Bebauungsplan „Stadt am Seerhein, 1. Änderung“

INHALT DER PLANAKTE

Bestandteile:

des Bebauungsplanes:

1. Amtliche Bekanntmachung vom 22.12.2007
2. Satzung vom 21.12.2007
3. Zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 1000, vom 16.05.2007
4. Textliche Festsetzungen vom 15.11.2007
5. Örtliche Bauvorschriften vom 18.05.2007
6. Begründung vom 15.11.2007

KONSTANZ
Die Stadt zum See

STADT KONSTANZ

Satzung

über den Bebauungsplan „Stadt am Seerhein, 1. 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 20.12.2007 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 16.05.2007
2. textliche Festsetzungen	vom 15.11.2007

der Örtlichen Bauvorschriften

3. örtliche Bauvorschriften	vom 18.05.2007

Beigefügt sind:

4. Begründung	vom 15.11.2007

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4
Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Stadt am Seerhein“

Der am 20.04.2005 in Kraft getretene Bebauungsplan „Stadt am Seerhein“ einschließlich seiner örtlichen Bauvorschriften wird durch o.g. Bestandteile der Satzung ersetzt und aufgehoben.
Weitere Bestandteile der Satzung des am 20.04.2005 in Kraft getretenen Bebauungsplanes, die nicht Bestandteil dieser Satzung sind behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

§ 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 21.12.2007

STADT KONSTANZ - Dezernat III

gez. Werner

Werner
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 22.12.2007

Stadt am Seerhein, 1. Änderung


Gottmannplatz
Bruder-Klaus-Straße
Marktgrafenstraße
von-Emmich-Straße
Schmidtmühlenstraße
Reichenaustraße
Hindenburgstraße
Adolfsmorgenstraße
Reichenaustraße
Klingenbergstraße
Sankt-Gebhard-Straße
Tettnanger Straße
Markgrafenstraße
Palmbacher Straße
Martin-Venedey-Straße
Karl-Grohmann-Weg
Georg-Elser-Platz
Benediktinerplatz
Badpasse
Spanierstraße
Rhein
Winterersteig
Webersteig
Lohrystraße
Alfred-Wachtel-Straße
Rheingutstraße
Uferpromenade
Uferpromenade
Uferpromenade
Uferpromenade
Eventplatz
Kindergarten
MI 1
MI 2
V1
V2
V2
V2
V3
V3
ND
ND
ND
ND
D
D
D
D
A
A
A

Textliche Festsetzungen

1 Art der Nutzung

1.1 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sowie die unter § 6 Abs. 3 vorgesehene Ausnahme (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

1.2 Im Mischgebiet MI 1 ist im Bereich der Flächen **1** im EG nur Gewerbenutzung zulässig.

1.3 Im Mischgebiet MI 1 ist im Bereich der Flächen **2** und **3** ist nur die Unterbringung von Gewerbe zulässig.

1.4 Im Mischgebiet MI 1 und MI 2 ist im Bereich der Flächen **4** nur die Unterbringung von Gewerbe zulässig. Im 2. Obergeschoss bzw. ab dem 2. Obergeschoss sind auch Wohnungen zulässig.

1.5 In den fünf u-förmigen Baublöcken ist in den Sockelgeschossen der baulichen Anlagen ausschließlich die Unterbringung von Stellplätzen, Mieterkellern sowie der erforderlichen Räume für die Haustechnik und sonstiger Nebenräume zulässig. Aufenthaltsräume sind nicht zulässig.

1.6 Im MI 1 sind im Bereich der Flächen **2** Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs.5).

1.7 Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) 8. und § 6 (3) BauNVO, Eros-Center und Wohnungsprostitution werden für den gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.

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

2.1 Für die dreigeschossigen Gebäude bzw. Gebäudeteile in den fünf u-förmigen Baublöcken ist jeweils eine gleiche Traufhöhe mit der Maximalhöhe von 408,70 ü.NN festgesetzt.

2.2 In den Baugebieten sind die Tiefgaragen nicht auf die Zahl der Vollgeschosse und auf die zulässige GFZ anzurechnen.

3 Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 In den fünf u-förmigen Baublöcken sind Balkone und Loggien gem. § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig, wenn sie die Baugrenze nicht mehr als 1,50 m überschreiten und dabei nicht länger als 5,00 m sind. Insgesamt dürfen diese Bauteile nur auf die Hälfte der Gesamtlänge des Gebäudes die Baugrenze überschreiten.

3.2 In den fünf u-förmigen Baublöcken sind Stellplätze nur innerhalb der Sockelgeschosse zulässig.

3.3 In den Baugebieten sind die für Tiefgaragen gekennzeichneten Flächen für die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze zu sichern. In diesen Flächen ist die Unterbringung von Mieterkellern, von erforderlichen Räumen für die Haustechnik sowie sonstiger Nebenräume zulässig.

3.4 In dem Mischgebiet MI 2 und auf der Gemeinbedarfsfläche ist die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze im Vorgartenbereich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestandes zulässig.

3.5 Auf den Flächen **m** ist eine Überdachung der Tiefgarageneinfahrt in einer lichten Höhe von 2,20 m über OK Tiefgaragenzufahrt zulässig.

3.6 Zur Vermittlung der unterschiedlichen Niveaus zwischen den Stichstraßen und den privaten Hofflächen sind die mit **n** gekennzeichneten Flächen abzutreppen.

3.7 Zur Vermittlung der unterschiedlichen Niveaus zwischen den privaten Hofflächen und der Seeuferpromenade sind die mit **o** gekennzeichneten Flächen abzutreppen.

3.8 Der Übergang vom Hofgarten zur Fläche **o** ist in den beiden östlich gelegenen u-förmigen Baublöcken mit einer zulässigen Höhe von 399,70 ü.NN und in den drei westlich daran anschließenden u-förmigen Baublöcken mit einer zulässigen Höhe von 399,90 m ü.NN festgesetzt.

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

4.1 Die im Plan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen werden mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt.

5 Pflanzungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Die Flächen **A** sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss eine durchschnittliche Aufbaustärke von 0,60 m (Substratschicht) betragen.

5.2 In der Reichenaustraße sind ein begrünter Mittelstreifen und zwei Verkehrsinseln mit einer Gesamtfläche von 1.200 m ² anzulegen. Die Mindestbreite des Grünstreifens beträgt 2 m. Innerhalb des Grünstreifens sind 25 Bäume entsprechend Pflanzliste 3 mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm anzupflanzen.

5.3 In den verkehrsberuhigten Stichstraßen und den beiden Grünflächen im Übergang zur Reichenaustraße und zu Great Lakes sind mindestens 47 Bäume entsprechend Pflanzliste 2 mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm anzupflanzen. Die Mindestgröße der Pflanzscheiben beträgt 4 m².

5.4 Die im Plan mit Bindung für Erhalt gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

5.5 Im Bereich der Promenade am Seerhein wird die Pflanzung von mindestens 32 Bäumen gem. Pflanzliste 1 festgesetzt. Der Pflanzabstand beträgt maximal 21 m. Es ist zulässig, die im Plan festgesetzten Baumstandorte zur funktionalen und gestalterischen Anpassung geringfügig zu verschieben.

5.6 Im Bereich der Uferpromenade wird eine Fläche von mindestens 2.804 m² an ökologisch wirksamer Grünfläche (Rasenflächen mit Baum - und Strauchpflanzungen) festgesetzt.

5.7 Die Einteilung der Grünflächen im Park und in der Uferpromenade in Rad- und Fußwege, Vegetationsflächen sowie geplante Baumstandorte ist nicht verbindlich.

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

6.1 Zum Schutz der wertvollen Buchen an der Reichenaustraße, östlich des Kreisverkehrs an der Klingenbergstraße (bezeichnet mit **V1**), sind im Wurzelraum der Buchen keine Leitungsverlegungen oder Grabarbeiten zulässig.

6.2 Die mit **V 2** bezeichnete Fläche am Seerhein ist von Hochbaumaßnahmen und Nutzungseinrichtungen freizuhalten. Eine Bepflanzung mit Bäumen am Uferrand erfolgt gemäß Pflanzliste 1.

6.3 Auf der mit **V 3** bezeichneten Fläche erfolgt die Neuanlage eines offenen Bachlaufs (gespeist von der Bismarckquelle) mit einer Mindestlänge von 100 m. Der Bachlauf und seine Böschungen sind naturnah zu gestalten.

7 Ökologische Belange

7.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen nur energiesparende Heizungstechniken gekoppelt mit energiesparender Bauausführung verwendet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB i. V. mit § 8 LImSchG).

Flachdächer/Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10 Grad sind extensiv mit einer Sedum - Grasschicht zu bepflanzen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Solaranlagen und Belichtungsflächen.

8 Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i. V. mit § 9 Abs. 5 BauGB

8.1 Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der klassifizierten Straße B 33 Reichenaustraße. Den Bauherrn ist dies bekannt. Sie haben daher alle Maßnahmen gegen die von der klassifizierten Straße ausgehenden, auf das Bauwerk einwirkenden Lärm -, Abgas-, Staub- und Schmutzimmissionen sowie Erschütterungen auf eigene Kosten vorzunehmen. Durch passive Schallschutzmaßnahmen ist sicher zu stellen, dass durch den Einsatz von Gebäudeaußenbauteilen mit einer hinreichend hohen Luftschalldämmung der in schutzbedürftige Räume von Gebäuden übertragene Straßenverkehrslärm der Reichenaustraße auf ein zumutbares Maß begrenzt wird. Die Festlegungen in DIN 4109 sind zu beachten.

9. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, wird eine Sammelausgleichsmaßnahme innerhalb des Bebauungsplangebiets im Sinne des § 9 (1a) BauGB zugeordnet. Die zugeordneten Maßnahmen werden im Grünordnungsplan näher beschrieben. Zugeordnet werden als Sammelausgleichsfläche innerhalb des Bebauungsplangebiets der Bereich der Uferpromenade, Bereich der öffentlichen Straßenund Platzflächen und die Neuanlage des offenen Bachlaufes.

10. Pflanzliste

Pflanzliste 1

Uferpromenade

Sophora japonica Schnurbaum

Uferrenaturierung und Maßnahmenfläche V 2
Alnus glutinosa SchwarzerleSalix alba SilberweideSalix viminalis Korbweide

Uferbereich Herosé-Park
Alnus cordata Italienische ErleFraxinus angustifolia „Raywood" schmalblättrige EscheFraxinus excelsior EschePopulus nigra SchwarzpappelPopulus nigra „Italica" SäulenpappelSalix alba SilberweideUlmus speciosa Ulme

Pflanzliste 2 (Stichstraßen, Grünfläche im Übergang zu Great Lakes)
Acer campestre „Elsrijk" FeldahornSorbus intermedia Schwedische MehlbeerePrunus avium „Plena" gefüllte VogelkirscheAmelanchier lamarckii FelsenbirnePyrus calleriana "Stadtbirne"Crataegus laevigata „Paul`s Scarlet" Rotdorn

Pflanzliste 3 (Reichenaustraße)
Gleditsia triacanthos inermis ChristusdornRobinia pseudoacacia „Unifolia" Einblättrige RobiniePlatanus acerifolia PlataneSophora japonica Schnurbaum

11 Nachrichtliche Überrnahme von Hinweisen

11.1 **Verkehrsflächen**: Die Einteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahn, Radweg, Fußweg und Verkehrsgrün sowie die Baumstandorte ist nicht verbindlich.

11.2 **Zufällige Funde**: Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Tel.: 0761/208-3570, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Baugebiet zutage treten.

11.3 **Baugrund:** Geotechnik: Im Plangebiet stehen unter lokalen Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung mächtige wassergesättigte setzungsempfindliche Seeablagerungen des Bodensees an. Für Vorhaben werden Baugrundgutachten empfohlen.

Grundwasser: Vom unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplanes liegen Angaben aus Bohraufschlüssen vor. Den geologischen Profilen dieser Bohrung zufolge wird der Untergrund unter einer möglichen Auffüllung von 4 m von einer Wechselfolge aus Bändertonen, Moränensedimenten sowie aus 2 – 8 m mächtigen grundwasserführenden Kies-/Sandlagen gebildet. Auf Grund fehlender Grundwassermessstellen mit Beobachtungszeitreihen des Grundwasserflurabstandes bzw. der Grundwasserspiegelhöhen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können seitens des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg keine Angaben zur Bemessungshöhe des Grundwasserspiegels für die Planung der Gebäudegründungen und Kellergeschosse gemacht werden. Es wird empfohlen, diese Bemessungshöhen jeweils im Rahmen objektbezogener Baugrund- und Gründungsuntersuchungen zu ermitteln.

Aufgrund fehlender Grundwassermessstellen können keine Angaben zur Bemessung des Grundwasserspiegels für die Planung der Gebäudegründungen und Kellergeschosse gemacht werden. Deshalb wird empfohlen, diese Bemessungshöhen jeweils im Rahmen objektbezogener Baugrund- und Gründungsuntersuchungen zu ermitteln.

11.4 **Lage von Telekommunikationsanlagen:** Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von Produktion Technische Infrastruktur 33 (Tel. 0751/81-6728) in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

11.5 **Hochwasserschutz:** Die Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen hochwassersicher errichtet werden. Die Hochwasserrichtmarke für das maßgebliche hundertjährige Hochwasserereignis in diesem Bereich liegt bei ca. 397,45 m üNN. Die Prüfung der Einhaltung der Vorgaben muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen

11.6 **Lage von Elektro-Versorgungstrassen:** Die Elektro-Versorgungstrassen sämtlicher Hofgärten werden in die parallel zur Reichenaustrasse verlaufenden Erschließungsstrassen bzw. Geh-/Radwege (nördlich der Hofgärten) eingebracht. Die Versorgungstrassen bestehen aus der Schutzzone (2,5 m links und 2,5 m rechts von der Leitungszone) und der Leitungszone (ca. 0,6 m breit) für die Stromversorgung und Beleuchtung. In den Schutzzonen und in der Leitungszone dürfen keine Überbauungen und Baumpflanzungen (siehe Merkblatt

über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen FGSV; Ausgabe 1989) erfolgen, die Leitungszone darf außerdem nicht im Bereich von anderen Leitungstrassen, Schächten oder unterhalb von Bordsteinen liegen. Die Leitungszone muss sich in der öffentlichen Verkehrsfläche befinden.
Um Abschattungen der geplanten Straßenbeleuchtungsanlage durch Baumpflanzungen zu vermeiden, sind die Baumstandorte in Zusammenarbeit mit der Fachabteilung Straßenbeleuchtung festzulegen. Ein Baukostenzuschuss bzw. ein Netzkostenbeitrag für die Versorgung mit Strom wird erhoben.

11.7 **Hinweise zum weiteren Vorgehen bei Baumaßnahmen im Hinblick auf Altlasten:**

Auffüllungen: Bei Verfüllungen dürfen grundsätzlich nur Materialien, welche den LAGA-Zuordnungswert Z 0 einhalten, verwendet werden. Die im Rahmen der Abbruchmaßnahme auf der Baustelle anfallenden Recycling-Baustoffe (nicht aufbereiteter Bauschutt) dürfen auf Antrag ausnahmsweise auf dem Abbruchs-grundstück verwertet werden, wenn sämtliche der nachfolgend aufgeführten Bedingungen erfüllt sind:
– Dem Landratsamt Konstanz/Untere Abfallrechtsbehörde sind technische Planunterlagen mit genauen Angaben zum geplanten Einbauart, Querschnitte auf NN bezogen (Schüttkörperbasis/Oberkante Schüttung) und Analysen im Sinne der Tabellen II 1.4-5 und 1.4-6 der LAGA vorzulegen.
– Das Recycling-Material darf den LAGA-Zuordnungswert Z 1.1 nicht überschreiten. Die Probenahme ist am bereits gebrochenen Material vorzunehmen.
– Die Schüttkörperbasis darf nicht unterhalb von 398,00 m NN liegen.
– Die für die Zuordnung des Recycling-Materiales nach LAGA Z 1.1 maßgebenden Schadstoff-Konzentrationen dürfen weder durch Zugabe von geringer belastetem Material gleicher Herkunft noch durch Vermischung mit anderen unbelasteten Stoffen erreicht werden.
– Der Einbauort muss sich außerhalb eines 20 m breiten Uferstreifens entlang des Seerheines befinden.
– Mit der Verfüllungsmaßnahme darf erst nach vorheriger Zustimmung des Landratsamtes Konstanz / Untere Abfallrechtsbehörde begonnen werden. Sämtliche Verfüllungsmaßnahmen sind gutachterlich zu überwachen. Die Verfüllungsvorgaben sind einzuhalten und zu dokumentieren.

11.7 **Hinweise zu Altlasten im Bereich Herosé-Park**: Bei der Ausweisung von Kinderspielbereichen sind daher Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Dort ist der
Oberboden, nötigenfalls auch die Auffüllung bis 0,35 m Tiefe (Grabtiefe für Kinder) vorsorglich auszutauschen oder mit unbelastetem Material abzudecken. Die Verwertbarkeit der Untergrundschichten im Falle von Tiefbaumaßnahmen ist eingeschränkt. Zum Teil
liegen die ermittelten Schwermetallwerte im Hinblick auf die LAGA-Klassen bei Z 1.1 und Z 1.2 sowie in einem Schurf für PAK > Z 2.

Konstanz, den 15.11.2007

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 21.12.2007

STADT KONSTANZ - Dezernat III

gez. Werner

Werner
Bürgermeister

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO BW)

1. Gesamtgestaltung

Die Hofgärten sind jeweils als ein Baukomplex in einer einheitlichen Architektur mit zugeordnetem Freiraum zu gestalten. Die privaten Freiflächen der Hofgärten sind gärtnerisch so zu gestalten, dass gestalterisch und atmosphärisch ein jeweils individuelles Thema für den einzelnen Hofgartenkomplex erkennbar wird. Die Abstufung zur Uferpromenade (Fläche **o** im Bebauungsplan) ist in einer Tiefe von mindestens 3,8 m durch eine terrassenartige gärtnerisch / architektonisch gestaltete Abtreppung auszubilden.

Einfriedungen im Bereich „o“ zwischen privater Grünfläche (Hofgarten) und öffentlicher Grünfläche (Uferpromenade) sind als Mauer oder Zaun bis zu einer Höhe von 0,80 m, in Kombination mit einer Hecke bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
Innerhalb der privaten Freiflächen (Hofgarten) sind Einfriedungen durch Hecken, Zäunen und anderen Einfriedungen nicht zulässig.
Die Zugänglichkeit von privaten Grünflächen (Hofgarten) zur öffentlichen Grünfläche (Uferpromenade) ist mit mindestens einem Zugang von mind. 2,50 m Breite herzustellen.

2. Gebäudesockel

Das Sockelgeschoss der Hofgärten (ausgenommen die dreigeschossigen Baukörperteile am Uferweg), das sich aus der Tiefgarage und dem Erdgeschoss zusammensetzt, ist einheitlich zu gestalten und farblich und materiell deutlich abzubilden.

3. Arkaden

Die dreigeschossigen Baukörper sind als Portale zum Seeufer mit gebäudehohen Arkaden im auszubilden.

4. Fassaden

Der Charakter der Straßenfassaden ist als ruhige, eher geschlossene Wand zu gestalten. Es sind keine Balkone zulässig, nur Loggien oder Balkonaustritte mit einer maximalen Auskragung von 50 cm.

Die Geländer der Balkone an den Hoffassaden sind transparent auszuführen.

Die Hauseingänge sind zu den öffentlichen Straßen (Reichenaustraße und Stichstraßen) zu orientieren. Ausgenommen davon sind die dreigeschossigen Gebäudekörper an der Seeuferpromenade. Die Hauseingänge sind hier an der nördlichen Seite anzuordnen. Die Hauseingänge sind mit auskragenden Vordächern mit integrierten Leuchten sowie mit ausreichend dimensionierten Türformaten auszubilden.

5. Materialität

Neben Rorschacher Naturstein oder ähnlichem Naturstein sind auch ähnliche Werksteine zur Ausbildung des Sockels zulässig.

Die Fassaden sind oberhalb des Sockel in Sichtbeton, mineralischen Putz oder von der Farbwirkung gleichwertigen Putz auszuführen. Wärmedämmputze sind nicht zulässig. Nach Vorgabe des Farbkonzeptes (s. Pkt. 10) ist das jeweiligen Material Hofgarten spezifisch zu tönen. Bei Putz ist die Methode des Durchfärbens und bei Beton das Lasieren vorzunehmen. Es sind ausschließlich mineralische Farben zu verwenden.

Die Fenster und Türen sind in ihrer Materialität einheitlich für den ganzen Baukörperkomplex auszuführen. Für die Rahmen und Türblätter sind ausschließlich Metall oder Holz zu verwenden. Das gewählte Material kann mit einem Farbauftrag in Abstimmung mit der Fassadenfarbe versehen werden.

6. Farbauswahl

Die Fassadentönung der Hofgärten ist an dem beigefügten Farbkonzept zu orientieren.

7. Dachausbildung

Alle Dächer sind als Flachdächer mit mindestens extensiver Begrünung auszubilden.
Auf den Dachflächen können Kollektoren bzw. Konvektoren zur regenerativen Energiegewinnung untergebracht werden. Um die Energiegewinnungsanlagen so unterbringen zu können, dass sie nicht in das architektonische Bild der Dachlandschaft eingreifen, kann der Aufstellungsneigungswinkel herstellerbedingt bis zu 15° betragen. Es ist sicherzustellen, dass bei der geplanten Bedachung mit Solarkonvektoren keine Blendwirkungen für die am Verkehrslandeplatz Konstanz an- und abfliegenden Flugzeuge ausgehen.

8. Abstandsflächen

In den fünf u-förmigen Baublöcken darf an den Baulinien zwischen den Punkten **a b c d, e f g h, i j k l** auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse, unter Berücksichtigung der gebäudehohen Arkaden, mit Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen, nach der Landesbauordnung für Baden Württemberg gem. § 6 Abs. 4 herangebaut werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

In den Stichstraßen ist eine Abweichung bei der Bemessung der Abstandsflächen gem. § 6 Abs. 4 LBO BW zulässig. Die erforderlichen Abstandsflächen gem. § 5 LBO BW sind von der OKFF Erdgeschoss bis zur OK Traufblech zu bemessen und einzuhalten.

9. Anlagen zum Versickern von Niederschlagswasser

Das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und in den Seerhein zu leiten.
Zur Verhinderung der Beeinträchtigung der Qualität des auf den Dächern anfallenden Niederschlagswassers ist der Einbau von unbeschichteten Metalldächern nicht zulässig.

Die Umsetzung der örtlichen Bauvorschriften wird durch die Gestaltkommission im Rahmen des Genehmigungsverfahrens überprüft. Diese Kommission besteht aus Vertretern des Gemeinderates und der Verwaltung der Stadt Konstanz und dem verantwortlichen städtebaulichen Planer Herrn Prof. Klaus Theo Brenner.

Konstanz, den 18.05.2007

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 21.12.2007

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Werner Bürgermeister

Stadt Konstanz

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. s 31.1
„Stadt am Seerhein, 1. Änderung“

Stand: 15.11.2007

INHALT

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Abgrenzung des Plangebietes	3
3.	Planinhalt	3
3.1	Art der baulichen Nutzung	3
3.2	Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen	4
4.	Verfahren	4

1. Anlass und Ziel der Planung

Der am 20.04.2005 in Kraft getretene Bebauungsplan "Stadt am Seerhein" (ehemaliges Herosé-Gelände) ist gegliedert in sieben separate Mischgebiete (MI) sowie zwei eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe). Für jeden der geplanten fünf Hofgärten ist im Bebauungsplan ein selbstständiges Mischgebiet (MI 1 bis MI 5) festgesetzt. MI 6 bezieht sich auf die sog. Bischofsvilla, MI 7 auf die Villa Herosé. Die einzelnen Mischgebiete sind zum Teil noch in sich gegliedert.

Im Rahmen der bereits erteilten Baugenehmigungen für MI 1 und MI 2 hat sich herauskristallisiert, dass die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hausbezogen zu detailliert sind und zu wenig Spielraum lassen, insbesondere was die Nutzungsmöglichkeiten in den einzelnen Teilbereichen der Mischgebiete und das Mischungsverhältnis von Wohnen und Gewerbe an sich betrifft. Im Rahmen des Möglichen wurden in den Baugenehmigungen hier bereits Befreiungen erteilt.

Um weiterhin an dem Planungsziel eines Mischgebietes festzuhalten und dennoch einen größeren Gestaltungsspielraum bei der Durchmischung dieses Gebietes zu haben, sollen die einzelnen Mischgebiete (MI 1 bis MI 6) sowie die beiden eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) zu einem einheitlichen Mischgebiet zusammengeführt werden.

2. Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Stadt am Seerhein“ und ist räumlich begrenzt:

- im Norden durch die Reichenaustraße (inklusive)
- im Süden durch den Seerhein
- im Westen durch die Gewerbefläche der Firma Great Lakes bzw. Rechtsnachfolger
- im Osten durch die Liegewiese und das Hallenbad des Rheinstrandbades.

Die genaue Abgrenzung ist der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8,7 ha.

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Mischgebiete MII 1 bis MI 6 sowie die beiden eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) werden zu einem Mischgebiet zusammengefasst. Das bisherige MI 7 bleibt aufgrund seiner Randlage weiterhin als eigenständiges MI bestehen (zukünftig MI 2).

Innerhalb des einheitlichen Mischgebietes erfolgt aus städtebaulichen Gründen eine horizontale und vertikale Gliederung. Durch die horizontale Gliederung wird für die bisherigen eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) gem. § 1 Abs. 8 BauNVO weiterhin eine ausschließliche Gewerbenutzung festgesetzt. Das bisherige GEe 1 (Kompetenzzentrum) stellt somit einen Puffer zwischen dem bisherigen MI 5 und der geplanten gewerblichen Nutzung auf dem Great Lakes-Gelände dar. Eine Puffer-Funktion übernimmt ebenfalls das bisherige GEe 2 und zwar zwischen der Reichenaustraße und der geplanten Wohnnutzung im bisherigen MI 1. Die vertikale Gliederung erfolgt in den bisherigen Blöcken MI 1 bis MI 5, indem in den

Erdgeschossflächen zur Reichenaustraße (bisherige MI 3 bis MI 5) bzw. in den Erdgeschossflächen entlang der Verbindung von der Reichenaustraße zum Seerhein (bisherige MI 2 und MI 3) wie bisher eine rein gewerbliche Nutzung festgesetzt wird. Die städtebaulichen Gründe hierfür ergeben sich aus der unmittelbaren Lage direkt an der Hauptverkehrsstraße bzw. an der fußläufigen Verbindung zum Seerhein.

Die bisherigen Festsetzungen im Bereich der Flächen 3 der bisherigern MI 1 bis MI 5 (Kopfbauten zum Seerhein) werden aufgehoben.

Da Vergnügungsstätten und Wohnungsprostitution im Bereich des Geltungsbereiches städtebaulich nicht gewünscht sind und in anderen Bereichen der Stadt angesiedelt werden sollen, werden diese ausgeschlossen.

Die textlichen Festsetzungen zur Art der Nutzung, Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise werden entsprechend angepasst.

3.2 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Der im Bebauungsplan „Stadt am Seerhein“ durch Straßenverkehrsfläche festgesetzte Kreisverkehr im Bereich Reichenau-/Schneckenburgstraße soll gem. Gemeinderatsbeschluss vom 01.03.2007 in einen durch Lichtsignalanlage gesteuerten Knotenpunkt ersetzt werden. Diesem Beschluss wird in der Bebauungsplan-Änderung Rechnung getragen.
Die bisher als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Bereiche werden dem Mischgebiet 1 zugeschlagen.

Die sonstigen im Bebauungsplan „Stadt am Seerhein“ getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

4. Verfahren

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden, wird das Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.
Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.