BEBAUUNGSPLAN „RADOLFZELLER STRAßE – MÜHLENWEG – DORFBACHWEG“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt,
nicht markierte siehe Planakte

BESTANDTEILE

des Bebauungsplanes:

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG VOM 14.07.2006

2. SATZUNG VOM 13.07.2006

3. ZEICHNERISCHER TEIL, MAßSTAB 1: 500

4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / HINWEISE VOM 17.03 / 12.06.2006

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN VOM 17.03./ 12.06.2006

Beigefügt sind:

6. GESTALTUNGSPLAN VOM 17.03./ 21.04./ 12.06.2006

7. BEGRÜNDUNG MIT GRÜNORDNERISCHEM BEITRAG / UMWELTBERICHT VOM 17.03./ 12.06.2006

STADT KONSTANZ

Satzung

über den Bebauungsplan „Radolfzeller Straße-Mühlenweg-Dorfbachweg“ 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 29.06.2006 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 17.03.2006 / 21.04.2006 / 12.06.2006
2.	planungsrechtliche Festsetzungen / Hinweise	vom 17.03.2006 / 12.06.2006
3.	örtliche Bauvorschriften	vom 17.03.2006 / 12.06.2006

Beigefügt sind:

4.	Gestaltungsplan	vom 17.03.2006 / 21.04.2006 / 12.06.2006
5.	Begründung mit grünordnerischem Beitrag / Umweltbericht zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften	vom 17.03.2006 / 12.06.2006

§ 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.

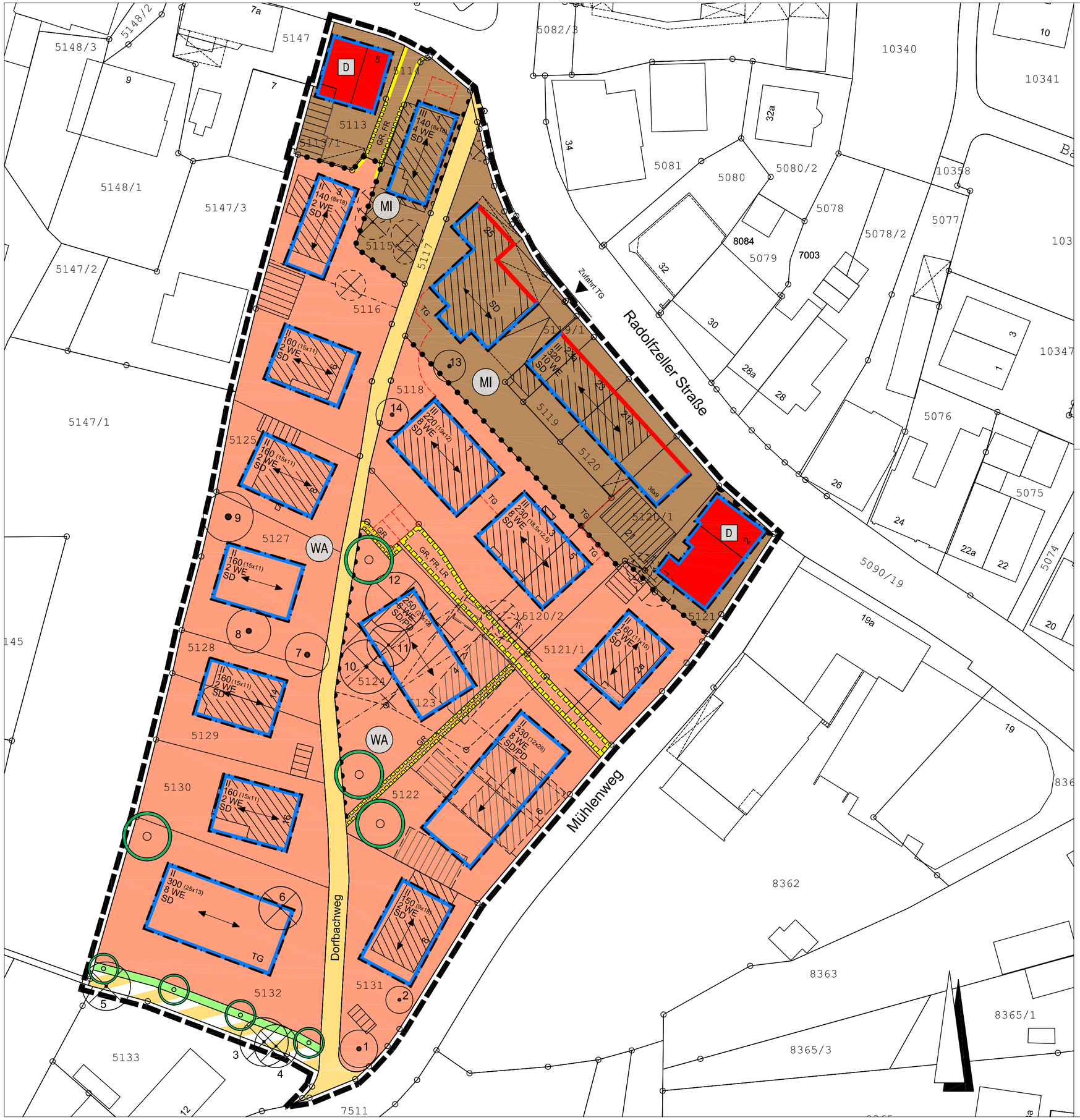
Konstanz, den 13.07.2006

STADT KONSTANZ - Dezernat III

gez. Kurt Werner

Kurt Werner
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 14.07.2006



Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- MI — Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

II	max. zulässige Anzahl der Geschosse
250	max. zulässige Grundfläche
8 WE	max. zulässige Anzahl der Wohneinheiten
SD/PD	Satteldach / Pultdach

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Baulinie

Verkehrsflächen

(§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- Strassenverkehrsflächen
- öffentlicher Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche

Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

- nicht erhaltenswerte Einzelbäume
- durch Baumschutzsatzung geschützter erhaltenswerter Baum (Wegfall)
- Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen
- Gebot zum Anpflanzen von Einzelbäumen

Denkmalschutz

(§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6 BauGB)

- D — Gebäude unter Denkmalschutz (§2 DSchG)

Sonstige Planzeichen

- Bestehende Gebäude
- Flurstücksgrenze alt
- Flurstücksgrenze neu
- Firstlinie
- (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB) Geh- (GR), Fahr- (FR) und Leitungsrecht (LR) (privater Weg)
- (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB) Parkplätze / Tiefgarage
- (§ 1 Abs.4 § 16 Abs.5 BauNVO) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung,
- (§ 9 Abs.7 BauGB) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

KONSTANZ
Die Stadt zum See

Amt für Stadtplanung und Umwelt

Bebauungsplan	Maßstab	Aktenplanzeichen
Radolfzeller Straße Mühlenweg / Dorfbachweg	1 : 500	r 6

Planfertigung

Amt für Stadtplanung und Umwelt
Fachbereich Stadtplanung
Telefon 07531 / 900 551
Telefax 07531 / 900 526
Untere Laube 24
78459 Konstanz
Stempel / Unterschrift

Stand des Liegenschaftskatasters
vom _____
Unterschrift (Siegel)

Entwurf vom 15.09.2005
geändert 17.03.06 / 21.04.06 / 12.06.06

Planer/in C. Oechsner - ASU
Graphik M. Trautmann - TVA

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am 27.11.2003	öffentliche Bekanntmachung	am 12.12.03 / 11.06.05
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluss am 29.09.2005	öffentliche Bekanntmachung	am 08.10.2005
	durchgeführt vom 17.10.2005	bis	11.11.2005
		Veranstaltung	am 26.10.2005
Öffentl. Auslegung	Beschluss am 27.04.2006	öffentliche Bekanntmachung	am 02.05.2006
	durchgeführt vom 11.05.2006	bis	11.06.2006
Evtl. 2. öffentl. Auslegung (bzw. eingeschränktes Verfahren)	Beschluss am _____	öffentliche Bekanntmachung	am _____
	durchgeführt vom _____	bis	_____
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	am 28.04.06 - 11.06.06	Benachrichtg. über öff. Ausl.	am 28.04.2006
		Benachrichtg. üb. evtl.2. Ausl.	am _____
Beschluss über Anregungen	am _____	Satzungsbeschluss	am 29.06.2006

Ausfertigung der Satzung

Konstanz, den 13.07.2006

gez. Werner
Werner, Bürgermeister (Siegel)

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

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 14.07.2006

Vermerke

Dieser Bebauungsplan wurde nach Inkrafttreten geändert:

rechtsverbindlich am _____ Aktenplanzeichen _____

rechtsverbindlich am _____ Aktenplanzeichen _____

(Sonstige Vermerke)

STADT KONSTANZ

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Radolfzeller Straße-Mühlenweg-Dorfbachweg“

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG §§ 1 – 15 BauGB

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) § 4 BauNVO

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

1.2 MISCHGEBIET (MI) § 6 BauNVO

Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art werden gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO ausgeschlossen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 16 – 20 BauNVO

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzungen:

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE § 20 BauNVO

- laut Planeintrag als Höchstmaß
- Ausnahmsweise ist die Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 (6) BauNVO zulässig, wenn die maximalen First- und Traufhöhen eingehalten werden.

ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE IN QM – GR § 19 BauNVO

- laut Planeintrag als Höchstgrenze bezogen auf das Baufenster

HÖHE BAULICHER ANLAGEN § 18 BauNVO

- Firsthöhe (FH) im Allgemeinen Wohngebiet (Oberkante First im Mittel über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche)
  - Gebäude mit max. II Vollgeschossen max. 10,50 m
  - Gebäude mit max. III Vollgeschossen max. 13,75 m

- Firsthöhe (FH) im Mischgebiet (Oberkante First im Mittel über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche)
  - Gebäude mit max. II Vollgeschossen max. 10,50 m
  - Gebäude mit max. III Vollgeschossen max. 11,50 m

3. BAUWEISE § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

3.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET

Die Bauweise ist gemäß Planeintrag als offene Bauweise festgesetzt.

3.2 MISCHGEBIET

Die Bauweise ist gemäß Planeintrag als offene Bauweise festgesetzt.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 23 BauNVO

4.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

4.2 MISCHGEBIET

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

5. HÖCHSZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und dem Mischgebiet (MI) ist die max. zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten bezieht sich auf das gesamte Baufenster.

6. NEBENANLAGEN § 14 BauNVO

6.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist je Grundstück max. 1 Nebengebäude mit einer Größe von max. 20 cbm zulässig

Zur Gestaltung der Nebengebäude siehe Örtliche Bauvorschriften.

6.2 Zur Gestaltung von Hausmüllsammelstellen siehe Örtliche Bauvorschriften.

7. FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE § 9 (1) Nr. 21 BauGB

- gemäß Planeintrag

LR Für die im Plangebiet vorhandenen und geplanten Leitungen sind Leitungsrechte (LR) zugunsten der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger der Stadt Konstanz festgesetzt, soweit sie nicht auf öffentlichen Flächen liegen.

Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke dürfen keine Maßnahmen vornehmen, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Anlagen gefährden.

Der jederzeitige Zugang zu den Leitungen und Schächten ist zu gewährleisten.

Im Bereich der Leitungsrechte sind Gebäude und Nebenanlagen unzulässig, ausgenommen Stellplätze.

Bei Baumpflanzungen im Umfeld der Leitungsrechte sind gemäß DIN 18920 Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen.

GFR Die Geh- und Fahrrechte (GFR) auf der privaten Fläche des Flurstücks 5114 werden zugunsten der Angrenzer festgesetzt.

GFR Die Geh- und Fahrrechte auf der privaten Erschließungsfläche (privater Verbindungsweg zwischen Dorfbachweg und Mühlenweg) werden zugunsten der südwestlichen Angrenzer Flst. 5124, 5123 und 5122 festgesetzt.

GR Das Gehrecht auf dem privaten Fußweg zwischen Dorfbachweg und neuem privaten Verbindungsweg zwischen Dorfbachweg und Mühlenweg, wird zugunsten der Angrenzer Flst. 5124, 5123 und 5122 festgesetzt.

8. GARAGEN / CARPORTS / STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN

8.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET

Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Mehrere Garagen oder Carports sind zu Gruppen zusammenzufassen.

Für das Grundstück mit der Flst.-Nr. 5132 wird die Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage festgesetzt.

Für die Grundstücke 5118, und 5120/2 wird die Unterbringung der Stellplätze in einer gemeinsamen Tiefgarage gemäß Planeintrag festgesetzt.

Die Zufahrten pro Grundstück dürfen in ihrer Summe eine Breite von 4,00 m nicht überschreiten (Örtliche Bauvorschriften)

8.1 MISCHGEBIET

Auf den Grundstücken 5119, 5119/1, 5120, 5120/1 sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Auf dem Grundstück 5113 sind Stellplätze und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Für das Grundstück 5118 wird die Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage festgesetzt.

Auf dem Grundstück 5115 sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß Planeintrag.

Die Zufahrten pro Grundstück dürfen in ihrer Summe eine Breite von 4,00 m nicht überschreiten (Örtliche Bauvorschriften)

9. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Die Zufahren zu den Grundstücken (Garagen, Carports, Stellplätze) sind so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. Die Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder dauerhafter Benutzung ab einer Höhe von 60 cm freizuhalten.

Für die Grundstücke 5115, 5122, 5123 und 5124 wird zum Dorfbachweg ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt.

10. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25 a BAUBG

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.

Ersatzpflanzung mit Standortbindung

Für den Wegfall von Baum Nr. 6 ist auf dem Flurstück Nr. 5132 gemäß Planeintrag eine Ersatzpflanzung festgesetzt.

Für den Wegfall der Bäume Nr. 10, 11 und 12 sind auf den Flurstücken 5122 und 5124 gemäß Planeintrag Ersatzpflanzungen festgesetzt.

Für den Wegfall der Bäume Nr. 3, 4 und 5 auf dem Flurstück Nr. 5132 ist eine Ersatzpflanzung auf dem öffentlichen Grünstreifen festgesetzt.

Im Planungsgebiet dürfen nur einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Eine Pflanzgröße für Laubgehölze von 18 bis 20 cm Stammumfang ist zu verwenden, Nuss- und Obsthochstämme sind mit einer handelsüblichen Krone (2jährig) zu pflanzen.

10.1 Anpflanzen von Laubbäumen auf den öffentlichen Grünflächen:

Im Bebauungsplan sind durch Planeintrag Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen getroffen:

Artenwahl:	Prunus avium ,'Plena'	Gefüllte Süßkirsche
	Tilia cordata	Winterlinde
	Acer campestre	Feldahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Fraxinus excelsior	Esche

10.2 Anpflanzen von hochstämmigen Obstbäumen in den Hausgärten

Pro Baugrundstück ist ein mittel- bis kleinkroniger Obstbaum oder Laubbaum zu pflanzen.

Artenwahl:	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 Frühzwetschge, Mirabellen ‚Nancy'
	Kirsche	z.B. Große Schwarze Knorpelkirsche, Schauenburger

10.3 Anpflanzen von Laubgehölzen auf den Baugrundstücken

In jedem Hausgarten ist ein kleinkroniger Baum (maximale Wuchshöhe 3 m auf den Reihenhausgrundstücken) anzupflanzen (im Plan nicht dargestellt). Die Verwendung von Obstgehölzen, wie z.B. Mirabelle, Zwetsche wird empfohlen.

Vorwiegen sind heimische Sträucher zu pflanzen wie z.B.:

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.

11. Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die im Plan eingezeichneten Bäume 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 mit gleichwertigen Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 18 bis 20 cm zu ersetzen.

12. Oberflächengestaltung von Stellplätzen § 1a Abs. 1 BauGB

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

Flachdächer von Carports sind mit einer Schichtdicke von mindestens 5 cm Boden zu versehen und extensiv zu begrünen.

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

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf Baugrundstücken zu versickern. Eine Versickerung ist nur über eine belebte Bodenzone (mind. 30 cm Humus) zulässig.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE § 9 (6) BAUGB

1. KULTURDENKMALE

Im Plangebiet befinden sich die folgenden Kulturdenkmale gemäß §§ 2 bzw. 8 und 20 DSchG.

- Kindlebildstraße 5, Flst. Nr. 5113, landw. Anwesen
- Mühlenweg 2, Flst.-Nr. 5121, landw. Anwesen

An der Erhaltung der o.g. Kulturdenkmale besteht öffentliches Interesse.

Maßnahmen an den Denkmälern müssen im denkmalrechtlichen Verfahren geklärt werden.

2. ZUFÄLLIGE FUNDE

Da im Plangebiet möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten mind. 14 Tage vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgraben 2, 78224 Singen mitzuteilen .Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege/Archäologische Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen.

Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

3. BAUGRUND

Da im Plangebiet vermutlich eiszeitliche Kiese anstehen wird bei Fragen zum genauen Baugrundaufbau und zu Bodenkennwerten etc. eine objektbezogene ingenieurgeologische Baugrunderkundung und Beratung empfohlen.

4. ALTLASTEN

Die Flurstücke 5120/1 und 5120/2, Radolfzeller Str. 21 –ein ehemaliger Tankstellenstandort- wurde bei der flächendeckenden Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Kreis Konstanz unter der Objekt Nr. 883-000 erhoben und in die Handlungskategorie „OU- Orientierende Untersuchung“ eingestuft. Anfang 2006 wurde die Fläche im Rahmen einer Gefahrverdachtserkundung mit dem Ergebnis untersucht, dass keine Gefährdung von Schutzgütern (Mensch, Grundwasser) besteht. Es wurden allerdings entsorgungsrelevante Belastungen festgestellt.

Eine Neubewertung im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfolgte daher in die Handlungskategorie „B-Entsorgungsrelevanz“.

Im Zuge von künftigen Entsiegelungsmaßnahmen bzw. Umnutzung der Fläche sind lokale Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, bei denen die festgestellten Schadstoffbelastungen des Parameters Mineralölkohlenwasserstoff durch Bodenaustausch zu entfernen sind.

Sämtliche Tiefbauarbeiten im Bereich des Altstandortes sind durch einen geeigneten Sachverständigen zu begleiten. Anfallendes belastetes Aushubmaterial ist in Abstimmung mit dem Landratsamt Konstanz zu entsorgen.

5. ERDWÄRME

Hinsichtlich der Gewinnung von Erdwärme mittels Erdwärmesondenanlagen gelten die Vorschriften des Leitfadens zur Nutzung von Erdwärme. Wenn die Nutzung grundwasserführender Horizonte geplant ist, bedarf es einer gesonderten hydrogeologischen Beurteilung

6. VERSORGUNG MIT TELEKOMMUNIKATIONSANLAGEN

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deuteschen Telekom AG. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich. 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.

7. MOBILFUNKANLAGEN

Aufgrund der negativen Auswirkungen auf die Gestaltung des sensiblen Orts- und Landschaftsbildes sowie auf die Straßen- und Freiraumsituation soll die Errichtung von Antennenanlagen für den Mobilfunk vermieden werden.

8. WEITERGEHENDE EMPFEHLUNGEN

Bei der Baustoffauswahl ist auf die Verwendung von umweltverträglichen und recyclingfähigen Baustoffen zu achten.

Bei Außenwandflächen wird eine Begrünung mit kletternden oder rankenden Pflanzen empfohlen.

Nach Möglichkeit ist der vorhandene Grünbestand, auch wenn er im Bebauungsplan nicht als zu erhalten dargestellt wurde, zu integrieren.

Konstanz, den 17.03.2006 / 12.06.2006

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 13.07.2006

STADT KONSTANZ – Dezernat III

gez. Kurt Werner
Kurt Werner
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten : 14.07.2006

STADT KONSTANZ

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zum Bebauungsplan „Radolfzeller Straße-Mühlenweg-Dorfbachweg“

---

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 74 (1) Nr. 1 LBO

1.1 GESAMTGESTALTUNG VON REIHEN- UND DOPPELHÄUSERN

Reihen- und Doppelhäuser sind hinsichtlich Fassadenmaterialien, Dachneigung und Dachdeckung jeweils einheitlich zu gestalten. Die Fassaden, die Traufen und die Firste müssen jeweils in einer Flucht liegen. Balkone und Balkongeländer sind jeweils einheitlich auszubilden.

1.2 WANDOBERFLÄCHE

Für die Gestaltung der Wandoberfläche der Wohngebäude und Garagen sind nur die nachfolgend aufgeführten Materialien zulässig:

- Verputzte Oberflächen
- Holzschalungen.

Ausnahmsweise können untergeordnete Bauteile in blendfreien Metall, Glas ausgeführt werden.

1.3 DÄCHER

Dachform:	Gemäß Planeintrag sind zulässig: Satteldächer (SD) im gesamten Plangebiet und Pultdächer (PD) nur im WA
Dachneigung:	Im MI ist eine Dachneigung von 40° bis 45° zulässig. Im WA ist eine Dachneigung von 27° bis 32° zulässig. Bei Carports und Garagen sind Flachdächer (0° bis 3°) zulässig.
Dachdeckung:	Die Dachdeckung der Satteldächer (Material und Farbe) von Doppel- und Reihenhäusern, die jeweils eine Einheit bilden, sind einheitlich zu gestalten. Leuchtende, grelle oder reflektierende Materialien, die eine Blendwirkung verursachen sind nicht zulässig. Flachdächer über Carports und Garagen sind extensiv zu begrünen. Ausnahmen zu den vorgenannten Festsetzungen können für die Nutzung regenerativer Energien zugelassen werden.

Dachgaupen: Dachgaupen sind ab einer Dachneigung von 40° zulässig.

Sie müssen senkrecht gemessen mindestens 0,6 m vom First und mind. 2,0 m vom Giebel (ohne Dachvorsprung) entfernt sein.

Ihre Gesamtlänge darf max. 50 % der Gebäudelänge betragen.

Es sind nur Flachdach oder Schleppgaupen zulässig.

Unterschiedliche Gaupen auf einer Dachfläche sind nicht zulässig.

Gaupen dürfen nicht über die Trauflinie hinausgehen.

Dacheinschnitte: (sog. Negativgaupen) sind unzulässig.

Dachaufbauten: (Querhäuser o.ä.) sind bis zu einer Breite von max. 40 % der Gebäudelänge zulässig.

Dachgaupen und Dachaufbauten dürfen nicht gemeinsam auf einer Dachfläche angeordnet werden. Dabei sind Reihen – und Doppelhäuser jeweils als eine Einheit zu betrachten.

1.4 GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN

Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen sind im gleichen Architekturstil wie die Hauptgebäude zu gestalten. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung sind an das Hauptgebäude anzupassen.

Flachdachgaragen sind zulässig, wenn sie sich in die Gesamterscheinung des Hauptbaukörpers einfügen.

Flachdachgaragen und Carports sind mit einer Substratstärke von mindestens 5 cm zu versehen und extensiv zu begrünen.

Sofern mehrere Garagen oder Carports zusammengebaut werden, sind sie in einer Flucht anzuordnen und mit einheitlicher Traufhöhe, Dachneigung, Dachdeckung und Fassadengestaltung auszubilden.

2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 74 (1) Nr. 3 LBO

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Terrassen als Grünflächen anzulegen und mit Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Für Stellplätze, Zufahrten und Zuwege, Gehwege und Garagenvorplätze sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (Rasenpflaster, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster, etc.).

Die Breite der Zufahrt pro Grundstück wird auf maximal 4,00 m festgelegt.

Müllsammelstellen sind baulich zu integrieren bzw. durch geeignete und auf die Gesamtgestaltung auf dem Grundstück abgestimmte Maßnahmen (z.B. Sichtschutzmauern) so abzuschirmen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind. Der Einbau von Zisternen wird empfohlen.

3. EINFRIEDUNGEN § 74 (1) Nr. 3 LBO

Als Einfriedungen sind Zäune oder Hecken mit einer Höhe von ca. 1,20 m zulässig.

Es wird empfohlen für Hecken einheimische Gehölze zu verwenden.

Zäune sind einfach und zurückhaltend entsprechend der örtlichen Situation einheitlich auszubilden.

Die Verwendung von Stacheldraht und Mauern ist unzulässig.

Drahtzäune sind zu hinterpflanzen.

4. FREILEITUNGEN § 74 (1) Nr. 5 LBO

Im Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

5. KENNTNISGABE VERFAHRENSFREIER VORHABEN

Abweichend von § 50 LBO sind gemäß § 74 (1) Nr. 7 LBO folgende Vorgaben nicht verfahrensfrei und sind der Baurechtsbehörde zur Kenntnis vorzulegen:

§ 50 (1) Nr. 1	Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten bis 20 cbm
§ 50 (1) Nr. 3	Gewächshäuser bis zu 4 m Höhe
§ 50 (1) Nr. 45	Einfriedungen
3 50 (1) Nr. 65	Stellplätze bis 50 qm Nutzfläche je Grundstück im Innenbereich

6. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN § 75 (2-4) LBO

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

Konstanz, den 17.03.2006 / 12.06.2006

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 13.07.2006

STADT KONSTANZ – Dezernat III

Gez. Kurt Werner
Kurt Werner
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten : 14.07.2006

Radolfzeller Straße

Mühlenweg

Dorfbachweg

Bachbohlweg

Bachbohlweg

5148/2 5148/3 5147 5150/1 5150/3 5148/1 5147/3 5147/2 5150/2 5147/1

5082/3 5081 5080 5080/2 5078 5079 5078/2 10340 10341 10342 10343 10344 10326 10345 10358 5077 10346 10357 10347 10348 10349 10350 10351 10356 5076 10036 10036/1 5075 5073 5074 5072/1 5072 10034 5071 8997 8996

5090/19 8362/1 8362 8363 8365/3 8365

5142 5144 5145 5143 5146 7621 7622 /1 5133 8352

KONSTANZ
Die Stadt zum See

Amt für Stadtplanung und Umwelt

Gestaltungsplan	Maßstab	Aktenplanzeichen
Radolfzeller Straße Mühlenweg / Dorfbachweg	1 : 500	r 6

Entwurf vom 15.09.2005
geändert 17.03.2006 / 21.04.2006 / 12.06.06

Planer/in C. Oechsner - ASU
Graphik M. Trautmann - TVA

STADT KONSTANZ

BEGRÜNDUNG

MIT GRÜNORDNERISCHEM BEITRAG / UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan „Radolfzeller Straße-Mühlenweg-Dorfbachweg“ und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Radolfzeller Straße-Mühlenweg-Dorfbachweg“

---

1. ALLGEMEINES

1.1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Bereits 1985 beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gerstäcker“, der den südwestlichen Teil von Wollmatingen bis zum Mühlenweg umfasst. Aufgrund eines beantragten Bauvorhabens wurde 1990 für einen Teilbereich des Gebietes das Verfahren bis zur Offenlage weitergeführt, dann aber ruhen gelassen, da kein aktueller Planungsbedarf mehr bestand.

Am 27.11.2003 beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes Radolfzeller Straße – Mühlenweg – Dorfbachweg neu. Anlass war zur Sicherung der Planungsabsichten die Zurückstellung eines Bauvorhabens.

Das Plangebiet wurde um die Grundstücke mit den Flst.-Nr. 5113, 5114, 5115, 5116, 5125, 5127, 5128, 5129, 5130 und 5132 westlich des Dorfbachwegs ergänzt

Planungsziel ist die Aktivierung der innerörtlichen Flächenreserven im Zuge der Innenentwicklung bzw. der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile.

Der Siedlungszusammenhang im Ortsteil Wollmatingen soll abgerundet werden durch Gewährleistung einer sinnvollen und maßstäblichen Nachverdichtung in diesem dörflichen Teil von Wollmatingen.

1.2. FLÄCHENUTZUNGSPLAN

Nach § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne inhaltlich und räumlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Konstanz wurde am 21.09.2000 rechtswirksam. Er weist die bebauten Teilbereiche des Plangebiets als Wohnbaufläche und entlang der Radolfzeller Straße als Gemischte Baufläche aus. Diese Vorgaben werden vom Bebauungsplan übernommen und entsprechend den vorgefundenen örtlichen Verhältnissen inhaltlich und räumlich weiter konkretisiert.

1.3 LANDSCHAFTSPLANUNG

Im REGIONALPLAN (2000) ist das Gebiet des Rahmenplanes als bestehende und geplante Wohnbaufläche dargestellt. Südwestlich dieses Planungsgebietes beginnt eine Grünzäsur, die sich bis hin zum Naturschutzgebiet Wollmatinger Ried erstreckt.

Im LANDSCHAFTSPLAN 2010 (Verwaltungsraum Bodanrück-Untersee, Konstanz-Allensbach-Reichenau) wird das Gebiet als bestehende Siedlungsfläche dargestellt, die

über einen zu entwickelnden Grünzug mit der freien Landschaft und den angrenzenden Baugebieten Zergle I und Zergle II zu vernetzen ist. Es handelt sich dabei um den Grünzug des Mühlenbaches, der sowohl im Landschaftsplan, als auch im Flächennutzungsplan als Biotopentwicklungsfläche/ Ausgleichsfläche dargestellt ist.

Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung (Gebiete der FLORA-FAUNA-HABITAT-RICHTLINIE der EU) und EUROPÄISCHE VOGELSCHUTZGEBIETE sind südlich des Planungsgebietes, südlich der Bahnlinie vorhanden. Ein Vogelschutzgebiet europäischer Bedeutung ("Bodanrück und westlicher Bodensee") liegt unmittelbar südlich der Bahnlinie in ca. 1.100 m Entfernung, ein FFH-Gebiet ("Untersee des Bodensees") liegt südlich der B 33 ebenfalls in ca. 1.100 m Entfernung.

1.4. LAGE UND GRÖSSE DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich des Ortskerns von Wollmatingen zwischen der Radolfzeller Straße und den Gewannen Zergle und Gerstäcker. Das westlich angrenzende Areal Gerstäcker bildet gemeinsam mit dem Bereich Nördlich Hafner eine der letzten Siedlungsflächenreserven der Stadt Konstanz. Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich um ein, im überwiegenden Teil durch Wohnbebauung geprägtes Areal, das dörfliche Strukturen aufweist.

Das Plangebiet wird umgrenzt:

- im Norden durch die Radolfzeller Straße, Flst.-Nr. 5090/19 (Teil)
- Im Osten durch den Mühlenweg, Flst.-Nr. 7511 (Teil)
- im Süden durch das Grundstück mit der Flst.-Nr. 5133 und
- im Westen durch das Gewann Gerstäcker, die Grundstücke mit den Flst.-Nr. 5147/1, 5147/3 und 5147.

Das Grundstück mit der Flst.-Nr. 5132 ist im Besitz der Stadt Konstanz, die restlichen Grundstücke sind im Besitz privater Eigentümer.

Die detaillierte Abgrenzung des Plangebiets ist der Plandarstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Das Plangebiet umfasst ohne zusätzliche Flächen für Ersatzmaßnahmen eine Gesamtfläche von **1,28 ha**.

1.5. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION ANGRENZEND AN DAS PLANGEBIET

An das Plangebiet grenzt im Osten der Bebauungsplan „ZERGLE I“; der am 18.11.2003 in Kraft getreten ist. Im Westen grenzt es an das Gebiet Gerstäcker, einer der letzten Wohnbaulandreserveflächen der Stadt Konstanz.

1.6 PLANUNG UND BEBAUUNG

Eine Zielsetzung der Stadtentwicklung in Konstanz ist die vorrangige Ausrichtung der Siedlungsentwicklung am Bestand durch Nutzung von Baulücken, Baulandreserven und Brachflächen. Im Bereich *Radolfzeller Straße – Mühlenweg – Dorfbachweg* sind diese Möglichkeiten der Verdichtung beschränkt auf wenige Flächen. Primärer Planungsansatz hier ist die Orientierung am Bestand und dessen Fortentwicklung entsprechend seinen Eigenheiten. Konkret bedeutet das, der bebaute Bereich des Areals wird städtebau-

lich geordnet, die Verdichtung erfolgt primär über die Festsetzung von maximal zulässigen Wohneinheiten. Die vorhandenen Bauflächenpotentiale (Flst.Nr. 5127 und 5132) werden in den Bestand integriert, durch Anpassen an die vorhandenen Strukturen. Die Grundstücke 5122, 5123 und 5124 stehen einer städtebaulichen Neuordnung ebenfalls zur Verfügung.

Das Areal lässt sich in zwei Abschnitte gliedern:

- die Bebauung entlang der Radolfzeller Straße – mit gemischter Nutzung
- die restliche Bebauung – mit Wohnnutzung.

Das Planungskonzept sieht eine behutsame, maßstabsgerechte Nachverdichtung in dem überwiegend bebauten dörflichen Bereich vor.

Westlich des Dorfbachwegs wird die bestehende städtebauliche Ordnung in Form von zweigeschossigen Wohnbauten mit maximal 2 Wohneinheiten in südlicher Richtung fortgesetzt. Am südlichen Ende des Dorfbachweges soll ein zweigeschossiges größeres Wohnhaus mit bis zu 8 Wohneinheiten den Gebietsabschluss bilden.

Auf den zu überplanenden Grundstücken mit den Flst.-Nrn. 5124, 5123 und 5122 sollen zeitgemäße Wohnbauten in Form von zwei Reihenhauszeilen realisiert werden, die zwischen dem zwei- bis dreigeschossigen Wohnbaubestand im Norden und dem südlichen Plangebiet vermitteln. Zwischen Dorfbachweg und Mühlenweg entsteht eine neue Zeile mit 3 Reihenhäusern, die vom Mühlenweg durch einen privaten Erschließungsweg erschlossen wird. Am Mühlenweg sind 4 neue zweigeschossige Reihenhäuser geplant.

Entlang der Radolfzeller Straße wird die Bebauung in Anlehnung an den Bestand fortgesetzt.

Durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf können circa 26 neue Wohneinheiten geschaffen werden.

2. ÜBERÖRTLICHE ANBINDUNG UND VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Über den Mühlenweg ist das Plangebiet an die Radolfzeller Straße, die Bestandteil der Ortsdurchfahrt im Zuge der Landesstraße 220 ist, an das Konstanzer Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossen.

Das Gebiet liegt im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel. Der Fußweg zu den Bushaltestellen der Stadtbuslinien beträgt 200 m, der Schienenverkehrshaltepunkt Wollmatingen liegt in 700 m Entfernung.

Der mittig im Plangebiet liegende Dorfbachweg ist Bestandteil der Radwegverbindung Bodanrück - Wollmatingen- Industriegebiet – Innenstadt und wichtige Fußwegverbindung zwischen dem Ortskern und den südlich gelegenen Wohnbaugebieten Öhmdwiesen, Eichbühlstraße und Zergle.

Die Erschließung der Grundstücke 5124, 5123 und 5122 erfolgt über einen privaten Erschließungsweg über den Mühlenweg.

2.1 STRAßEN-, FUß- UND RADWEGE

Die zentral im Plangebiet liegenden geplanten zwei Reihenhauszeilen werden über einen neuen privaten Erschließungsweg mit einer Breite von 3,0 m vom Mühlenweg aus erschlossen. Dieser private Erschließungsweg soll als privater Fußweg zum Dorfbach-

weg fortgesetzt werden und stellt somit eine fußläufige Verbindung zwischen Mühlenweg und Dorfbachweg her.

Die Erschließung des Dorfbachweges erfolgt weiterhin über den Mühlenweg. Aus Verkehrssicherheitsgründen wird auf eine Verknüpfung zum Kreuzungsbereich Radolfzeller Straße / Kindlebildstraße für den Fahrverkehr verzichtet. Hierdurch sollen ungewollte Durchgangsverkehre von vornherein ausgeschlossen werden.

Die Gebäude Kindlebildstraße 1, 3 und 5 sind über einen privaten Erschließungsweg an die Kindlebildstraße angeschlossen. Das südlich gelegene Wohnhaus Dorfbachweg Nr. 6 wird künftig über den Dorfbachweg mit Ausfahrt in südlicher Richtung zum Mühlenweg erschlossen.

Am südlichen Rand des Plangebietes wird eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung geschaffen, um die Anknüpfung des westlich angrenzenden Gebietes Gerstäcker zu ermöglichen.

2.2. PARKIERUNG UND STELLPLÄTZE

Die für die Wohnbebauung erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mehrere Garagen oder Carports sollen aus gestalterischen Gründen sowie zur Verminderung der Breite der Zufahrten zu Gruppen zusammengefasst werden. Die Zufahrtsbreite wird pro Grundstück auf eine Breite von 4,00 m reduziert, um eine gärtnerische Gestaltung der Hausvorbereiche zu ermöglichen. (Örtliche Bauvorschriften)

Die Stellplätze der Reihenhauszeilen werden über den privaten Erschließungsweg vom Mühlenweg aus erschlossen. Die Stellplätze der Reihenhäuser sollen in die Wohngebäude integriert werden.

Die erforderlichen Stellplätze für die bestehende Wohnbebauung Dorfbachweg 1, 3, 5 (Flst.Nr. 5118) werden in einer Tiefgarage mit der Zufahrt von der Radolfzeller Straße aus nachgewiesen.

Die notwendigen Stellplätze für die Neubebauung auf dem städtischen Grundstück (Flst.-Nr. 5132) sind ebenfalls in einer Tiefgarage nachzuweisen.

Die notwendigen Stellplätze für das Grundstück Flst. Nr. 5115 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nachzuweisen bzw. außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an der Kindlebildstraße. Die Zufahrt erfolgt über den privaten Erschließungsweg.

3. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Entsprechend dem Charakter des durch Wohngebäude geprägten Gebietes wird zur Arrondierung des Siedlungszusammenhangs ein WA festgesetzt.

Der Ausschluss der Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO erfolgt aufgrund der im Plangebiet vorhandenen und künftig angestrebten Wohnnutzung.

Mischgebiet (MI)

Das MI wird ebenfalls entsprechend des vorhandenen Gebietscharakters (Dorfkern von Wollmatingen) festgesetzt. Hier werden Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da sie an der Radolfzeller Straße, dem dörflichen Zentrum Wollmatingens, städtebaulich nicht verträglich sowie aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht vertretbar sind (Vermeidung von zusätzlichen Verkehrsströmen, Nachbarschaftsschutz, Immissionen).

Zu den Vergnügungsstätten aller Art zählen:

Einrichtungen wie Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Einrichtungen mit Striptease und Filmvorführung, Sex-Kinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen, erotische Sauna- und Massagebetriebe, sonstige Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Terminwohnungen, Eros-Center und vergleichbare Dirnenunterkünfte, Einzelhandelsgeschäfte mit überwiegendem Sex- und Erotiksortiment, sowie sonstige sexbezogene Vergnügungsstätten.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten sollen mit diesen Betrieben verbundenen Auswirkungen auf das direkte Umfeld (Belästigung von Nachbarn, Milieuveränderungen und Einleitung eines städtebaulich nicht gewünschten Strukturwandels im Bestand wie beispielsweise die Verdrängung von traditionellen Betrieben und die Herabsetzung der Wohneignung) und den damit verbundenen städtebaulichen Missständen entgegengewirkt werden.

3.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, BAUWEISE

Das Maß der baulichen Nutzung ist so festgesetzt, dass ein angemessener Übergang zur bestehenden Bebauung, bzw. das behutsame Einfügen in den Bestand, geschaffen wird. Dies betrifft sowohl die Bauweise (offene) wie auch die Geschossigkeit und die Gebäudehöhen.

Die Regelung der Überbaubarkeit der Grundstücksflächen und damit auch die Regelung des Maßes der Versiegelung wird durch Baugrenzen bestimmt. Entlang der Radolfzeller Straße werden zur Straßenseite Baulinien festgesetzt, um die eindeutige Linienführung entlang der Straße zu betonen.

Ergänzend wird eine maximale Grundfläche (GR) pro Baufenster festgesetzt. Hierbei orientiert sich die Größe der Baufenster überwiegend am Bestand. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von First- und Traufhöhen bestimmt. Als Bezugspunkt wird die jeweilige öffentliche Erschließungsstraße definiert.

Die festgesetzte Höhenentwicklung entspricht der angrenzenden Bebauung.

3.3 NEBENANLAGEN

Um Versiegelungen über Nebenanlagen zu begrenzen und im Erscheinungsbild einen gebietsverträglichen Charakter zu gewährleisten, wird die zulässige Größe von baulichen Nebenanlagen auf ein Nebengebäude pro Grundstück mit max. 20 cbm beschränkt. Hierdurch soll einer Vielzahl von Schuppen und Gartenhäuschen vorgebeugt werden.

Zur Gestaltung der Nebengebäude siehe Örtliche Bauvorschriften.

3.4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNEINHEITEN

Zur Sicherstellung des dörflichen Charakters sowie aufgrund der Problematik bei der Anordnung von Stellplätzen und Garagen ist die Zahl der Wohneinheiten je Baufenster begrenzt.

4. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf Baugrundstücken zu versickern.

5. BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRT

Für die Flurstücke 5115, 5116 (nördlicher Teil), 5122 und 5124 sind entlang des Dorfbachweges Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgelegt um die Erschließung der Grundstücke über den Dorfbachweg zu verhindern.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wurde für das Flurstück 5121 an der Radolfzeller Straße ebenfalls ein Ein- und Ausfahrverbot festgesetzt. Die Erschließung des Grundstücks soll über den Mühlenweg erfolgen.

6. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Für die im Plangebiet vorhandenen und geplanten Leitungen sind soweit sie nicht in öffentlichen Verkehrsflächen oder Grünflächen liegen, Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger ausgewiesen. Um den jederzeitigen Zugang zu den Leitungen und Schächten zu gewährleisten, sind im Bereich der Leitungsrechte Gebäude und Nebenanlagen unzulässig, ausgenommen Stellplätze.

Bei Baumpflanzungen im Umfeld der Leitungsrechte sind gemäß DIN 18920 Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen.

Die Geh- und Fahrrechte (GFR) auf der privaten Fläche des Flurstücks 5114 werden zugunsten der Angrenzer festgesetzt, um dessen Erschließung zu gewährleisten.

Die Geh- und Fahrtrechte auf dem privaten Verbindungsweg zwischen Dorfbachweg und Mühlenweg, werden zugunsten der südwestlichen Anlieger Flst. 5124, 5123 und 5122 festgesetzt, da dieser der privaten Erschließung der Anlieger dient.

Ein Gehrecht zugunsten der Angrenzer wird ebenfalls auf dem privaten Fußweg zwischen Dorfbachweg und neuem privaten Verbindungsweg zwischen Dorfbachweg und Mühlenweg festgesetzt.

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 BW) (13.12.2005),

im Sinne von § 18 Abs. 3 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) (23. 11.2005)

§ 1 Abs. 5 und 6 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. 2 mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

§ 1 a Abs. 3 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 a 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.

Die Stadt Konstanz besitzt auf der Grundlage von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg und des § 25 Abs. 2 bis 5 sowie § 58 Abs. 6 des Naturschutzgesetz von Baden-Württemberg eine Baumschutzsatzung (17.10.1996). In der Stadt Konstanz werden alle Bäume innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und im Geltungsbereich der rechtswirksamen Bebauungspläne unter Schutz gestellt, sofern sie einen Stammumfang von mehr als 100 cm, gemessen in 100 cm über dem Erdboden haben.

7.1.2 Der neue Umweltbericht in der Bauleitplanung

Grundlage der Behandlung der Umweltbelange in der Bauleitplanung ist das BauGB - neu vom 24.06.2004. Aufgrund der Überleitungsvorschrift für das EAGBau (§ 244 BauGB) finden für Bebauungspläne, die vor dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet wur-

den, die Vorschriften des BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung Anwendung.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan *Radolfzeller Straße - Mühlenweg - Dorfbachweg* wurde am 27.11.2003 getätigt, so dass ein Umweltbericht, wie es das BauGB zukünftig für alle Bebauungspläne vorsieht, nicht erstellt werden muss.

7.1.3 Beurteilung des Bebauungsplangebietes in Bezug auf die Ausgleichspflicht und UVP Pflicht

Rechtliche Grundlage bildet der § 1a BauGB, der darauf hinweist, dass der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gemäß § 9 BauGB erfolgen soll. Ein Ausgleich ist dann nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB). Im Planungsgebiet ist davon auszugehen, dass auch alle nicht bebauten Grundstücke baurechtlich zum Innenbereich gehören und folglich Eingriffe in dem im Innenbereich üblichen Umfang bereits zulässig waren.

Da eine Umweltprüfung auf Basis der neuen Gesetzeslage nicht durchgeführt werden muss, war auf Grundlage des BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung zu prüfen, ob bestimmte im UVPG genannten Schwellenwerte vorliegen, die eine UVP oder eine UVP-Vorprüfung erforderlich machen. 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. 1,28 ha. Daher liegt keine Vorprüfungspflicht vor.

7.2 BESTAND UND BEWERTUNG

7.2.1 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes Lage

Das Planungsgebiet befindet sich seeabgewandt im Bereich des Ortskerns von Wollmatingen zwischen der Radolfzeller Straße und den Gewannen Zergle und Gerstäcker. Die Höhenstufung liegt zwischen 410 m und 412 m ü NN. Das Gebiet fällt von Nord nach Süd ab.

7.2.2 Landschaftsplanung

Im REGIONALPLAN (2000) ist das Gebiet des Rahmenplanes als bestehende und geplante Wohnbaufläche dargestellt. Südwestlich dieses Planungsgebietes beginnt eine Grünzäsur, die sich bis hin zum Naturschutzgebiet Wollmatinger Ried erstreckt.

Im LANDSCHAFTSPLAN 2010 (Verwaltungsraum Bodanrück-Untersee, Konstanz-Allensbach-Reichenau) wird das Gebiet als bestehende Siedlungsfläche dargestellt. Der RAHMENPLAN GERSTÄCKER (1998) fordert eine Grünverbindung, welche die Baugebiete Zergle I und Zergle II mit dem zukünftig geplanten Baugebiet Gerstäcker verbindet. Diese Grünverbindung ist im Süden des Planungsgebietes herzustellen.

Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung (Gebiete der FLORA-FAUNA-HABITAT-RICHTLINIE der EU) und EUROPÄISCHE VOGELSCHUTZGEBIETE sind südlich des Planungsgebietes, südlich der Bahnlinie vorhanden.

Ein Vogelschutzgebiet europäischer Bedeutung ("Bodanrück und westlicher Bodensee") liegt unmittelbar südlich der Bahnlinie in ca. 1.100 m Entfernung, ein FFH-Gebiet ("Untersee des Bodensees") liegt südlich der B 33 ebenfalls in ca. 1.100 m Entfernung.

7.2.3 Naturraum und potentielle natürliche Vegetation

Das Planungsgebiet gehört nach der naturräumlichen Gliederung (Benzing 1964) im Übergangsbereich 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, Altlastenverdachtsflächen

Im gesamten Gebiet herrschen Parabraunerden aus sandig-kiesiger Jungmoräne und aus Schottern vor. Es handelt sich um Lehmböden und sandige Lehmböden. Die wenigen nicht überbauten innerörtlichen Flächen werden landwirtschaftlich nicht mehr genutzt und verbrachen.

Die Flurstücke 5120/1 und 5120/2 sind im Altlastenkataster des Landkreises als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet (Objekt-Nr. 883). Es handelt sich um einen ehemaligen Tankstellenstandort. Der Betrieb wurde 1974 eingestellt und eine Autoelektrikwerkstatt dort eingerichtet. Laut Aktenlage sind die baulichen Vorrichtungen der Tankanlage noch vorhanden. Die Fläche wurde mit Erkundungsrelevanz eingestuft.

Bewertung:

Bis auf wenige Flächen sind die Böden bereits stark anthropogen überformt. Es handelt sich im wesentlichen um eine maßvolle Nachverdichtung einer bereits überbauter Flächen. Die Flurstücke Nr. 5120/1 und 5120/2 sind im Rahmen einer geplanten Überbauung wegen des Altlastenverdachts vorher zu erkunden. Abbruch- und Aushubmaßnahmen sind auf diesen Grundstücken durch ein geeignetes Ingenieurbüro zu begleiten und kontaminierte Aushubmassen fachgerecht zu separieren und zu entsorgen.

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.

Bewertung:

Es handelt sich um keine klimaaktive Fläche für Wollmatingen.

7.2.6 Ortsbild / Landschaftsbild, Erholungseignung sowie Wohn- und Wohnumfeld

Das Gebiet grenzt direkt an den Ortskern von Wollmatingen und ist sehr unterschiedlich strukturiert. Teilweise sind noch charakteristische Landwirtschaftsgebäude und Schuppen vorhanden, dazwischen sind Ein- und Mehrfamilienhäuser und direkt in unmittelbarer Lage an der Radolfzeller Straße auch mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser vorzufinden. Die Freiflächen der freistehenden Gebäude werden als Hausgärten unter-

schiedlicher Intensität genutzt, teilweise herrscht auch ein sehr starke Versiegelungsgrad für Stellplätze vor. Die Freibereiche, welche ursprünglich landwirtschaftlich genutzt waren, sind brach gefallen und stark verwildert. Obstwiesen sind nur noch auf den unbebauten Grundstücken sehr fragmentarisch mit nicht mehr gepflegten Bäumen vorzufinden. Ein prägenden Baumbestand ist nur fragmentarisch vorhanden.

7.2.7 Hydrologie / Gewässerschutz

Im Planungsgebiet sind keine nutzbaren Grundwasservorkommen vorhanden. Die Eingriffsempfindlichkeit ist als mittel einzustufen. Es handelt sich dort im wesentlichen um Rinnenschotter mit Deckschichten von 10 bis 20 m Mächtigkeit. 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 von keiner erheblicher Bedeutung. Darüber hinaus ist das Gebiet überwiegend bereits bebaut und es handelt es sich um keine intensiven Retentionsflächen für Niederschlagswasser.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

7.2.8 Arten- und Biotopschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine geschützten Biotope im Sinne von § 32 Naturschutzgesetz. Zwei Flurstücke werden als Wiese bzw. Wiesenbrache genutzt. Die Freiflächen auf den bereits überbauten Flächen werden gärtnerisch bzw. als Lager- und Abstellflächen genutzt.

Bewertung:

Die Flächen sind für den Arten- und Biotopschutz als nicht hochwertig einzustufen.

7.2.9 Grünbestand

Die Bestandserhebung erfolgte am 10.3.2006. Der größte Anteil der nicht überbauten Flächen werden als Hausgärten genutzt. Die beiden nicht überbauten Flurstücke sind Grünlandfläche mit einzelnen nicht mehr gepflegten Obsthochstämmen. Das südliche Grundstück ist inzwischen durch Nutzungsaufgabe stark verbracht (Brombeeraufwuchs), das nördliche wird zumindest noch einmal jährlich gemäht.

Bewertung

Die nicht überbauten Flächen haben keine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

7.2.10 Baumbestand

Die Baumbestandserhebung fand am 10. März 2006 statt. Im Rahmen dieser Kartierung sind alle Bäume, die durch die Baumschutzsatzung geschützt sind sowie die Bäume, die noch aufgrund ihrer Vitalität langfristig Zuwachsmöglichkeiten haben, erfasst. Abgängige

und untergeordnete Bäume sind im Plan nicht dargestellt. Die Stammumfänge wurden geschätzt.

Auf der Grundlage der Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz sind 11 Bäume im gesamten Planungsgebiet geschützt. Im wesentlichen handelt es sich um Obstgehölze, wenige Laubgehölze und verschiedene Nadelgehölze. Aufgrund ihrer Größe stechen besonders eine Kiefer (vgl. Plan, Baum Nr. 12) und eine Birke (Nr. 5) heraus.

Baumbestand März 2006

Nr.	**Baum / Gehölz**	**STU in cm**	**Zustand / Vitalität** Bewertung: I hoher Wert II mittlerer Wert III geringer Wert Besonderheiten	**Ökologischer Wert**	**Gestalterischer Wert**	**Gefährdung durch Neupla-nung**	**Bemerkungen**
1	Walnuss (Halbst.)	120	II	++	++		
2	Colorado-Tanne	70	I	+	+		
3	Rotfichte	120	I	++	++	?	Langfristig kann durch den Wegebau der Erhalt gefährdet sein
4	Rotfichte	120	I	++	++	?	
5	Sand-Birke	130	I	+++	+++	?	
6	Apfel-Hochstamm	100	II	+++	++	ja	
7	Apfel-Hochstamm	100	II	+++	++		
8	Apfel-Hochstamm	100	II	+++	++		
9	Apfel-Hochstamm	100	II	+++	++		
10	Süßkirsche (Halbst.)	100	II	+++	++	ja	
11	Blaufichte	120	II	++	++	ja	
12	Österr. Schwarzkiefer	180	I	++	+++	ja	
13	Winterlinde	50	I	++	++		
14	Apfel-Hochstamm	50	I	++	++		

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**
11 geschützte B.,	7 Bäume	davon 1 besonders prägender Baum
3 ungeschützte B.	0 Bäume	
14 Bäume	7 Bäume	**Gesamtbilanz**

Durch die Planung entfallen 4 durch die Baumschutzsatzung geschützte Bäume. Diese Bäume werden durch Nachpflanzungen auf den Baugrundstücken ersetzt.

Darüber hinaus sind 3 Bäume durch die Planung gefährdet. Im Süden des Baugebietes parallel zum Flurstück Nr. 5132 ist eine Grünverbindung Richtung Gerstäcker geplant. Dadurch sind 2 Fichten und 1 Birke in ihrem langfristigen Bestand gefährdet. Der Verlust dieser Bäume wird durch die geplante Neuanpflanzung von 4 hochstämmigen Laubbäumen kompensiert.

Zusätzlich sind auf den Baugründstücken 4 großkronige Laubbäume zum Anpflanzen festgesetzt. Darüber hinaus wird die Anpflanzung von je einem klein- bis mittelgroßkronigen Laub- oder Obstbaum auf den Baugrundstücken festgesetzt.

7.3 FREIRAUMGESTALTUNG

Ziel der städtebaulichen Entwicklung in Konstanz ist, der Innenentwicklung im Siedlungsgebiet Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Dies hat jedoch zur Folge, dass teilweise auf vorhandene Baumbestände auf noch unbebauten oder nur gering überbauten Flächen verzichtet werden muss. Es handelt sich im wesentliche um die Bäume Nr. 6, 10, 11 und 12. Der Verlust dieser Bäume kann jedoch durch geeignete Ersatzpflanzungen im Baugebiet ausgeglichen werden. Darüber hinaus ist das Baugebiet durch die geplanten Grünzüge / Grünverbindungen und seiner Nähe zum Ortsrand sehr gut mit Grünflächen mit Erholungseignung versorgt. Daher beschränkt sich die Freiraumgestaltung im wesentlichen auf die Planung einer Grünverbindung mit Fuß – und Radwegefunktion, welche Zergle I und II mit dem zukünftigen Baugebiet Gerstäcker verbinden soll. Diese Grünverbindung soll mit einer Baumreihe betont werden. Ein weiterer Bedarf an öffentliche Grünflächen ist im Planungsgebiet nicht vorhanden, da dieser Bedarf im Baugebiet Zergle I in dem durchgängigen Grünzug bereits gedeckt wird. Auf den im Rahmenplan dargestellte Spielplatz auf Flurstück 5132 kann verzichtet werden, da in unmittelbarer Nähe im Grünzug des Baugebietes Zergle I ein Spielplatz mit ausreichender Größe geplant ist.

Darüber hinaus soll auf jedem Baugrundstück ein mittel- bis kleinkroniger Obstbaum oder Laubbaum gemäß Pflanzliste angepflanzt werden.

Zufahrten und Stellplätze sind in offenporiger Bauweise herzustellen. Flachdächer und Carports sind extensiv zu begrünen.

8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, sich in den Bestand einfügenden und trotzdem den zeitgemäßen Erfordernissen entsprechenden Gestaltung des Baugebietes, geleistet werden.

Die Örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen beziehen sich zum einen auf die Gesamtgestaltung, der einheitlichen Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern sowie auf die Reduzierung des Materials für Wandoberflächen. Zum anderen nehmen sie Bezug auf die zulässige Gestaltung der Dächer (Dachform, Dachneigung, Dachgaupen etc.), da diese für eine ruhige Dachlandschaft und das Gesamterscheinungsbild prägend sind.

Auch Garagen und Carports tragen wesentlich zum Gesamterscheinungsbild bei.

Die Vorschriften zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke dienen ebenfalls einem einheitlichen Gesamterscheinungsbild sowie der Eingriffsminimierung.

Der Ausschluss von Freileitungen (Niederspannungsfreileitungen und Freileitungen für die Kommunikation) innerhalb des Plangebiets dient der Vermeidung von visuellen Belastungen in Bezug auf die sensible Ortslage. Es wird Wert gelegt auf eine harmonische Gestaltung des dörflichen Ortsbildes.

9. BODENORDNUNG

Für die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 5122, 5123 und 5124 wird eine Umlegung wird erforderlich.

10. FLÄCHENBILANZ

Größe des Plangebietes	**12.807 m²**	**100 %**
Davon:		
Allgemeines Wohngebiet (WA)	8.732 m²	68,18 %
Mischgebiet (MI)	2.895 m²	22,60 %
Öffentliche Erschließungsstraßen	600 m²	4,68 %
Private Erschließungsstraßen	300 m²	2,34 %
Fußwege öffentlich	135 m²	1,06 %
Fußwege privat	78 m²	0,61 %
Öffentliche Grünfläche	67 m²	0,53 %

Konstanz, den 17.03.2006 / 12.06.2006