

# BEBAUUNGSPLAN „TANNENHOF, 1. ÄNDERUNG“

---

## INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt,  
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
2. SATZUNG
3. LAGEPLAN
4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## BEIGEFÜGT SIND

AUSZUG FNP ALS ÜBERSICHTSPLAN  
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN  
BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN  
AUSZUG AUS DER EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZIERUNG  
AUSZUG AUS DEM GRÜNORDNUNGSPLAN

**STADT KONSTANZ****Satzungen****über den Bebauungsplan „Tannenhof, 1. Änderung“ und  
über die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
„Tannenhof, 1. Änderung“**

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 21.03.2002 den o. g. Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

**§ 1**  
**Räumlicher Geltungsbereich**

Dieser ergibt sich für die Satzung über den Bebauungsplan und für die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (§ 2 Nr. 1).

**§ 2**  
**Satzung über den Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan besteht aus:

- |  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| 1. dem zeichnerischen Teil                                 | vom 25.10.2001/29.11.2001/21.03.2002 |
| 2. den planungsrechtlichen Festsetzungen<br>mit dem Anhang | vom 25.10.2001/29.11.2001/21.03.2002 |
| - Anlage 8 zum Lärmgutachten ISW                           | vom 25.06.2001                       |
| - Pflanzliste des Grünordnungsplanes                       | vom November 2000                    |

**§ 3**  
**Satzung über die örtlichen Bauvorschriften**

Die Satzung besteht aus:

- |  |                           |
|--|---------------------------|
| 3. den örtlichen Bauvorschriften<br>mit zeichnerischen Darstellungen | vom 25.10.2001/21.03.2002 |
|--|---------------------------|

**§ 4**  
**Beifügungen zu den Satzungen**

Beigefügt sind:

- |   |                           |
|---|---------------------------|
| 4. Auszug FNP als Übersichtsplan                    |                           |
| 5. Begründung zum Bebauungsplan                     | vom 15.11.2001/21.03.2002 |
| 6. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften      | vom 15.11.2001/21.03.2002 |
| 7. Auszug aus der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung | vom Oktober 2001          |
| 8. Auszug aus dem Grünordnungsplan                  | vom November 2001         |

**§ 5**  
**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den in § 3 genannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 6  
Teilungsgenehmigung

Gemäß § 19 Abs. 1 Baugesetzbuch bedarf die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach § 1 zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung.

§ 7  
Aufhebung des Bebauungsplanes „Tannenhof“

Der am 10.4.1968 in Kraft getretene Bebauungsplan „Tannenhof“ einschließlich seiner örtlichen Bauvorschriften wird durch diese Satzungen vollinhaltlich ersetzt und aufgehoben.

§ 8  
Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan und diese örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 11. APR. 2002  
STADT KONSTANZ - Dezernat III

gel.  
Horst Frank  
Oberbürgermeister



Die Übereinstimmung  
der Kopie mit dem  
Original wird bestätigt.

Konstanz, den 16.07.2002

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 15. APR. 2002

# STADT KONSTANZ BEBAUUNGSPLAN "TANNENHOF"

1. Änderung t 2.1  
M 1:500



## ZEICHENERKLÄRUNG

- ALLGEMEIN**
- BESTEHENDE GEBÄUDE
  - BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
  - GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO)
- WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
  - MI MISCHEGEBIETE
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- MAX. GRUNDFLÄCHE
  - GH MAX. GEBÄUDEHÖHE
  - EFH ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE
  - ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
  - III ALS HÖCHSTMASS
  - IV ZWINGEND
- BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o OFFENE BAUWEISE
  - o ABWEICHENDE BAUWEISE
  - BAULINE
  - BAUGRENZE
- NUTZUNGSSCHABLONE**
- | WA    | III   | ART DER NUTZUNG | ANZAHL DER GESCHOSSE |
|-------|-------|-----------------|----------------------|
| o     | 320   | BAUWEISE        | MAX. GRUNDFLÄCHE     |
| 414.5 | 423.5 | MAX.EFH Ü.N.    | GERÄUCHERTE MAX.LIN  |
- GEMEINBEDARF** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
  - VERKEHRSGRÜNFLÄCHEN
  - BEREICH EINFAHRT / AUSFAHRT
  - BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRT
- VERSORGUNGSLEITUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- LEITUNGEN UNTERIRDISCH
- DENKMALSCHUTZ** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- D KULTURDENKMAL
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- FLÄCHEN FÜR DIE REGENWASSERABLEITUNG
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
  - PARKANLAGE
  - PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
  - ANPFLANZEN VON BÄUMEN
  - ANPFLANZEN VON HECKEN
  - ERHALTUNG VON BÄUMEN
  - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
  - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR: (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - Tga TIEFGARAGE
  - St STELLPLÄTZE
  - Gar GARAGEN
  - MU HAUMÜLLSAMMELSTELLEN
  - MIT RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - MIT NUTZUNGSRECHTEN ZUGEDER ALLGEMEINHEIT ZU BELASTENDE FLÄCHEN
  - MIT GESEITIGEN NUTZUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
  - GR GEHRECHT
  - FR FAHRRECHT
  - LR LEITUNGSRECHT
  - BÖSCHUNG
  - SICHTDREIECK, VON SICHTHINDERNISSEN ALLER ART – HÖHER ALS 0,8 m ÜBER FAHRBAHN – FREIZUHALTEN
  - NG NEBENGEBÄUDE
  - Tr/Aufz TREPPE / AUFZUG
  - ABGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT UNTERSCHIEDLICHER ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
  - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 LBO)
- ZU BEGRÜNDENDE FLÄCHEN DER BAUGRUNDSTÜCKE

**Plangrundlage:**  
Auszug aus Orthobildatzen (Bildflug vom 01.04.2001) und der DLK (Stand: 27.09.2001) des Städtebau- und Vermessungsamtes der Stadt Konstanz  
Antrag: L 2001/1156

**Planfertigung**  
LÖRRACH, DEN 21.03.2002  
DIPL. ING. BETTINA NOCKE  
FREIE STADTPLANERIN REGIERUNGSBAU.M  
79540 LÖRRACH OHRENSCHONSTR. 9 TEL. +49.7621.913115  
Stempel/Unterschrift

**Entwurf** vom 25.10.2001, geändert 15.11.01/29.11.01/21.03.02

Ploner/in Dipl. Ing. B. Nocke  
Zeichner/in

**Verfahrensübersicht und Ausfertigung**

Aufstellungsbeschluss	am 22.07.1999	öffentliche Bekanntmachung	am 18.02.2000
Früh. Bürgerbeteiligung	Beschl. am 22.07.1999	öffentliche Bekanntmachung	am 18.02.2000
	durchgeführt vom 22.02.2000	bis 17.03.2000	
Öffentliche Auslegung	Beschl. am 29.11.2001	öffentliche Bekanntmachung	am 23.02.2000
	durchgeführt vom 10.12.2001	bis 11.01.2002	am 01.12.2001
Beteiligung Träger öffentlicher Belange		Benachrichtig. über öf. Ausl.	am 10.12.2001
Beschluss über Bedenken und Anregungen	am 21.03.2002	Satzungsbeschluss	am 21.03.2002
Ausfertigung der Satzung	Konstanz, den		

(Horst Frank, Oberbürgermeister) (Siegel)

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung am

# STADT KONSTANZ

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN zum Bebauungsplan „TANNENHOF, 1. Änderung“

---

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** **§ 9 BauGB**
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** **§§ 1 – 15 BauNVO**
- 1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) § 4 BauNVO
- 1.2 MISCHGEBIET (MI) § 5 BauNVO
- Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art sind gem. § 1(5) und (6) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO unzulässig.
- 1.3 FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF § 9 (1) Nr. 5 BauGB
- Kirche
  - Kindergarten
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** **§ 16 – 20 BauNVO**
- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzungen:
- Zahl der Vollgeschosse zwingend oder als Höchstgrenze § 20 BauNVO
  - Größe der Grundfläche als Höchstgrenze § 19 BauNVO  
Für die Laubengänge und für die Tiefgaragenüberdachung darf die maximal zulässige Grundfläche überschritten werden. Für diese Gebäudeteile ist die überbaubare Grundstücksfläche maßgeblich.
  - Max. Höhe der baulichen Anlagen – Gebäudehöhe (GH) § 18 BauNVO  
Im Bebauungsplan ist für die neu geplanten Gebäude die max. zulässige Gebäudehöhe (GH) über NN festgesetzt.
- 2.2 Bei den neu geplanten Gebäuden im WA 10 und WA 11 darf zusätzlich ein Attikageschoss errichtet werden. Das Attikageschoss darf die zulässige Gebäudehöhe um max. 2,7 m überschreiten.  
Das Attikageschoss darf max. 30 % der Grundfläche des Gebäudes umfassen. Es ist an allen Seiten um mindestens 2,0 m von der Gebäudeaußenwand (ohne Balkone und Laubengänge) zurückzusetzen.  
Im Neubaugebiet (WA 1 – WA 9) sind Nichtvollgeschosse über dem obersten der festgesetzten Geschosse nicht zulässig.

- 3. BAUWEISE** **§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO**
- 3.1 Die Bauweise ist gemäß Planeintrag als offene Bauweise, für die neu geplanten Gebäude und für die zugehörigen Nebenanlagen im WA 1 – WA 9 als abweichende Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Bei der abweichenden Bauweise sind die Gebäude gemäß Planeintrag an den östlichen und an den westlichen Gebäudeseiten, die an die öffentliche Verkehrsfläche anstoßen ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten; das gleiche gilt für die Laubengangkonstruktionen auf den nördlichen Gebäudeseiten und für die Südseiten der Nebengebäude, sofern sie unmittelbar an der Grundstücksgrenze errichtet werden.
- 4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** **§ 23 BauNVO**
- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.
- 4.2 Sind Baulinien festgesetzt, ist ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen nicht zulässig.  
Im WA 10 + WA 11 dürfen die Gebäude und die Laubengänge auf der Westseite um max. 1,20 m hinter die Baulinie zurücktreten; dabei muss die westliche Gebäudeflucht beider Gebäude in einer Linie durchlaufen.
- 4.3 Sind Baugrenzen festgesetzt, dürfen diese im WA 1 – WA 11 von Balkonen, Wintergärten, Erkern o.ä. nicht überschritten werden.
- 4.4 Im Bebauungsplan sind gemäß Planeintrag überbaubare Grundstücksflächen für Laubengänge, Treppen und Aufzüge sowie Nebengebäude festgesetzt. In diesen Flächen sind davon abweichende Nutzungen unzulässig.
- 5. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE** **§ 9 (2) BauGB**
- Im Bebauungsplan ist die Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss (EFH) über NN für die neu geplanten Gebäude festgesetzt. Eine Überschreitung dieser Höhe ist max. um 15 cm zulässig.
- 6. NEBENANLAGEN** **§ 14 BauNVO**
- 6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebengebäude ausschließlich in den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig.  
Zur Gestaltung der Nebengebäude siehe Örtliche Bauvorschriften.
- 6.2 Im Mischgebiet, auf der Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche und Kindergarten) sowie im Allgemeinen Wohngebiet auf Grundstück Flst. Nr. 4166/2 (Pfarr- und Gemeindehaus) sind Nebengebäude (Schöpfe, Geschirrhütten, Gewächshäuser o.ä.) unzulässig. Ausnahmen hiervon sind auf dem Grundstück des Kindergartens zulässig, wenn die Nebengebäude durch Anpflanzungen in die Freibereichsgestaltung eingebunden werden und gegenüber den angrenzenden Wohngebäuden und den öffentlichen Grünflächen nicht störend in Erscheinung treten.
- 6.3 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Nebenanlagen aller Art unzulässig.

6.4 Auf den Grundstücken der neu geplanten Gebäude sind Hausmüllsammelstellen nur auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.  
Zur Gestaltung von Hausmüllsammelstellen siehe Örtliche Bauvorschriften.

6.5 Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

## **7. GARAGEN UND STELLPLÄTZE**

**§ 9 (1) Nr. 4 BauGB**

7.1 Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den im Plan dafür festgesetzten Flächen zulässig.

7.2 Tiefgaragenzufahrten sind nur in den im Plan gekennzeichneten Bereichen zulässig. Tiefgaragenzufahrten abgehend von der Bundesstraße B 33 dürfen eine Mindestbreite von 6,0 m nicht unterschreiten.

7.3 HINWEIS:

Für die neu geplanten Gebäude im WA 1 – WA 11 ist je Wohneinheit ein Stellplatz in der Tiefgarage nachzuweisen.

## **8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN**

**§ 9 (1) Nr. 24 + § 9 (5) Nr. 1 BauGB**

Im Bebauungsplan (Anlage zu planungsrechtlichen Festsetzungen) sind Fassaden gekennzeichnet, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (Verkehrslärm) erforderlich sind.

An den gekennzeichneten Fassaden dürfen keine offenbaren Fenster im Bereich schutzbedürftiger Räume angeordnet werden. Durch passive Schallschutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass durch den Einsatz von Gebäudeaußenbauteilen mit einer hinreichend hohen Luftschalldämmung der in schutzbedürftige Räume von Gebäuden übertragene Straßenverkehrslärm auf ein zumutbares Maß begrenzt wird. Die Festlegungen in DIN 4109 (8) sind zu beachten.

## **9. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**

**§9 (1) Nr. 16 BauGB**

Im Bebauungsplan sind Flächen für die Retention und Versickerung von Oberflächenwasser festgesetzt.

## **10. FLÄCHEN FÜR LEITUNGSRECHTE**

**§ 9 (1) Nr. 21 BauGB**

10.1 Für die im Planungsgebiet vorhandenen und geplanten Leitungen sind Leitungsrechte (LR) zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger 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.

10.2 Eine Unterschreitung des Leitungsrechts LR 1 ist ausnahmsweise zulässig:

- bei Hauptgebäuden bis max. 1,5 m, gemessen von der Leitungsachse, sofern eine Spundwand in der Breite des Gebäudes bis 0,5 m unterhalb des Fundamentes im Erdreich verbleibt.

- bei Nebengebäuden bis zu max. 1,0 m, gemessen von der Leitungsachse, wenn die Bauteile des Nebengebäudes, die sich innerhalb des Leitungsrechtes (3,0 m) befinden, jederzeit vom Leitungsträger entfernt werden können (Gewicht max. 2 t).  
HINWEIS:  
Die Kosten trägt der Grundstückseigentümer.

10.3 Das Leitungsrecht LR 2 darf durch Treppenaufgänge zu den Laubengängen gemäß Planeintrag überbaut werden.

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

#### 10.5 LEITUNGSRECHTE FÜR DIE ABLEITUNG VON OBERFLÄCHENWASSER

Auf den neu überplanten Grundstücken westlich der zentralen Erschließungsstraße (WA 1 – WA 9) sind im Bereich der Geh- und Radwege und auf den mit Gehrechten für die Allgemeinheit belegten Grundstücksflächen Rinnen für die Ableitung von Oberflächenwasser festgesetzt.

Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke dürfen keine Maßnahmen vornehmen, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Anlagen gefährden. Der jederzeitige Zugang zu den Anlagen ist zu gewährleisten.

### 11. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

**§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

Im Bebauungsplan sind durch Planeintrag Festsetzungen für das Anpflanzen von mittel- bis großkronigen Laubbäumen und Gehölzen getroffen.

Für alle im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen usw.) zugelassen werden.

Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß den Pflanzempfehlungen des Grünordnungsplanes nachzupflanzen ist.

Bäume der Pflanzenliste 1 und 2 sind außerhalb der festgesetzten Grünflächen nicht zulässig.

#### 11.1 ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN

Pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen.

Artempfehlung: Pflanzenliste Nr. 6

Anpflanzungszeit: spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme)

#### 11.2 ANPFLANZUNGEN AUF STELLPLÄTZEN

Je 3 Stellplätze mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind in mind. 1,5 m breite Pflanzstreifen zu setzen.

Artempfehlung: Pflanzenliste Nr. 1 und 2

Größe: Hochstamm, Stammumfang mind. 16 cm

### 11.3 ANPFLANZUNGEN VON LAUBBÄUMEN IM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM

Im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume entlang den Straßen und Wegen und auf den Plätzen festgesetzt.

Artempfehlung: Pflanzenliste Nr. 5 und 6  
 Standort: siehe zeichnerische Festsetzung des Bebauungsplans  
 Größe: Hochstamm, Stammumfang mind. 16 cm

### 11.4 ANPFLANZUNGEN DEN NICHT ÜBERBAUTEN TEILEN DER TIEFGARAGEN

Die Bereiche der Tiefgaragen, die nicht überbaut sind, sind mit mind. 0,50 m Humusschicht einschließlich Drainageschicht zu bedecken und intensiv zu begrünen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Wege genutzt werden.

In der Vegetationsschicht ist ein Anstau für das Dachregenwasser vorzusehen.

### 11.5 EXTENSIVE DACHBEGRÜNUNG

Flachdächer sind zu mind. 70 % der Dachfläche extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die erforderliche Substratschicht muss mind. 8 cm betragen.

Artempfehlung: Pflanzenliste Nr. 12

### 11.6 FASSADENBEGRÜNUNG

Im WA 1 – WA 11 sind die auf der Nordseite der Gebäude festgesetzten Laubengangkonstruktionen mit rankenden Pflanzen zu begrünen.

Pflanzstandorte: jeweils am Fuß der äußeren Stützen.  
 Artempfehlung: Pflanzenliste Nr. 9

### 11.7 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE AN DER MAINAUSTRASSE

Die öffentliche Grünfläche ist als Wiesenfläche mit Bäumen gemäß Pflanzenliste 1 anzulegen bzw. zu erhalten.

Einfriedigungen sind nicht zulässig.

### 11.8 ZU BEGRÜNENDE FLÄCHEN DER BAUGRUNDSTÜCKE

Die zu begrünende Fläche der Baugrundstücke westlich des geplanten Neubaugebietes sind als offene Wiesenfläche mit Obsthochstämmen.

Einfriedigungen und Nebenanlagen sind unzulässig.

### 11.9 RETENTIONSFLÄCHEN UND ABLEITUNGSMULDEN FÜR REGENWASSER

Die Retentionsflächen und Ableitungsmulden für Regenwasser sind als Wiesenmulden und Nassstaudenfluren gem. Pflanzenliste 11 anzulegen.

Einfriedigungen sind nicht zulässig.

**12. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25 b BauGB**

- 12.1 Im Bebauungsplan sind durch Planeintrag Einzelbäume und Baumgruppen festgesetzt, die zu erhalten sind. Während der Bauzeit sind entsprechende Schutzmaßnahmen (kein Befahren, keine Bodenablagerungen, keine Bodenentnahme im Wurzelbereich = Kronenbereich) zu treffen.
- 12.2 Entlang der Mainaustraße sind Flächen für die Erhaltung bestehender Heckenstrukturen festgesetzt.

**13. FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

**13.1 BIOTOPFLÄCHE HOCKGRABEN**

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als naturnaher Grünzug zu entwickeln:  
Wiesenflächen mit Baum- und Strauchgruppen gemäß Pflanzenliste Nr. 3  
Die Anlage von Retentions- und Versickerungsflächen in Form von Wiesenmulden und Nassstaudenfluren (Pflanzenliste Nr. 11) ist zulässig

- 13.2 Innerhalb dieser Biotopentwicklungsfläche ist jegliche Aufschüttung, Versiegelung, Ablagerung, Einfriedigung sowie Nebenanlagen aller Art (Gartenhütten, Stellplätze u.ä.) unzulässig.
-

## **II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

**§ 9 (6) BauGB**

### **1. ANBAU AN KLASSIFIZIERTE STRASSE – IMMISSIONEN**

Das Baugebiet grenzt an eine klassifizierte Straße. Der Straßenbaulastträger ist bei Errichtung von Neubauten und beim Ausbau bestehender Häuser nicht zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet.

### **2. ZUFÄLLIGE FUNDE**

Nach § 20 DSchG (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 79098 Freiburg, Tel: 0761/20712-0 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Baugebiet zutage treten. Es ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

### **3. KULTURDENKMALE**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich die Kulturdenkmale

- Mainaustraße 78, Flst. Nr. 4170/1: Gasthaus „Tannenhof“, ehem. Sondersiechenhaus „Zur Äußeren Tanne
- Maria-Hilf-Platz 3 – 5, Flst. Nr. 4166: Maria-Hilf-Kirche mit Glockenturmwand und Pfarrhaus.

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

### **4. BAUGRUND**

Setzungsempfindliche Talablagerungen und bindige Verwitterungsbildungen unbekannter Gesamtmächtigkeit überlagern tragfähige Moränesedimente.

Es wird den zukünftigen Bauherren empfohlen, Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

Konstanz, den 25.10.2001/29.11.2001/21.03.2002

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 11. April 2002  
STADT KONSTANZ - Dezernat III

gez. Frank  
Horst Frank  
Oberbürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 15. April 2002

# STADT KONSTANZ

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „TANNENHOF“

### 1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

Die örtlichen Bauvorschriften für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gelten für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 – WA 11.

#### 1.1 WOHNGEBÄUDE

##### ▪ WANDOBERFLÄCHE

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

- Holzschalung
- Faserzementplatten in grauen und blauen Farbtönen
- verputzte Oberflächen in grauen und blauen Farbtönen.

Die Gebäudegruppen je Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche) sind einheitlich zu gestalten.

##### ▪ DACH – DACHFORM

Zulässig sind extensiv begrünte Flachdächer auf mind. 70 % der Dachfläche mit einem Mindest-Substratauftrag von 10 cm. 30 % der Dachfläche darf als Dachterrasse genutzt werden.

##### ▪ LAUBENGÄNGE

Die Trägerkonstruktion der Laubengänge sind aus offenen Stahlprofilen herzustellen.

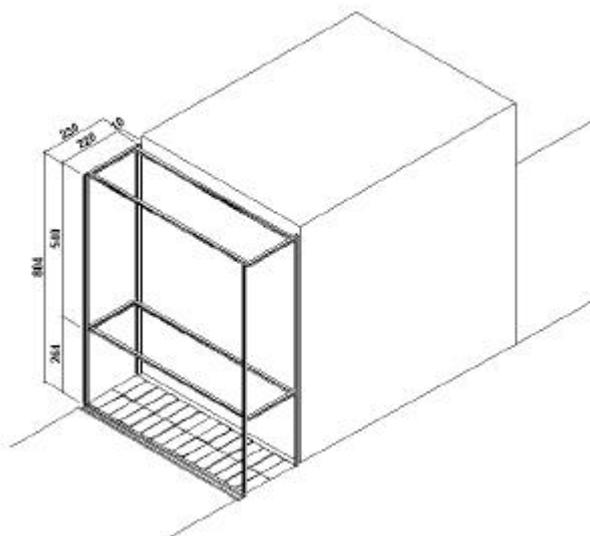


Abb. 1

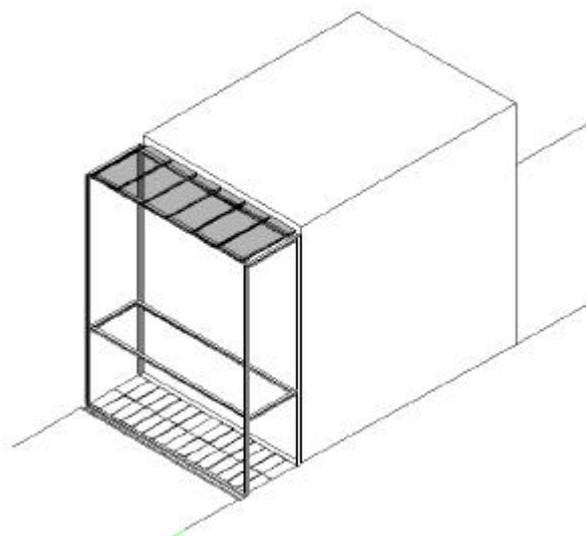


Abb. 2

Die Laubengänge in einer Gebäudereihe – WA 1 und WA 2, WA 3 und WA 4, WA 5 bis WA 7 sowie WA 8 und WA 9 – sind gemäß obiger Skizze auszuführen in einer durchgängigen Höhe und Tiefe.

Als oberer Abschluss der Laubengänge sind nur klare Glasdächer zulässig, Abb. 2.

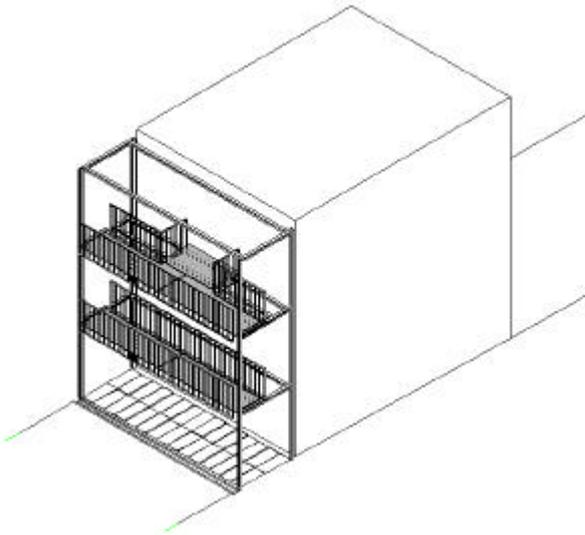


Abb. 3

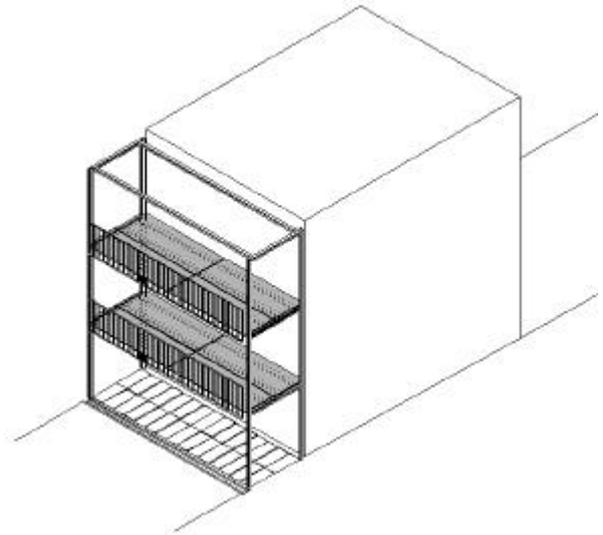


Abb. 4

Die Böden der Laubengänge sind mit nicht brennbaren, transparenten Materialien zu gestalten. Zulässig sind Gitterroste aus Metall (Abb. 3). Ausnahmsweise ist ein Belag aus Beton zulässig, sofern die Belichtung der Erdgeschosszone dadurch nicht beeinträchtigt wird (Abb. 4). Die Geländer sind einheitlich auszubilden. Zulässig sind senkrechte Flachstahlkonstruktionen.

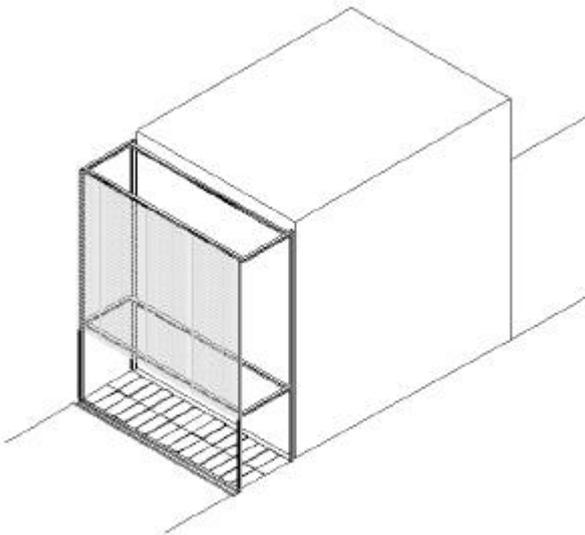


Abb. 5

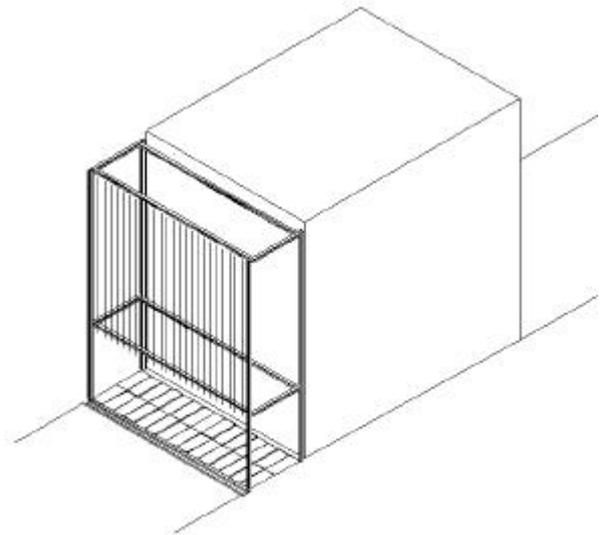
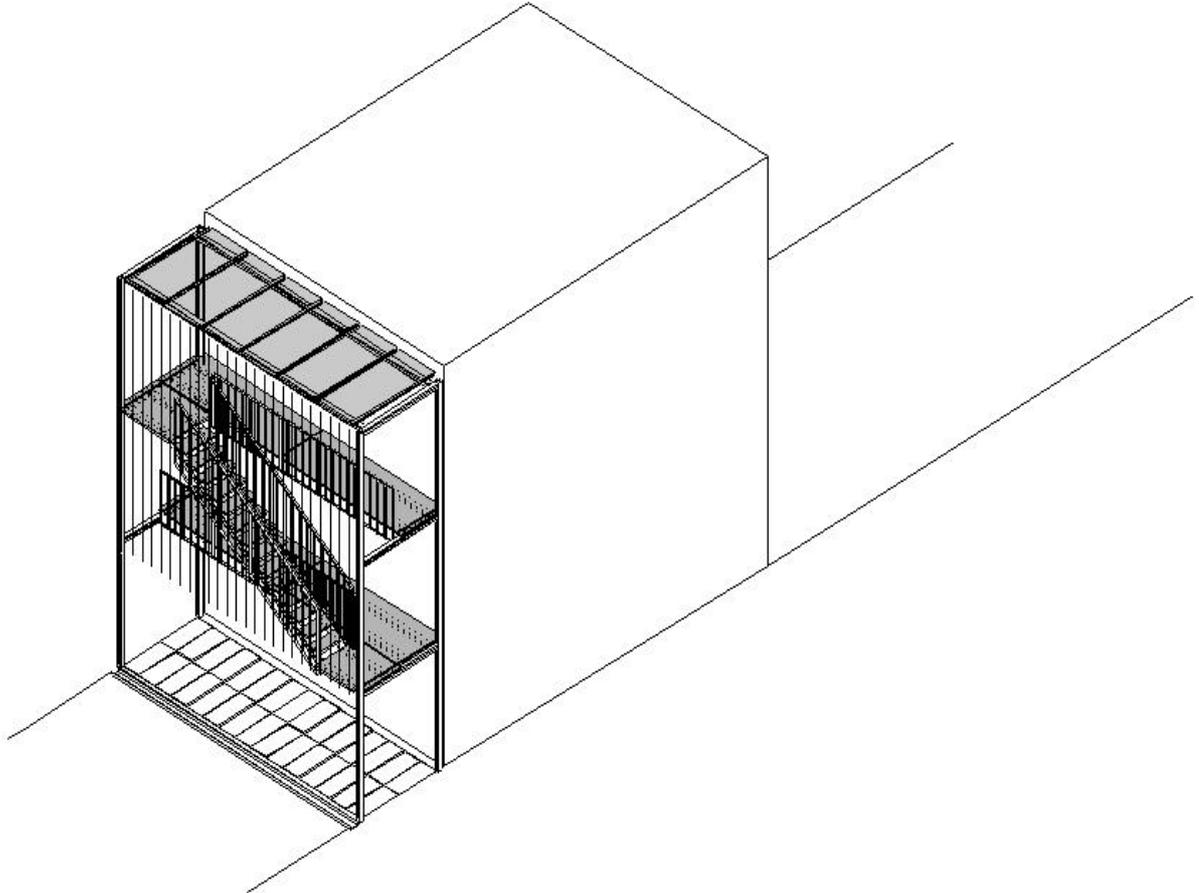


Abb. 6

An der Außenseite der Laubengänge können Rankgerüste an der Grundkonstruktion vorgesehen werden. Zulässig sind Rankgerüste in Form von Rankgittern aus Drahtgeflecht (Abb. 5) oder senkrechten Drahtseilen (Abb. 6). Sofern Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind, können diese als geschlossene Verglasung an der Grundkonstruktion vorgesehen werden.

GESAMTANSICHT DER LAUBENGANGES:  
Grundkonstruktion mit Böden, Rankgerüst, Treppe und Glasdach



- BALKONE

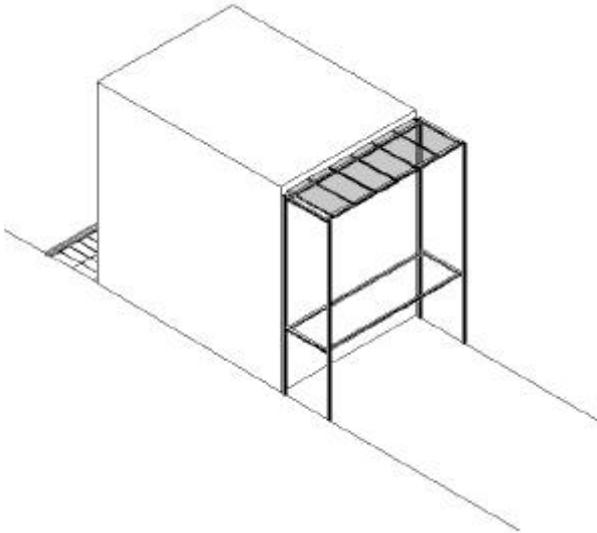


Abb. 7  
Grundkonstruktion mit Glasdach

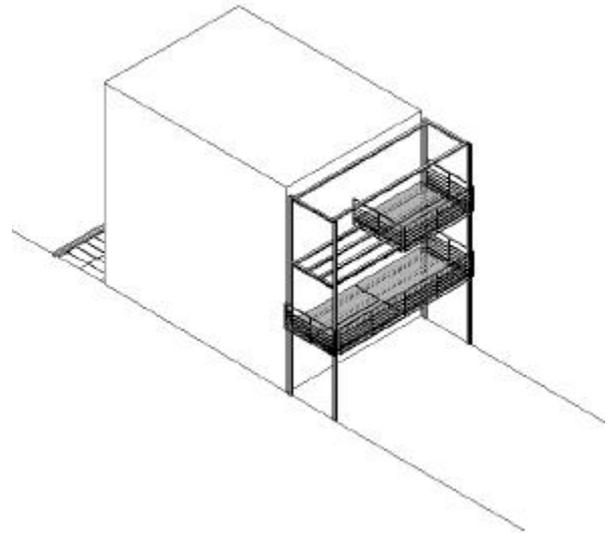


Abb. 8  
Grundkonstruktion teilweise belegt mit Balkonen

Für den Bau von Balkonen ist eine Trägerkonstruktion (Grundkonstruktion) aus offenen Stahlprofilen zulässig.

Als oberer Abschluss der Balkone sind nur klare Glasdächer zulässig.

Die Balkongeländer sind einheitlich an einer Gebäudegruppe entweder in horizontaler oder vertikaler Stahlkonstruktion auszubilden. Als Sichtschutz ist mattiertes Glas oder Holz zulässig.

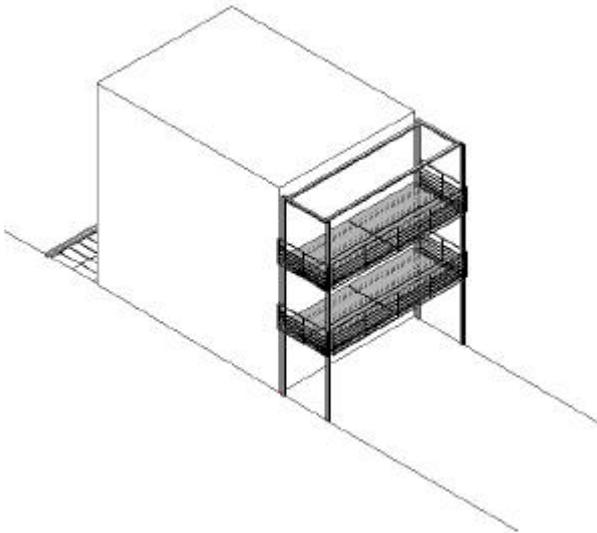


Abb. 9  
Grundkonstruktion gesamt belegt mit Balkonen

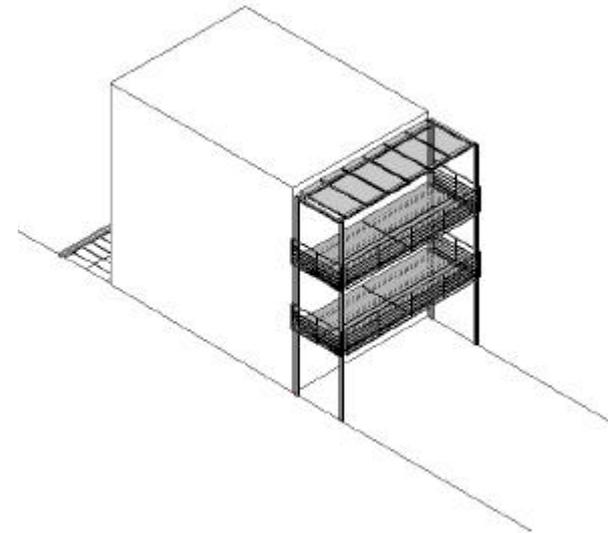


Abb. 10  
Grundkonstruktion gesamt belegt mit Balkonen und Glasdach

- SOLARPERGOLA

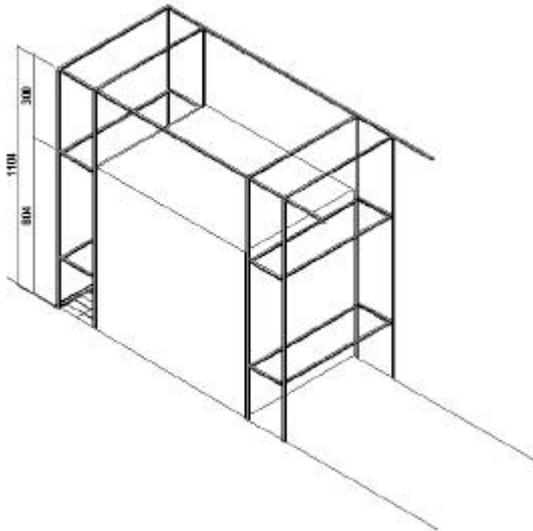


Abb. 11  
Grundkonstruktion der Solarpergola

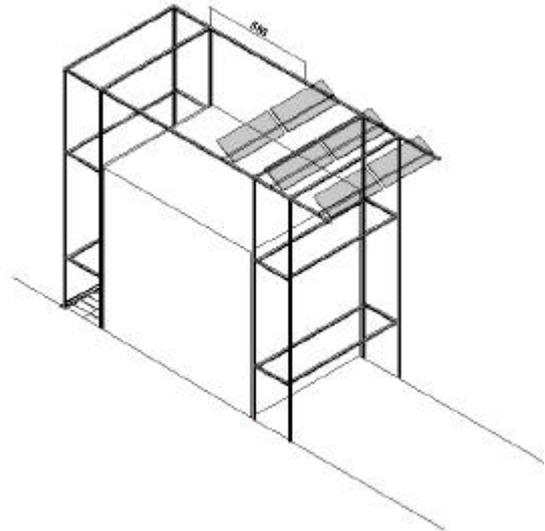


Abb. 12  
Grundkonstruktion mit Photovoltaik-  
elementen

Solaranlagen sind nur zulässig als „Solarpergola“.  
Die Grundkonstruktion der Solarpergola ist in Form einer Trägerkonstruktion aus offenen Stahlprofilen (Abb. 11), auf denen die Solaranlagen aufgebracht werden können, vorzusehen.

Die Unterkante der Trägerkonstruktion muss 3,0 m über dem Gründachaufbau liegen.

Die Anordnung der Solarelemente ist bei den III-geschossigen Gebäuden nur auf der Südseite der Gebäude, wie in Abb. 12 dargestellt, zulässig. Bei IV-geschossigen Gebäuden kann die gesamte Grundfläche des Gebäudes überstellt werden.

Abweichend hiervon dürfen Solarthermie-Anlagen auf das Dach gestellt werden, wenn unter den Anlagen die Dachbegrünung durchläuft. Die Solarthermie ist so aufzustellen, dass keine Verschattung der benachbarten Grundstücke erfolgt.

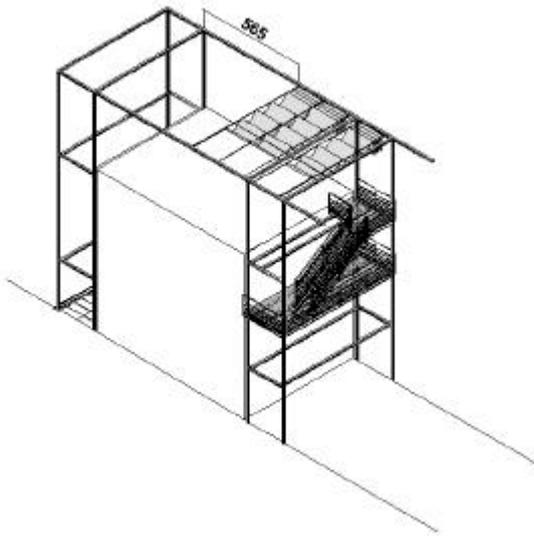


Abb. 13  
Grundkonstruktion mit Balkon, Dachterrasse, Treppe und Sonnensegel

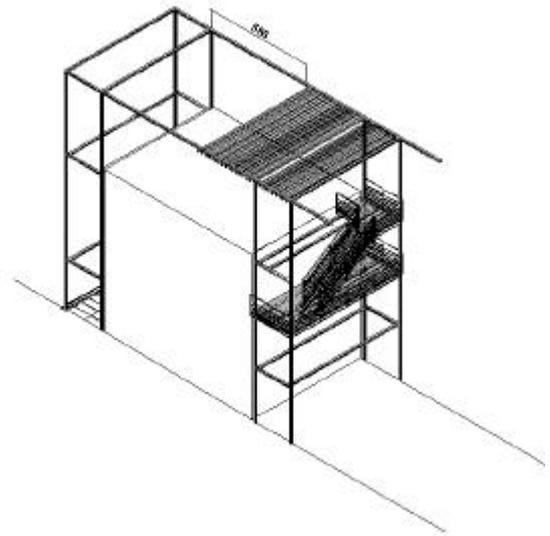


Abb. 14  
Grundkonstruktion mit Balkon, Dachterrasse, Treppe und Holzrost

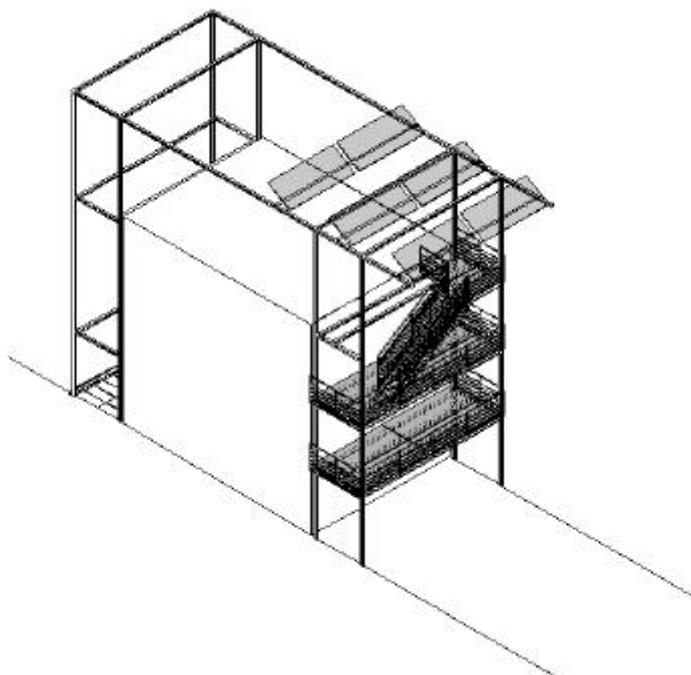
In die Grundkonstruktion der Solarpergola können zur Beschattung der Dachterrasse (max. 30 % der Dachfläche) auch Sonnensegel oder Holzroste eingefügt werden in dem für die Solarelemente vorgeschriebenen Bereich.

Der Zugang der Dachterrasse soll über eine Treppe auf der Gartenseite der Gebäude von der Balkonkonstruktion aus erfolgen.

Die Dachterrassengeländer sind entsprechend den Balkongeländern auszubilden.

#### GESAMTANSICHT DER SONNENPERGOLA:

Grundkonstruktion mit Balkonen im 1. und 2. Obergeschoss, Dachterrasse, Treppe zur Dachterrasse und Photovoltaik



## DACHAUFBAUTEN - ATTIKAGESCHOSS

Dachaufbauten in Form von Attikageschossen sind nur in den Allgemeinen Wohngebieten WA 10 und WA 11 zulässig. Sie dürfen die Fläche von 30 % der Gebäudegrundfläche nicht überschreiten.

Sie müssen an allen Seiten mind. 2,0 m von den Gebäudeaußenwänden (ohne Laubengang- und Balkonkonstruktion) zurückversetzt werden.

An der Nordwand dürfen sie geschlossen sein, die Süd-, West- und Ostseite der Dachaufbauten sind zu mind. 80 % zu verglasen.

Die Dächer der Dachaufbauten sind extensiv zu begrünen (siehe auch Ausführungen zu Kapitel „Dach – Dachform“).

### 1.2 NEBENGEBÄUDE UND EINFRIEDIGUNGEN

---

Die örtlichen Bauvorschriften für die Nebengebäude und Einfriedigungen gelten für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 – WA 11.

- Die äußeren Einfriedigungen der Gebäude bzw. Hausgruppen und die Rückwände der Nebengebäude sind an dem im beigefügten Lageplan festgesetzten Standorten zwingend herzustellen.

Die seitlichen Einfriedigungen der Quartiere (im Plan gekennzeichnete Bereiche) sind im gleichen Material und in der gleichen Farbe wie die Wandoberfläche der zugehörigen Wohngebäude herzustellen.

Die Höhe der Einfriedigung ist einheitlich vorzunehmen. An ihrer höchsten Stelle muss die Einfriedigung 1,80 m betragen. Der obere Abschluss der Einfriedigung muss horizontal verlaufen (Abb. 15).

Am jeweiligen südlichen Abschluss der seitlichen Grundstückseinfriedigungen muss die Einfriedigung auf eine Breite von 0,8 m auf eine Höhe von 0,9 m zurückgenommen werden (Zugänglichkeit für die Feuerwehr).

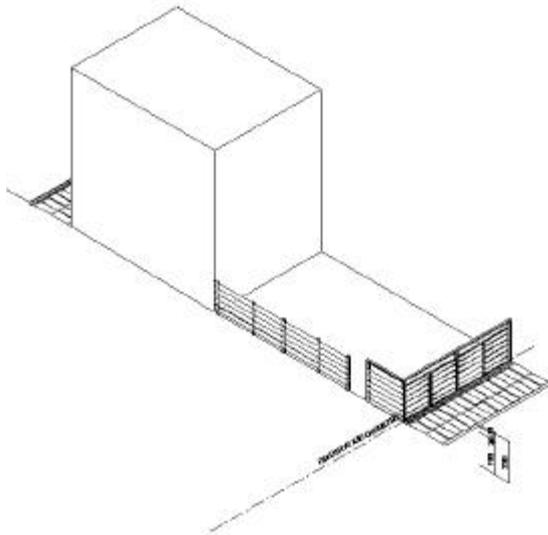


Abb. 15  
seitliche Einfriedigung und Rückwände  
der Schöpfe

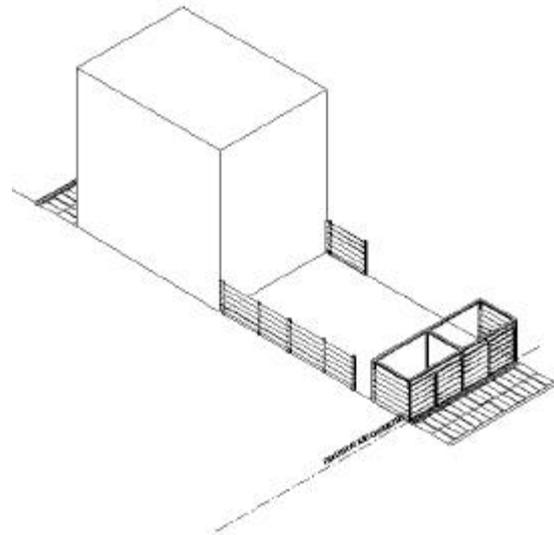


Abb. 16  
Einfriedigung mit offenen Schöpfen

Sofern innerhalb eines Quartiers Gartenbereiche mit Einfriedigungen abgegrenzt werden sollen, sind diese in verzinktem Maschendraht mit einer max. Höhe von 0,9 m zulässig.

- Die Wände der Schöpfe (Abb. 16) sind an den privaten Erschließungswegen durchgängig zu errichten.

Die Schopfzeilen sind jeweils einheitlich zu gestalten. Sie sind aus nicht brennbarem Material herzustellen. Als Material für die Längsseiten der Schöpfe können Faserzementplattenelemente oder Metall verwendet werden.

Die seitlichen Wände der Schöpfe sollen im gleichen Material wie die nach Norden angrenzenden Einfriedigungen hergestellt bzw. verkleidet werden.

Die Wandhöhe der Schöpfe muss 1,80 m betragen; die Dächer der Schöpfe sind als Flachdächer in einer lichten Höhe von 2,1 m auszubilden. Als Dachdeckungsmaterial ist eine Metalleindeckung (nicht brennbares Material) zulässig.

Entlang der privaten Erschließungswege sind die Verkleidungen der Schöpfe zu elementieren und mit Metallrahmenkonstruktionen auszubilden. Dabei sind sowohl feststehende als auch bewegliche Elemente (als Zugänge zu den Schöpfen) möglich (Abb. 17 und 18).

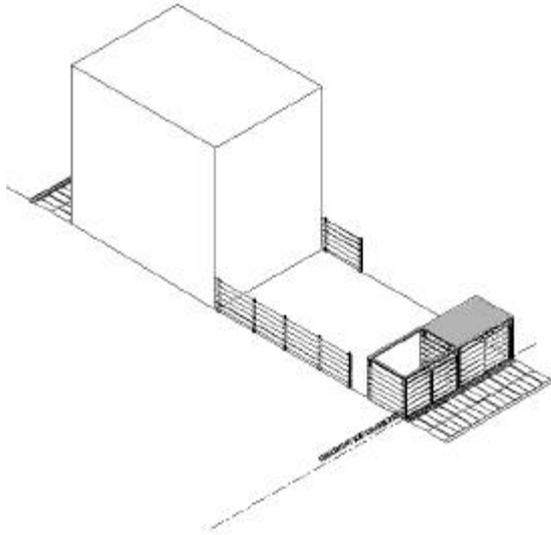


Abb. 17  
Schopf, teilweise geschlossen

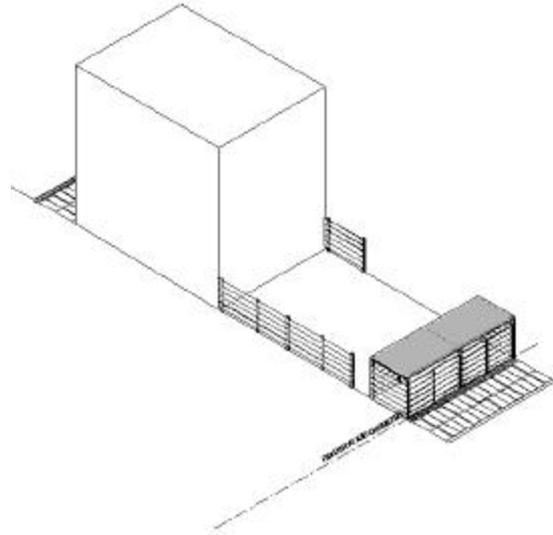


Abb. 18  
Schopf, insgesamt geschlossen mit Schiebeelementen

- Entlang der Ostseite des zentralen Erschließungsweges sind die Rückseiten der Schöpfe zwingend herzustellen und als geschlossene Wand auszubilden. Sofern hier auf Nebengebäude verzichtet wird, ist an den im Plan gekennzeichneten Stellen eine geschlossene Einfriedigung in einheitlichem Material herzustellen. Im Bereich des Kindergartens darf die Schopfzeile bzw. die Einfriedigung auf eine Länge von max. 3,0 m unterbrochen werden. Die Höhe der Einfriedigung bzw. der Schopfrückwände muss durchgängig 1,80 m betragen. Die Dächer sind wie oben für den übrigen Bereich beschrieben auszubilden.
- Die Hausmüllsammelstellen sind in gleicher Form, Höhe und Material wie die Schöpfe zu erstellen. Sie sind nur zulässig an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorten.

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für das gesamte Planungsgebiet:

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

- 2.1 Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen anzulegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden gem. Pflanzenliste zu bepflanzen.
- 2.2 Für Stellplätze, Zufahrten und Zuwege, Gehwege und Feuerwehzufahrten sowie Garagenvorplätze sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (Rasenpflaster, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster etc.). Asphalt und andere versiegelnde Bauweisen sind nur für die Herstellung der direkten Zufahrten zu den Tiefgaragen sowie für den zentralen Erschließungsweg im Bereich der Neubauten zulässig.
- 2.3 Im WA 1 bis WA 11 dürfen Terrassen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angelegt werden. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Befestigungen nur in Form von Schotterrasen zulässig.

## **3. VERSICKERUNG VON OBERFLÄCHENWASSER § 74 (3) Nr. 2 LBO**

Anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern bzw. an die im Bebauungsplan festgesetzten Sammelmulden anzuschließen.

Bei der Speicherung des auf den Dachflächen anfallenden Oberflächenwassers in Zisternen ist der Überlauf an die festgesetzten Mulden und Versickerungsflächen anzuschließen.

## **4. NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN § 74 (1) Nr. 5 LBO**

Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

Konstanz, den 25.10.2001 / 21.03.2002

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 11. April 2002  
STADT KONSTANZ - Dezernat III

gez. Frank  
Horst Frank  
Oberbürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 15. April 2002