. Dies ist auch im weiteren Umfeld des Planungsgebietes zu beobachten, was darauf hindeutet, dass in Wollmatingen die Bedeutung der Landwirtschaft abnimmt.

7.2.5 Klima / Luft

Konstanz liegt im Bereich eines mäßig warmen Wuchsklimas (Wärmestufe V) mit einer Jahresdurchschnittstemperatur von 8 - 8,5° C. Die Jahresniederschläge betragen etwa 880 mm in Wollmatingen. Das gesamte Bodenseegebiet wird im Entwurf „Landschaftsrahmenplan Regionalverband Hochrhein-Bodensee“ als Belastungsgebiet aufgrund der Inversionswetterlagen dargestellt.
Dieser nicht überbaute siedlungsnahe Freibereich ist aus lokalklimatischer Sicht ein Kaltluftentstehungsgebiet. Die Kaltluft fließt Richtung unbebauter Talaue (Hombergried).

Bewertung
Es handelt sich um klimaaktive Flächen. Der Kaltluftstrom hat keine unmittelbaren Durchlüftungsauswirkungen für das angrenzende Siedlungsgebiet. Der Abfluss erfolgt Richtung Hombergried.

7.2.6 Arten- und Biotopschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Osten ein geschütztes Biotop im Sinne von § 24 a Naturschutzgesetz, welches durch die Planung nicht unmittelbar betroffen ist. Es handelt sich um ein kleines Feuchtgebiet, welches als Seggenried geschützt ist.
Ein wesentlicher Anteil der Freiflächen werden als Streuobstwiesen genutzt. Etwa die Hälfte des Baumbestandes ist durch die Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz geschützt. Dabei handelt es sich vorwiegend um Obst- und Nussbäume (vgl. hierzu Tabelle Baumbestand).

Bewertung:
Die Streuobstwiesen haben eine hohe ökologische Bedeutung für die Tierwelt und sind mit gutem bis noch gutem ökologischen Wert bewertet (vgl. Biotopkartierung 1990).
Aus ökologischer Sicht ist der Obstbaumbestand in seiner Gesamtheit als hochwertig einzustufen. Werden jedoch die im Sinne der Baumschutzsatzung geschützten Einzelbäume in ihrem Vitalitäts- und Pflegezustand bewertet, können die meisten Bäume nur einer mittleren Wertstufe zugeordnet werden.
Das geschützte Feuchtbiotop ist ein Trittsteinbiotop im Verbund mit dem Feuchtgebiet Hombergried und ist als hochwertig einzustufen.

7.2.7 Ortsbild / Landschaftsbild, Erholungseignung sowie Wohn- und Wohnumfeld

Das Gebiet liegt am nördlichen Hangfuß eines Drumlins, auf dessen Kuppe der Wollmatinger Friedhof liegt. Der südliche Rand des Planungsgebietes wird durch Einzelhaus- und Reihenhausbebauung geprägt. Zum Teil sind die Gärten und angrenzenden Freiflächen mit Obstgehölzen überstellt und bilden einen natürlichen Übergang in die freie Landschaft. Teilweise ist der vorhandene Siedlungsrand im Süden des Planungsgebiets durch eine dreigeschossige Wohnbebauung und Garagenanbauten geprägt. Im Südosten grenzen an das Planungsgebiet Freizeitgärten, welche umzäunt sind. Das Gebiet ist durch eine Wegeverbindung mit dem Schwaketengebiet und Homberg verbunden. Der an die Nordseite angrenzende Weg wird von Fußgängern und Radfahrern gut genutzt. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich ein Regionaler Grünzug gemäß Regionalplan sowie Flächen, die für die Erholung besonders geeignet sind.

Bewertung:
Das Landschaftsbild ist als hochwertig einzustufen. Die Erholungseignung im Umfeld des Planungsgebietes ist als hoch zu bewerten, da eine gute Erschließung für den Fußgänger und Radfahrer sowie ein vielfältiges Landschaftsbild vorzufinden ist.
Das Planungsgebiet weist eine hohe Wohnqualität auf. Die Litzelstetter Straße hat nur noch eine geringe Verkehrsbelastung, da der Durchgangsverkehr über die Nordumfahrung gelenkt wird. Durch öffentliche Verkehrsmittel ist das Gebiet gut an den ÖPNV angebunden. Dem heutigen Siedlungsrand fehlt die Einbindung in die Landschaft.

7.2.8 Hydrologie / Gewässerschutz

Das Planungsgebiet liegt im Bereich von Rinnenschottern mit Deckschichten von 10 - 20 m Mächtigkeit und von oberflächennahen Terrassenschottern, die als weiteres Nährge-

biet für den Hauptaquifer dienen. Die Fläche liegt außerhalb von einem Wasserschutzgebiet. Oberflächengewässer sind im unmittelbaren Planungsgebiet nicht vorhanden.

Bewertung:
Grundwasser: Da es sich in diesem Bereich nur um ein weiteres Nährgebiet des Hautaquifer handelt und keine direkt erschließbaren Grundwasser vorhanden sind, ist das Gebiet von mittlerer Bedeutung im Hinblick auf die Grundwasserneubildung. Eingriffe sind daher nicht von erheblicher Bedeutung. Aufgrund der Hangneigung handelt es sich um keine intensiven Retentionsflächen von Niederschlagswasser. Ein größerer Teil des Niederschlagswassers fließt oberirdisch ab.
Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Der Mühlbach liegt verdolt in der Litzelstetter Straße. Im Bereich des verdolten Mühlbaches findet kein Eingriff statt, im Rahmen der Planung wird ein 2 m breiter Gewässerrandstreifen im Planungsgebiet gesichert.

7.3 Bestandserhebung

7.3.1 Biotopkartierung – Grünbestand

Der größte Anteil der Flächen wird extensiv landwirtschaftlich genutzt. Grünlandnutzung, z.T. mit Obstbäumen überstellt, herrscht vor, inzwischen werden nur noch zwei Flurstücke ackerbaulich genutzt. Die dritte Ackerfläche liegt derzeit brach, im Südwesten ist bereits intensive gärtnerische Nutzung im Bereich ehemaliger Streuobstwiesen vorzufinden. Dort sind auch viele standortfremde Gehölze zu finden.
Im Bereich der Streuobstwiesen und des noch vorhandenen Grünlandes handelt es sich in der Regel um artenarme Glatthaferwiesen mit Nährstoffanzeigern. Eine mindestens zweimahlige Mahd pro Jahr wird durchgeführt. In den Hanglagen ist die Tendenz zur Ausmagerung der Grünlandflächen festzustellen. In einer Senke hat sich in den letzten Jahren auf einem Verdichtungshorizont ein kleines Großseggenried mit Wassereinstau entwickelt (inzwischen Schutzstatus § 24 a NatSchG), welches von einer Ackerbrache umgeben ist. Außerhalb des Planungsgebietes im Süden befindet sich eine landschaftsprägende Hecke entlang einer Hangstufe (Schutzstatus: § 24 a NatSchG).

Bewertung
In der Biotopkartierung der Stadt Konstanz sind die Streuobstwiesen mit gutem ökologischen Wert, die Wiesen mit noch gutem und die intensiv genutzten Freizeitgärten als weitgehend verarmt bewertet. Das Seggenried hat sich erst im Laufe der letzten Jahre entwickelt und wurde in diesem Rahmen noch nicht bewertet.

Biotoptyp	Bewertung
Streuobstwiesen in Verbindung mit artenarmen Glatthaferwiesen	I
Artenarme Glatthaferwiese	I-II
Seggenried	I
Ackerland / Ackerbrache /Grabeland	II
Versiegelte Flächen	III

7.3.2 Fauna

Im Rahmen der Biotopkartierung der Stadt Konstanz wurden im Planungsgebiet keine besonders schützenswerten Tierarten erfasst.

7.3.3 Baumbestandserhebung

Die Baumbestandserhebung fand 1999 statt. Im Herbst 2004 erfolgte eine Nachkartierung. Bäume, die aufgrund von Kronenausbrüchen nicht mehr verkehrssicher sind, wurden aus der Bestandserhebung gestrichen.

Zusammenfassende Charakterisierung des Baumbestands:

Im gesamten Planungsgebiet sind Obstbäume die vorherrschende Baumart. Aus ökologischen Aspekten ist der Obstbaumbestand in seiner Gesamtheit als sehr hochwertig einzustufen. Daher wurden die Streuobstwiesen mit der Wertstufe I bewertet. Aus der Sicht Schutz des Einzelbaumes jedoch ist der Baumbestand teilweise stark überaltert. Kronenausbrüche sind zu beobachten, deren Ursache in mangelnder Pflege zu suchen ist. Die Verkehrssicherheit ist daher bei vielen Bäumen, wenn sie
im Siedlungsbereich stehen würden, nicht mehr gegeben.
Eine detaillierte Baumbestandserhebung und Bewertung ist in tabellarischer Form
im Anhang zu finden.

7.4 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Aufgrund dringenden Wohnraumbedarfs für Reihenhäuser und freistehenden Einfamilienhäuser wurde die ursprünglich im Flächennutzungsplan dargestellte Baufläche (Abrundung des Ortsrandes) vergrößert, dadurch wurde die Eingriffssituation erheblich vergrößert. Durch Flächentausch im Rahmen einer FNP-Änderung wird die Flächenbilanz im Raum Wollmatingen jedoch ausgeglichen und dadurch die Eingriffssituation vermindert.
Es wird eine schutzgutbezogene Ermittlung der Eingriffsituation vorgenommen. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung aufgezeigt, verbleibende Eingriffe den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt. Ebenso werden schutzgutübergreifende Ersatzmaßnahmen dargestellt.

- ***Tabellen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung vgl. Anhang -***

7.5 Bilanzierung

7.5.1 Flächenbilanzierung

	Bestand in qm			Festsetzungen gemäß B-Plan in qm		
	Voll-versiegelt	wasser-gebunden	Unver-siegelt	vollversiegelt	wasser-gebunden	Unver-siegelt
Bereich Bau-gebiet						
GRZ / 50 % Überschreitung f. Nebenanlagen				2800	1450	
Gebäudefläche	330					
Erschließungsfläche	150	550	480	1100	170	300
Streuobstwiesen			3520			
Artenarme Glatthafer-wiese			1360			
Garten / Grabeland			1600			3440
Ackerland			1640			
Öffentliche Grünfläche						190
Bereich geplante Aus-gleichsfläche						
Streuobstwiese			910			2730
Ackerfläche			1820			
Brache			900			
Riedfläche			450			1350
Bereich Landwirt-schaftsfläche						
Streuobstwiese			1600			1600
Acker			3970			3970
Erschließung			420			500
Gesamt in qm	480	550		3900	1590	
Gesamtfläche			**19600**			**19600**

Bestand:
Die Gesamtfläche des Planungsgebietes umfasst 1,96 ha. Davon sind 1470 qm bereits durch eine Bebauung und Erschließung in Anspruch genommen. Dies ergibt einen Freiflächenanteil von 1,8 ha, welcher als landwirtschaftliche Nutzfläche und Gartenflächen vorhanden sind.

Planung:
Nach der zukünftigen Planung werden für das Wohngebiet und die notwendige Erschließung 0,6 ha in Anspruch genommen. Als Grünfläche bleiben 1,3 ha erhalten.

7.5.2 Bilanzierung des Baumbestands

Der Baumbestand der geschützten Bäume im Sinne von § 1 Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz wurde wie folgt bilanziert:

	Baumbestand	**Verlust durch Festsetzungen im B-Plan**	**Erläuterung**
	37 geschützte B.,	17 Bäume	davon 4 besonders prägende Bäume
	40 ungeschützte B.	12 Bäume	großer Anteil Halbstämme
Gesamtbilanz	77 Bäume	29 Bäume	

Durch die Planung entfallen 17 Bäume, die durch die Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz geschützt sind. Es handelt sich dabei in der Regel um Obsthochstämme, Nussbäume und 3 Rotfichten. Weiterhin müssen 12 kleinere Obstbäume entfernt werden, die Hälfte davon sind als Halbstämme gezogen worden. Ein großer Anteil der Obstgehölze sind in einem mittleren bis geringen Vitalitätszustand. Die Bäume sind im Stamm- und Kronenbereich stark vermorscht und bedürfen dringend einer Kronenpflege.

Im geplanten Siedlungsbereich werden 4 hochstämmige Laubbäume auf öffentlichen Grünflächen gepflanzt. Weiterhin sind parallel zum neuen Feldweg 6 hochstämmige Nussbäume sowie auf der Ausgleichsfläche 12 weitere hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Zum Schutz des Feuchtgebietes und zum Abschluss des Siedlungskörpers sind im Randbereich des Feuchtgebietes 3 hochstämmige Erlen zu pflanzen. Weiterhin wird auf jedem Grundstück ein kleinkroniger Obst- oder Laubbaum (Halbstamm) zur Anpflanzung festgesetzt. Diese Pflanzbindung wird nicht in die Ausgleichsbilanzierung Baumbestand mit eingerechnet, da kleinkronige Obst- oder Laubbäume nicht in die Dimensionierung der Baumschutzsatzung hineinwachsen werden.

Insgesamt können im Bereich des Bebauungsplanes 25 Baumpflanzungen durchgeführt werden. Der Stammumfang der Ersatzpflanzungen für die Laubbäume wird auf 20 - 25 cm Stammumfang festgesetzt. Die Baumpflanzungen im Bereich des Feuchtgebietes sind mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm durchzuführen. Die Obsthochstämme und Nussbäume sind mit einer zweijährigen Krone zu pflanzen. Durch die Baumpflanzungen ist der Verlust an Bäumen ausgeglichen.

7.5.3 Zusammenfassende Darstellung der Eingriffsituation

Die Eingriffe auf den Baugrundstücken sind im Wesentlichen als gleichwertig und homogen zu bewerten und daher kann eine Sammelzuweisung der Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen auf die Bauflächen erfolgen, eine differenzierte grundstücksbezogene Zuordnung ist nicht notwendig (=Sammelzuweisung).

Bodenpotenzial:

Auf den Baugrundstücken und Straßenflächen verbleibt durch die Vollversiegelung ein Eingriff von ca. 3420 qm. Der Eingriff in das Schutzgut Boden kann zwar durch die vorgeschlagenen Maßnahmen gemindert und teilweise ausgeglichen, jedoch nicht vollständig ausgeglichen werden (s.u. Hydrologie). Auf der Gemarkung Konstanz stehen keine Flächen zur Verfügung, die in diesem Ausmaß entsiegelt oder schutzgutbezogen aufgewertet werden können. Die Umwandlung von Ackerflächen in Grünland (1840 qm) dient der Aufwertung des Schutzgutes Boden. Die Bodenfunktionen - Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf, Filter und Pufferfunktion bezüglich Schadstoffen – werden dadurch gestärkt.

Dem verbleibenden Eingriff wird mit Aufwertungsmaßnahmen in anderen Schutzgütern begegnet.

Hydrologie:

In das Schutzgut Oberflächengewässer erfolgt kein Eingriff. Dem in der Litzelstetter Straße liegenden verdolten Mühlbach wird ein 2 m breiter Gewässerrandstreifen als öffentliche Grünfläche zugeordnet, um eine spätere Offenlegung des Bachlaufes zu ermöglichen.
Für das Schutzgut Grundwasser ist aufgrund der geplanten Regenwasserversickerung im Planungsgebiet kein verbleibender Eingriff durch die Bebauung zu erwarten.
Die Regenwasserrückhaltung im Planungsgebiet dient auch zur Teilkompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden (Bodenfunktion: Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf, Filter und Pufferfunktion bezüglich Schadstoffen).

Klima / Luft:

Auf das Schutzgut Klima / Luft hat der geplante Eingriff keine langfristige Auswirkungen. Es werden nördlich der geplanten Bebauung langfristig Freihalteflächen (Ausgleichsfläche, Landwirtschaftsfläche) von jeglicher Bebauung gesichert, welche als klimaaktive Flächen wirken und die Kaltluft in die bestehende Talaue lenken. Der Eingriff ist somit vollständig ausgeglichen.

Arten- und Biotopschutz:

Es erfolgt ein Eingriff in 4880 qm wertvolle Biotopfläche. Dem gegenüber werden 1840 qm Ackerfläche in Streuobstwiese umgewandelt (Gesamtbiotopfläche: 3440 qm) und 900 qm Ackerbrachfläche durch Vernässung in ein Feuchtgebiet (Ziel: Röhricht und Großseggenried – Gesamtfläche 1350 qm) erheblich aufgewertet. Diese Maßnahme hat auch positive Auswirkungen auf das bereits vorhandene Seggenried. Seine Biotopvernet-

zungsfunktion als Trittsteinbiotop wird durch diese Maßnahme verbessert. Insgesamt werten die geplanten Ausgleichsmaßnahmen auch langfristig den Grünzug Hafner – Hombergried auf. Der Eingriff in das Arten- und Biotopschutzpotenzial ist durch die geplanten Maßnahmen vollständig ausgeglichen.

Die Umwandlung von Acker- in Grünland ist auch als eine Teilkompensation des Eingriffes in das Bodenpotential zu werten, da der Nährstoffeintrag reduziert wird und die Bodenfunktionen „ Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf, Filter und Pufferfunktion bezüglich Schadstoffen“ verbessert werden.

Landschaftsbild / Erholung:

Der Ortsrand wird neu gestaltet. Aufgrund der Durchgrünung des Gebietes sowie der großzügigen Anlage eines 30 m breiten Streuobstgürtels im Norden des Planungsgebietes wird der Ortsrand wieder landschaftstypisch aufgebaut. Das Grünverbund- und fußläufige Wegesystem für die Naherholung bleibt erhalten. Der Eingriff in das Landschaftsbild sowie in das Erholungspotenzial wird ausgeglichen.

Insgesamt ist mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen der Eingriff ausgeglichen.

8. Flächenbilanz

Private Grundstücksflächen:	ca. 0,77 ha	
Öffentliche Erschließungsflächen Individualverkehr:	ca. 0,10 ha	
Öffentliche Erschließungsflächen Feld-, Fuß- und Radwege:	ca. 0,08 ha	
Öffentliche Grünflächen/Kompensationsflächen:	ca. 0,17 ha	
Landwirtschaftliche Nutzflächen:	ca. 0,77 ha	
Gesamtplangebiet	ca. 1,89 ha	
Grundstücksgrößen in neu überplanten Flächen	von 174 qm	bis 468 qm

9. Bodenordnung • Kosten für Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen des Umlegungsverfahren besteht bereits mit den Grundstückseigentümern ein Konsens über den anzusetzenden Flächenabzug.

Kostenschätzung für Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen:

	Kosten pro Stück bzw. qm	Gesamtkosten	
Anpflanzen von 6 Nussbäumen inkl. Pflanzen und Anwuchspflege auf 5 Jahre Baumpflege / Kontrolle auf weitere 20 Jahre (Freie Landschaft)	100.- € x 2 10.- € / Baum/ Jahr	600.- € 600.- € 60.- €	 1200.- € 600.- €
Anpflanzen von 3 Schwarzerlen, STU 14-16 cm inkl. Anwuchspflege auf 5 Jahre Baumpflege / Kontrolle auf weitere 20 Jahre (Freie Landschaft)	245.- € x 2 10.- € / Baum/ Jahr	735.- € 735.- € 30.-€	 1470.- € 600.- €
Anpflanzen von 12 Hochstammobstbäume inkl. Pflanzen und Anwuchspflege auf 5 Jahre Baumpflege / Kontrolle auf weitere 20 Jahre (Freie Landschaft)	100.-€ x 2 10.- € / Baum/ Jahr	1200.- € 1200.- € 120.- €	 2400.- € 2400.- €
Anpflanzen von 5 hochstämmigen Laubbäume mit einem STU von 20-25 cm inkl. Pflanzen und Anwuchspflege auf 5 Jahre Baumpflege / Kontrolle auf weitere 20 Jahre, Siedlungsbereich	715.- € x 2 50.- € / Baum/ Jahr	3575.- € 3575.- € 250.- €	 7150.- € 5000.- €
Einsaat der Streuobstwiese (1840 qm)	0,30 € / qm		550.- €
Wiesenpflege, 2xMahd (ca. 2700 qm) auf 25 Jahre	0,04 / qm	108.- € x 25	 2700.- €
4 Ansitzwarte für Greifvögel im Bereich Streuobstwiese			100.- €
Einrichten eines Kleinkinderspielplatzes			5000.- €
			29.170.-€

Die Kostenschätzung erfolgt auf der Grundlage von marktüblichen Preisen. Sie enthält auch die langfristige Entwicklungspflege der Ausgleichsfläche. Es ist davon auszugehen, dass der ökologische Wert einer Streuobstwiese und des Feuchtgebietes nach ca. 25 Jahren wieder hergestellt ist.

Die Kostenschätzung enthält **nicht** die Aufwendungen, die durch die privaten Grundstückseigentümer erfolgen.

Die Kostenschätzung enthält nicht die Kosten für die Sammlung des Niederschlagswassers und Einleitung in das Trennsystem. Diese sind der Entwässerungsplanung zu entnehmen.

Die Kostenschätzung beinhaltet **nicht** den Erwerb der Grundstücke.

Bearbeitung:

Wick + Partner
Architekten Stadtplaner
70192 Stuttgart
info@wick-partner.de
www.wick-partner.de

Bearbeitung Grünordnung:
Stadt Konstanz, ASU - Schwab

Konstanz / Stuttgart, den 22.02.2006

Eingriffs-Ausgleichsermittlung Bebauungsplan Litzelstetter Straße Bereich Homberg

Potential	Bestand / Bewertung I hohe Bedeutung II mittlere Bedeutung III geringe Bedeutung		Zu erwartende erhebliche Eingriffe	Fläche/ Stück	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung		Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz nicht vermeidbarer erheblicher Eingriffe	Fläche
Boden	Natürlich gewachsener Boden mit hohem Retentionsvermögen: Streuobstwiese, Wiese 4835 m²	I	Bodenversiegelung, Verlust aller Bodenfunktionen, Verlust von Oberboden, erhöhter Oberflächenabfluss **Bebauung** – vollversiegelte Flächen (Häuser, Garagen,- Carports, Nebenanlagen) Abwertung von I → III Zuwege, Stellplätze etc. – wassergebundene Ausführung Abwertung von I → III	1880 m² 940 m²	Beschränkung der Versiegelung, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Einfahrten und Zugänge Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen Keine Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Kläranlage Lagerung des Oberbodens und Wiederverwendung	◆	Sammlung und Versickerung des Regenwassers in Ausgleichsfläche (II → I) Kompensation durch die Aufwertung von Böden im Zuge von Biotopentwicklungsmaßnahmen, Umwandlung von Ackerfläche in Streuobstwiese(II → I) Sicherung eines 2 m breiten Gewässerrandstreifens parallel zur Litzelstetter Straße	900 m² 1050 m² 240 m²
			Straße und Gehweg Abwertung von I → III	400 m²	Beschränkung der Versiegelung auf Fahrstraße, wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und Wege Nutzung bereits vorhandener Erschließungsstraße	◆	Sammlung und Versickerung des Regenwassers in Ausgleichsfläche (II → I) Kompensation durch die Aufwertung von Böden im Zuge von Biotopentwicklungsmaßnahmen, Umwandlung von Ackerfläche in Streuobstwiese(II → I)	s.o. s.o.

Potential	Bestand / Bewertung I hohe Bedeutung II mittlere Bedeutung III geringe Bedeutung		Zu erwartende erhebliche Eingriffe	Fläche/ Stück	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung		Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz nicht vermeidbarer erheblicher Eingriffe	Fläche
					Lagerung des Oberbodens und Wiederverwertung		Sicherung eines 2 m breiten Gewässerrandstreifens parallel zur Litzelstetter Straße	s.o.
	Ackerfläche, Grabeland	II	**Bebauung** **-Vollversiegelung** (Häuser, Garagen,) Abwertung von II → III	920 m²	Beschränkung der Versiegelung auf Fahrstraße, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Wege	◆	Sammlung und Versickerung des Regenwassers in Ausgleichsfläche (II → I)	s.o.
			Zuwege, Stellplätze -wassergebunden II → III	460 m²	keine Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Kläranlage		Kompensation durch die Aufwertung von Böden im Zuge der Biotopentwicklungsmaßnahmen (II → I)	s.o.
					Lagerung des Oberbodens und Wiederverwertung			
	Versiegelte Böden: Häuser, Straßen	III	kein Eingriff geplant					
	Lebensraumfunktion, Standort für Vegetation	I/II	Gefährdung durch Schadstoffeintrag in Bauphase	n.q.	Schutz durch Wartung und Betanken der Fahrzeuge nur auf geeigneten Flächen, Auffangen von Baustellenabwässer	O		

Potential	Bestand / Bewertung I hohe Bedeutung II mittlere Bedeutung III geringe Bedeutung		Zu erwartende erhebliche Eingriffe	Fläche/ Stück	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung		Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz nicht vermeidbarer erheblicher Eingriffe	Fläche
Grundwasser	Rinnenschotter mit Deckschichten von 10 - 20 m Mächtigkeit oberflächennahe Terrassenschotter sowie weiteres Nährgebiet für Hauptaquifer	II	Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Flächenversiegelung	n.q.	Beschränkung der Versiegelung durch wasserdurchlässige Beläge, Versickerung des unbelasteten Regenwassers im Baugebiet bzw in der Ausgleichsfläche	O	Sammlung und Versickerung des Regenwasser in Ausgleichsfläche (II → I)	1350 m²
Oberflächengewässer	keine vorhanden						Sicherung eines 2 m breiten Gewässerrandstreifens parallel zur Litzelstetter Straße, um eine Offenlegung des Mühlbaches zu ermöglichen (Ersatzmaßnahme für Eingriff in das Bodenpotenzial)	240 m²
Klima / Luft	Kaltluftentstehung / Kaltluftabfluss auf unbebauter Fläche: Streuobstwiesen, Grünland,	II	gering, da Gesamtgebiet sehr klein und der Verlust keine Auswirkungen auf die Umgebung zeigen wird	n.q.	Lockere Überbauung und Durchgrünung des Gebietes	O		
Pflanzen / Tiere	Streuobstwiese (extensiv) Funktion als Lebensraum / Teillebensraum Biotopverbund 3520 m²	I	**Bebauung** (Bebauung, Straße) Abwertung I → III (Hausgärten) Abwertung I → II	3220 m² 300 m²		◆	Umwandlung von Acker- in Grünland und Anlage einer Streuobstwiese II → I Anpflanzung von 12 Obsthochstämmen, 6 Nussbäumen Entwicklung eines Großseggenrieds bzw. Röhrichtbestandes zur Aufwertung eines besonders geschützten Biotops (Trittsteinbiotop zum Hombergried) Erhaltung eines großzügigen Grünzu-	1820 m² 18 Stk. 900 m²

Potential	Bestand / Bewertung I hohe Bedeutung II mittlere Bedeutung III geringe Bedeutung		Zu erwartende erhebliche Eingriffe	Fläche/ Stück	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung		Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz nicht vermeidbarer erheblicher Eingriffe	Fläche
	Wiese 1360 m²	I-II	**Bebauung** Abwertung I-II → III (Bebauung, Straße)	810 m²		◆	ges mit Biotopvernetzungsfunktion Hafner – Hombergried - Schwaketental II → I Anpflanzen von 3 standorttypischen Laubgehölzen, STU 14 – 16 cm Umwandlung von Acker- in Grünland und Anlage einer Streuobstwiese II → I Entwicklung eines Großseggenrieds bzw. Röhrichtbestandes zur Aufwertung eines besonders geschützten Biotops II → I	3 Stk. s.o. s.o.[2]
	Garten, Ackerfläche 3070m²	II	**Bebauung** Abwertung II → III Anlage von Hausgärten II (kein Eingriff)	920 m² 2150 m²	Lockere Überbauung und Durchgrünung des Gebietes	O	Umwandlung von Acker- in Grünland und Anlage einer Streuobstwiese II → I	s.o.
	Geschützte Bäume im Sinne von § 1 Baumschutzsatzung	I	Verlust von besonders geschützten Bäumen Abwertung I → III	17 St.	Erhalt von besonders prägenden Bäumen sowie Maßnahmen zum Baumschutz während der Bauphase auf der Grundlage der DIN 18920	◆	Nachpflanzung von hochstämmigen Laub- und Obstbäumen. Der Mindestumfang der Laubbäume auf den öffentlichen Grünflächen wird mit 20-25 cm festgesetzt. Die Nuss und Obstbäume müssen eine mindestens 2jährige Krone aufweisen. III → I	26 St.

Potential	Bestand / Bewertung I hohe Bedeutung II mittlere Bedeutung III geringe Bedeutung		Zu erwartende erhebliche Eingriffe	Fläche/ Stück	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung		Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz nicht vermeidbarer erheblicher Eingriffe	Fläche
Landschafts-bild	Ortsrand Streuobstwiese	I-II	Bebauung: Verlust durch Bebauung und Straße Abwertung I → III	n.q.	Lockere Überbauung und Durchgrünung des Gebietes. Pro Hausgarten wird ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum als Pflanzgebot festgesetzt.	◆	Nachpflanzung von hochstämmigen Laub- und Obstbäumen. Der Mindestumfang der Laubbäume auf den öffentlichen Grünflächen wird mit 20-25 cm festgesetzt. Die Nuss und Obstbäume müssen eine mindestens 2jährige Krone aufweisen. Schaffung eines neuen Ortsrandes durch Anlage einer Streuobstwiese. Langfristiger Erhalt des ländlich geprägten Ortsrandes durch Festsetzung zum Erhalt von Landwirtschaftsflächen mit Ausschluss jeglicher Bebauung. Erhaltung eines großzügigen Grünzuges Hafner – Hombergried- Schwakental	26 St. 1820 m² 5570 m²

Baumbestand 1999, aktualisiert Oktober 2004

Nr.	Lage Flurst.	Baum / Gehölz	STU in cm	Zustand / Vitalität Bewertung: I hoher Wert II mittlerer Wert III geringer Wert Besonderheiten	Ökologischer Wert	Gestalterischer Wert	Gefährdung durch Neuplanung	Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen Bei allen Obstbäumen ist grundsätzlich eine Kronenpflege zur Vermeidung von Vergreisungserscheinungen bzw. zur Vermeidung von Kronenausbrüchen bei Obstbehang notwendig
1	8874	Birne	150	II - I	+++	+++	ja	Baum eingemessen
2	8874	Birne	180	II - I	+++	+++	ja	Baum eingemessen
3	8874	Birne	100	II - I	+++	++(+)	ja	Baum eingemessen
5	8874	Apfel	100	II	+++	++	ja	Baum eingemessen
6	8874	Apfel	100	II	+++	++	ja	
7	8874	Apfel	100	I	+++	++	ja	
8	8874	Apfel	100	I	+++	++	ja	
9	8874	Apfel	100	I	+++	++	ja	
10	8874	Apfel	70	II	++	++	ja	
11	8874	Apfel	90	II	++	++	ja	
12	8869	Apfel	90	II	++	++	ja	
13	8869	Birne (Hst)	20	I	+	+	ja	
15	8869	Zwetsche	80	II	++	++	ja	
16	8869	Apfel	70	II	++	+	ja	
17	8869	Zwetsche	80	II	++	++	ja	
18	8869	Zwetsche	60	III	+	+	ja	abgängig
19	8869	Zwetsche	80	II	++	++	ja	
20	8853/2	Silberweide mehrst.	100	I	+++	+++	nein	
21- 29	8869	Obst, div. (Hst.)	20-60	II	++	+	ja	
30	8872	Pflaumen 2 St.	20- 30	II	+	+	ja	
31	8872	Apfel	40	I	+	+	ja	
32	8872	Apfel	100	I	+++	+++	ja	Baum eingemessen
33	8872	Apfel	100	II	+++	++	ja	Baum eingemessen
34	8872	Apfel	80	II-III	++	++	ja	
35	8872	Apfel	80	I	++	++	ja	
36	8872	Apfel	100	II-I	++	++	ja	Baum eingemessen
37	8872	Apfel	100	II	++	++	ja	Baum eingemessen
38	8872	Apfel	130	II	+++	+++	ja	Baum eingemessen
39	8872	Apfel	100	II	+++	+++	ja	Baum eingemessen
40	8872	Apfel	90	II	++	++	ja	
41	8872	Apfel (Hst.)	90	II	+	+	ja	
42	8872	Nussbaum	120	I	+++	+++	nein	
43	8872	Apfel	70	II	+	+	nein	
44	8872	Apfel	70	II	+	+	nein	
45	8872	Zwetsche	90	II	++	++	nein	
46	8872	Apfel (Hst.)	70	II	+	+	nein	
47	8872	Apfel	110	II	+++	+++	nein	
48	8873/1	Rot-Fichte	100	I	+	++	ja	
49	8873/1	Apfel	100	III	++	++	nein	
50	8873/1	Apfel	90	II-III	++	+	nein	

grau hinterlegte Fläche: Bäume durch die Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz geschützt

Baumbestand 1999, aktualisiert Oktober 2004

Nr.	Lage Flurst.	Baum / Gehölz	STU in cm	Zustand / Vitalität Bewertung: I hoher Wert II mittlerer Wert III geringer Wert Besonderheiten	Ökologischer Wert	Gestalterischer Wert	Gefährdung durch Neuplanung	Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen Bei allen Obstbäumen ist grundsätzlich eine Kronenpflege zur Vermeidung von Vergreisungserscheinungen bzw. zur Vermeidung von Kronenausbrüchen bei Obstbehang notwendig
51	8873/1	Zwetsche	30	II	+	+	ja	
52	8873/1	Apfel	120	II	+++	++	ja	Baum eingemessen
53	8873/1	Apfel	120	II	+++	++	ja	Baum eingemessen
54	8873/1	Hasel					nein	
56	8864	Birne	>100	II-III	+++		nein	
57	8864	Apfel	>100	II-III	+++		nein	
58	8864	Apfel	<100	III	+++		nein	
59	8864	Apfel	>100	III	+++		nein	
60	8864	Zwetsche	<100	II	++		nein	
61	8864	Birne	<100	III	++		nein	
62	8873	Apfel	>100	III	++		nein	
63	8873	Apfel	>100	III	++		nein	
64	8873	Apfel	>100	III	++		nein	
65	8873	Apfel	>100	II	+	+++	nein	
66	8873	Apfel	<100	II	++	++	nein	
68	8873	Apfel	>100	II	++	++	nein	
69	8873	Apfel	>100	II	+	++	nein	
70	8873	Apfel	<100	III	++	+	nein	
71	8916	Silberweide mehrst.	>120	I	+++	+++	ja	
72	8916	Rotfichte	>120	I	++	++	ja	
73	8916	Zwetsche	>100	I	+++	+++	ja	
74	8915	Rotfichte	>100	I	++	++	ja	
75	8853/2	Apfel	>100	II	+++	++	ja	
76	8915	Apfel	100	II	+++	++	ja	
77	8914	Birne	>100	II	+++	++	ja	
78	8912	Apfel	90	I	+++	++	ja	
79	8912	Apfel	100	I-II	+++	++	ja	
80	8969	Apfel	90	II	+++	++	nein	
81	8969	Zwetsche	100	I	+++	+++	nein	
82	8969	Apfel	100	III	+++	++	nein	
83	8969	Apfel	70	III	+++	++	nein	
84	8969	Apfel	>100	II-III	+++	+++	nein	
85	8969	Apfel	100				nein	abgängig
86	8969	Apfel	70				nein	abgängig
87	8969	Kirsche	120	I-II	+++	++	nein	Kronenaufbau negativ

erhaltenswerte Bäume

geschützte Bäume
im Sinne von §1 Baumschutzsatzung

besonders erhaltenswerte Bäume

Brombeerhecke

Feldhecke

Wiese

Ackerbrache

Acker

Garten

Sumpfgebiet

Brache

Geltungsbereich

Litzelstetter Straße

Friedhofweg

Weg

Stadt Konstanz

Grün - Bestandsplan Litzelstetter Strasse

Stand: April 2004

Amt für Stadtplanung und Umwelt - Planerin: Gabriele Schwab
Tiefbau- und Vermessungsamt -GIS - Graphik: Margrit Trautmann

0 10 20 30

N