Bitte folgende Bebauungsplanänderungen beachten:

1. **Oberlohn-Süd, vereinf. Änderung (o 3.1)**
   rechtsverbindlich seit 30.05.1979
   betrifft: Verlängerung der Stichstraße Lagebuch Nr. 9472 nach Norden

2. **Oberlohn-Süd, 2. Änderung (o 3.2)**
   rechtsverbindlich seit 10.05.1989
   betrifft: Anschluß von Wohnungen in einem 50 m breiten Streifen entlang der Max-Stromeyer-Straße

3. **Oberlohn-Süd, 3. Änderung (o 3.3)**
   rechtsverbindlich seit 18.08.1988
   betrifft: Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben größer als 1.200 m² Geschoßfläche (neue BauNVO)

4. **Oberlohn-Süd, 4. Änderung (o 3.4)**
   rechtsverbindlich seit 25.08.1999
   betrifft: Reklementierung von Einzelhandel

BEBAUUNGSPLAN „OBERLOHN - SÜD“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt,
nicht markierte siehe Planakte

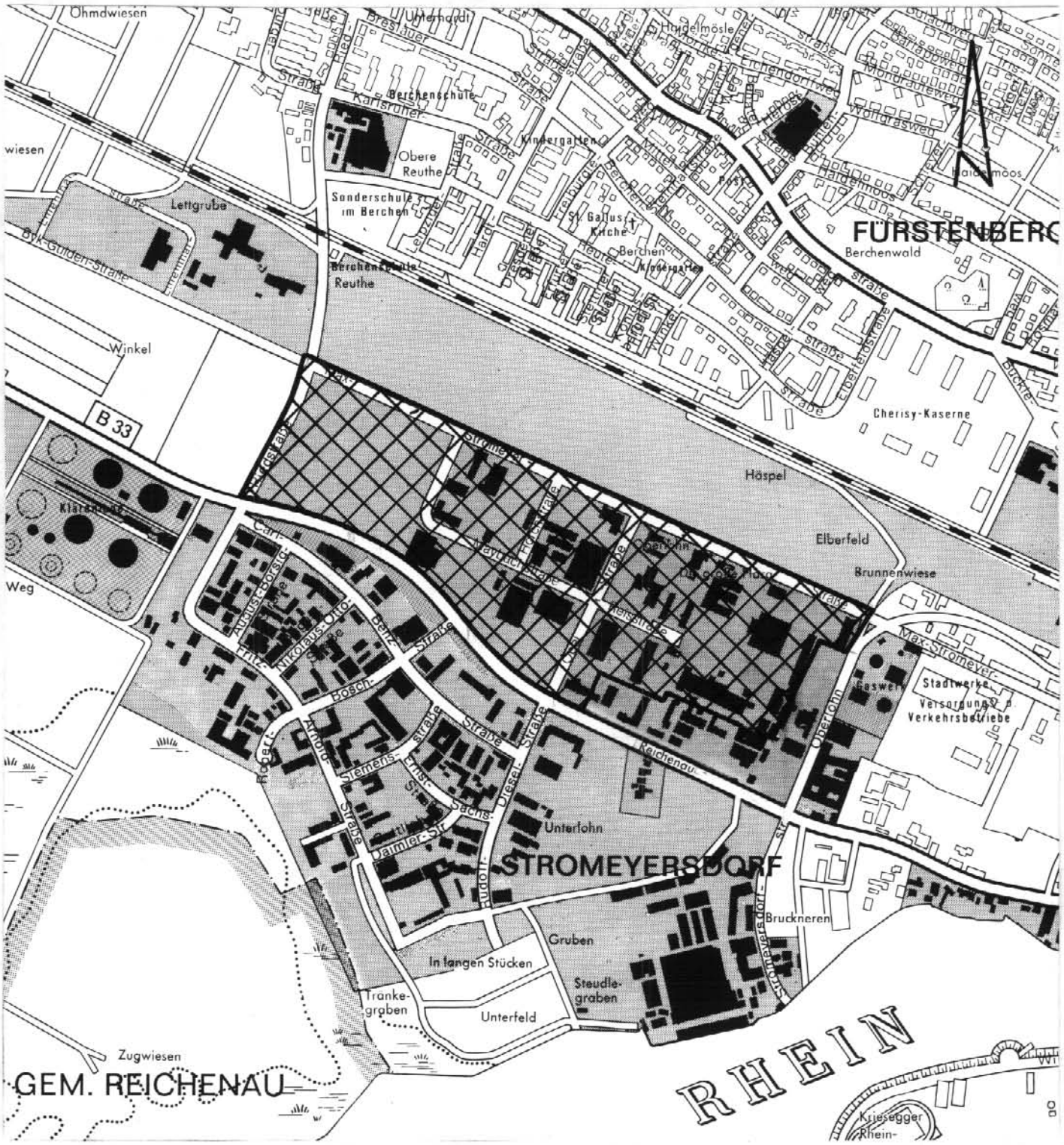
1. ÜBERSICHTSPLAN

2. SATZUNG
2.1 LAGEPLAN
2.2 PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3. BEGRÜNDUNG
ANLAGEN: 3.1 VORENTWURF FNP
3.2 BESTAND UND PLANUNG KANALISATION
3.3 HÖHENBESCHRÄNKUNG DURCH FLUGVERKEHR

BEBAUUNGSPLAN „OBERLOHN - SÜD"

1. ÜBERSICHTSPLAN



BEBAUUNGSPLAN „OBERLOHN-SÜD"

2. SATZUNG DER STADT KONSTANZ

Aufgrund von § 10 des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) und § 111 der Landesbauordnung vom 20.06.1972 (Ges. Bl. vom 21.07.1972 S. 352) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung vom 22.12.1975 (Ges. Bl. Baden-Württemberg 1976 Nr. 1 S. 1) hat der Gemeinderat am 02.08.1978 über den o. g. Bebauungsplan folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch die Max-Stromeyer-Straße, die Riedstraße, die Reichenaustraße und einen Teil der Grundstücke zwischen Opelstraße und Oberlohnstraße entsprechend den Eintragungen im Lageplan vom 15.09.1976.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes:

2.1 Lageplan i. M. 1 : 1 000 vom 15.09.1976, geändert am 15.03.1978 und am 11.07.1978

2.2 Planungs- und baurechtliche Festsetzungen vom 15.09.1976, geändert am 15.03.1978 und am 11.07.1978

Beigefügt sind:

1. Übersichtsplan
3. Begründung
3.1 Vorentwurf FNP
3.2 Bestand und Planung Kanalisation
3.3 Höhenbeschränkung durch Flugverkehr
4. Güterverzeichnis

§ 3

Die Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Konstanz, den 2. August 1978

STADT KONSTANZ


STADT KONSTANZ
-Baudezernat-

Dr. Dierks
Bürgermeister

Diese Fertigung entspricht der am 3o.o8.1978 vom Regierungspräsidium Freiburg durch Erlaß Nr. 13/24/o217/384 vom 29.o8.1978 genehmigten Original-Planfassung.

Konstanz, den 12.2.81

Vermessungsamt Stadt Konstanz



Diese Fertigung entspricht der am 30.08.1978 vom Regierungspräsidium Freiburg durch Erlaß Nr. 13/24/0217/384 vom 29.08.1978 genhemigten Original-Planfassung.

Konstanz den 18.2.81

DIE IM PLANGEBIET DARGESTELLTEN FLURSTÜCKSGRENZEN UND -BEZEICHNUNGEN STIMMEN MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER ÜBEREIN.

DATUM: 13.08.1976 (DIENSTSIEGEL)

STADT KONSTANZ VERMESSUNGS-UND LIEGENSCHAFTSAMT: gez. Seeger

Geändert: 04.04.1978 : gez. Seeger

Zeichenerklärung

Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschosszahl
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise

- GE Gewerbegebiet
- SO Sondergebiet
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze
- Zu- und Abfahrtsverbot
- Sichtfläche bei evtl. späterem 4-spurigen Ausbau der B33
- Pflanzgebot für hochstämmige Laubbäume
- Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen
- Verkehrsgrünfläche
- Sichtflächen (von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten) Anpflanzung und Einfriedigungen max. 0.80 m Höhe über Fahrbahn
- mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
- Umformerstation
- Zufahrt (Ein- und Ausfahrt)
- Gehweg
- Radweg
- Fahrbahn
- öffentl. Parkfläche

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 4.10.1976 bis 3.11.1976 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 24.9.1976 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan am 02.08.1978 als Satzung beschlossen.

Mit Erlaß vom 29.08.78 Az.13/24/0217/384 hat das Regierungspräsidium Südbaden den Bebauungsplan genehmigt. Mit amtlicher Bekanntmachung der Genehmigung am 29.09.1978 ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

stellv. Amtsleiter

Sachbearbeiter	lu/spö	gö/lu	Ke
Datum	5.7.1976	11.8.1976	16.9.1976

PLANUNGSAMT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN

OBERLOHN-SÜD

Maßstab: 1 = 1000

Datum: 15.9.1976 geänd.: 15.3.1978 " 11.7.1978

Der Oberbürgermeister

A Bürgermeister

gez. U. Franke

stellv. Amtsleiter

o3

BEBAUUNGSPLAN OBERLOHN – SÜD

2.2 PLANUNGS-UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist aufgeteilt und festgesetzt in:

- Gewerbegebiet (GE 1 - 10) gemäß § 8 BauNVO
  Ausgenommen sind Einkaufszentren und Verbrauchermärkte, sogenannte Einzelhandelsgroßobjekte im Sinne des Erlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr vom 08.09.1976 mit einer Verkaufsfläche von 1 000 m^2 Nutzfläche (= 1 500 m^2 Geschoßfläche).

  In den GE 7 - 10 sind aus Gründen der Sicherheit ~~bis zur Einstellung des Flugbetriebes~~ für die Bevölkerung im Hinblick auf den Luftverkehr keine Personen-intensive Betriebe zulässig.

x

~~Für die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist der Evacuees-entscheid der Gemeinde maßgebend.~~

x

- Sondergebiet - SO 1 (Bund)

2. Grenzabstände

Wird keine beidseitige Grenzbebauung vorgesehen, ist ein Grenzabstand von mind. 5 m gem. § 111 (1) 7. LBO einzuhalten. In besonders begründeten Härtefällen kann das Baurechtsamt Ausnahmen gem. § 94 (2) 2. LBO zulassen.

x gestrichen gem. Erlaß des Regierungspräsidium Freiburg vom 29.08.1978

5. Dachform

Es sind Flachdächer, Sheddächer, Pult- und Satteldächer zugelassen. Ausnahmsweise kann eine andere Dachform zugelassen werden zur Angleichung an ein bestehendes Gebäude.

6. Sichtflächen

Die im Lageplan gemäß § 9 (1), (2) BBauG eingezeichneten Sichtflächen müssen von jeder sichtbehinderten Bepflanzung, Einfriedigung und Benützung aller Art freigehalten werden.

Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Umzäunungen, Anpflanzungen, Einfriedigungen und dergl. nicht mehr als 0,80 m über die Straßenhöhe hinausragen.

Soweit Straßeneinmündungen im Einschnitt liegen oder die Übersichtlichkeit sonst beeinträchtigt wird, ist der erforderliche Bodenaushub zur Erstellung der Übersicht vor Durchführung der Bebauung durchzuführen (vergl. Ral. 2. Teil, Abs. 1).

8. Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen sind mit 14 m, 13,5 m und 10 m im Lageplan festgesetzt. Die Höhen beziehen sich auf den Landeplatz-Bezugspunkt = 397,06 m + NN.

9. Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang den Straßen sind bis ca. 80 cm Höhe von Oberkante Straße gerechnet zugelassen.

10. Garagen/Abstellplätze

Die erforderlichen Stellplätze sind außer- und innerhalb der Gebäude, jedoch ohne Inanspruchnahme der mit Pflanzgebot ausgewiesenen Flächen anzulegen. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von 5,50 m einzuhalten. Sperrende Einrichtungen wie Ketten, Tore und dergleichen längs der Straßenbegrenzungslinie sind nicht zugelassen.

11. Leitungsrechte

Für einen Abwasserkanal ist gemäß den Eintragungen im Lageplan zugunsten der Stadt Konstanz ein Leitungsrecht festgesetzt.

12. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG a.F. sind als flächenhafte Anpflanzungen herzustellen und zu unterhalten. Landschaftsgebundene Gehölze sowohl als Bodenbedecker als auch höherwachsende Sträucher und Heister sind zwingend vorgeschrieben. Als Bodenbedecker sind z.B. anzupflanzen:

Ribes alpinum	(Alpenjohannisbeere)
Rosa rugosa	(Strauchrose)
Chenomeles japonica	(jap. Quitte)
Ligustrum atrovirens	(immergrüner Liguster)
Symphoricarpus chenaultii	(Schneebeere)

Als Sträucher und Heister sind anzupflanzen:

Acer campestre	(Feldahorn)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguineum	(Hartriegel)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Viburnum opulus	(gem. Schneeball)
Alnus glutinosa	(Schwarzerle)
Quercus petandra	(Traubeneiche)

Pro 100 qm Pflanzgebot-Fläche sind je nach Pflanzenart 80 bis 120 Stück Sträucher anzupflanzen. Für die Bepflanzung der Privatflächen steht die Stadtgärtnerei beratend zur Verfügung.

13. Bauen in Erdbebenzone III

Nach Auskunft des geologischen Landesamtes handelt es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplangelände um setzungsempfindliche Böden sowie um eine Fläche, die in der seismischen Zone III liegt.

Je nach Gebäudekonstruktion ist der statische Nachweis der Erdbebensicherheit zu fordern.

Für Entwurf und Konstruktion gelten die Regeln für Bauen in Erdbebenzonen.

Geltende Richtlinien:

- Vorläufige Richtlinien für das Bauen in Erdbebengebieten des Landes Baden-Württemberg (Fassung November 1972 Nr. V 7115/107).
- Bekanntmachung des Innenministeriums über die Einführung bautechnischer Bestimmungen.

Konstanz, den 7. August 1978

STADT KONSTANZ

Dr. Dierks
Bürgermeister

gez.

U. Franke

Diese Fertigung entspricht der am 3o.o8.1978 vom
Regierungspräsidium Freiburg durch Erlaß Nr. 13/24/o217/384
vom 29.o8.1978 genehmigten Original-Planfassung.

Konstanz, den 12.2.81

Vermessungsamt
Stadt Konstanz

BEAUUNGSPLAN OBERLOHN-SÜD

ANHANG

zu den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Hinweis:

Die Stadt Konstanz beabsichtigt, nach Wegfall des Flugbetriebes den Bebauungsplan hinsichtlich der Nutzungseinschränkung "keine Personen-intensiven Betriebe zulässig" (Ziff. 1.1 der textlichen Festsetzungen und bei GE 7 - 1o im Plan) zu ändern.

Konstanz, den 27. Sept. 1978



gez.

U.Franke

3. BEGRÜNDUNG

1. Planungsabsichten

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Gewerbegebiet der Stadt Konstanz zwischen der Reichenaustraße und der Max-Stromeyer-Straße. Im Westen wird das Plangebiet durch die Riedstraße, im Osten durch die Oberlohnstraße begrenzt.

1.2 Anlaß der Planaufstellung

Bereits beim Aufstellungsbeschluß sind Art und Maß der baulichen Nutzung festgelegt worden, um die Kanalkostenbeiträge zu erheben. Für die Festsetzung der Erschließungs- und Kanalkostenbeiträge ist ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan notwendig, der Art und Maß der Nutzung in diesem Gebiet ausweist. Die Abgrenzung des Plangebietes entspricht den Erfordernissen für die Erhebung der Erschließungsbeiträge.

1.3 Grundkonzept des Flächennutzungsplanes

1.3.1 Planungsstand

Das Planungsamt der Stadt Konstanz arbeitet seit 1974 verstärkt an der Fertistellung des Flächennutzungsplanes. Die der Planung zugrunde liegenden Rahmenpläne für die Sachgebiete

0 Planungsgrundlagen
1 Bevölkerung
2 Wirtschaft
3 Ausstattung
4 Ver- und Entsorgung
5 Verkehr
6 Grünplanung (Spiel, Sport, Freizeit)
7 Siedlung und Flächennutzung

liegen im Druck vor und sind zum Teil vom Gemeinderat genehmigt und verabschiedet.

Die Zusammenfassung aller Planungsabsichten dieser Rahmenpläne findet ihren Niederschlag im Ergänzungsbericht zum FNP, der dem Gemeinderat seit Juni 1978 zur Behandlung vorliegt.

Ein erster Vorentwurf zur Gesamtplanung liegt jedoch bereits vor.

1.3.2 Erläuterungen zum Vorentwurf FNP/Ausschnitt Wollmatingen

Lage: Das Plangebiet "Oberlohn-Süd" liegt inmitten einer bereits vorhandenen Gewerbezone (Grubwiesen-Göldenen-Ost, Unterlohn und Stromeyersdorf).

Entwicklung der Bebauung:

Das Plangebiet war schon vor der Zeit des Planaufstellungsbeschlusses mit Gewerbebetrieben unterschiedlichster Prägung besiedelt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist das Gebiet schon zu 80 % seiner Gesamtfläche mit Gewerbebetrieben belegt.

Wirtschaftliche Entwicklung:

Die im Vorentwurf vorgesehenen Gewerbeflächen (Göldenen, Oberlohn-Nord, Oberlohn-Süd und Stromeyersdorf) sind im Rahmenplan 2, Wirtschaft zum FNP 1974/75 (85), auszugsweise ausreichend beschrieben und begründet.

1.4 Verkehrslandeplatz

Im Generalverkehrsplan 1975 für Baden-Württemberg und im von der Landesregierung am 3. April 1973 beschlossenen Entwicklungsprogramm "Verkehrslandeplätze in Baden-Württemberg", dem am 1. März 1974 der Landtag zugestimmt hat, wird die Aufgabe des bestehenden Konstanzer Verkehrslandeplatzes geregelt.
Dies steht im Einklang mit der Absicht der Stadt Konstanz, diese Landeplatzfläche für Industrieansiedlung zu nutzen (Gemeinderatsbeschluß vom 13.03.1975).
Da die Auflassung des Konstanzer Verkehrslandeplatzes erst vorgesehen ist, wenn tatsächlich das Gelände des derzeitige Verkehrslandeplatzes beansprucht wird, sind für den angrenzenden Bebauungsplan "Oberlohn-Süd" die vom Regierungspräsidium Freiburg, Referat 24, mit Schreiben vom 12.06.78 und die in der Besprechung beim Regierungspräsidium am 4. und 5. Juli 1978 festgelegten Beschränkungen für den Bebauungsplan einzuhalten.
Voraussetzung für die Genehmigung des Bebauungsplanes ist die Änderung der am 16. September 1968 vorübergehenden Genehmigung des Landeplatzes (Verschiebung der Landebahn um 190 m nach Westen) in eine förmliche Genehmigung.
Die Flughafengesellschaft Konstanz GmbH hat diese förmliche Genehmigung zur Verschiebung der Landebahn um 190 m nach Westen (jetziger Zustand) am 7. Februar 1976 beantragt.
Die Stadt Konstanz und die Gemeinde Reichenau haben diesem Antrag zugestimmt.
Mit Schreiben vom 19.05.1978 an die Flughafengesellschaft hat das Regierungspräsidium, Referat 24, die förmliche Genehmigung zugesagt.

2. Planung

2.1 Städtebauliche Gestaltung

Das Gebiet ist schon weitgehend überbaut. Für den mittleren, größten Teil diente ein Plankonzept aus dem Jahre 1970 als gestalterische Richtlinie. Der östliche Teil ist älterer Bestand. Nur im Westen, nahe der Riedstraße, ist noch eine größere zusammenhängende Fläche mit ca. 6 ha unbebaut. Der bauliche Charakter ist somit bereits festgelegt; den städtebaulichen Gestaltungsmöglichkeiten enge Grenzen gesetzt.

2.2 Gliederung der Baugebiete

Das Plangebiet wird wie folgt gegliedert:

2.2.1 Gewerbegebiet (GE)

In Übereinstimmung mit dem Rahmenplan 2, Wirtschaft zum FNP 1974/75 (85), und dem Vorentwurf zum FNP 1974/75 (85) - Rahmenplan 7 -, Siedlung und Flächennutzung, wird das Plangebiet zum größten Teil als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Das festgelegte Maß der baulichen Nutzung ist auf die vorhandene Bausubstanz abgestimmt.

2.2.2 Sondergebiet - SO 1 (Bund)

Die Geländeteile werden für Zwecke des Bundes benutzt. Das Gebiet wird als Sondergebiet bestätigt und festgesetzt.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung hält sich an die nach § 17 (1), (3) und (7) Baunutzungsverordnung - BauNVO - zulässigen Werte. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen von 14 m, 13,5 m und 10 m garantieren eine maßvolle Höhenentwicklung mit der Möglichkeit zur Differenzierung und berücksichtigen die Belange des Luftverkehrs.

2.3.1

In den gewerblich genutzten Gebieten GE 7 - 10 sind aus Gründen der Verkehrssicherheit - bis zur Einstellung des Flugbetriebes - die Nutzungsarten so einzuschränken, daß Personen-intensive Betriebe nicht zulässig sind.

2.4 Grünordnung

Das am 1. Januar 1976 in Kraft getretene Naturschutzgesetz veranlaßt gemäß § 9 die Träger der Bauleitplanung, bei Bebauungsplanaufstellungen oder -überarbeitungen einen Grünordnungsplan als Bestandteil des Bebauungsplanes zu erarbeiten. Die Voraussetzungen sind jedoch in diesem Falle nicht mehr gegeben, da das Gebiet weitgehendst bebaut ist. Immerhin sollen die wichtigsten Straßen von Grünstreifen begleitet sein. Für diesen Zweck werden Flächen mit Pflanzgebot festgesetzt unter Einbeziehung bereits bestehender Grünanlagen.

2.5 Verkehr

2.5.1 Überörtlicher Verkehr

Der Anschluß des Gebietes an den überörtlichen Verkehr erfolgt im Westen aus Richtung Radolfzell/Singen über die bestehende B 33 (Reichenaustraße), sowie im Osten über den geplanten Verkehrsknoten Bundesautobahn Reichenaustraße. Die Anfahrt aus Dettingen-Wallhausen, Litzelstetten, Wollmatingen erfolgt zur Zeit über die Radolfzeller Straße auf die Riedstraße. Der Generalverkehrsplan - Überarbeitung 1975/Rahmenplan 5, Verkehr zum Flächennutzungsplan 1974/75 (85) -, sieht zur Entlastung des Ortskernes Wollmatingen eine Verkehrsableitung aus Richtung Litzelstetten in Form einer Ortsumfahrung westlich von Wollmatingen vor.

Ein evtl. späterer vierspuriger Ausbau der Reichenaustraße als B 33 ist berücksichtigt. Die Baugrenze ist hierauf abgestimmt. Die Straßenbegrenzungslinie und die, bei 2 m Gehweg und 2 m Radweg, ca. 4 m zurückliegende Fahrbahnkante sind gestrichelt im Lageplan dargestellt.

2.5.2 Äußere Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird an 3 Seiten durch bestehende Verkehrsstraßen begrenzt.

1. Die Reichenaustraße im Süden verbindet das Plangebiet mit dem südlichen Teil von Petershausen und mit der Altstadt.
2. Die Riedstraße im Westen übernimmt den Verkehr aus Dingelsdorf/Litzelstetten, aus Wollmatingen und aus dem Stadtteil Fürstenberg.
3. Die Max-Stromeyer-Straße verbindet das Gebiet mit Petershausen-Nord und Allmannsdorf.

Um den überörtlichen und allgemeinen städt. Verkehr auf der Reichenaustraße (B 33) und der Riedstraße durch zu- und abfahrende Fahrzeuge nicht unnötig zu belasten, wurden beide Straßen mit einem Zu- und Abfahrtsverbot belegt, desgleichen die Max-Stromeyer-Straße im Kreuzungsbereich mit der Riedstraße.

2.5.3 Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung des Plangebietes bilden die Opelstraße, die Maybachstraße, die Reisstraße sowie die geplante Stichstraße als westliche Verlängerung der Maybachstraße.

In den östlichen Teil des Plangebietes - in das Grundstück Nr. 8260/12 - führt ein Privatgleisanschluß.

2.5.4 Öffentlicher Nahverkehr

Die zur Zeit vorhandenen öffentlichen Busverbindungen für das geplante Gewerbegebiet im Westen der Stadt Konstanz sind nicht besonders günstig.

Dies ist insofern verständlich, als eine sporadische Gewerbeausbreitung seit Anfang der 50er Jahre festzustellen ist, jedoch eine sukzessive Anpassung des Buslinienverkehrs an diese fließende Bauentwicklung nicht möglich war.

Eine verbindliche, ausreichende Festlegung für den Gesamtbereich ist erst im Rahmenplan 7, Siedlung und Flächennutzung, zu treffen.

Das Plangebiet ist an das öffentliche Busnetz angeschlossen. Bushaltestellen befinden sich an der Oberlohnstraße - Reichenstraße; Rudolf-Diesel-Straße - Reichenaustraße; Reichenaustraße - Fritz-Arnold-Straße; Riedstraße - Max-Stromeyer-Straße.

2.5.5 Ruhender Verkehr

Die Berechnung der Abstellplätze erfolgt nach Maßgabe des Garagenerlassen vom 20. Juli 1973 Ziff. 9.1:

> Einstellplatz je 50 bis 70 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte.

Im Bebauungsplan, vorbehaltlich des Endausbaus sind ca. 213 öffentliche Stellplätze ausgewiesen.

2.5.6 Fuß- und Radwegsystem

2.5.6.1 Fußweg

Für alle Straßen im Plangebiet sind Fußwege vorgesehen bzw. schon vorhanden.

2.5.6.2 Radwege

Radwege sind längs der Reichenaustraße vorhanden. Ebenfalls sind beiderseits der Riedstraße Radwege vorgesehen.

2.6 Umweltschutz

2.6.1 Beeinträchtigungen durch Immissionen und Emissionen

Die gültigen Gesetze, Richtlinien und Erlasse sind zu beachten (Bundesimmissionsschutzgesetz, vor Norm DIN 18005, TA-Lärm, TA-Luft usw.).

2.6.1.1 Immissionen durch Verkehrslärm

Reichenaustraße

Verkehrsbelastung Prognose[1]
3 Stundenwert 16.00 Uhr bis 19.00 Uhr 1985
M_3 = 2483 + 2173 = 4656 Pkw-E/3h

Bei einem angenommenen mittleren Lkw-Anteil von 15 % errechnet sich die Verkehrsstärke in KFZ wie folgt:

Pkw-E = n x Pkw + 2 x n Lkw + 3,5 x n LZ

Vereinfachend kann gesagt werden:

Pkw-E = n x Pkw + 3 x n mittlere Lkw
Pkw-E = 0,85 x M + 3 x 015 M
Pkw-E = (0,85 + 0,45) x M
4656 = 1,3 M

$$M_3 = \frac{4656}{1,3} = 3582 \text{ KFZ/3h}$$

$$DTV = M_{24} = 1,1 \times M_{16} = 4 \times M_3$$

DTV = 4 x 3582 = 14328 KFZ/24h

Zur Ermittlung des energieäquivalenten Dauerschallpegels ist der durchschnittliche stündliche Verkehr (Tag und Nacht) anzunehmen. Er wird nach folgender Formel ermittelt[2]:

Tagwert: 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr = DTV/17,6 (KFZ/h)
Nacht: 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr = DTV x 0,0114 (KFZ/h)

Folgende Werte werden zur Ermittlung des Dauerschallpegels herangezogen:

Tagwert: 14328/17,6 = 814 KFZ/h
Nachtwert: 14328 x 0,0114 = 163 KFZ/h

Berechnung der Schallemission siehe Berechnungsblatt 1

Berechnungspunkt I	Tag	Nacht
Reichenaustraße/Riedstraße bzw. Reichenaustraße/Opelstraße (Annahme: nachts Ampel ausgeschaltet)	70 dB (A)	55 dB (A)

[1] Verkehrsprognose aus Flächennutzungsplan Konstanz, Rahmenplan 5, Abb. 39

[2] Schutz gegen Verkehrslärm Innenministerium Baden-Württemberg

Berechnungspunkt II	Tag	Nacht
Reichenaustraße ohne Kreuzungseinflüsse	63 dB (A)	55 dB (A)

Nach DIN 18005 sind für ein GE-Gebiet tags 65 und nachts 50 dB (A) zulässig.

Es ergeben sich folgende Überschreitungen:

Berechnungspunkt I	Tag	Nacht
	+ 5 dB (A)	+ 5 dB (A)
Berechnungspunkt II Unterschreitung	- 2 dB (A)	+ 5 dB (A)

Riedstraße

Verkehrsbelastung Prognose
3-Stundenwert 16.00 Uhr bis 19.00 Uhr 1985
M_3 = 1036 + 1153 = 2189 Pkw-E/3h

Bei einem angenommenen mittleren Lkw-Anteil von 10 % ergibt sich folgende KFZ-Belastung:

Pkw-E = (0,9 + 3 x 0,1) x M_3

$$M_3 = \frac{M_3}{1,2} = \frac{2189}{1,2} = 1824 \text{ KFZ/3h}$$

DTV = 4 x 1824 = 7296 KFZ/24 h

Tagwert:	7296/17,6	=	415 KFZ/h
Nachtwert:	7296 x 0,0114	=	83 KFZ/h

Berechnung der Schallemission siehe Berechnungsblatt 2

Berechnungspunkt III	Tag	Nacht
Riedstraße/Reichenaustraße (Annahme: nachts Ampel ausgeschaltet)	65 dB (A)	51 dB (A)
Berechnungspunkt IV		
Riedstraße ohne Kreuzungseinflüsse	58 dB (A)	51 dB (A)

Überschreitung nach DIN 18005

Berechnungspunkt III	Tag	Nacht
	0	+ 1
Berechnungspunkt IV		
Unterschreitung	- 7	+. 1

Max-Stromeyer-Straße

Verkehrsbelastung Prognose
3-Stundenwert 16.00 Uhr bis 19.00 Uhr 1985
M_3 = 705 + 695 = 1364 Pkw-E/3h

Bei einem angenommenen mittleren Lkw-Anteil von 10 % ergibt sich folgende KFZ-Belastung:

$M_3 = \frac{1364}{1,2} = 1137$ KFZ/3h

DTV = 4 x 1137 = 4548 KFZ/24h

Tagwert: 4548/17,6 = 258 KFZ/h
Nachtwert: 4548 x 0,0114 = 52 KFZ/h

Berechnung der Schallemission siehe Berechnungsblatt 3

Berechnungspunkt V	Tag	Nacht
Max-Stromeyer-Straße	56 dB (A)	49 dB (A)

Überschreitung nach DIN 18005

Berechnungspunkt V	Tag	Nacht
Unterschreitung	- 9 dB (A)	- 1 dB (A)

Beurteilung des Baugebietes

Nach DIN 18005 ist für ein GE-Gebiet der Planungsrichtpegel mit tags 65 dB (A) und nachts 50 dB (A) angesetzt.

Der Tagwert wird nur in dem Kreuzungsbereich Reichenaustraße/Riedstraße und Reichenaustraße/Opelstraße um 5 dB (A) überschritten. Ansonsten treten geringere als in der DIN 18005 angegebenen Dauerschallpegel auf.

Der Nachtwert von 50 dB (A) wird um 5 dB (A) an der Reichenaustraße und um 1 dB (A) in der Riedstraße überschritten. In der Max-Stromeyer-Straße treten geringere Werte auf.

Bei den für das Baugebiet ermittelten Dauerschallpegelüberschreitungen sind besondere konstruktive Maßnahmen am Gebäude bzw. planrechtliche Vorschriften nicht notwendig.

Empfehlung: Evtl. zulässige Wohnungen für Betriebsangehörige und für Büro- bzw. Verwaltungsgebäude sollten nicht an der Reichenaustraße bzw. in den Kreuzungsbereichen angeordnet werden.

2.6.1.2 Emissionen

Die im Gewerbe- und Sondergebiet auftretenden Emissionen dürfen die in der TA-Luft angegebenen Grenzwerte nicht überschreiten.

Es darf nur noch Heizöl EL mit maximal 0,50 % zur Verteilung gelangen.

Die Ableitung der Rauchgase mit evtl. darin enthaltenen Schadgasanteilen müssen in solcher Höhe erfolgen, daß eine ausreichende und gleichmäßige Verdünnung mit der Umgebungsluft gewährleistet ist.

Die im einzelnen notwendigen Auflagen müssen im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens entsprechend festgelegt werden.

2.7 Ver- und Entsorgung

2.7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann aus dem vorhandenen Leitungsnetz erfolgen.

2.7.2 Gasversorgung

Das Bebauungsplangebiet ist an das Gasversorgungsnetz der Stadtwerke Konstanz angeschlossen. Neuanschlüsse sind möglich.

2.7.3 E-Versorgung

Die E-Versorgung des Gebietes kann aus dem vorhandenen Netz erfolgen. Für die Gebiete GE_1 und GE_2 ist der Neubau von Umformerstationen notwendig.

2.7.4 Müllbeseitigung

Anfallender Hausmüll und hausmüllähnlicher Gewerbe- und Industriemüll muß je nach Anfall in bis zu 1,1 cbm großen Umleerbehältern bzw. in Wechselbehältern gesammelt werden.

Die Abfuhr der Umleerbehälter erfolgt bis zu zweimal wöchentlich. Die Wechselbehälter werden nach Bedarf entleert.
Eventuell anfallender Sondermüll muß vom Verursacher im Einvernehmen mit dem Landratsamt Konstanz in eigener Regie abgefahren werden.

2.7.5 Abwasserbeseitigung

Das Bebauungsplangebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Entwässerungsanlagen der Gebiete GE_2 - GE_1 und SO_1 sind vorhanden. Baulücken können direkt an die vorhandenen Erschließungskanäle angeschlossen werden. Die vorhandene Bebauung ist an die Zentralkläranlage Konstanz angeschlossen. Das anfallende Regenwasser wird über die Hauptsammler in der Rudolf-Diesel-Straße und entlang der Riedstraße in den Vorfluter geleitet.

Im Gebiet GE_1 wird das Abwasser des nördlichen Teils in die vorhandenen Sammler in der Max-Stromeyer-Straße geleitet. Der südliche Teil entwässert über die noch zu bauenden Kanäle in der Stichstraße an der Maybachstraße. Beim Anschluß des Regenwassersammlers in der Stichstraße an den Regenwassersammler in der Maybachstraße muß auf ca. 150 m der vorhandene Sammler Ø 500 ausgewechselt werden.

Bei der Bemessung der Kläranlage ist das Bebauungsplangebiet Oberlohn-Süd berücksichtigt.

2.8 Folgeeinrichtung

Infolge der geringen vorhandenen und geplanten Einwohnerzahl (vorhanden z.Z. ca. 30 Einwohner) sind für das Plangebiet keine Folgeeinrichtungen geplant. Die Versorgung mit Schulen, Kindergärten und dergl. ist durch die bestehenden Einrichtungen im Quartier "Berchen" gesichert.

2.9 Städtebauliche Daten

2.9.1 Flächengliederung

1. Fläche des Plangebietes (Bruttobaufläche)		32,18 ha	100 %
2. Verkehrsfläche insgesamt		5,39 ha	16,75 %
2.1 Fahrbahn	3,65 ha		
2.2 Gehwege	1,12 ha		
2.3 Öffentliche Parkplätze	0,38 ha		
2.4 Verkehrsgrün	0,24 ha		
3. Versorgungsanlagen (Trafostationen)		0,02 ha	0,06 %

4. Nettobauflächen insgesamt		26,77 ha	83,19 %
4.1 Gewerbegebiet	24,32 ha		
4.2 Sondergebiet	2,45 ha		

5. Maximale Bebauungsmöglichkeit

	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	max. Höhe
GE 1 + 6	0,8	2,0	IV	13,5 m
GE 2 - 5	0,8	2,0	IV	14 m
GE 7 + 10	0,6	1,8	IV	13,5 m
GE 8 + 9	0,4	1,2	III	10 m
SO 1	0,8	2,0	IV	14 m

2.10 Kosten

a) Verkehrswege

Objekt	Kosten Straßenbau	Kosten Grunderwer
Max-Stromeyer-Str. II	215.000.-- DM	
Horchstraße II	110.000.-- DM	
Maybachstraße II	255.000.-- DM	
Stichstraße I u. II	360.000.-- DM	ca. 100.000.--
Riedstraße (Verbreiterung I u. II)	735.000.-- DM	
	1.675.000.-- DM	+) 100.000.--

In den Kosten ist die Verbreiterung der Reichenaustraße (B 33) nicht enthalten.

Baustufe I: Unterbau, Entwässerung und Tragschicht

Baustufe II: Randsteine, Geh- und Radwege, Feinbelag

+) Kosten pro qm Grunderwerb = 35.-- DM

b) Kanalisation

Objekt	Kosten Neubau
Regenwasser- und Schmutzwasser-sammler in der Stichstraße	350.000.-- DM
Auswechseln des bestehenden Regenwasserkanals in der Maybach-straße	
	350.000.-- DM

c) Straßenbeleuchtung

Die Kosten für erforderliche Maßnahmen für die Straßenbeleuchtung im gesamten Planungsgebiet belaufen sich auf 130.650.-- DM.

d) Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern lt. Pflanzgebot

auf städtischen Grundstücken	46.000.-- DM
Verkehrsgrün an der Riedstraße	7.000.-- DM
	53.000.-- DM

2.11 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen beschränken sich auf den Kreuzungsbereich Riedstraße/Max-Stromeyer-Straße und die westliche Stichstraße.

2.12 Zwingende Gründe im Sinne des § 8 Abs. 2 BBauG zur Aufstellung des Bebauungsplanes vor dem Flächennutzungsplan

Im Gebiet "Oberlohn-Süd" verliert die Stadt Konstanz den öffentlich-rechtlichen Anspruch auf Beiziehung von Erschließungs- und Kanalkostenbeiträgen, wenn Art und Maß der baulichen Nutzung nicht festliegen. Bis jetzt wurden hier für Straßen- und Kanalbau zusammen 6.360.000.-- DM investiert. Von diesem Betrag ginge der Stadt nach einer vorläufigen groben Schätzung mindestens

3 Mio DM verloren, wenn nicht die Voraussetzungen zum Abschluß des Beiziehungsverfahrens geschaffen werden. Die vorgesehene Abgrenzung des Gebietes entspricht daher den Erfordernissen der Beiziehung von Anliegerbeiträgen.

Konstanz, den 2. August 1978

STADT KONSTANZ 35

Dr. Dierks
Bürgermeister

gez.
U.Franke