Bebauungsplan „Salzberg, 2. Änderung“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind dieser digitalen Akte beigefügt,
nicht markierte siehe Planakte

1.	Amtliche Bekanntmachung	vom 16.04.2016
2.	Satzung	vom 12.04.2016
3.	Zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500	vom 17.02.2014, geändert 23.06.2014 geändert 22.09.2014 geändert 23.06.2015
4.	Planungsrechtliche Festsetzungen	vom 17.02.2014 geändert 23.06.2014 geändert 22.09.2014 geändert 23.06.2015 geändert 02.02.2016
5.	Grünordnungskonzept	vom 23.06.2014, 23.06.2015
6.	Örtliche Bauvorschriften	vom 17.02.2004 geändert 23.06.2014 geändert 22.09.2014 geändert 23.06.2015
7.	Begründung	vom 17.02.2014 geändert 23.06.2014 geändert 22.09.2014 geändert 23.06.2015 geändert 02.02.2016
8.	Umweltanalyse	vom 03.02.2014

STADT KONSTANZ

Satzung

über den Einfachen Bebauungsplan „Salzberg, 2. Änderung“ 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 17.03.2016 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 17.02.2014, geändert 23.06.2014, geändert 22.09.2014 geändert 23.06.2015
2. Textliche Festsetzungen	vom 17.02.2014, geändert 23.06.2014, geändert 22.09.2014 geändert 23.06.2015 geändert 02.02.2016
3. Grünordnungskonzept	vom 23.06.2014, 23.06.2015

der Örtlichen Bauvorschriften

4. Örtliche Bauvorschriften	vom 17.02.2004, geändert 23.06.2014, geändert 22.09.2014, geändert 23.06.2015

Beigefügt sind:

5. Begründung	vom 17.02.2014, geändert 23.06.2014, geändert 22.09.2014 geändert 23.06.2015 geändert 02.02.2016
6. Umweltanalyse	vom 03.02.2014

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4
Teilaufhebung des Straßen- und Baufluchtenplans "Salzberg"

Der am 17.07.1961 in Kraft getretene Straßen- und Baufluchtenplan „Salzberg" wird im Überlagerungsbereich durch diese Satzung vollinhaltlich ersetzt und aufgehoben.

§ 5
Inkrafttreten

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

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 12. APR. 2016

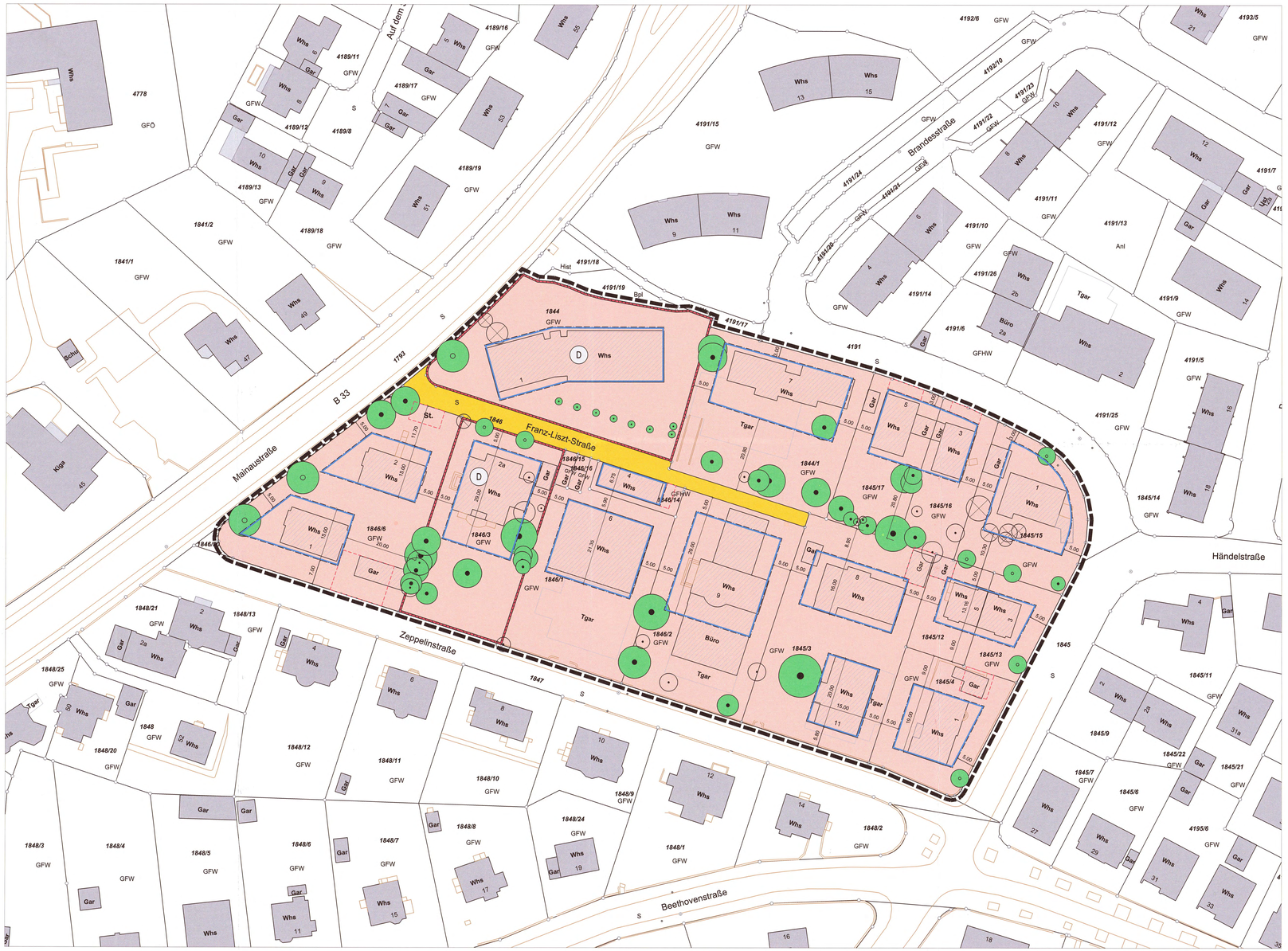
STADT KONSTANZ - Dezernat III

STADT KONSTANZ

Karl Langensteiner-Schönborn
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 16. APR. 2016

Bebauungsplan "Salzberg, 2. Änderung" (s2.2)



Zeichnerischer Teil

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Legende

1. Art der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete

2. Baugrenzen

- Baugrenze

3. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- anzupflanzende Bäume
- zu erhaltende Bäume
- sonstige geschützte Bäume gem. Baumschutzsatzung
- entfallene Bäume

5. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

6. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen
- St. — offene Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Allgemeines

- 1743 — Parzellengrenzen, Flurstücksnummern
- Bestandsgebäude innerhalb des Geltungsbereichs
- Bestandsgebäude außerhalb des Geltungsbereichs

Hinweis:

Nur in Verbindng mit dem Grünordnungskonzept "Salzberg, 2. Änderung"

0 10 20 30 40 m 50 m

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. Nr. 20, S. 501), in Kraft getreten am 1. März 2015
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) m.W.v. 20.04.2013

Entwurf vom 17.02.2014
geändert 23.06.2014, 22.09.2014, 23.06.2015

Planer/in Jan Bode, Lukas Esper
Graphik Margrit Trautmann



Amt für Stadtplanung und Umwelt KONSTANZ Die Stadt zum See
Fachbereich Stadtplanung - Untere Laube 24 - 78459 Konstanz

Bebauungsplan	Maßstab	Aktenplanzeichen
Salzberg, 2. Änderung	**1:500**	**s2.2**

Amt für Stadtplanung und Umwelt
Unterschrift Siegel

Planfertigung
Amt für Stadtplanung und Umwelt
und
Tiefbau- und Vermessungsamt
FB Vermessung/ GIS
Untere Laube 24
78459 Konstanz

Stand des Liegenschaftskatasters der Stadt Konstanz
vom 10.10.2013
Unterschrift (Siegel)

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am	16.05.2013	öffentliche Bekanntmachung am	18.05.2013
Scopingtermin	am			
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluss am		öffentliche Bekanntmachung am	
	durchgeführt vom		bis	
			Veranstaltung	am
Öffentl. Auslegung	Beschluss am	24.07.2014	öffentliche Bekanntmachung am	20.09.2014
	durchgeführt vom	30.09.2014	bis	31.10.2014
Evtl. 2. öffentl. Auslegung (bzw. eingeschränktes Verfahren)	Beschluss am	19.11.2015	öffentliche Bekanntmachung am	21.11.2015
	durchgeführt vom	01.12.2015	bis	15.01.2016
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	am	25.09.2014	Benachrichtg. über öff. Ausl. am	25.09.2014
Erneute Beteiligung "	"	am 30.11.2015	Benachrichtg. üb. evtl.2. Ausl. am	30.11.2015
Beschluss über Anregungen	am	17.03.2016	Satzungsbeschluss am	17.03.2016

Ausfertigung der Satzung
Konstanz, den 18.04.2016
Langensteiner-Schönborn, Bürgermeister (Siegel)

Genehmigungsantrag am Erlass des Regierungspräsidiums am

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 16. APR. 2016

KONSTANZ
Die Stadt zum See

Einfacher Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Salzberg, 2. Änderung

(Aufhebung im Überlagerungsbereich des Straßen- und Baufluchtenplans „Salzberg“, rechtsverbindlich seit 17.07.1961)

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13 a Baugesetzbuch

Planungsrechtliche Festsetzungen

STADT KONSTANZ

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

zum einfachen Bebauungsplan "Salzberg, 2. Änderung“ in Konstanz

zur Art der Nutzung, der überbaubaren Flächen, zu Garagen und Stellplätzen, Verkehrsflächen, private Grünflächen, Pflanzbindungen und Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 12, 28 und 69 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. April 2013 (GBl. S. 55)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) NR. 1 BAUGB

1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, festgesetzt.
Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 (1) NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO

2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

2.2 Terrassen und Tiefgaragen sind im Bereich der Hausgärten außerhalb des Wurzelbereichs geschützter Bäume ausnahmsweise zulässig. Weitere Ausnahmen sind ausgeschlossen.

2.3 Nebenanlagen und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können sind abweichend von § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3 GARAGEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN § 9 (1) NR. 4/22 BAUGB

3.1 Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

3.2 Von den öffentlichen Verkehrsflächen ist pro Grundstück nur eine Zufahrt mit einer Breite von max. 4,0 m zulässig.
Auf den Grundstücken Flst.Nr. 1846/6und 1846/14 sind in der Breite der für offene Stellplätze bzw. Garagen festgesetzten Flächen direkte Zufahrten von der öffentlichen Straße zusätzlich zulässig.
Zufahrten von der Mainaustraße sind nicht zulässig.
Zur Sicherung der Erschließung des rückwärtigen Grundstückes (Flst.Nr. 1845/12) ist ausnahmsweise auf dem an die Händelstraße angrenzenden Grundstück (Flst.Nr. 1845/13) eine zweite Zufahrt zulässig.

3.3 Zufahrten sind in einem Abstand von 5 m auf den Grundstücken Flst.Nr. 1846/6, 1846/3, 1846/1, 1846/2 zu den östlichen und westlichen Grundstückgrenzen sowie auf dem Grundstück Flst.Nr. 1845/3 zu der westlichen Grundstücksgrenze nicht zulässig.

4 VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) NR. 11 BAUGB

4.1 Die Verkehrsflächen ergeben sich aus dem Planeinschrieb.

5 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) NR. 15 BAUGB

5.1 Die privaten Grünflächen ergeben sich aus der zeichnerischen Darstellung im Grünordnungskonzept, welches Bestandteil der Satzung zum Bebauungsplan „Salzberg, 2. Änderung“ ist. Sie werden entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil in Vorgärten und Hausgärten unterteilt.

6 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN PFLANZUNGEN SOWIE FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR BEPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9 (1) NR. 25 BAUGB

6.1 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 durch standortgerechte, gebietstypische groß- und mittelkronige Bäume gemäß Pflanzliste (Hinweise Nr. 2a und 2b) zu ersetzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

6.2 Im Geltungsbereich sind standortgerechte groß-, mittel- und kleinkronige Bäume gemäß der Pflanzlisten (Hinweise Nr. 2a – 2c) zu verwenden.
Um den Bereich der Baumstandorte ist eine Fläche von mindestens 25 m² mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche vorzusehen.
Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Baumstammmittelpunkt soll mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

Die Bäume sind mindestens in folgender Qualität zu pflanzen:
Hochstamm 4-mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 18-20 cm Nuss- und Obsthochstämme sind mit einer handelsüblichen Krone (2-jährig) zu pflanzen.
Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

6.3 Hecken als Einfriedungen sind in einer Höhe von max. 1,70 m für Hausgärten und 1,20 m für Vorgärten gemäß der Pflanzliste (Hinweis Nr. 2d) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
(Regelungen zu „Toten“ Einfriedungen siehe Örtliche Bauvorschriften)

6.4 Sofern nicht als Terrasse genutzt sind alle Flachdächer bzw. alle flach geneigten Dächer flächendeckend mindestens extensiv (Schichtdicke mind. 5 cm) zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.
Tiefgaragen, sofern sie außerhalb des Baufensters liegen, sind intensiv zu begrünen (Schichtdicke: mind. 60 cm).

6.5 In den Hausgärten ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer, standortgerechter groß- oder mittelkroniger Laubbaum entsprechend der Pflanzlisten (Hinweise Nr. 2a und 2b) als Solitär zu pflanzen, sofern sich noch keine für die Gebietsstruktur bedeutsamen Bäume auf dem Grundstück befinden.

6.6 In den Hausgärten sind Bäume bevorzugt an der östlichen oder westlichen Grundstücksgrenze ab 1 m Grenzabstand zu pflanzen.

6.7 Die nicht überbauten Flächen müssen mit Ausnahme der zulässigen Überschreitungen durch Terrassen und Erschließungsflächen als Grünflächen angelegt werden, sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als solche zu pflegen.

7 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DES BODENS

§ 9 (1) NR. 14, NR. 20 BAUGB

7.1 Stellplätze, Wege und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Für die Zufahrten sind Befestigungsarten mit hohem Rasenanteil zu verwenden (z.B. Fahrspuren mit Plattenstreifen, breitfugiges Rasenpflaster).

7.2 Das natürliche Gelände ist nur soweit zu verändern, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist.

8 BEDINGTES BAURECHT

§ 9 (2) NR. 2 BAUGB

8.1 Die außerhalb der Baufenster festgesetzten Stellplatzflächen auf den Grundstücken Brandesstraße 3 und Brandesstraße 5 (Flurstücke Nr. 1845/16 und 1845/17) sind ausschließlich bei Erhalt des baulichen Bestandes des Wohngebäudes zulässig. Im Falle eines Neubaus (nach vorherigem Komplettabriss oder im Schadensfalle) entfällt die Festsetzung dieser Flächen, Stellplätze sind im Eintreten dieses Umstands ausschließlich nach o.g. Festsetzungen zulässig.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 9 (6) BauGB

Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 DSchG werden entsprechend dem Eintrag im zeichnerischen Teil nachrichtlich übernommen.

III. HINWEISE

1. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Die Baurechtsbehörde kann gemäß § 9 Abs. 1 S. 2 LBO verlangen, dass auf den unbebauten Flächen der Baugrundstücke Bäume und Sträucher gepflanzt werden oder erhalten bleiben, soweit dies für das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild oder zur Abschirmung beeinträchtigender Anlagen erforderlich ist.

2. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Im Plangebiet sollen bei zusätzlichen Pflanzungen 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 (2-jährig) zu pflanzen.

Folgende Gehölzarten werden zur Verwendung empfohlen, z. B.:

a) Großkronige Bäume

Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnussbaum
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

b) Mittelkronige Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Betula pendula	Birke
Sophora japonica	Schnurbaum

c) Kleinkronige Bäume

Prunus avium 'Plena'	Gefüllte Süßkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Cercidiphyllum japonicum	Katsurabaum
Corylus colurna	Baumhasel
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbäume	Äpfel, Birne

d) Hecken

Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus spec.	Wilder Wein

Standortgerechte, gebietstypische Baumarten sind auch einige Nadelgehölze wie Cedrus atlantica (Atlaszeder), Gingko biloba (Gingkobaum), Metasequoia glyptostroboides (Chinesisches Rotholz), Pinus nigra (Schwarzkiefer), Taxus baccata (Eibe), Thuja occidentalis (Lebensbaum).

Hinweis auf § 27 Nachbarrechtgesetz Baden-Württemberg,
Vorrang von Festsetzungen im Bebauungsplan

Enthält ein Bebauungsplan oder eine sonstige Satzung nach dem Baugesetzbuch oder dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch Festsetzungen über Böschungen, Aufschüttungen, Einfriedigungen, Hecken oder Anpflanzungen, so müssen hierfür die nach diesem Gesetz vorgeschriebenen Abstände insoweit nicht eingehalten werden, als es die Verwirklichung der planerischen Festsetzungen erfordert.

3. BODENSCHUTZ

Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Die Versiegelung der Böden ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Die DIN 18915 ist zu beachten. Der Bodenaushub soll innerhalb des Bebauungsplangebietes verwertet werden.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 4 BBodSchG) und die sonstigen bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz) wird hingewiesen.

4. RETENTION UND NUTZUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

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 sind u. a. Dachbegrünungsmaßnahmen, Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung, Einleitung in Rückhaltemulden oder Gartenteiche o.ä.

5. ERDWÄRME

Hinsichtlich der Gewinnung von Erdwärme mittels Erdwärmesonde-Anlagen wird auf die Vorschriften des Leitfadens zur Nutzung von Erdwärme hingewiesen. Wenn die Nutzung grundwasserführender Horizonte geplant ist, wird darauf hingewiesen, dass dies einer gesonderten hydrologischen Beurteilung bedarf.

6. BAUSTOFFAUSWAHL

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

7. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALE

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für Denkmäler im Sinne des DSchG ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes gelten. Es ist also zu beachten, dass eine Erweiterung oder bauliche Änderung der denkmalgeschützten Gebäude auch innerhalb der festgesetzten Baugrenzen nur zulässig ist, wenn unabhängig davon die erforderliche denkmalschutzrechtliche Genehmigung erteilt wird.

Konstanz, den 17.02.2014, geändert 23.06.2014, geändert 22.09.2014,
geändert 23.06.2015, geändert 02.02.2016

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz den 12. APR. 2016

Stadt Konstanz Dezernat III



Karl Langensteiner-Schönborn

Bekanntmachung/Inkrafttreten: 16. APR. 2016

Bebauungsplan "Salzberg, 2. Änderung" (s2.2) - Grünordnungskonzept



Legende

Private Grünflächen

- Hausgarten
- Vorgarten

Allgemeines

- Parzellengrenzen
- 1848/9 Flurstücksnummern
- Bestandsgebäude im Geltungsbereich

Sonstige Planzeichen

- Anpflanzungen
- Erhaltung: gebietscharakteristischer Baumbestand strukturell bedeutend Nummerierung gemäß Baumbestandsbewertung
- sonstiger geschützter Baum gem. Baumschutzsatzung
- entfallende Bäume
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. Nr. 20, S. 501), in Kraft getreten am 1. März 2015
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) m.W.v. 20.04.2013

Hinweis: Nur in Verbindung mit dem Bebauungsplan "Salzberg, 2. Änderung"

0 10 20 30 40 50 m

Amt für Stadtplanung und Umwelt — KONSTANZ Die Stadt zum See

Fachbereich Stadtplanung - Untere Laube 24 - 78459 Konstanz

Grünordnungskonzept	Maßstab	Aktenplanzeichen
Salzberg, 2. Änderung	**1:1000**	**s2.2**

Amt für Stadtplanung und Umwelt

Unterschrift Stempel

Planfertigung

Amt für Stadtplanung und Umwelt
und
Tiefbau- und Vermessungsamt
FB Vermessung/ GIS

Untere Laube 24
78459 Konstanz

Stand des Liegenschaftskatasters der Stadt Konstanz

vom 10.10.2013

Unterschrift (Siegel)

Entwurf vom 23.06.14 / 23.06.2015 **Planerin** G. Schwab, L. Esper **Grafik** M. Trautmann

Ausfertigung der Satzung

Konstanz, den 15. APR. 2016

Langensteiner-Schönborn, Bürgermeister (Siegel)

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 16. APR. 2016

KONSTANZ
Die Stadt zum See

Einfacher Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Salzberg, 2. Änderung

(Aufhebung im Überlagerungsbereich des Straßen- und Baufluchtenplans „Salzberg“, rechtsverbindlich seit 17.07.1961)

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13 a Baugesetzbuch

Örtliche Bauvorschriften

STADT KONSTANZ
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
zum Bebauungsplan „Salzberg“ 2. Änderung in Konstanz

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. Nr. 20, S. 501)

1 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN FLÄCHEN,

1.1 Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr.3 LBO

Als Einfriedungen sind Hecken, Holzzäune mit senkrechter Lattung, Metallzäune sowie Maschen- und Spanndrahtzäune zulässig.

„Tote“ Einfriedungen wie z. B. Holzzäune mit senkrechter Lattung, Metallzäune sowie Maschen- und Spanndrahtzäune sind transparent zu gestalten.

Maschen- und Spanndrahtzäune sind mit geschnittenen Hecken, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen, Nadelgehölze zur Begrünung sind ausgeschlossen.

Die maximale Höhe von Einfriedungen beträgt 1,70 m für Hausgarten- und 1,20 m für Vorgartenzonen (Zoneneinteilung siehe zeichnerisches Grünordnungskonzept).

1.2 Plätze für bewegliche Abfallbehälter § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Müllsammelstellen sind baulich zu integrieren oder durch Sichtschutzmaßnahmen (z.B. Sichtschutzmauern, begrünte Rankgerüste) so abzuschirmen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

1.3 Freiflächengestaltungsplan § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Baugesuchen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

Konstanz, den 17.02.2014, geändert 23.06.2014, geändert 22.09.2014,

geändert 23.06.2015

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 12. APR. 2016

Stadt Konstanz Dezernat III

STADT KONSTANZ

Karl Langensteiner-Schönborn

Bekanntmachung/Inkrafttreten: 16. APR. 2016

KONSTANZ
Die Stadt zum See

Einfacher Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Salzberg, 2. Änderung

(Aufhebung im Überlagerungsbereich des Straßen- und Baufluchtenplans „Salzberg“, rechtsverbindlich seit 17.07.1961)

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13 a Baugesetzbuch

Begründung

INHALT

1 Planungsanlass 3

2 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung 3

3 Plangebiet 4
3.1 Lage und Größe des Plangebietes/räumlicher Geltungsbereich 4
3.2 Städtebauliche Einbindung 4
3.3 Verkehrliche Erschließung 5
3.4 Ver- und Entsorgung 5

4 Verfahren 5
4.1 Aufstellungsbeschluss 5
4.2 Billigungs- und Auslegungsbeschluss 5
4.3 Beteiligung der Öffentlichkeit 6
4.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange 6
4.5 Änderung des Bebauungsplanentwurfs / erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss 6
4.6 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit 6
4.7 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange 6
4.8 Satzungsbeschluss 6
4.9 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB 6

5 Einfacher Bebauungsplan 7

6 Veränderungssperre 7

7 Übergeordnete Planungen, bestehendes Bau- und Fachplanungsrecht 7
7.1 Stadtentwicklungsprogramm Zukunft Konstanz 2020 (STEP) 7
7.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan 7
7.3 Straßen- und Baufluchtenplan „Salzberg“ 7
7.4 Benachbarte Bebauungspläne 8

8 Planungskonzept 8
8.1 Städtebauliche Konzeption 8
8.2 Abwägung mit den Interessen der Grundstückseigentümer 8

9 Planungsrechtliche Festsetzungen 9
9.1 Art der baulichen Nutzung 9
9.2 Überbaubare Grundstücksflächen 9
9.3 Verkehrsfläche 10
9.4 Nebenanlagen , Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Zufahrten 10
9.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher und sonstigen Pflanzungen sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern 11
9.6 Gestaltung der nicht überbauten Flächen 12
9.7 Maßnahmen zum Schutz des Bodens 12

9.8 Kosten 12

10 Örtliche Bauvorschriften 12

11 Flächenbilanz 13

1 Planungsanlass

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes, stark durchgrüntes Wohnquartier in gehobener Lage. Anspruchsvolle Bebauung aus historischen Villen, Einzel- und Doppelhäusern sowie gehobenem Geschosswohnungsbau bestimmt das Bild des Quartiers. Der Anteil an privaten Freiflächen und Gärten ist hoch. Zum Teil befindet sich wertvoller Altbaumbestand auf den Grundstücken. Diese Grünstrukturen sind jedoch durch den starken Nachverdichtungsdruck gefährdet. Ziel der Planung ist, eine maßvolle Nachverdichtung bei gleichzeitiger Sicherung der städtebaulichen und grünräumlichen Qualitäten zu ermöglichen.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans ist der Bauantrag für ein Vorhaben an der Ecke Brandesstraße/Händelstraße. Das geplante Bauvorhaben ist Beispiel einer bereits länger bestehenden Tendenz zur größeren Ausnutzung der bestehenden Baugrundstücke in näherer Umgebung, von der zu befürchten ist, dass sie die städtebauliche und freiräumliche Qualität des Baugebietes nachhaltig senkt.

2 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Im Plangebiet soll eine städtebauliche Fehlentwicklung, wie sie bereits zu verzeichnen ist, eingedämmt werden. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet beurteilt sich bisher nach dem rechtsverbindlichen Baufluchtenplan „Salzberg“ aus dem Jahr 1961. Da dieser gemäß § 30 BauGB lediglich zu beurteilende Baufluchten vorgibt, sind insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, anhand der Vorgaben des § 34 BauGB zu beurteilen.

Allgemeines städtebauliches Ziel ist eine Bewahrung des qualitätsvollen Wohnumfeldes vor dem Hintergrund des hohen Nachfragedrucks nach Wohnraum und Bauflächen in dieser Lage. Städtebauliche Einzelziele für das gesamte Gebiet sind:

- Die Sicherung von baulichen Entwicklungsmöglichkeiten
- Stärkung des Gebietscharakters aus freistehenden Einzelhäusern
- Der Erhalt der Vorgartenzonen und Erhöhung der Qualität der straßenraumprägenden Freiflächen
- Der Erhalt der siedlungsökologisch und gestalterisch bedeutsamen durchgrünten Blockinnenbereiche und Hausgärten als möglichst große zusammenhängende Flächen
- Der Erhalt von gebietsprägenden Grünstrukturen und Einzelbäumen

3 Plangebiet

3.1 Lage und Größe des Plangebietes/räumlicher Geltungsbereich



Abb. 1 Geltungsbereich 2. Änderung BP Salzberg

Das Plangebiet befindet sich auf der rechtsrheinischen Seite Konstanz im Stadtteil Petershausen - Ost

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Brandesstraße,
- im Osten durch die Mainaustraße,
- im Süden Zeppelinstraße
- im Westen durch die Händelstraße.

Es umfasst die Flurstücke 1846, 1846/6, 1846/3, 1846/1, 1846/2, 1846/14, 1846/15, 1846/16, 1845/3, 1845/4, 1845/13, 1845/5, 1845/15, 1845/16, 1845/17, 1844/1 und 1844.

Es hat eine Größe von 19.984 m².

3.2 Städtebauliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des sogenannten Musikerviertels im rechtsrheinischen Konstanzer Stadtteil Petershausen-Ost, einem gehobenen, vorwiegend durch Villen- und Einzelhausbebauung auf großen Grundstücken charakterisierten Wohngebiet. Die vier noch erhaltenen Villen Franz-Liszt-Straße 2 a und 8, Zeppelinstraße 9 sowie Händelstraße 1 bilden den Abschluss dieser historischen Bebauung sind aber, mit Ausnahme der Zeppelinstr. 2 a, bereits durch bauliche Erweiterungen stark überformt. Der

Salzberg oberhalb der Franz-List-Straße, welcher dem Gebiet seinen Namen gab, wurde erst ab Beginn der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts sukzessive bebaut. Hier finden sich Bauten aus den 50er und 60er Jahren des 20. Jahrhunderts sowie aus den Anfängen des 21. Jahrhunderts, die sich nicht nur durch ihren Baustil unterscheiden, sondern auch ein uneinheitliches Bild aus Geschosswohnungsbau, Ein- und Zweifamilienhäusern darstellen. Dieses Bild setzt sich auch im südlichen Teil an der Händel- und der Zeppelinstraße fort, wo die ursprüngliche Villenstruktur durch Nachverdichtungen stark überformt wurde.

Im Bereich nördlich der Brandesstraße, welcher an das Plangebiet anschließt, befindet sich eine Wohnanlage mit 3 bis 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern aus den 60er Jahren des vorigen Jahrhunderts, welche in jüngerer Zeit entlang der Brandesstraße durch ebenfalls 3-geschossige Gebäude, z. T. mit zusätzlichem Staffelgeschoss, ergänzt wurde.

Südlich der Zeppelinstraße ist die ursprüngliche Siedlungsstruktur einer offenen Bauweise mit überwiegender Einzelhausbebauung noch deutlich erkennbar. Zum überwiegenden Teil sind die Hauptgebäude aus der Zeit Ende des 19. / Anfang 20. Jahrhundert noch erhalten und sorgen mit ihrer 2-Geschossigkeit und den Walmdächern für ein sehr homogenes Erscheinungsbild.

Östlich der Händelstraße ist das Siedlungsbild zwar weniger homogen aber auch hier dominieren freistehende, zum Teil nur eingeschossige Häuser mit Walm- oder Satteldächern das Erscheinungsbild. Lediglich an der Ecke Händelstraße / Beethovenstraße steht ein 2 ½-geschossiges Mehrfamilienhaus.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist bereits vollständig durch bestehende Straßen erschlossen. Die Grundstückszugänge / -zufahrten befinden sich an der Zeppelinstraße, der Franz-Liszt-Straße, der Brandesstraße sowie der Händelstraße. Zur Mainaustraße, welche als B 33 überörtliche Funktion besitzt, befinden sich keine Grundstückszufahrten.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet ist gesichert und erfolgt über die vorhandenen Leitungen. Auch die Entsorgung durch die Müllabfuhr ist sichergestellt.

4 Verfahren

4.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Gemeinderat der Stadt Konstanz am 16. Mai 2013 gefasst und am 18. Mai 2013 ortsüblich bekannt gemacht.

4.2 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf wurde am 24.07.2014 vom Gemeinderat unter der Voraussetzung gefasst, dass in den Bereichen WA 1 und WA 2 des vorgelegten Entwurfs (dies betrifft die nördlichen, zwischen Franz-Liszt-Straße und Brandesstraße gelegenen Grundstücke) die bisher 4-geschossige Bebauung auf eine 3-geschossige Bebauung reduziert wird.

4.3 Beteiligung der Öffentlichkeit

Der durch den Gemeinderat am 24.07.2014 gebilligte Bebauungsplanentwurf mit der Reduzierung der Geschossigkeit wurde nach amtlicher Bekanntmachung am 20.09.2014 in der Zeit vom 30.09.2014 bis 31.10.2014 öffentlich ausgelegt (§ 3 Absatz 2 BauGB). Im Rahmen der Auslegung wurde am 13.10.2014 eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt.

4.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

4.5 Änderung des Bebauungsplanentwurfs / erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der ursprünglich qualifizierte Bebauungsplanentwurf wurde nach Beschluss über die Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit , Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und dem Billigungs- und Auslegungsbeschluss für eine geänderten, einfachen Bebauungsplan durch den Technische und Umweltausschuss am 19.11.2015 fortgeführt.

4.6 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Für den geänderten Entwurf für den einfachen Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 01.12.2015 bis 15.01.2016 die Öffentlichkeitbeteiligung durchgeführt.

4.7 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung beteiligt.

4.8 Satzungsbeschluss

Die Satzung wurde nach Vorberatung im Technischen und Umweltausschuss am 03.03.2016 durch den Gemeinderat am 17.03.2016 in öffentlicher Sitzung beschlossen.

4.9 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, soll das Verfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Absatz 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt werden. Die baurechtliche Beurteilung von Baumaßnahmen ist derzeit gemäß des bestehenden Straßen- und Baufluchtenplans „Salzberg“ i.V.m. § 34 BauGB vorzunehmen. Mit dem Bebauungsplan sollen Maßnahmen zur Erhaltung des unter Ziffer 2 beschriebenen Gebietscharakters und Anpassung im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung getroffen werden.

Demnach kann von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, von der zusammenfassenden Erklärung und von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen werden. Aufgrund der besonderen Freiraumqualitäten des

Plangebiets wird jedoch im Rahmen eines Grünordnungskonzeptes auf die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter eingegangen und Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufgezeigt. Das Grünordnungskonzept ist Bestandteil der Satzung über den Bebauungsplan.

5 Einfacher Bebauungsplan

Die Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung 30:09:2014 bis 31.10.2014 zum Entwurf des qualifizierten Bebauungsplans ergab, dass die Reduzierung der wertrelevanten Geschossflächen im Vergleich zu den derzeit ausgeübten bzw. zulässigen Nutzungen nicht unerhebliche Eingriffe darstellen würde (siehe Nr. 8.2).
Der Bebauungsplan „Salzberg, 2. Änderung“ wird deshalb als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Absatz 3 BauGB ohne Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung weitergeführt. Vorhaben sind anhand der getroffenen Festsetzung gemäß § 30 BauGB i.V.m. § 34 BauGB hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung zu beurteilen.

6 Veränderungssperre

Am 18.12.2014 wurde für das Bebauungsplangebiet eine Veränderungssperre beschlossen und am 20.12.2014 amtlich bekannt gemacht. Die Veränderungssperre tritt gemäß § 17 Absatz 1 BauGB nach Ablauf von 2 Jahren außer Kraft.

7 Übergeordnete Planungen, bestehendes Bau- und Fachplanungsrecht

7.1 Stadtentwicklungsprogramm Zukunft Konstanz 2020 (STEP)

Für das Plangebiet werden im Dichtemodell zum STEP „Zukunft Konstanz 2020 eine geringfügige Erhöhung der baulichen Dichte und eine sehr maßvolle Weiterentwicklung gefordert. Im Freiraumkonzept zum Dichtemodell ist der Erhalt der großzügigen Vorgartenzonen und des parkartigen Baumbestandes im gesamten Musikerviertel zu sichern. Die Mainaustraße ist als wesentliche Grünverbindung dargestellt.

7.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Bodanrück-Untersee ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die B-Planänderung entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

Im aktuellen Landschaftsplan ist das Plangebiet als Siedlungsfläche ohne weitere Kennzeichnungen dargestellt.

7.3 Straßen- und Baufluchtenplan „Salzberg“

Der bestehende „Straßen- und Baufluchtenplan“ vom 25. November 1960, rechtsverbindlich seit 17.07.1961 ist mit Ausnahme des Textteils noch anzuwenden, sodass Baugesuche mit

den Straßen- und Baufluchten in Einklang zu bringen sind, im Übrigen jedoch die Vorhaben nach den Kriterien des § 34 BauGB hinsichtlich des Einfügens in die Umgebungsbebauung zu beurteilen sind.

Der Straßen- und Baufluchtenplan „Salzberg“ wird durch den Bebauungsplan „Salzberg, 2. Änderung“ im Überlagerungsbereich voll inhaltlich ersetzt und aufgehoben.

7.4 Benachbarte Bebauungspläne

Südlich der Zeppelinstraße sowie östlich der Händelstraße schließt der seit dem 07.05.2002 rechtskräftige Bebauungsplan Neuhausen III / Hinterhausen II an. Das Gebiet nördlich und nordöstlich des Plangebiets liegt, wie der Änderungsbereich selbst, innerhalb des Baufluchtenplanes Salzberg (rechtskräftig seit 17.07.1961):

8 Planungskonzept

8.1 Städtebauliche Konzeption

Das Gebiet wird heute trotz der sehr heterogenen Bebauung durch die großen privaten Grünflächen mit z. T. altem Baumbestand geprägt. Durch die Festsetzung von Baufenstern werden einheitliche Baufluchten geschaffen und bestehende zusammenhängende Grünflächen geschützt. Auf diesem Wege soll der ursprüngliche, durchgrünte Charakter des Gebietes von Einzelhäusern mit großen Gartenflächen gesichert werden.

8.2 Abwägung mit den Interessen der Grundstückseigentümer

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet beurteilt sich bisher gemäß § 30 BauGB nach dem Straßen- und Baufluchtenplan Salzberg i.V.m. § 34 BauGB.

Die Stadt darf durch ihre Bauleitplanung die bauliche Nutzbarkeit von Grundstücken verändern und dabei auch die privaten Nutzungsmöglichkeiten einschränken oder gar aufheben. Einen Planungsgrundsatz, nach dem die vorhandene Bebauung eines Gebiets nach Art und Maß auch bei einer Überplanung weiterhin zugelassen werden muss, gibt es nicht. Allerdings setzt eine wirksame städtebauliche Planung voraus, dass hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange für sie bestehen. Diese müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Privatnützigkeit von Grundstücken beschränken oder sogar ausschließen. Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks muss von der Stadt jedoch als ein wichtiger Belang privater Eigentümerinteressen in der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange beachtet werden. Der Stadt ist bewusst, dass der Aufrechterhaltung einer bestehenden Bebauungsmöglichkeit in der Abwägung ein nicht unerhebliches Gewicht zukommt. Sie hat hier deshalb zugunsten der Eigentümer unterstellt, dass bisher auf der Grundlage der tatsächlichen Umgebungsbebauung nach § 34 BauGB teilweise nicht unerhebliche Erweiterungsmöglichkeiten bestanden.

Um den Eigentümerbelangen hinreichend Rechnung zu tragen, hat die Stadt in Abhängigkeit von der örtlichen Situation durch die Größe und den Zuschnitt der Baufenster gegenüber dem tatsächlichen Bestand maßvolle Erweiterungen ermöglicht.

Hinsichtlich der Gebäudehöhen ist das gesamte Quartier (Plangebiet und Umgebung) aus städtebaulicher Sicht sehr heterogen. Ein sinnvoller und behutsamer Übergang zu den

unterschiedlich charakterisierten Nachbargebieten durch die Begrenzung von Geschossigkeiten und Gebäudehöhen ist aus städtebaulicher Sicht wünschenswert. Allerdings hat sich innerhalb des Planungsprozesses gezeigt, dass eine Reduzierung der zulässigen Geschossigkeiten und damit der zulässigen wertrelevanten Geschossfläche durch einen qualifizierten Bebauungsplan im Vergleich zur derzeitigen Beurteilung nach § 34 BauGB zu zum Teil erheblichen Eingriffen in die zulässigen bzw. ausgeübten Nutzungen im Sinne des § 42 Abs. 1 BauGB führen.

Diese Eingriffe in die Nutzungen der privaten Grundstücke sind von solchem Gewicht, dass eine Reduzierung der Gebäudehöhen und der Geschossigkeit von Gebäuden nicht umgesetzt werden kann.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der vorhandenen Bebauung und Nutzung, sowie der im Umfeld vorhandenen Wohngebiete, wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Wegen der kleinteiligen und offenen Gebietstypologie und des sensiblen Gebietscharakters sind Gartenbaubetriebe wegen ihres hohen Flächenbedarfs und Tankstellen aufgrund ihres äußeren Erscheinungsbildes und ihrer hohen Kundenfrequenz ausgeschlossen.

In der Stadt Konstanz besteht ein erhöhter Bedarf an Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten. Um sicherzustellen, dass das festgesetzte allgemeine Wohngebiet auch hauptsächlich der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dient, werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes ebenfalls ausgeschlossen.

9.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Das Gebiet wird heute trotz der sehr heterogenen Bebauung durch die großen privaten Grünflächen mit z. T. altem Baumbestand geprägt. Ziel des Bebauungsplanes ist es, diese Fläche zu sichern und damit den ursprünglichen, auf großen Gartenflächen ausgerichteten Charakter der Siedlung zu erhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Orientiert an der derzeitigen Baustruktur sind die überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Baufenstern eingegrenzt worden. Größe, Lage und Zuschnitt der Baufenster sichern die vorhandenen Grünflächen in Form der großen, zusammenhängenden Hausgärten im Süden vieler Gebäude sowie die Grünverbindungen in Nord-Süd-Richtung durch ausreichend große Abstandsflächen. Sowohl zu den Straßen als auch zu den großen Grünflächen sollen einheitliche Fluchten entstehen. Im nördlichen Teil des Baugebietes sind die Vorgartenzonen mindestens 3 Meter, im restlichen Plangebiet mindestens 5 Meter tief. Auch der Abstand zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze beträgt mindestens 5 Meter, um das zusammenhängende Grünsystem nachhaltig zu sichern und eine entsprechende Durchlässigkeit zu gewährleisten.

Für die Grundstücke entlang der Brandesstraße wurden die vorderen Baugrenzen der Baufenster straßenbegleitend mit schmaler Vorgartenzone festgesetzt.

Das Grundstück Brandesstraße 1 schließt diese Reihe als Solitär ab. Es bildet zugleich den Übergang zwischen der Bebauung an der Brandesstraße und der Bebauung entlang der

Händelstraße. Die rückseitigen Gärten zur Franz-Liszt-Straße bleiben von Bebauung frei und als durchgehender Grünraum erlebbar.

In Verlängerung der beiden langen Gebäude Franz-Liszt-Straße 1 und Brandesstraße 7 wird für die Grundstücke Brandesstraße 5 und 3 im Rahmen der Beurteilung gemäß § 34 BauGB hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ebenfalls eine langgestreckte Bebauung über beide Grundstücke ermöglicht.

Entlang der Zeppelinstraße soll der grüne Charakter mit den tiefen, zur Straße orientierten Hausgärten erhalten und gestärkt werden.

Das 3-geschossige Gebäude Zeppelinstraße 11 sowie das Gebäude Zeppelinstraße 1 bilden die östliche und westliche Klammer für den sich öffnenden privaten Grünraum. Die Baufenster der dazwischen liegenden Grundstücke orientieren sich Richtung Süden an den bestehenden Hauptgebäuden Franz-Liszt-Straße. Der im Süden bestehende 1-geschossige Anbau auf dem Grundstück Zeppelinstraße 9 wird größtenteils nicht mit in das Baufenster aufgenommen, da er sich nicht in das gewollte Grünkonzept integrieren lässt. Der Verlust der Grundfläche ist jedoch über eine entsprechende Geschossfläche sowie durch die Vorteile in der Grundrissorganisation bei einem Neubau im Vergleich zum derzeitigen baulichen Bestand bei einer Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB kompensierbar.

Ausnahme bezüglich der Abstandsflächen und der Fluchten bildet das Grundstück Franz-Liszt-Straße 4, dessen baulicher

Bestand nicht in das oben beschriebene Muster zu integrieren ist. Da eine Nutzung dieses Grundstücks unter diesen Maßgaben nicht möglich ist, wurde das Baufenster entsprechend angepasst.

9.3 Verkehrsfläche

Innerhalb des Plangebiets wird die Franz-Liszt-Straße als Verkehrsfläche festgesetzt. Sie dient bereits der Erschließung der anliegenden Grundstücke und ist in ihrer Dimensionierung ausreichend.

9.4 Nebenanlagen , Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Zufahrten

Um die privaten Grünflächen so weit wie möglich von störender Bebauung freizuhalten, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen, Stellplätze und Garagen nur innerhalb der Baugrenzen bzw. auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Wo bestehende Garagen und Stellplätze dem Grünkonzept nicht widersprechen oder eine Reduzierung auf deren Zulässigkeit ausschließlich innerhalb der Baugrenzen nicht zumutbar ist, werden entsprechende Flächen am Bestand orientiert festgesetzt.

Die Grundstücke Brandesstraße 3 und 5 sind in Relation zu ihrer derzeitigen Nutzung und Aufteilung (jeweils mind. zwei Wohneinheiten) bisher nicht ausreichend mit möglichen Stellplätzen versorgt. Den beiden Flurstücken 1845/16 und 1845/17 soll daher im Rahmen eines bedingten Baurechts nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 die Möglichkeit eingeräumt werden, außerhalb der Baufenster offene Stellplätze in der Vorzone zu errichten. Dieses Baurecht erlischt im Falle eines jeweiligen Neubaus, in dessen Rahmen die Unterbringung des ruhenden Verkehrs neu organisiert werden muss.

Auch für das Grundstück 1846/14 soll im Rahmen einer Festsetzung mit bedingtem Baurecht ein Stellplatz gesichert werden. Da die Garagen auf den Flst.Nrn. 1846/15 und 1846/16, welche einen Stellplatz für das Grundstück Franz-Liszt-Straße 4 gewährleisten, langfristig entfallen sollen, ist bei Wegfall des o.g. Garagenstellplatzes ein offener Stellplatz auf dem Grundstück (vgl. Planeinschrieb) zulässig.

Für die dem Denkmalschutz unterliegenden Grundstücke wurde aufgrund der Stellungnahme in der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung eines davon betroffenen Bürgers zur Klarstellung auf die Festsetzung Nr. 3.2 des Entwurfs der planungsrechtlichen Festsetzungen, dass auf den als Sachgesamtheit unter Denkmalschutz stehenden Grundstücken Franz-Liszt-Straße 1 (Flurstück Nr. 1844) und Franz-Liszt-Straße 2a (Flurstück Nr. 1846/3) Tiefgaragen unzulässig sind, verzichtet. Um gewährleisten zu können, dass die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück mit dem aktuellen, denkmalgeschützten Bestand bei Nichtvorhandensein einer Tiefgarage zur Verfügung gestellt werden können, sind offene Stellplätze in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese Ausnahmemöglichkeit bezieht sich ausschließlich auf den denkmalschutzrechtlichen Status dieser beiden Grundstücke.

9.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher und sonstigen Pflanzungen sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Charakter des Quartiers mit seinen großen privaten teilweise parkartigen Grünflächen langfristig zu erhalten. Der prägende Großbaumbestand ist daher zu erhalten und weiterzuentwickeln. Bei Baumaßnahmen sind die Bäume entsprechend den Vorgaben der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte, gebietstypische groß- und mittelkronige Bäume gemäß Pflanzliste (Hinweise Nr. 2a und 2b) zu ersetzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die privaten Grünflächen, im Grünordnungsplan durch Vorgarten- und Hausgartenzonen und durch den Zonen zugeordnete Festsetzungen in den schriftlichen Teilen der planungsrechtlichen Festsetzungen konkretisiert, sind gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Die Festlegung der Vorgartenzonen soll eine Grüngestaltungsfunktion für den öffentlichen Raum übernehmen.

In den Hausgärten ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer, standortgerechter groß- oder mittelgroßkroniger Laubbaum entsprechend der Pflanzlisten als Solitär zu pflanzen, sofern sich noch keine für die Gebietsstruktur bedeutsamen Bäume auf dem Grundstück befinden. In den Hausgärten südlich Franz-Liszt-Straße sind die Bäume bevorzugt an der östlichen oder westlichen Grundstücksgrenze zu pflanzen.

In den Vorgartenzonen ist pro Grundstück mindestens ein mittel- oder kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen, bei Eckgrundstücken mit umlaufendem Vorgarten mindestens drei mittel- oder kleinkronige Laubbäume entsprechend der Pflanzlisten. Im Bereich der festgesetzten Vorgartenzonen dürfen keine Arbeits-, Lager- oder Abstellflächen angelegt werden. Pro Grundstück ist eine Zufahrt auf maximal 4,0 m Breite zulässig. Die Versiegelung der Zufahrten ist soweit als möglich zum Schutz des Bodens zu minimieren

Entlang der Zeppelinstraße sind Zufahrten nur außerhalb der begrünten Abstandsflächen zulässig. Dadurch wird der vorhandene schützenswerte Großbaumbestand langfristig gesichert.

Im Plangebiet sind Einfriedungen als Hecken in den planungsrechtlichen Festsetzungen bis zu einer Höhe von maximal 1,70 m im Bereich Hausgärten und 1,20 m im Bereich der Vorgartenzonen in gebietstypischer Ausführung vorgesehen. Durch diese Regelungen sollen der Gebietscharakter und die Einsicht in die Vorgärten erhalten bleiben.

Um auch zukünftig den Gebietscharakter parkartiger Gärten zu erhalten, sind Tiefgaragendächer intensiv zu begrünen und gärtnerisch gestalten. Dies ist jedoch nur möglich wenn eine Schichtdicke des Substrates von 60 cm eingehalten wird, sodass auch die Möglichkeit besteht Großsträucher und Bäume anzupflanzen.

Ziel dieser o.g. Maßnahmen ist es, den Villencharakter der Gärten und die Vorgartenzonen langfristig zu erhalten.

9.6 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die Festsetzung, die Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien herzustellen sowie Flachdächer, Tiefgaragen und Garagen zu begrünen, erfolgt mit der Zielsetzung, die durch die Bebauung 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 Minimum zu reduzieren, dient dem naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsgebot.

9.7 Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Der wasserdurchlässige Belag der Stellplätze, Wege und Zufahrten soll die Versiegelung minimieren, dem Stadtklima dienen und positive Effekte für die Retentionswirkung, Verdunstung und Versickerung haben. Weiter dient diese Maßnahme der Grundwasserneubildung. Die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf wird soweit es die Bodenbedingungen, der Großbaumbestand und der vorhandene Altgebäudebestand es zulässt angestrebt. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Verdunstung vor Ort. Geeignete Maßnahmen sind neben den Dachbegrünungsmaßnahmen u. a. auch Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung.

9.8 Kosten

Aus der B-Planänderung entstehen für die Stadt keine Kosten.

10 Örtliche Bauvorschriften

Die Unterteilung der privaten Grünflächen in den planungsrechtlichen Festsetzungen in Vorgarten- und Hausgartenzonen soll in den Vorgartenzonen eine Grüngestaltungsfunktion für den öffentlichen Raum übernehmen und die Einsicht in die Vorgärten soll erhalten bleiben, im Übrigen soll der Gebietscharakter erhalten bleiben.

Deshalb sollen im Plangebiet Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,70 m im Bereich der Hausgärten und 1,20 m im Bereich der Vorgartenzonen in gebietstypischer Ausführung transparent gestaltet werden.

Auch mit der Vorschrift zur Eingrünung von Müllsammelstellen soll der Gebietscharakter und die Einsicht in durchgrünte Vorgärten gewährleistet werden.

11 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	19.342 m²
Verkehrsfläche	642 m²
Geltungsbereich	19.984 m²

Stadt Konstanz, Amt für Stadtplanung und Umwelt

Konstanz, den vom 17.02.2014, geändert 23.06.2014, geändert 22.09.2014, geändert 23.06.2015, 02.02.2016

KONSTANZ
Die Stadt zum See

Einfacher Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Salzberg, 2. Änderung

(Aufhebung im Überlagerungsbereich des Straßen- und Baufluchtenplans „Salzberg“, rechtsverbindlich seit 17.07.1961)

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13 a Baugesetzbuch

Umweltanalyse

Umweltanalyse

1. Einführung

1.1. Anlass und Ziel der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes Wohnquartier mir sehr hohem privaten Grünflächenanteil in gehobener Lage. Anspruchsvolle Bebauung aus historischen Villen, Einzel- und Doppelhäusern sowie gehobenem Geschosswohnungsbau bestimmt das Bild des Quartiers. Der Anteil an privaten Freiflächen und Gärten ist hoch. Zum Teil befindet sich wertvoller Altbaumbestand auf den Grundstücken, insbesondere südlich der Franz-List-Straße parallel zu den östlichen und westlichen Grundstücksgrenzen. Nördlich der Franz-List-Straße ist die Begrünung mit Altbaumbestand schwerpunktmäßig parallel zu den südlichen Grundstücksgrenzen zu beobachten. Diese Grünstrukturen sind jedoch durch den starken Nachverdichtungsdruck gefährdet. Ziel der Planung ist, eine maßvolle Nachverdichtung bei gleichzeitiger Sicherung der städtebaulichen und grünräumlichen Qualitäten zu ermöglichen.

1.2. Schutzgebiete

Durch das Vorhaben sind keine NATURA 2000-, Natur-, Landschafts- und Wasserschutzgebiete sowie keine Biotope nach § 30 BNatSchG betroffen.

2. Bestandsbeschreibung, Bewertung und Konfliktanalyse

Schutzgut	Bestand und Bewertung	Konfliktanalyse
Geologie **Boden**	Im Gebiet sind Grundmoräne und Terrassenschotter aus der Würmeiszeit vorhanden. Im gesamten Gebiet herrschen Parabraunerden aus sandig-kiesiger Jungmoräne und aus Schottern vor. Es handelt sich um Lehmböden und sandige Lehmböden. Die Böden sind bereits erheblich anthropogen überformt und damit vorbelastet. Größten Teils ist nur eine moderate Vergrößerung der bereits vorhandenen bebauten Fläche zulässige. Es sind keine Altlastenverdachtsflächen im Altlastenkataster des Landkreises verzeichnet.	Die geplante Versiegelung durch Neubebauung ist unerheblich mehr, da es sich bei Neubauten in der Regel um Ersatz für wegfallende Bestandsgebäude handelt. Die Vorgartenzonen sowie die Hausgärten werden als Grünflächen festgesetzt. Zwischen den Gebäuden sind in Nord-Südrichtung ebenfalls nicht überbaubare begrünte Abstandsflächen festgesetzt. Nur in ausgewiesen Flächen dürfen Stellplätz, Garagen und Carports errichtet werden. Tiefgaragen sind nur ausnahmsweise zulässig und

Schutzgut	Bestand und Bewertung	Konfliktanalyse
		dann intensiv zu begrünen.
Wasser	Oberflächenwasser / Grundwasser Verringerte Grundwasserneubildungsrate aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung. Oberflächengewässer: nicht vorhanden.	Oberflächenwasser / Grundwasser. Eine Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate durch anfallendes Niederschlagswasser ist im Bestandsgebiet kaum möglich. Jedoch kann durch eine intensive Dachbegrünung von TG der Niederschlagswasserabfluss verzögert werden. Oberflächenwasser: nicht betroffen
Klima/Luft	Das Planungsgebiet befindet sich im Stadtgebiet in einer aufgelockerten Siedlungsstruktur. Das Gebiet ist intensiv durchgrünt. Ein erhaltenswerter Baumbestand ist vorhanden. Die Gehölze haben eine positive stadtklimatische Ausgleichsfunktion.	Durch die Fortschreibung des Bebauungsplanes sind nur geringe Eingriffe in den vorhandenen Grünbestand zulässig. Die heute vorhandenen Grünflächenanteile mit Baumbestand bleiben im Wesentlichen erhalten. Weitere Baumpflanzungen sind durch Pflanzgebote vorgesehen.
Pflanzen **Biotope** **Bio-logische Vielfalt**	Ein wesentlicher Teil der Grundstücke besitzen noch einen parkartigen alten Baumbestand. Als besonders prägende Bäume sind Linden, Rosskastanie, Eiche und eine Schwarzkiefer zu nennen. Darüber hinaus sind insbesondere in dem historischen Garten Eiben und andere Nadelgehölze vorhanden. In den Gärten mit einer Bebauung aus den 60ziger Jahren dominieren Modebaumarten wie Zedern und Serbische Fichten. Ein Baumbestandserhebung und Bewertung ist im Anhang beigefügt. Geschützte Biotope sind nicht vorhanden.	Durch die Fortschreibung des Bebauungsplanes sind die vorhandenen prägenden Baumbestände nicht unmittelbar betroffen. Diese sind mit einem Erhaltungsgebot belegt. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen bei Bauvorhaben) ist zu beachten, falls in unmittelbarer Nähe von Bäumen ein Bauvorhaben (z.B. Abriss und Neubau) verwirklicht werden soll. Schutzmaßnahmen im Sinne der o.g. DIN sind einzuhalten. Darüber hinaus sind in den dargestellten begrünten Abstandsflächen an den westlichen und östlichen Grundstücksgrenzen weitere Großbäume zu pflanzen (1 Baum pro angefangene 1000 m² Grundstücksfläche). Weitere Pflanzgebote sind entlang der Mainaustraße und der Hebelstraße

Schutzgut	Bestand und Bewertung	Konfliktanalyse
		vorgesehen.
Tiere	Eine spezielle Untersuchung zu besonderen Tierarten, wie z.B. Vögeln oder Fledermäuse wurde nicht durchgeführt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der Altbaumbestand einer Vielzahl typischer Gartenvögel als Brutquartiere dient. Es können auch einige Fledermäuse die Freiflächen als Jagdhabitate nutzen und Höhlen im Altbaumbestand auch vereinzelt Fledermäusen als Quartiere dienen.	Durch die Planungen werden im Gebiet keine wesentlichen Veränderungen erfolgen. Die vorhandenen Villengärten und der prägende Baumbestand werden erhalten. Die Durchgrünung wird im Bebauungsplan durch Pflanzbindungen gesichert. Erhebliche Beeinträchtigungen für vorkommende Brutvögel sowie potentiell vorkommende Fledermäuse ist nicht zu erwarten. Bei Baumfällungen ist dies im Einzelfall zu überprüfen.
Ortsbild **Erholung**	Das Planungsgebiet ist noch im Wesentlichen als Villenhausgebiet mit parkartigen Villengärten geprägt. Durch die bereits in der Vergangenheit praktizierte Nachverdichtung ist jedoch ein Verlust an privaten Grünflächen zu verzeichnen. Trotzdem ist noch ein wertvoller alte prägender Baumbestand vorhanden, den es gilt zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.	Ziel ist, den villenartigen Gebietscharakter mit den vorhandenen historischen Gebäuden zu erhalten. Neubebauungen finden nur als Ersatz für wegfallende Bestandsgebäude bei moderater Erhöhung der Grundfläche statt. Durch entsprechende Neuanpflanzungen von Bäumen soll das Quartier in seiner Freiraumqualität weiter gestärkt werden. Die Planung führt zu keiner Verschlechterung des Schutzgutes Ortsbild /Erholung
Mensch **Lärm**	Die Mainaustraße stellt heute bereits eine Lärmquelle dar.	Durch die Fortschreibung des Bebauungsplanes werden keine weiteren zusätzlichen Lärmbelastungen generiert.

3. Empfehlungen für grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan

Der vorhandene wertvolle Baumbestand ist durch eine Pflanzbindung / Pflanzerhaltung im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB mit dem Gebot der Nachpflanzung zu sichern.

Es wird empfohlen, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstandsflächen und des gebietsprägenden, wertvollen und erhaltenswerten Baumbestandes zum Erhalt festzusetzen.

Die Gartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. In den Hausgärten ist je angefangene 1.000m² Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer, standortgerechter groß- oder mittelgroßkroniger Laubbaum entsprechend der Pflanzlisten (Hinweise Nr. 2.a und 2.b) als Solitär zu pflanzen, sofern sich noch keine für die Gebietsstruktur bedeutsamen Bäume auf dem Grundstück befinden. In den Hausgärten sind die Bäume bevorzugt an der östlichen oder westlichen Grundstücksgrenze zu pflanzen. In den Vorgartenzonen ist pro Grundstück mindestens ein mittelgroß- oder kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen, bei Eckgrundstücken mit umlaufendem Vorgarten sind gemäß Planeintrag Bebauungsplan mittel- oder kleinkronige Laubbäume entsprechend der Pflanzlisten (Hinweise Nr. 2.bund 2.c). In den Vorgartenzonen parallel Mainaustraße sind gemäß Planeintrag groß- bis mittelgroßkronige Bäume entsprechend der Pflanzlisten (Hinweise Nr. 2.a und 2.b) als Solitär zu pflanzen. Im Geltungsbereich sind standortgerechte groß-, mittel- und kleinkronige Bäume gemäß der Pflanzlisten (Hinweise Nr. 2.a – 2.c) zu verwenden. Um den Bereich der Baumstandorte ist eine Fläche von mindestens 25 m² mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche vorzusehen. Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Baumstammmittelpunkt soll mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich. Die Bäume sind mindestens in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm 4-mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 18-20 cm. Nuss- und Obsthochstämme sind mit einer handelsüblichen Krone (2-jährig) zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Alle Flachdächer sind flächendeckend mit einer Begrünung zu versehen, die dauerhaft zu unterhalten ist. Die Flachdächer von Tiefgaragen sind intensiv mit einer Schichtdicke von mindestens 60 cm zu begrünen. Diese Schichtdicke gewährleistet dort auch die Anpflanzung von Sträuchern und Kleinbäumen. Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen sind mindestens extensiv zu begrünen.

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 durch standortgerechte, gebietstypische groß- und mittelkronige Bäume gemäß Pflanzliste (Hinweise Nr. 2.a und 2.b) zu ersetzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

4. Gärten

Die unbebauten Flächen sind dauerhaft zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Dem Baugesuch ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

5. Vorgartenzone

Im Bereich der festgesetzten Vorgartenzonen dürfen keine Arbeits- und Lagerflächen angelegt werden. Abstellflächen in den Vorgartenzonen sind nur gemäß Planeintrag zulässig. Pro Grundstück ist eine Zufahrt auf maximal 4,00 m Breite zulässig. Teilversiegelungen von Flächen sind nur im Bereich der notwendigen Zugangs- und Zufahrtsflächen zulässig und dürfen einen Flächenanteil von 25% der Vorgartenflächen nicht

überschreiten. Der Versiegelungsgrad der Belagsflächen ist zum Schutz des Bodens zu minimieren.

6. Boden

Als Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind Stellplätze, Wege und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

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 sind u. a. Dachbegrünungsmaßnahmen, Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung, Einleitung in Rückhaltemulden oder Gartenteiche o.ä.

7. Baumbestandserhebung Bebauungsplan Salzberg 2. Änderung, Stand: Januar 2014

Nr.	**Lage**	**Baum / Gehölz**	**STU in cm** Schätzwerte	**Zustand / Vitalität** Bewertung: I hoch II mittel III mäßig	**Bemerkungen**
1	1845/3	Pinus austriaca	200	I-II	prägend
2	1845/3	Prunus avium	100	I-II	Baum gestalterisch untergeordnet
3	1846/2	Tilia 'Rancho' ?	85	I-II	sehr vitaler Jungbaum, Zukunftsbaum
4	1846/2	Tilia cordata, 2stämm.	>100	I	prägend
5	1846/2	Tilia cordata	200	I	prägend
6	1846/3	Ginkgo biloba	100	I	sehr vitaler Jungbaum, Zukunftsbaum
7	1846/3	Magnolia-Großstrauch, mehrst.	>50	I	prägender Großstrauch
8	1846/3	Tsuga canadensis mehrst.	>50	II	prägender Großstrauch
9	1846/3	Tilia 'Pallida' (?)	150	II	prägende, Bäume wurden vor Jahren geköpft, regelmäßiger Kronenpflegeschnitt erforderlich
10	1846/3	Tilia 'Pallida' (?)	150	II	
11	1846/3	Taxus baccata, mehrst.	>50	II	unterständig
12	1846/3	Tilia 'Pallida' (?)	150	II	prägende, Bäume wurden vor Jahren geköpft, regelmäßiger Kronenpflegeschnitt erforderlich
13	1846/3	Tilia 'Pallida' (?)	150	II	
14	1846/3	Taxus baccata, mehrst.	>50	II	unterständig
15	1846/3	Aesculus hippocastaneum	200	I	prägend
16	1846/3	Taxus baccata, mehrst.	>50	I	prägend im Gehölzverbund
17	1846/3	Thuja, mehrst.	>50	I-II	prägend im Gehölzverbund

Nr.	**Lage**	**Baum / Gehölz**	**STU in cm** Schätzwerte	**Zustand / Vitalität** Bewertung: I hoch II mittel III mäßig	**Bemerkungen**
18	1846/3	Acer platanoides	>100	III	abgängiger 'Baum, Überbleibsel einer prägenden Baumreihe im Vorgarten.
19	1846/6	Platanus x hispanica	>150	I	prägend
20	1846/6	Platanus x hispanica	>150	I	prägend
21	1844	Acer platanoides, 5 St.	80	I	Kugelbäume, Gestaltungselement, nicht gebietstypisch
24	1844/1	Picea abies	>120	II	prägend
25	1844/1	Picea abies	>120	II	prägend
26	1844/1	Pinus sylvestris	>120	I	prägend im Gehölzverbund
27	1844/1	Picea omorika	>100	II	prägend im Gehölzverbund
28	1844/1	Quercus robur 'Fastigiata'	>200	I-II	prägend, dringend Kronenpflege (Totholz)
29	1844/1	Carpinus betulus mehrst.	>50	I-II	prägend im Gehölzverbund
30	1844/1	Picea abies	>200	I-II	prägend im Gehölzverbund
31	1844/1	Tilia cordata	>150	I-II	prägend
32	1845/17	Zedrus atlantica glauca	>200	I	prägend
33	1845/17	4 Stk.Picea omorika	>50 bis 100	I-II	prägend im Gehölzverbund
34	1845/17	Zedrus atlantica glauca	>100	II	prägend im Gehölzverbund
35	1845/17	3er Gruppe Cedrus libani	>100	I-II	prägende Gruppe
36	1845/16	Juglans regia	100	II	Sämling direkt an Garagengebäude
37	1845/16	Prunus domestica	< 100	II	Obstgarten
38	1845/16	Malus	< 100	II	Obstgarten
39	1845/16	Malus	< 100	II	Obstgarten
40	1845/15	Picea	>100	I	prägend
41	1845/15	Picea pungens 'glauca'	?	I	
42	1845/15	Pinus silvestris	?	I-II	prägend im Gehölzverbund

Konstanz; den 03.02.2014

Amt für Stadtplanung und Umwelt