BEBAUUNGSPLAN „SCHMIDTENBÜHL, 1. ÄNDERUNG“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt,
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
2. SATZUNG
3. LAGEPLAN M 1: 500
4. PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
5. ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTGEN
6. BEGRÜNDUNG
7. Auszug aus dem Umweltbericht

Stadt Konstanz

SATZUNG

über den Bebauungsplan „Schmidtenbühl Nord“, 1. Änderung und über die örtlichen Bauvorschriften

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

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 21.11.2013 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Schmidtenbühl Nord“ und der örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 1. Änderung ist der Bebauungsplan „Schmidtenbühl Nord“ der Stadt Konstanz mit Rechtskraft vom 01.12.2007. Gegenstand der 1. Änderung sind ferner die örtlichen Bauvorschriften für den Bereich des Bebauungsplans „Schmidtenbühl Nord“.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (§ 3 Nr. 1).

§ 2

Inhalte der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung

- wird der zeichnerische Teil des Bebauungsplans geändert
- werden die textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend den beigefügten Festsetzungen geändert
- werden die örtlichen Bauvorschriften entsprechend den beigefügten Vorschriften geändert.

Die nicht von der Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit Rechtskraft vom 01.12.2007 werden unverändert übernommen.

§ 3

Bestandteile der Änderung

1. Der Bebauungsplan „Schmidtenbühl Nord“, 1. Änderung besteht aus:

   a) dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (M 1:500) vom 09.04.2013
   b) den geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen (textlicher Teil) vom 15.03.2013

2. Die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften besteht aus:

   a) dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (M 1:500) vom 09.04.2013
   b) den geänderten örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) vom 15.03.2013

3. Beigefügt sind

   a) die Begründung mit Ergänzung zum Umweltbericht vom 28.08.2007 vom 15.03.2013

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund von den in § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden

§ 5

Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Schmidtenbühl Nord" sowie der örtlichen Bauvorschriften tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Konstanz, den 09. JAN. 2014

STADT KONSTANZ - Dezernat III



Werner
Bürgermeister





Festsetzungen

Die nachfolgenden Festsetzungen gelten für den rötlichen Grundlagen laut der Stadt Konstanz festgesetzt und Inhalt der Satzung.
Die nachrichtlich übernommenen Festsetzungen gelten für den jeweiligen Planungsbereich.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, 1. Änderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- WA 1–12 — Allgemeine Wohngebiete (siehe Festsetzung Nutzungsschablone)
- Baulinie
- Baugrenze
- Firstlinie
- Anbauzone
- A | B — Verzicht auf Anordnung zu öffnender Fenster gemäß Lärmgutachten
- X | Y — passiver Schallschutz erforderlich gemäß Lärmgutachten
- Gebäudeversatz zwingend erforderlich (siehe WA 12)
- Mauerscheibe Sichtbeton
- Stützmauer
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze, Garagen, Carports, Tiefgaragen), und Gemeinschaftsanlagen
- Flächen für den Gemeindarf für kulturelle / soziale Einrichtungen
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen (Einteilung unverbindlich)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Wohnstraße / Fuß- u. Radweg (Einteilung unverbindlich)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, Fuß- u. Radweg (Einteilung unverbindlich)
- keine Ein- und Ausfahrt
- Einfahrt / Ausfahrt
- P — öffentliche Parkplätze
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrofläß
- Öffentliche Grünflächen
- Spielplatz
- Private Grünflächen
- Flächen für die Landwirtschaft
- erhaltenswerte Bäume
- besonders erhaltenswerte Bäume
- besonders erhaltenswerte Hecke
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- anzupflanzende Bäume (Baumart siehe Hinweise)
- anzupflanzende Hecke
- Einfriedigungen Schnittlinie
- Privatfläche mit Einfriedungsverbot
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen
- GR | WR, LR — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Einschränkungen siehe auch planungsrechtliche Festsetzungen Ziff. 7)
- Mulden / Rigolen

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß / Bauweise
Max. Grundfläche pro Baufenster	Gebäudehöhe Hauptgebäude als Höchstmaß
Baufelder	Dachform / Dachneigung

MH	= Mischgebiet Haus
EH	= Einfamilienhaus
DH	= Doppelhaus
RH	= Reihenhaus
FD	= Flachdach
SD	= Satteldach
ED	= Erdgeschosswohnungsbereiche
SOK	= Straßenoberkante
TH	= Traufhöhe
a	= abweichende Bauweise
b	= offene Bauweise
GRZ	= Grundflächenzahl

WA 1	II max. 8,00 m (EH+1 2 WE)	
GR 312 m²	MH	
o	FD 0° - 3°	

WA 2	II max. 8,00 m (EH+1 2 WE, SOK)	
GR 312 m²	MH	
o	FD 0° - 3°	

WA 3	II max. 8,00 m (EH+1 2 WE, SOK)	
GR 200 m²	MH	
a	FD 0° - 3°	

WA 4	II max. 8,00 m (EH+1 2 WE, SOK)	
GR 200 m²	MH	
a	FD 0° - 3°	

WA 5	II max. 8,00 m (EH+KW)	
GR 135 m²	EH / 2 WE	
o	SD 18° - 23°	

WA 6	II max. 8,00 m (EH+1 2 WE, SOK)	
GR 135 m²	EH / 2 WE	
o	SD 18° - 23°	

WA 7	II max. 8,00 m (EH+1 2 WE)	
GR 150 m²	EH / 2 WE	
o	SD 18° - 23°	

WA 8	II max. 8,00 m (EH+1 2 WE, SOK)	
GR 240 m²	DH / 4 WE	
o	SD 18° - 23°	

WA 9	II max. 8,00 m (EH+SOK)	
GR 192 m²	DH / 4 WE	
o	SD 18° - 23°	

WA 10	II max. 8,00 m (EH+SOK)	
GR 240 m²	DH / 4 WE	
o	SD 18° - 23°	

WA 11	II max. 8,00 m (EH+SOK) / III max. 11,50 m (MH+SOK)	
GR 240 m²	DH / 4 WE	
o	SD 18° - 23°	

WA 12	II max. 8,00 m (EH+SOK) / III max. 11,50 m (MH+SOK)	
GR 384 m²	RH / 8 WE (Hinweis)	
o	SD 18° - 23°	

Hinweise

- Baum an Straße
- Baum an Fuß- und Radweg
- Obstbäume
- Baum an Stärkerstraße
- entfallender Baum
- Verkehrsgrün / -flächen Einteilung unverbindlich
- vorhandene Flurstücke
- neue Grundstücksgrenzen
- Bestandsgebäude
- zu entfallende Gebäude
- entfallene Böschungen
- geplante Böschungen
- Höhenlinien

Nachrichtliche Übernahme

- Landschaftsschutz
- FFH-Gebiet (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung) GBB Nr: 8220-301 = Bodanrück u. westl. Bodensee Europäisches Vogelschutzgebiet BSG Nr: 8220-402 = Bodanrück
- besonders geschütztes Biotop Im Sinne von § 32 NatSchG

Übersicht Regelquerschnitte



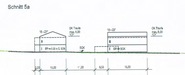
Festgesetzte Regelquerschnitte M 1:500


Schnitt 3a


Schnitt 3b

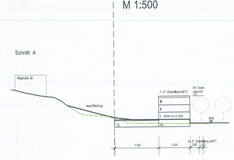

Schnitt 4a


Schnitt 4b


Schnitt 5a


Schnitt 5b

Geländemodellierung als Hinweis


Schnitt A


Schnitt C1


Schnitt E1

Festgesetzte Regelquerschnitte M 1:500

Entwurf vom 08.04.2013
gefertigt: Planer/in Jochen Fritzsche
Graphik Margrit Trautmann



Amt für Stadtplanung und Umwelt KONSTANZ
Fachbereich Stadtentwicklung · Untere Laube 24 · 78462 Konstanz

Bebauungsplan
Schmidtenbühl Nord
1. Änderung
Konstanz Dettlingen

Maßstab 1: 500

Aktenplanzeichen **s8.1**

Amt für Stadtplanung und Umwelt

Planfertigung
Amt für Stadtplanung und Umwelt
i.V.
Tiefbau- und Vermessungsamt
Flik Vermessung GR

Untere Laube 24
78462 Konstanz

Stand des Liegenschaftskatasters der Stadt Konstanz vom 16.08.2012

Unterschrift Stempel

Verfahrensübersicht und Ausfertigung		
Aufstellungsbeschluss	am 19.01.2012	öffentliche Bekanntmachung am 28.01.2012
Scoping/Vorhh	am	
Früh. Bürgerbeteiligung	Beschluss am	öffentliche Bekanntmachung am
	durchgeführt vom	Ingebung am
Öffentl. Auslegung	Beschluss am 25.04.2013	öffentliche Bekanntmachung am 04.05.2013
	durchgeführt vom 13.05.2013	bis 14.06.2013
Sch. 2. öffentl. Auslegung (bzw. eingeschränkte Verfahren)	Beschluss am	öffentliche Bekanntmachung am
	durchgeführt vom	bis
Satzungsbeschluss	am 08.05.2013	Satzungsbeschluss	am 08.05.2013
Billigung Träger öffentlicher Belange	am	Beschluss Nr.	Anl. Nr.	am 21.11.2012
Beschluss über Stellungnahmen	am 21.11.2012			
Ausfertigung der Satzung	Ø 0,- bis 20%			
Konstanz, den		(Oberbürgermeister)		
Planer, Bürgermeister				
Genehmigungsvermerk	am	Siegel des Regierungspräsidiums		
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung				am 11. Juli. 2013

STADT KONSTANZ

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan *„Schmidtenbühl Nord“* Konstanz Dettingen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Ausnahmsweise können Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO Nr. 1 Betriebe des Beherberungsgewerbes und nach § 4 (3) BauNVO Nr. 2 sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO Nr. 3 – 5 werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Gemeinbedarfsfläche **§ 9 (1) Nr. 5 BauGB**

Zweckbestimmung

- Anlagen oder Einrichtungen für soziale oder kulturelle Zwecke.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 16 – 20 BauNVO

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

2.1 Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO

- laut Planeintrag als Höchstmaß.

2.2 Zulässige Grundfläche in m^2 / GR *bzw. GRZ* § 19 BauNVO

- laut Planeintrag als Höchstgrenze bezogen auf das Baufenster.

2.3 Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO

Festgesetzt werden Geschossigkeit und Traufhöhen gemäß Planeintrag, jeweils mit Bezug auf die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) gemessen im Mittel über der Straßenoberkante (SOK) der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Die max. Traufhöhe entspricht dem Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenkante aufgehende Außenwand bzw. der maximalen Oberkante Attika.

- Für die Baufenster im Einmündungsbereich Wohnstraße im Bereich **WA 8** bis **WA 11** gilt als angrenzende öffentliche Verkehrsfläche jeweils die untergeordnete Wohnstraße.

Wohngebäude

- Im **WA 1** (Mehrfamilienhäuser MH) wird die EFH festgelegt auf 1,50 m Höhe über Straßenoberkante (SOK) gemessen jeweils im Mittel der Längsseite des Gebäudes über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.
- Im **WA 2** (MH) wird die EFH für alle drei Gebäude gleichhoch festgelegt auf 1,20 m gemessen im Mittel der Längsseite des mittleren Gebäudes über SOK der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

- Im **WA 3** (MH) wird die EFH festgelegt auf 1,70 m gemessen im Mittel der jeweils gemeinsamen Tiefgaragenzufahrt über SOK der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.
- Im **WA 4** (MH) wird die EFH festgelegt auf 1,50 m gemessen im Mittel zwischen beiden Baufenstern über SOK der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (neue Erschließungsstraße).
- Im **WA 5, WA 6** (Einzelhäuser EH) sowie im **WA 9, WA 10** und **WA 11** (Doppelhäuser DH) wird die EFH jeweils festgelegt auf Höhe Straßenoberkante (SOK) gemessen im Mittel über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.
- Im **WA 7** (EH) wird die EFH pro Gebäude und im **WA 8** (DH) pro Doppelhaus festgelegt auf 30 cm jeweils gemessen im Mittel über SOK der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.
- Im **WA 12** (Reihenhäuser RH) ist die EFH für je zwei Reihenhäuser zusammen festgelegt auf 30 cm jeweils gemessen an den aneinandergrenzenden Garagenzufahrten im Mittel über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Zwischen den beiden innenliegenden Reihenhäusern ergibt sich dabei ein zwingend einzuhaltender Gebäudeversatz (siehe Planeintrag).

Carports und Garagen

Die Höhe der Carport- und Garagengruppen in den Baugebieten **WA 5 – WA 7** *sowie in* ***WA 8 – WA 12*** wird auf max. 2,80 m im Mittel über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt. *Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachfläche.*

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

3.1 Eine offene Bauweise wird im **WA 1** und **WA 2** (Mehrfamilienhäuser), im **WA 5 - WA 7** (Einzelhäuser), im **WA 8 – WA 11** (Doppelhäuser) sowie im **WA 12** (Reihenhausgruppe) festgesetzt.

3.2 Im **WA 3** und **WA 4** ist eine abweichende Bauweise zulässig. Hier kann bis auf 3 m an die südliche Grundstücksgrenze des innerhalb des WA 3 bzw. WA 4 jeweils nördlich angrenzenden Grundstückes herangebaut werden.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 23 BauNVO

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

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 5 – WA 12** (EH, DH, RH) ist die max. zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten bezieht sich auf das jeweilige Gebäude, bei Doppelhäusern jeweils auf das gesamte Gebäude, bei den Reihenhäusern auf die ganze Gruppe.

6. NEBENANLAGEN / ANBAUZONEN § 14 BauNVO

6.1 Im **WA 1 – WA 4** (MH) sind Abstellbereiche für Müllbehälter, Gartengeräte etc. grundsätzlich in den Tiefgaragen- / Kellergeschossen unterzubringen. Außerhalb der Baufenster sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden (Gartenhäuschen etc.) nicht zulässig.

6.2 Im **WA 5 – WA 7** (EH) sind Nebenanlagen nur im Bereich der Flächen für Garagen / Carports gemäß Planeintrag zulässig.

6.3 Im **WA 8 – WA 12** (DH, RH) sind Anbauten (Wintergärten, Balkone) nur im Bereich der Anbauzonen gem. Planeintrag zulässig.

6.4 *Im **WA 8 – WA 12** ist pro Grundstück max. 1 Nebengebäude (z.B. Geschirrhütte, Schuppen) mit einer Größe bis zu 20 cbm zulässig. Dieses Nebengebäude ist nicht innerhalb der ST/CP-Flächen zulässig.*

Zur Gestaltung der Anbauten und Nebenanlagen siehe Örtliche Bauvorschriften.

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

- gemäß Planeintrag

GR Gehrecht

Das im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzfläche östlich der Allgemeinen Wohngebiete **WA 5** bis **WA 11** sowie südlich des **WA 11** eingetragene Gehrecht ist zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

GR das Gehrecht im Bereich der Landwirtschaftsflächen östlich des Heckenbiotops ist zugunsten der Durchführung von landschaftsplanerischen Pflegemaßnahmen eingeschränkt festgesetzt.

LR Das in den Gebieten **WA 5 – WA 11** jeweils eingetragene Geh- und Leitungsrecht ist zugunsten der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger der Stadt Konstanz und der Anwohner festgesetzt.

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

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

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

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

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

8. FLÄCHEN FÜR VER – UND ENTSORGUNG § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB

8.1 Gemäß Planeintrag werden Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Elektrizität, Trafostationen der Stadtwerke Konstanz festgesetzt.

8.2 In den Einmündungsbereichen der Wohnstraßen E und F in die Haupterschließungsachse werden die öffentlichen Flächen jeweils zum Tag der Abholung als temporäre Hausmüll-Abstellanlagen ausgewiesen.

9. GARAGEN / CARPORTS / STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN § 9 (1) Nr. 4/22 BauGB

9.1 Im Bereich **WA 1 – WA 4** (MH) wird die Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen gemäß Planeintrag festgesetzt.

9.2 Tiefgaragenzufahrten sind im WA 1 – WA 3 nur in den im Plan gekennzeichneten Bereichen zulässig.

9.3 Im **WA 5 - WA 7** (EH) sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der dafür auf den Grundstücken festgelegten Flächen nach § 9 (1) 4 BauGB zulässig. Wahlweise sind auch überdachte Stellplätze, sog. Carports, zulässig (siehe Örtliche Bauvorschriften).

9.4 *Im **WA 8 – WA 12** (DH/RH) sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) oder Garagen nur innerhalb des Baufensters oder in den laut Planeintrag dafür vorgesehenen Flächen zulässig.*

10. VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG § 9 (1) Nr. 11 BAUGB

10.1 Verkehrsflächen - laut Planeintrag

10.2 Sonstige Verkehrsflächen – laut Planeintrag:

11. FREILEITUNGEN § 74 (1) Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

12. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN § 9 (1) Nr. 24 und § 9 (5) Nr. 1 BauGB

12.1 Das Lärmgutachten Nr. 3610/896 vom 07.08.2006, ISW, Reute liegt der Planung insgesamt bei und ist bei Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich zu berücksichtigen. In der Planzeichnung zum Bebauungsplan (Anlage zu planungsrechtlichen Festsetzungen) sind Fassaden gekennzeichnet, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (Freizeit-/Gewerbe-/Verkehrslärm), wie nachfolgend erläutert, erforderlich sind:

12.2 Zum Schutz vor möglichen Schallimmissionen aus dem nahe gelegenen Freizeitgebiet mit Gaststätten am Moosweg dürfen an den gekennzeichneten Fassaden der Gebäude des im WA 4 gelegenen Baufensters A und des im WA 5 gelegenen Baufensters B dürfen im Bereich der Obergeschosse keine öffenbaren Fenster im Bereich schutzbedürftiger Räume angeordnet werden (siehe auch Darstellung in Anlage Nr. 15 zum Lärmgutachten Nr. 3610/896 vom 07.08.2006, ISW, Reute).

12.3 Zum Schutz vor Straßenverkehrslärmeinwirkungen werden für die innerhalb des WA 10 gelegenen Baufenster X und innerhalb des WA 11 gelegenen Baufensters Y zu errichtenden Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, um den in das Gebäudeinnere übertragenen Lärm auf ein zumutbares Maß zu begrenzen. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung sind abhängig von der Zuordnung der betreffenden Fassade zum jeweiligen, in DIN 4109 definierten Lärmpegelbereich. Diese Zuordnung zu Lärmpegelbereichen ist im Plan Anlage 18 zum Lärmgutachten (Nr. 3610/896 vom 07.08.2006, ISW, Reute) dargestellt.

13. GRÜNFLÄCHEN §9 (1) Nr. 15 BauGB

- Zweckbestimmung laut Planeintrag

14. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN; SONSTIGE BEPFLANZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

14.1 Bäume und Sträucher

Durch Planeintrag werden Bäume und Sträucher festgesetzt. Zusätzlich sind drei weitere großkronige Laubbäume auf der Ausgleichsfläche im Umfeld der Sonderbaufläche zu pflanzen. Für alle im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden. Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein gleichwertiger Baum gemäß Vorgaben der Grünordnung nachzupflanzen ist.

Im Planungsgebiet dürfen nur einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher

angepflanzt werden. Die entsprechenden Arten sind der Liste im Anhang III, Umweltbericht zu entnehmen. Auf öffentlichen Grünflächen ist eine Pflanzgröße von 18 – 20 cm Stammumfang zu verwenden.

Auf den Baugrundstücken sind pro 350 m² ein klein- bis mittelgroßkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Dort ist der Standort frei wählbar. Nuss- und Obsthochstämme sind mit einer handelsüblichen Krone (2jährig) zu pflanzen. (Pflanzliste 4 Anhang III Umweltbericht). Zusätzlich sind im WA 5 – WA 7 im nördlichen Bereich der Wohnwege/Stichstraßen gemäß Planeintrag kleinkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 14 – 16 cm zu pflanzen (Pflanzliste 3b Anhang III Umweltbericht).

Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Die Verwendung von Nadelgehölzen für die äußere Umfriedung der Baugrundstücke sowie für frei wachsende Hecken (Böschungsbepflanzung) ist nicht zulässig und wird ausgeschlossen (Pflanzliste 2 Anhang III Umweltbericht).

14.2 Dachbegrünung

Die Dächer sind gemäß den Örtlichen Bauvorschriften, Ziffer 2.2, zu begrünen.

15. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die im Plan eingezeichneten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Baumaßnahmen sind sie entsprechend den Vorgaben der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode mit einem gleichwertigen, hochstämmigen Laubbaum mit entsprechendem Stammumfang zu ersetzen.

13. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT § 9 (1) Nr. 18 BauGB

- laut Planeintrag –

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

- laut Planeintrag –

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

15. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN, OBERFLÄCHENGESTALTUNG § 1a (1) BauGB

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

Es gelten dazu die in den Örtlichen Bauvorschriften, Ziffer 2.1, getroffenen Regelungen.

16. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20 (1 a)BauGB

16.1 Abgrenzung zu Biotop § 32 NatSchG im Plan dargestellt. Die Fläche ist vor und während der Bauzeit mittels Bauzaun zu schützen.

Das Biotop muss von jeglicher Bebauung, sowie von jeder Freizeit- oder gärtnerischen Nutzung freigehalten werden. Zulässig ist: Heckenpflege nach Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde. Zweimalige Mahd pro Jahr des Magerrasens.

16.2 Neuanlage einer Hecke (Ausgleichsmaßnahme M 1, M 2) Pflanzliste 1 Anhang III Umweltbericht; Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

16.3 Neuanlage einer Streuobstwiese (Ausgleichsmaßnahme M 3/1, M 3/2
Anpflanzen von hochstämmigen Obst- und Nussbäumen gemäß Planeintrag
Pflanzliste 5 Anhang III Umweltbericht
Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Einsaat einer naturraumtypischen artenreichen Wiesenmischung, Pflege 2x Mahd pro Jahr

16.4 Aufwertung eines Magerrasens (Ausgleichsmaßnahme M 4)
fachgerechte Entstocken aufkommender Gehölze und Pflege der Fläche, jährlich 1 x Mahd im Oktober

16.5 Anpflanzen von Bäumen (Ausgleichsmaßnahme M 5/1, M 5/2; M 5/3)
Pflanzliste 3 Anhang III Umweltbericht
Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

16.6 Entwicklung extensiver Feuchtwiese (Ausgleichsmaßnahme AE 1)
a) Einsaat von Ackerflächen mit einer naturraum- und biotoptypischen artenreichen Wiesenmischung (Flurstück Nr. 1007, 1002)
b) Förderung der Streuwiesenentwicklung durch Herbstmahd (Flurstück Nr. 1014)
vgl. Ergänzungsplan 1

16.7 Aufwertung von Magerrasenflächen (Ausgleichsmaßnahme AE 2)
Entstockung und 2 x jährliche Mahd / Alternativ zur Mahd im Herbst extensive Schafbeweidung (Flurstück 176/1, 177/1, 178/1, 179/1, 180, 181/1, 182, 182/1, 184, 184/1, 185, 185/1)
vgl. Ergänzungsplan 2

17. ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSMASSNAHMEN gem. § 9 (1a) BauGB

Den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind (vgl. Anlage Plan Eingriffsgrundstücke) werden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes im Sinne von § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Die Maßnahmen sind im Umweltbericht mit integriertem grünordnerischen Teil und in der Begründung des Bebauungsplanes beschrieben.

Erschließung:	M 5/1, M 5/2, M5/3, M2
Eingriffsgrundstücke E 1:	M 3/1, M 3/2, M 1; AE1, AE2
Eingriffsgrundstücke E 2:	M 3/1, M 3/2, M 4, AE1, AE2
Eingriffsgrundstücke E 3:	M 3/1, M 3/2, AE1, AE2

18. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

In den Ausgleichsflächen im Osten und Südosten des Bebauungsplanes sind zwei Flächen für die Aufnahme, Retention und Versickerung von Oberflächenwasser festgesetzt.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Geschütztes Biotop **§ 32 NatSchG**
Lt. Planeintrag

Landschaftsschutzgebietsgrenze **§ 29 NatSchG**
Lt. Planeintrag

FFH-Gebiet (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäisches Vogelschutzgebiet

Lt. Planeintrag **§ 33 Bundesnaturschutzgesetz**

III. HINWEISE § 9 (6) BAUGB

1. ZUFÄLLIGE FUNDE

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 / 366 1323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbung) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26, Denkmalpflege (79083 Freiburg, 0761 / 208 3570) 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.

2. BAUGRUND

Da im Plangebiet eiszeitliche Kiese anstehen wird bei Fragen zum genauen Baugrundaufbau und zu Bodenkennwerten etc. eine objektbezogene ingenieurgeologische Baugrunderkundung und Beratung empfohlen. (Anlage: Geotechnischer Bericht „Schmidtenbühl Nord“ 27.10.2004, Ingenieur Gruppe Geotechnik, Kirchzarten).

3. DEZENTRALE BESEITIGUNG VON REGENWASSER - REGENWASSERBEHANDLUNG

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 45b Abs. 3 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg, geändert durch das Wasserrechtsvereinfachungs- und Beschleunigungsgesetz vom 15.07.1998, Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Verdunstung vor Ort. Geeignete Maßnahmen auf den Einzelgrundstücken sind Dachbegrünung und Zisternen zur Brauchwassernutzung. Die Anlage von Zisternen auf den Grundstücken dient der Speicherung und Weiterverwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser. Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen wird über ein eigenes Leitungssystem in eine Zisterne eingeleitet und dort nach Bedarf entnommen.

4. BODENSCHUTZ

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Bodenaushub und Abgrabungen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung notwendig ist. Geländeversprünge bis zu 50 cm sind mit dem anstehenden Boden zu modellieren. Sonstige notwendige Bö-

schungssicherungsmaßnahme sind mit natürlichen Baustoffen bzw. gemäß Festsetzungen durchzuführen.

5. ERDWÄRME

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

6. VERSORGUNG MIT TELEKOMMUNIKATIONSANLAGEN

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Karlsruhe so früh wie möglich, mindestens jedoch 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

7. MOBILFUNKANLAGEN

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

8. BAUSTOFFAUSWAHL

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

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 09. JAN. 2014

STADT KONSTANZ – Dezernat III

STADT KONSTANZ 35

Kurt Werner
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten :

STADT KONSTANZ

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zum Bebauungsplan *„Schmidtenbühl Nord“* Konstanz Dettingen

---

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

1.1 Gesamtgestaltung von Reihen- und Doppelhäusern

- Reihen- und Doppelhäuser sind hinsichtlich Fassadengliederung und -materialien, sowie hinsichtlich Dachneigung und Dachdeckung jeweils gestalterisch aufeinander abzustimmen.
- Die Fassaden und die Traufen müssen jeweils in einer Flucht liegen.
- Balkone und Balkongeländer sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.

In begründeten Ausnahmefällen kann von einer einheitlichen Gesamtgestaltung von Reihen- und Doppelhäusern abgesehen werden.

1.2 Außenwände / Wandoberflächen / Fassaden

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

- Verputzte Oberflächen
- Holzschalungen
- Beton

Grelle und fluoreszierende Materialien und Farbtöne sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise können untergeordnete Bauteile in blendfreiem Metall oder Glas ausgeführt werden.

Fassadenverkleidungen aus Kunststoff sind nicht zulässig.

1.3 Dächer

Dachform: Gemäß Planeintrag sind zulässig für Hauptgebäude:

- Im Plangebiet **WA 1 – WA 4** Flachdächer FD.
- Im Plangebiet **WA 5 – WA 12** Satteldächer SD.
- Im Plangebiet **WA 5 – WA 7** sind zur besseren Integration und Ausnutzung von Sonnenenergieanlagen ausnahmsweise Flachdächer zulässig.

Für Carports, Garagen und Nebengebäude im Plangebiet WA 5 – WA 12 sind ausschließlich Flachdächer (FD) zulässig.

Dachneigung: Gemäß Planeintrag bei Hauptgebäuden:

- Im Plangebiet **WA 1 – WA 4** Neigung 0° - 3° / FD
- Im Plangebiet **WA 5 – WA 12** Neigung 18° - 23° / SD

- Ausnahmsweise im Plangebiet **WA 5 – WA 7** in Verbindung mit der Integration von Solaranlagen Neigung 0° - 3° FD

Carports, Garagen und Nebengebäude im Plangebiet WA 5 – WA 12 sind mit einer Dachneigung von 0° - 3° (FD) auszuführen.

Dachdeckung:

- Die Flachdächer im Bereich **WA 1 – WA 4** sind zwingend zu begrünen (siehe Dachbegrünung 2.2).
- Im **WA 5 – 12** ist die Dacheindeckung in Ziegeln oder Betondachstein in der Form von Dachziegeln auszuführen. Für die Dacheindeckung ist rotbraunes oder grau-anthrazitfarbenes Material zu verwenden.
- Die im **WA 5 – WA 7** in Verbindung mit der Integration von Solaranlagen ausnahmsweise zulässigen Flachdächern sind zu begrünen oder mit Metalleindeckung zu versehen.

Flachdächer von Carports und Garagen sind im gesamten Plangebiet zwingend zu begrünen (siehe Dachbegrünung 2.2).

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

Dachaufbauten: Dachaufbauten sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

Für jedes Gebäude (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhaus und Mehrfamilienhaus) ist eine einheitliche Dachform und Dachneigung vorzusehen.

1.4 Garagen, Carports und Nebenanlagen

In den Baugebieten **WA 5 – WA 7** *sowie im WA 8 – WA 12* sind in den Flächen für Nebenanlagen gemäß Planeintrag Garagen zulässig. Ebenfalls zulässig sind überdachte Stellplätze (sog. Carports) mit transparenten Außenwänden (z.B. Glas, Lamellen, Gitter) oder Mauerscheiben.

Die gemäss Planeintrag gekennzeichneten Außenwände entlang der Haupterschließungsachse sowie im WA 7 **sind jeweils mit einer Mauerscheibe aus Sichtbeton *in einer Höhe von 1,80 m* herzustellen.** *Der Zwischenraum bis zur maximal zulässigen Höhe der Carport- und Garagengruppen (s. Planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 2.3) ist mit transparenten Außenwänden (z.B. Glas, Lamellen, Gitter) herzustellen.*

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

2. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN FLÄCHE; OBERFLÄCHENGESTALTUNG § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

2.1 Die nicht überbauten Flächen sind, mit Ausnahme der zulässigen Überschreitungen durch Terrassen sowie der Bebauung mit Nebenanlagen und Erschließungsflächen, als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als solche zu unterhalten. Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan gemäß LBO VVO § 4 beizulegen.

Vorgartenzonen sind mit Ausnahme der Zufahrtsbereiche gärtnerisch zu gestalten. Lagerflächen und Schuppen sind in den Vorgartenzonen ausgeschlossen.

Die Bodenbeläge für Stellplätze, Wege, Zufahrten mit Ausnahme der Haupterschließung sind ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. Granitpflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen etc.).

Die Bodenbeläge für Stellplätze in den ST/CP-Flächen von WA 8 – WA 11 sind mit Fugenpflaster, Fugenbreite mindestens 3 cm, zu erstellen und zu begrünen.

2.2 Dachbegrünung/Dacheindeckung

Im **WA 1 – WA 4** sind die Dachflächen der Wohngebäude zu mindestens 80 % mit einer extensiven gras- oder pflanzenbewachsenen Erdschicht mit einer Mindestschichtdicke von 5 cm (extensive Dachbegrünung) zu versehen.

Die Dächer der Tiefgaragen sind in den Bereichen, in denen sie nicht mit Freiterrassen überbaut sind, zu begrünen. Der nicht überbaute Anteil der Tiefgaragendächer (mindestens 80 % der Fläche) ist mit einer Vegetationstragschicht zu versehen und intensiv zu begrünen. Im Anschlussbereich Gebäude muss der Aufbau mindestens 30 cm und im Randbereich mindestens 80 cm aufweisen.

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

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

2.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Das natürliche Gelände ist nur soweit zu verändern, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist. Höhenunterschiede bis zu 50 cm sind mit natürlichen Geländemodellierungen auszugleichen.

Stützmauern sind nur parallel zum Gelände mit einer durchlaufenden oberen Abgrenzung bis zu einer Höhe von max. 0,75 m zulässig. Darüber hinaus sind Stützmauern nur zulässig, wenn sie im Plan dargestellt sind.

Wenn im Bereich des südlichen Baugebietseinganges (WA 11) Böschungssicherungsmaßnahmen über die natürlichen Geländemodellierungen hinaus erforderlich sind, müssen diese mit Natursteinblöcken oder Gabionen (max. sichtbare Höhe 0,50 m, einheitliche Material) gestaltet werden.

2.4 Müllsammelstellen und Containerstandplätze sind baulich zu integrieren bzw. durch geeignete und auf die Gesamtgestaltung auf dem Grundstück abgestimmte Maßnahmen (z.B. Sichtschutzmauern, begrünte Rankgerüste aus Metall) so abzuschirmen, dass sie

vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind. Im Geschosswohnungsbau sind diese Flächen im Gebäude bzw. in der Tiefgarage zu integrieren.

2.5 Fassadenbegrünung:

Die Tiefgaragen sind an den nicht mit Erdboden abgedeckten Seiten mit Hecken oder Rankpflanzen zu begrünen. Absturzsicherungen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

3. STELLPLÄTZE § 74 (2) Nr.2 LBO

3.1 Im Bereich **WA 1 – WA 4** wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) in Mehrfamilienhäuser auf 1,8 pro Wohneinheit erhöht.

3.2 Im Bereich **WA 5 – WA 12** wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) in Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Für die in diesen Gebäudetypen jeweils zusätzlich zulässige Einliegerwohnung wird je ein weiterer Stellplatz festgesetzt.

4. EINFRIEDIGUNGEN § 74 (1) Nr.3 LBO

4.1 Haupterschließungsachse

Entlang der Haupterschließungsachse sind auf der östlichen Straßenseite geschnittene Hecken mit einer Höhe von 1,80 m und einer Tiefe von 0,80 m gemäß Planeintrag zu pflanzen. In die Hecken kann ein transparenter Zaun (Material: Maschendraht, verzinkte Stäbe) integriert werden.

Auf der westlichen Straßenseite (Mehrfamilienhäuser) sind geschlossene Einfriedigungen nicht zulässig. Zulässig sind dort geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m. In die Hecken kann ein transparenter Zaun (Material: Maschendraht, verzinkte Stäbe) integriert werden.

4.2 Wohnstraßen, Feld-, Fuß- und Radwege

In den Baugebieten WA 8 – WA 12 sind in den südlich gelegenen Vorgartenzonen der Wohnstraßen gemäß Planeintrag Einfriedigungen ausgeschlossen.

In den Vorgartenzonen der Wohnstraßen sind in den nördlich gelegenen Vorgartenzonen (Baugebiete WA 5 – WA 7) Einfriedigungen als geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. In die Hecken kann ein transparenter Zaun (Material: Maschendraht, verzinkte Stäbe) integriert werden. Alternativ sind begrünte Rankgerüste (Metall, Holz) zulässig.

Zu Feld-, Fuß- und Radwegen, sonstigen öffentlichen und privaten Flächen (Grünflächen, Kompensationsflächen) und zur freien Landschaft sind geschlossene Einfriedigungen zulässig bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m, offene Einfriedigungen und Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m.

Zu Feld-, Fuß- und Radwegen und sonstigen öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen, Grünflächen, Kompensationsflächen) sind transparente Zäune (Material: Maschendraht, verzinkte Stäbe) zur Sicherung eines grünordnerisch angepassten Erscheinungsbilds in lebende Einfriedigungen (Hecken) zu integrieren.

4.3 Für Hecken sind heimische Arten (vgl. Vorschlagsliste Anhang) zu verwenden.

Grundsätzlich sind Holzpalisadenzäune und die Verwendung von Nadelgehölze für Einfriedigungen ausgeschlossen.

5. FREILEITUNGEN § 74 (1) Nr. 5 LBO

Im Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

6. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN § 75 (2-4) LBO

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

Konstanz, den 15.03.2013

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
Konstanz, den 09. JAN. 2014

Kurt Werner
Bürgermeister

STADT KONSTANZ 35

Bekanntmachung / Inkrafttreten :

INHALT

1	Planungsanlass und Planungsziel	2
2	Abgrenzung und Größe des Plangebietes	2
3	Flächennutzungsplan	3
4	Planungsverfahren	3
5	Inhalte der Planung	3
6	Folgewirkungen	4
7	Städtebauliche Daten	4
8	Ergänzung Umweltbericht	5

1 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL

Der Bebauungsplan „Schmidtenbühl Nord“ wurde zur Deckung des dringend erforderlichen Wohnraumbedarfs im Stadtgebiet Konstanz am 25.10.2007 als Satzung beschlossen und trat mit öffentlicher Bekanntmachung am 01.12.2007 in Kraft. Das Wohngebiet liegt im Osten des Stadtteils Dettingen und bildet den neuen Siedlungsrand in diesem Bereich.

Grundlegendes Planungsziel war es, den Übergang zwischen dem bestehenden Siedlungskörper im Westen und dem nordöstlich anschließenden Landschaftsraum zu schaffen. Dabei wurde ein sparsames Erschließungssystem entwickelt, das in Verbindung mit dem verdichteten Wohnungsbaukonzept und einem umfassenden Energiekonzept gleichzeitig großen Wert auf die Vernetzung mit den angrenzenden Grünräumen und Naherholungsflächen legt. Die Siedlung sollte sinnvoll an den Altort angebunden werden und einen städtebaulich und freiraumplanerisch klar erkennbaren Ortsrand des Stadtteils Dettingen definieren.

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans und dem fortschreitenden Verkauf von Baugrundstücken kristallisiert sich nun heraus, dass die damals geplanten Standorte zur Anlage von Stellplätzen, Carports oder Garagen den Anforderungen der zukünftigen Nutzer nicht genügt. So soll östlich der Haupterschließungsstraße, in den Wohngebieten 8 bis 12, für die Bauherren die Grundlage geschaffen werden, die geforderte Anzahl der Stellplätze vor den jeweiligen Gebäuden zu realisieren.

Im bisherigen Bebauungsplan waren für Gebäude im WA 8 bis WA 12 (Gebäude südlich der Wohnstraßen) jeweils eine 3 m breite Garage innerhalb des Baufensters zulässig, sowie ein zusätzlicher Stellplatz jeweils vor der Garage. Da für den Bau einer Doppelhaushälfte mit einer Einliegerwohnung jedoch mindestens drei Stellplätze gefordert werden, sollen die Flächen für Stellplätze und Carports vergrößert werden.

Durch die Bebauungsplanänderung werden im Einzelnen folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Schaffung der Grundlage, die geforderte Anzahl Stellplätze auf den Baugrundstücken herzustellen,
- Sicherung der gestalterischen Vorstellungen des ursprünglichen Bebauungsplans.

2 ABGRENZUNG UND GRÖßE DES PLANGEBIETES

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Schmidtenbühl Nord“ bezieht sich vollumfänglich auf den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Schmidtenbühl Nord. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Schmidtenbühl Nord“, 1. Änderung ergibt sich aus den Festsetzungen im Lageplan (zeichnerischer Teil). Der Geltungsbereich umfasst ca. 8,64 ha.

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Bebauungsplan „Schmidtenbühl Nord“ wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2010 entwickelt. Da die Änderungen dem grundsätzlichen Planungsziel des Bebauungsplans nicht entgegenstehen, ist der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB in vollem Umfang aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

4 PLANUNGSVERFAHREN

Gemäß § 13 (1) BauGB kann bei der Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans das sog. „Vereinfachte Verfahren“ zur Anwendung kommen, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Als weitere Voraussetzung darf auch kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet werden, und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten vorliegen.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die städtebauliche Konzeption hinsichtlich Erschließung, Bebauung und Freiraumgestaltung wird nicht verändert. Die beabsichtigten baulichen Nutzungen bleiben bestehen, außerdem werden keine Veränderungen an Grün- und Ausgleichsflächen vorgenommen.

Bei dem vereinfachten Verfahren ist nach § 13 (3) BauGB eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichts nicht erforderlich.

5 INHALTE DER PLANUNG

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Schmidtenbühl Nord“ betrifft die Planzeichnung, die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans.

In den Wohngebieten WA 8 bis WA 12 werden Flächen zur Anlage von Stellplätzen, Carports und Garagen neu definiert. Dabei sollen vor den Gebäuden zur Wohnstraße hin ausschließlich Stellplätze und Carports entstehen. Die Zwischenräume zwischen den Gebäuden können außerdem zusätzlich für die Anlage von Garagen genutzt werden. Die Höhe der neu ermöglichten Carports und Garagen wird der Höhe der Carports und Garagen der bisherigen Festsetzungen angeglichen, so dass innerhalb der Siedlung ein einheitlicher Gesamteindruck erhalten bleibt.

Um die Anfahrbarkeit der Stellplätze zu erleichtern, wurde für das östlichste Gebäude im nördlichen WA 8 ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger aufgenommen. Aus diesem Grund wurde außerdem in der Planzeichnung die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung der Wohnstraße C leicht vergrößert. Auf die ursprüngliche Absicht, die Umfahrung nur für Ver- und Entsorgungsbetriebe, für Rettungsfahrzeuge und als Fuß- und Radweg auszuweisen, hat dies keine Auswirkungen.

Da die geplanten Wohnwege bzw. Stichstraßen eine geringe Breite aufweisen, wurden in der Planzeichnung die Pflanzstandorte der zu pflanzenden Straßenbäume nach Norden auf die privaten Grundstücke verschoben, um die Anfahrbarkeit der Stellplätze südlich der Wohnstraßen zu erleichtern. In die Festsetzungen wurde aufgenommen, dass diese Bäume im WA 5 bis WA 7 zusätzlich zur Begrünung der Baugrundstücke gepflanzt werden müssen.

Hier soll die ursprüngliche Absicht einer Wohnstichstraßencharakteristik durch die straßenbegleitende Baumpflanzung erhalten bleiben.

Weiterhin wird die Anlage von Nebengebäuden in den Wohngebieten WA 8 bis WA 12 geregelt. Um ein geordnetes und qualitätvollen Wohnumfeld in den jeweiligen Quartieren zu sichern, ist pro Grundstück nur max. ein Nebengebäude, wie z.B. eine Geschirrhütte mit max. 20 cbm zulässig. Diese darf nicht in der Vorgartenfläche errichtet werden, um diese Flächen für die Errichtung der notwendigen Stellplätze freizuhalten.

Außerdem wird in der Fläche für den Gemeindbedarf eine GRZ von 0,5 festgesetzt, um den Grad der Versiegelung bei einer möglichen Bebauung zu regulieren.

Schließlich gibt es folgende redaktionelle Anpassungen: die maximal zulässige Grundfläche wird im WA 8, im WA 10 und im WA 11 von 200 m² auf 240 m², im WA 9 von 180 m² auf 192 m² und im WA 12 von 320 m² auf 384 m² korrigiert, was der tatsächlichen Größe des Baufensters einschließlich der zulässigen Anbauzonen für Balkone oder Wintergärten entspricht.

In den örtlichen Bauvorschriften wird die Gestaltung der baulichen Anlagen an die bestehenden Vorschriften angeglichen, sowie die gestalterischen Absichten des ursprünglichen Bebauungsplans verdeutlicht.

So werden Vorschriften zu Dachform und Dachneigungen für die neu entstehenden Carports, Garagen und Nebengebäude aufgenommen. Zur harmonischen Gesamtgestaltung des Gebietes sind deren Dächer als begrünte Flachdächer auszubilden. Diese Festsetzung erhöht die flächenhafte Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser im Plangebiet und zählt zu den unterstützenden Maßnahmen der Klimaanpassung. Demzufolge sollen auch die Bodenbeläge der Stellplätze der Vorgartenzone von WA 8 bis WA 11 mit einem begrünten Fugenpflaster ausgeführt werden.

Um der Haupterschließungsstraße ein einheitliches Gesamtbild zu verleihen sowie eine klare bauliche Straßenflucht entstehen zu lassen, sind östlich der Haupterschließungsstraße, an den Abzweigungen zu den Wohnstraßen, Mauerscheiben in einer Höhe von 1,80 m zu errichten. Nördlich der Wohnstraßen waren diese bereits in den ursprünglichen Bebauungsplan aufgenommen. Um eine harmonische Gesamtgestaltung zu erhalten, sind im Zufahrtsbereich der Wohnstraßen auf den Grundstücken von WA 8-12 geschnittene Laubgehölzhecken in einer Höhe von 1,80m gemäß Planeintrag anzupflanzen.

6 FOLGEWIRKUNGEN

Folgewirkungen sind durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

Geltungsbereich ca. 8,64 ha

Die Änderung des Bebauungsplans in Form der oben genannten Festsetzungen hat keine Auswirkungen auf die bereits ermittelte Flächenbilanz.

8 ERGÄNZUNG UMWELTBERICHT

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans und dem fortschreitenden Verkauf von Baugrundstücken zeigte sich, dass die geplanten Standorte zur Anlage von Stellplätzen, Carports oder Garagen den Anforderungen der zukünftigen Nutzer nicht entspricht. Ursprünglich war vorgesehen in den Doppelhäusern (WA 8-12) die Garagen im Hauptgebäude zu integrieren. Nun sollen die notwendige Anzahl der Stellplätze vor den jeweiligen Gebäuden bzw. zwischen den Doppelhäusern realisiert werden. Durch die Möglichkeit des Baus von Einliegerwohnungen ist pro Doppelhaushälfte ein zusätzlicher Stellplatz, insgesamt dann drei Stellplätze, notwendig. Aus diesem Grund müssen die bisher im Freiraum vorgesehenen Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen vergrößert werden.

Für die Geschirrhütten, die bisher nur zwischen den Doppelhäusern zulässig waren, sollen in Zukunft auch innerhalb der privaten Grünflächen errichtet werden können. Durch diese Veränderungen des Bebauungsplanes nimmt der Versiegelungsgrad in WA 8-12 geringfügig zu. Ursprünglich waren pro Wohngebäude 2 Stellplätze – davon auch ein Carport in der Vorgartenzone sowie eine integrierte Garage im Wohngebäude zulässig. Durch die Änderung sind drei Stellplätze pro Baugrundstück in WA 8-12, davon einer als Garage neben dem Wohngebäude bzw. 1 Carport vor den Wohngebäuden in der Vorgartenzone zulässig. Durch diese Änderung wird eine zusätzliche Versiegelung von Grundfläche verursacht (vgl. Tabelle überschlägige Bilanzierung).

Überschlägige Bilanzierung für die zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden

Planung	Festsetzungen im Bebauungsplan in m²	Versiegelungs-grad[1]	Anrechenbare Neuversiege-lung in m²
Stellplätze (offenporig) (68 Stk.) / Zugänge 1200 m², davon zusätzlich 600 m²	600	50 %	300
Extensive Dachbegrünung (Garagen und Carports 72 Stk.) 2570 m² davon zusätzlich 1200 m ² (34 Stk.)	1200	50 %	600
Geschirrhütten zusätzlich	270	100%	270
Gesamtfläche anrechenbare Neuversiegelung			1170

Durch die Änderungen des Bebauungsplanes erfolgt eine zusätzliche Neuversiegelung von 1170 m² Fläche.

Durch die Vermehrung von Stellplätzen und Garagen/Carports in WA 8-12 wird in den Vorgartenzonen der Grünflächenanteil verringert. Um diesen Eingriff zu minimieren sind die Stellplätze mit einem Rasenpflaster mit einer Mindestfugenbreite von 3 cm herzustellen, um möglichst ein „grünes“ Erscheinungsbild sicher zu stellen. Die Fugen sind entsprechend zu begrünen. Des Weiteren sind im Zufahrtsbereich der Wohnstraßen auf den Grundstücken von WA 8-12 geschnittene Laubgehölzhecken gemäß Planeintrag anzupflanzen. Dies dient als Ersatz

[1] Vgl. hierzu auch 5.1.2 Umweltbericht vom 28.8.2007

für die fehlende Vorgartenbegrünung der Grundstücke, die unmittelbar an der Haupterschließungsstraße liegen. Durch diese Begrünungsmaßnahme werden die Wohnstraßen von der Haupterschließungsstraße gestalterisch abgeschirmt. Die Restflächen in den Vorgartenzonen von WA 8 – 12, die nicht für Zugänge und Stellplätze benötigt werden, sind intensiv gärtnerisch zu gestalten.

Durch die Festsetzungen Dachbegrünung und Verwendung von Rasenpflaster werden die Eingriffe in das Schutzgut Boden und Wasser minimiert. Um die zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden auszugleichen sind drei weitere großkronige Laubbäume auf der Ausgleichsfläche im Umfeld der Sonderbaufläche anzupflanzen.

Aufgrund der Vermehrung der Stellplätze in den Vorgartenzonen der WA 8-12 und des geringen Straßenquerschnittes der Wohnstraßen können keine Baumpflanzungen mehr in den Wohnstraßen durchgeführt werden. Um den Freiraum der Wohnstraßen trotzdem qualitätvoll zu gestalten, sind diese Baumpflanzungen in den Vorgartenzonen von WA 5-7 durchzuführen.

Mit den o.g. Maßnahmen sind die zusätzlichen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser und Ortsbild ausgeglichen.

Zur Eingriffsminimierung sind im Bebauungsplan folgende Festsetzungen zu treffen:

<u>Schutzgut Boden und Wasser</u>

Die Bodenbeläge für Stellplätze in den Vorgartenzonen von WA 8-12 sind mit Fugenpflaster, Fugenbreite mindestens 3 cm zu erstellen und zu begrünen.

Ergänzung Festsetzung im Bebauungsplan: §74Abs.1Nr.3LBO

<u>Schutzgut Landschaftsbild</u>

Durch Planeintrag werden Bäume und Sträucher festgesetzt. Zusätzlich sind drei weitere großkronige Laubbäume auf der Ausgleichsfläche im Umfeld der Sonderbaufläche zu pflanzen. In die Vorgärten von WA 5 – 7 sind kleinkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 14 – 16 cm zu pflanzen (Pflanzliste 3b Anhang III Umweltbericht).

Ergänzung Festsetzung im Bebauungsplan: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Des Weiteren sind im Zufahrtsbereich der Wohnstraßen auf den Grundstücken von WA 8-12 geschnittene Laubgehölzhecken gemäß Planeintrag anzupflanzen.

Ergänzung Festsetzung im Bebauungsplan: §74Abs.1Nr.3LBO

Konstanz, den 15.03.2013
Amt für Stadtplanung und Umwelt
Fsp Stadtplanung Freiburg

Anzug Umweltbericht Fassung Aug. 2007

Anhang III - Pflanzempfehlung für die Gehölzpflanzungen im Plangebiet

Pflanzliste 1 - Landschaftshecke:

Prunus spinus	Schlehe
Coryllus avellana	Hasel
Crataegus monogyna, digyna	Ein- und Zweigriffliger Weißdorn
Viburnum opulus	Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Cornus mas	Cornelkirsche

Pflanzliste 2: Schnitthecken

Cornus mas	Cornelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Buxus sempervirens i. S.	Buchsbaum

Pflanzliste 3: Laubbäumen auf öffentlichen Grünflächen

a) Haupterschließungsachse

Acer platanoides 'Columnare'	Spitzahorn
Acer campestre 'Eslrijk'	Feldahorn-Sorte

b) Wohnstraße

Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Felsenbirne

c) Fuß- und Radweg

Juglans regia	Walnuss in Sorten, z. B. veredelt Nr. 26, Weinsberg 1
Prunus avium 'Plena'	Gefülltblühende Vogelkirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Säulenbirne
Quercus robur	Stieleiche (oberhalb Trafostation)