BEBAUUNGSPLAN „URISBERG II“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt,
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
2. SATZUNG
3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
5. LAGEPLAN M 1: 500
6. GESTALTUNGSPLAN M 1: 1 000
7. BEGRÜNDUNG
8. ABGRENZUNGSPLAN
9. GRÜNPLANERISCHER BEITRAG
   ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUR OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG MIT PLAN

SATZUNG
der Stadt KONSTANZ

über den Bebauungsplan
„URISBERG II“

im Stadtteil Wollmatingen

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz am 22.07.1999 den Bebauungsplan „URISBERG II“ als Satzung beschlossen.

§ 1
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Festsetzung im Zeichnerischen Teil (Blatt 2).

§ 2
BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus:

1.	Zeichnerischer Teil	(Blatt 2)	vom 15.02.99/17.06.99/23.07.99
2.	Textlicher Teil:		
2.1	Textliche Festsetzungen		vom 15.02.99/17.06.99
2.2	Örtliche Bauvorschriften		vom 15.02.99/17.06.99

Beigefügt sind:

3.	Abgrenzungslageplan	(Blatt 1)	vom 15.02.1999
4.	Gestaltungsplan	(Blatt 3)	vom 15.02.1999
5.	Begründung zum Bebauungsplan		vom 15.02.99/17.06.99/23.07.99
6.	Grünplanerischer Beitrag		vom Februar 1999
7.	Erläuterungsbericht zur Oberflächenentwässerung (mit Plan 2.3)		vom 25.01.1999

§ 3
ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan zuwiderhandelt.

§ 4
Teilungsgenehmigung

Gemäß § 19 (1) BauGB bedarf die Teilung eines Grundstückes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach § 1 zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung.

§ 5
INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Konstanz, den 22.07.1999 / 23.07.1999

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
Konstanz, den 05. Aug. 1999

STADT KONSTANZ

gez. Fouquet

Fouquet
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 13.08.1999

STADT KONSTANZ

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan „URISBERG II“
im Stadtteil Wollmatingen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN **§ 9 BauGB**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Der Bebauungsplan besteht aus Teilbereichen mit unterschiedlichen planungsrechtlichen Festsetzungen:

a) BEREICH EINFACHER BEBAUUNGSPLAN **§ 30 (3) BauGB)**

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG **§ 9 (1) Nr. 1 BauGB**
Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

2. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN **§ 9 (1) Nr. 6 BauGB**
Je Wohngebäude sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.

Im übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.
Die Örtlichen Bauvorschriften sind sinngemäß anzuwenden.

b) BEREICH QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN **§ 30 (1) BauGB**

Hier gelten alle nachfolgenden Festsetzungen:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG **§§ 1 - 15 BauNVO**

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 NEBENANLAGEN § 14 BauNVO

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen sind nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn sie nicht störend in Erscheinung treten.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG **§§ 16 - 20 BauNVO**

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

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 20 BauNVO
- Größe der Grundfläche als Höchstgrenze § 19 BauNVO
- Höhe baulicher Anlagen - Traufhöhe (TH) § 18 BauNVO
  - Gebäudehöhe (GH)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Gebäude- bzw. Traufhöhe bezieht sich, sofern kein anderer Bezugspunkt angegeben ist, auf die jeweils angrenzende Straßenhöhe, gemessen im Mittel an der straßenseitigen Außenwand.

Die im WA 5 und im WA 8 festgesetzten Gebäude- und Traufhöhen beziehen sich auf das im Mittel gemessene, vorhandene Gelände.

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

Festgesetzt ist die offene Bauweise.
Im Zeichnerischen Teil (Nutzungsschablonen) sind Flächen festgesetzt, auf denen nur Einzelhäuser (E), nur Doppelhäuser, nur Hausgruppen (H) oder alternativ Einzelhäuser oder Doppelhäuser (ED) bzw. Doppelhäuser oder Hausgruppen (DH) zulässig sind.

4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablonen) ist die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) in Wohngebäuden festgesetzt;
die jeweilige Anzahl bezieht sich bei Doppelhäusern auf die Doppelhaushälfte und bei Hausgruppen auf die Hausgruppeneinheit.

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

6. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Eintragung der First- bzw. Gebäuderichtung festgesetzt.
Eine Änderung der Gebäuderichtung aus Gründen der Solarenergienutzung ist ausnahmsweise zulässig.

7. GARAGEN UND CARPORTS § 9 (1) Nr. 4 BauGB

7.1 Garagen (Ga) und Carports (Ca) sind für die neu geplanten Gebäude nur in der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. innerhalb der im Plan dafür festgesetzten Flächen zulässig.

7.2 Für das gesamte Planungsgebiet gilt: Mehrere Garagen oder Carports auf einem Grundstück sind zu Gruppen zusammenzufassen und einheitlich zu gestalten.

7.3 Festsetzungen zur Gestaltung von Garagen und Carports siehe Ziff. 1.2 der Örtlichen Bauvorschriften.

8. VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen für die öffentlichen Straßen und Fußwege.
Die Straßenrandsteine sowie deren Fundamente sind auf den angrenzenden Grundstücksflächen zu dulden.

9. FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER § 9 (1) Nr.

9.1 MULDEN-RIGOLEN-SYSTEM
(siehe auch Ziff. 4 der Örtlichen Bauvorschriften)
Im Planungsgebiet sind auf den Privatgrundstücken Flächen für die Anlage eines Mulden-Rigolen-Systems festgesetzt zur Versickerung und Sammlung von Niederschlagswasser von den

- öffentlichen Verkehrsflächen,
- öffentlichen Verkehrsflächen und Privatgrundstücken,
- den Privatgrundstücken.

Sofern in den straßenbegleitenden Mulden sowohl das von den öffentlichen Verkehrsflächen als auch von den Privatgrundstücken zufließende Regenwasser gesammelt wird, ist im zeichnerischen Teil dargestellte Muldengröße dafür ausgelegt.
Die Lage der Mulden kann innerhalb des im Plan festgesetzten Leitungsrechts verschoben werden, sofern dies die Gebäudezugänge und -zufahrten erfordern (siehe auch Ziff. 11.1 - Leitungsrechte).

9.2 Für die Regenwasserbehandlung auf den Privatgrundstücken sind 15 % der befestigten Flächen (Gebäudegrundfläche, Garagen, befestigte Terrassen, Wege und Zufahrten usw.) als Muldenflächen vorzusehen.

9.3 Auf die dem Bebauungsplan beigefügte Erschließungsplanung zur Oberflächenentwässerung wird verwiesen.

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

10.1 BEPFLANZUNG UND PFLEGE DES MULDEN-RIGOLEN-SYSTEMS
Die Mulden sind mit Rasen anzusäen und jährlich 2 x (Juni, Oktober) zu mähen. Das Mähgut muß nicht entfernt werden.
Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit ist eine regelmäßige Bodenauflockerung sowie das regelmäßige Entfernen von Laub im Herbst erforderlich.

Bei der Bepflanzung im unmittelbaren Umfeld der Mulden sind die Empfehlungen in der beigefügten Erschließungsplanung zur Oberflächenentwässerung zu beachten.

10.2 Es ist sicherzustellen, daß den Mulden keine Wasserschadstoffe zugeleitet werden.
Sofern Wasserschadstoffe in die Mulden gelangen, ist den Entsorgungsbetrieben Konstanz (EBK) unverzüglich Anzeige zu erstatten und sind erforderliche Maßnahmen zur Schadensbegrenzung / Schadensbeseitigung unmittelbar einzuleiten.
Der Kontroll- und Regelschacht ist bis zur Schadensbeseitigung ablaufseitig zu sperren. Zuwiderhandlungen werden als Umweltstraftat geahndet.

11. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN (GR, FR, LR) ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 (1) Nr. 21 BauGB

11.1 LR FÜR MULDEN-RIGOLEN

Im Bebauungsplan sind, soweit erforderlich, für die Herstellung und Unterhaltung des Mulden-Rigolen-Systems Leitungsrechte zugunsten der Entsorgungsbetriebe Konstanz bzw. der hinterliegenden Grundstücke festgesetzt:

- für Mulden-Rigolen, die Regenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen aufnehmen,
- für Mulden-Rigolen, die Regenwasser sowohl von den öffentlichen Verkehrsflächen als auch von Privatgrundstücken aufnehmen,
- für Mulden-Rigolen auf Privatgrundstücken in den gartenseitigen Flächen der Hausgruppen.

An dem System darf keine Verrichtung vorgenommen werden, die dieses gefährdet oder beschädigt. Im Bereich der Leitungsrechte sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen unzulässig. Die jederzeitige Zugänglichkeit ist zu gewährleisten.

Die Grundstückseigentümer der Grundstücke, auf denen Flächen für Mulden-Rigolen bzw. entsprechende Leitungsrechte festgesetzt sind, müssen dulden, daß auch das Niederschlagswasser von den angrenzenden öffentlichen und privaten Grundstücksflächen auf ihr Grundstück zufließt.

11.2 GEH- UND FAHRRECHTE

Im Bebauungsplan sind folgende Rechte eingetragen:

- Geh- und Fahrradfahrrecht (GR, FR-Rad) zwischen Löwengasse und neuer Erschließungsstraße (Flst. Nrn. 5060 und 5061),
- Geh- und Fahrrecht (GR, FR) über Grundstück Flst. Nr. 9002/1 zugunsten Grundstück Flst. Nr. 9002,
- Gehrecht (GR) über Grundstück Flst. Nr. 5043 zugunsten Grundstück Flst. Nr. 5044/1.

12. ANPFLANZEN VON BÄUMEN § 9 (1) Nr. 25a BauGB

12.1 Zur Durchgrünung und Gestaltung werden durch Planeintrag Bäume in den dem öffentlichen Straßenraum zugeordneten, privaten Vorgartenbereichen festgesetzt.
Es sind hochstämmige, mittelgroße Bäume entsprechend der Artenliste zu pflanzen.

12.2 Darüber hinaus ist je angefangene 100 qm Gartenfläche mindestens ein kleinerer bis mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen; auf dieser Fläche bereits vorhandene Bäume werden hierauf angerechnet.

13. ERHALTUNG VON BÄUMEN § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Die im Plan gekennzeichneten, bestehenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
Bei Baumaßnahmen sind sie entsprechend den Vorgaben der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen.
Soweit zu erhaltende Bäume abgängig sind, sind sie durch neue zu ersetzen.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE — § 6 BauGB

1. HINWEISE ZUR ANLAGE DES MULDEN-RIGOLEN-SYSTEMS

(siehe auch Ziff. 4 der Örtlichen Bauvorschriften)

1. Bei Anlagen auf privaten Grundstücken, die **nur** der Bewirtschaftung des auf diesen Grundstücken anfallenden Regenwassers dienen, sind diese vom Grundstückseigentümer zu erstellen und zu unterhalten.

2. Bei Anlagen von **mehreren angeschlossenen privaten Grundstücken** wird der Rigolenkörper und Regelschacht von den Entsorgungsbetrieben Konstanz (EBK) hergestellt.
   Die Herstellung der Mulde erfolgt durch den jeweiligen Grundstückseigentümer.
   Die Unterhaltung der Mulden-Rigolen erfolgt durch den jeweiligen Grundstückseigentümer.

3. Bei Anlagen auf privaten Grundstücken, die sowohl der Bewirtschaftung des auf diesen Grundstücken anfallenden Regenwassers wie auch der Bewirtschaftung von Zuflüssen von **öffentlichen Flächen** dienen, erfolgt die Herstellung der Mulden-Rigolen und des Regelschachts durch die EBK.
   Die Unterhaltung der Mulden erfolgt durch den jeweiligen Grundstückseigentümer.
   Die Unterhaltung der Rigolen und des Regelschachts bleibt bei den EBK.

4. Die Mulden-Rigolen sind nach den Vorgaben der Erschließungsplanung zur Oberflächenentwässerung, die dem Bebauungsplan beigefügt ist, anzulegen und über einen Kontroll- und Regelschacht an die öffentliche Entwässerung anzuschließen.
   Zur Herstellung des Mulden-Rigolen-Systems siehe Hinweise in den Textlichen Festsetzungen.

5. Die Planung der vorgenannten privaten Anlagen der Versickerung ist den Entsorgungsbetrieben Konstanz im Rahmen des Entwässerungsgesuchs zur fachlichen Prüfung als Voraussetzung für die Erteilung einer Anschlußgenehmigung an die öffentlichen Anlagen vorzulegen.
   Folgende Anlagenteile der grundstückseigenen Mulden-Rigolen sind bauseits abnahmepflichtig:
   - Rigolenkörper und Schachtanbindung
   - Anbindung an die öffentliche Anlage.

   Die Bauabnahme erfolgt durch die EBK.

2. KULTURDENKMALE - ZUFÄLLIGE FUNDE

Stellungnahme des Landesdenkmalamtes vom 14.08.1997

Der Bebauungsplan berührt das Archäologische Kulturdenkmal „Ortskern Wollmatingen“. Es ist davon auszugehen, daß sich im Bereich um die Kirche archäologische Befunde aus dem frühen und hohen Mittelalter erhalten haben. Wahrscheinlich stammen aus diesem Bereich die 1885 gemachten merowingerzeitlichen Grabfunde. An der Erhaltung dieses Kulturdenkmals besteht ein öffentliches Interesse.
Der Bebauungsplan berührt nach der „Liste der Kulturdenkmale“ das Kulturdenkmal im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 5061, 5062, 5063, 5064, 5067 und 5082/2. Auf eine Darstellung im Plan wird zugunsten dessen Lesbarkeit verzichtet.

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10 a, 79098 Freiburg, Tel 0761/20712-0, ist mind. 4 Wochen vor Beginn von Erd- bzw. Erschließungs-

arbeiten zu unterrichten, um Kontrollbegehungen durchführen zu können. Sollten dabei Funde zutage treten, behält sich das Landesdenkmalamt eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muß die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden. Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden.

3. BAUGRUND

Stellungnahme des Geologischen Landesamtes vom 19.08.1997

Als Baugrund stehen im Planungsgebiet eiszeitliche Ablagerungen (Moränensedimente, randlich auch Kiese) an. Mit uneinheitlichen Baugrundverhältnissen muß gerechnet werden.
Gegebenenfalls werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Konstanz, den 15.02.1999 / 17.06.1999

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 05. Aug. 1999

gez. Fouquet

Fouquet
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten:

STADT KONSTANZ

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
zum Bebauungsplan „URISBERG II“
im Stadtteil Wollmatingen

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

1.1 DÄCHER:

Dachform: Satteldächer oder Pultdächer gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone)

Dachneigung: 30° - 35° bei Satteldächern,
10° - 16° bei Pultdächern.
Bei bestehenden Gebäuden ist die vorhandene Dachneigung auch für Um- und Anbauten maßgebend.

Dachdeckung: Dachziegel in den Farben rot bis rotbraun;
Pultdächer können alternativ eine Blecheindeckung erhalten.
Die Dachdeckung (Material und Farbe) ist bei Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich vorzunehmen.

Dachgaupen: Dachgaupen müssen als untergeordnete Bauteile des Gesamtdaches erscheinen und daher mind. 0,6 m vom First und mind. 1,5 m von der Giebelwand entfernt sein. Ihre Gesamtlänge darf max. die halbe Länge des Hauptdachfirstes erreichen.
Unterhalb der Dachgaupen müssen mind. 3 Reihen Ziegel durchlaufen.

Dachgaupen unterschiedlicher Ausformung dürfen nicht auf einer Dachfläche angeordnet werden. Dies gilt entsprechend für Doppelhäuser und Hausgruppen, die jeweils als eine Einheit zu betrachten sind.

Aus brandschutztechnischen Gründen dürfen die Fenster der Dachgaupen nicht mehr als 1,0 m über der anleiterbaren Dachtraufe entfernt sein. Bei größeren Abständen sind gesicherte Überstiege auf der Dachfläche zu installieren.

Dacheinschnitte: (sog. Negativgaupen) müssen mind. 1,0 m vom First und mind. 1,5 m von der Giebelwand entfernt sein. Ihre Länge darf in beiden Richtungen (waagerecht und parallel zur Dachneigung gemessen) max. 3,0 m betragen.

Querhäuser: dürfen eine Gesamtbreite von 5,0 m nicht überschreiten.
Der First des Querhauses muß mind. 50 cm unter dem Hauptfirst liegen.

Gaupen und Einschnitte dürfen nicht gemeinsam auf der gleichen Dachseite angeordnet werden.

Aufenthaltsräume über dem 1. Dachgeschoß dürfen nur über die Giebelseiten belichtet werden. Dachöffnungen über dem 1. Dachgeschoß sind unzulässig.

1.2 GARAGEN UND CARPORTS

Garagen sind mit Satteldächern zu versehen, die annähernd in gleicher Dachneigung und in gleicher Deckung wie das Wohngebäude auszuführen sind.

Bei Wohngebäuden mit Pultdächern können die zugehörigen Garagen ausnahmsweise mit Flachdächern bis zu einer Neigung von 5° versehen werden. Sie müssen gestalterisch mit den Wohngebäuden eine Einheit bilden.
Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen und die Gebäude mit rankenden Pflanzen einzugrünen.

Carports sind mit rankenden Pflanzen einzugrünen.

Garagen und Carports, die eine Gruppe bilden oder von 2 Seiten direkt an die Grundstücksgrenze gebaut sind, sind in einer Flucht aneinanderzubauen und einheitlich zu gestalten. Ziff. 1.3 ist sinngemäß anzuwenden.

1.3 GESAMTGESTALTUNG DER DOPPELHÄUSER UND HAUSGRUPPEN

Doppelhäuser und Hausgruppen sollen jeweils in Form und Gestaltung, insbesondere der Traufhöhe, Sockelhöhe, Dachform, Dachneigung, Dachgesimsausbildung sowie in der Art und Farbe des Dachdeckungsmaterials einheitlich gestaltet werden.

2. EINFRIEDIGUNGEN § 74 (1) Nr. 3 LBO

2.1 Einfriedigungen entlang öffentlicher Straßen und Wege sind bis zu einer Höhe von 1,20 m in transparenten Baumaterialien (z.B. Maschendraht) zulässig.
Grundsätzlich ist die Einfriedigung einzugrünen. In beengten Verhältnissen ist eine Begrünung mit Kletterpflanzen vorzunehmen.
Nicht zulässig sind: Nadelgehölze, Sichtschutzzäune und Sockelmäuerchen.

2.2 Im Bereich von Sickermulden ist die Einfriedigung zwischen der Mulde und der Straße zu errichten.
Im übrigen sind Einfriedigungen 50 cm hinter den Straßenrand bzw. Fußwegrand zurückzuversetzen. Die Zwischenfläche ist zu begrünen und zu pflegen.

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

3.1 Die Versiegelung der nicht überbauten Teile der Baugrundstücke ist auf das zwingend erforderliche Maß zu begrenzen.

3.2 Die Garagenvorplätze und Stellplätze sind in offenporiger Bauweise (Schotterrasen, Rasenpflaster, wassergebundene Materialien, wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen.

3.3 Hausvorbereiche, die nicht für Stellplätze oder Zugänge benötigt werden, sind gärtnerisch zu gestalten. Sofern die für Stellplätze und Zufahrten genutzte Fläche 50 % der Vorgartenfläche überschreitet, sind diese mit Rasenpflaster oder Schotterrasen begrünt herzustellen.

3.4 Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen den natürlichen Geländeverlauf nicht beeinträchtigen. Sie sind bis zu max. 1,0 m zulässig.

Ausgenommen hiervon ist die Zufahrt zu im Untergeschoß zulässigen Garagen bei dem auf Grundstück Flst. Nr. 9002 neu geplanten Wohngebäude bis zu einer max. Breite von 10 m.
Im übrigen sind Ausnahmen zulässig, sofern dies die Geländeverhältnisse zwingend erfordern.

3.5 Stützmauern sind grundsätzlich unzulässig. Ausnahmen sind nur zulässig, wo es die Geländeverhältnisse im Bereich der Gebäudezugänge und Garagenzufahrten zwingend erfordern und der Regenwasserabfluß nicht behindert wird.

4. HERSTELLUNG VON ANLAGEN ZUM SAMMELN, VERWENDEN ODER VERSICKERN VON NIEDERSCHLAGSWASSER § 74 (3) Nr. 2 LBO

(siehe auch Ziff. 9 - 11 der Textlichen Festsetzungen)

4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das auf den befestigten Flächen (Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude sowie nicht versickerungsfähige, befestigten Hofflächen, Gebäudezugänge, Terrassen usw.) anfallende Regenwasser zu versickern.
Für die Versickerung, Retention und Ableitung des Regenwassers ist ein Mulden-Rigolen-System zwingend vorgeschrieben.
Vorgeschaltete Regenwasserspeicher und Regenwassernutzungsanlagen sind zulässig.

4.2 Für die Regenwasserbehandlung auf den Privatgrundstücken sind 15 % der befestigten Flächen (Gebäudegrundfläche, Garagen, befestigte Terrassen, Wege und Zufahrten usw.) als Muldenflächen vorzusehen.

4.3 Regenwasser darf, sofern nach der Erschließungsplanung zur Oberflächenentwässerung der Anschluß an das Mulden-Rigolen-System möglich ist, nicht in den Schmutzwasserkanal abgeführt werden.

5. NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN § 74 (1) Nr. 5 LBO

Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

6. BAUVORLAGE

6.1 Die Bestimmungen der Bauvorlagenverordnung sind einzuhalten. Grenz- und Gebäudeabstände sind genau zu vermaßen. Vorhandene Bäume und Gehölzpflanzungen sind im Lageplan einzutragen.

6.2 Den Bauanträgen sind Geländeprofile beizufügen, denen die genaue Höhenlage des Bauvorhabens im Bezug auf die vorhandene oder geplante Straßenhöhe bzw. Geländehöhe zu entnehmen ist.

6.3 Die Stadt und die Baurechtsbehörde können zur Beurteilung verlangen, daß das Bauvorhaben in Umrissen durch Stangen und Latten auf dem Baugrundstück dargestellt wird.

6.4 Zur Anlage des Mulden-Rigolen-Systems siehe Hinweise in den Textlichen Festsetzungen.

Konstanz, den 15.02.1999 / 17.06.1999

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 05. Aug. 1999

gez. Fouquet
Fouquet
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten:

BLATT 2

STADT KONSTANZ

STADTTEIL WOLLMATINGEN

BEBAUUNGSPLAN "URISBERG II"

M 1:1000



NUTZUNGSSCHABLONEN:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE	
BAUWEISE	MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE	MAX. ZULÄSSIGE WOHNEINHEITEN (WE)
DACHFORM SD,PD	DACHNEIGUNG	TRAUFHÖHE (TH) GEBÄUDEHÖHE (GH)
AUSNAHME DACHFORM	DACHNEIGUNG	TRAUFHÖHE (TH) GEBÄUDEHÖHE (GH)

FESTSETZUNGEN:

WA EINFACHER BEBAUUNGSPLAN	3 WE

WA 1	II	
H	65 qm	2 WE
SD	30–35°	TH 6.5 m GH 10.5m

WA 2	II	
ED	E 150qm D 75 qm	E 3 WE D 2 WE
SD	30–35°	TH 6.5 m GH 10.5m

WA 3	II	
E	85 qm	2 WE
SD	30–35°	TH 6.5 m GH 10.5m

WA 4	II	
D	85 qm	2 WE
SD	30–35°	TH 6.5 m GH 10.5m

WA 5	II	
ED	E 170qm D 85qm	E 3 WE D 2 WE
SD	30–35°	TH 6.5 m GH 10.5m

WA 6	II	
H	75 qm	2 WE
PD	10–16°	TH 5.25m GH 7.80m
AUSNAHME SD	30–35°	TH 3.75m GH 7.80m

WA 7	II	
DH	75 qm	2 WE
PD	10–16°	TH 6.25m GH 8.50m
AUSNAHME SD	30–35°	TH 4.50m GH 8.50m

WA 8	II	
ED	E 150qm D 75qm	E 2 WE D 1 WE
PD	10–16°	TH 7.80m GH 10.0m
AUSNAHME SD	30–35°	TH 6.50m GH 10.5m

ZEICHENERKLÄRUNG

ALLGEMEIN

- BESTEHENDE GEBÄUDE
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- WEGFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- HÖHENSCHICHTLINIEN 0,5m HÖHENABSTAND

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO)

- WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
- (WA) ALLGEMEINES WOHNGEBIET BEREICH EINFACHER BEBAUUNGSPLAN

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GR GRUNDFLÄCHE
- TH TRAUFHÖHE
- GH GEBÄUDEHÖHE

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE:

- II ALS HÖCHSTMASS

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

- E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- D NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- H NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- ED NUR EINZEL– UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- DH NUR DOPPELHÄUSER UND HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- BAUGRENZE

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN:

- FIRST– ODER GEBÄUDERICHTUNG ZWINGEND
- FIRST– ODER GEBÄUDERICHTUNG WAHLWEISE

DACHFORMEN:

- SD SATTELDACH
- PD PULTDACH

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- STRASSE
- FUSSWEG

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- SPIELPLATZ

LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- ANPFLANZEN VON BÄUMEN
- ERHALTUNG VON BÄUMEN

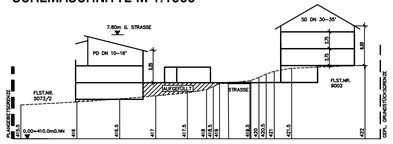
SONSTIGE PLANZEICHEN

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR: (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St STELLPLÄTZE
- Ca CARPORTS
- Ga GARAGEN
- MIT RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- GR GEHRECHT
- FR FAHRRECHT
- LEITUNGSRECHT FÜR MULDEN–RIGOLEN ZUG. ENTSORGUNGSBETRIEBE KONSTANZ

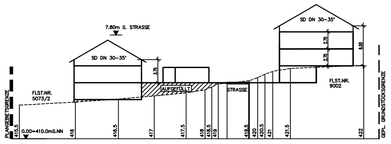
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- FLÄCHEN FÜR MULDEN–RIGOLEN (SIEHE FACHPLANUNG)
- ABBRUCH
- ABGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT UNTERSCHIEDLICHER MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS–BEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

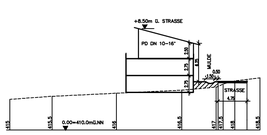
SCHEMASCHNITTE M 1:1000



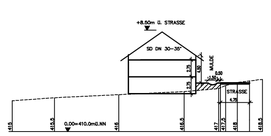
SCHNITT A-A



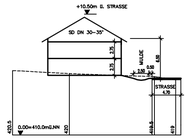
SCHNITT A-A AUSNAHME



SCHNITT B-B



SCHNITT B-B AUSNAHME



SCHNITT C-C

Planfertigung
LÖRRACH, DEN 15.02.1999
PLANUNGSGRUPPE SÜD–WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL.ING. H.R.GÖDDMANN FREIER ARCHITEKT+STADTPLANER
79539 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 07621/2300 FAX 8527
Stempel/Unterschrift

Stand des Liegenschaftskatasters
vom _____
Unterschrift (Siegel)

Entwurf vom 15.02.1999
geändert 17.06./23.07.99
Planer/in Dipl.Ing. Nocke
Zeichner/in Ruzicka

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss		am	26.06.1997	öffentliche Bekanntmachung	am 18.07.1997
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluß	am	26.06.1997	öffentliche Bekanntmachung	am 18.07.1997
	durchgeführt	vom	21.07.1997	bis	01.08.1997
				Veranstaltung	am 23.07.1997
Öffentliche Auslegung	Beschluß	am	18.03.1999	öffentliche Bekanntmachung	am 27.03.1999
	durchgeführt	vom	07.04.1999	bis	07.05.1999
Beteiligung Träger öffentlicher Belange		am	17.07.1997	Benachrichtg. über öff. Ausl.	am 06.04.1999
Beschluss über Bedenken und Anregungen		am	22.07.1999	**Satzungsbeschluss**	am 22.07.1999

Ausfertigung der Satzung
Konstanz, den 05. Aug. 1999

gez. Fouquet
(Fouquet, Bürgermeister) (Siegel)

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung am 13.08.1999

Vermerke
Dieser Bebauungsplan wurde nach Inkrafttreten geändert:
rechtsverbindlich am _____ Aktenplanzeichen _____
rechtsverbindlich am _____ Aktenplanzeichen _____
(Sonstige Vermerke)

STADT KONSTANZ

BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan „URISBERG II“
im Stadtteil Wollmatingen

I. ALLGEMEIN

Für den Bereich „Urisberg“ wurde bereits 1985 ein gesamthaftes Entwurfskonzept erarbeitet und im Juli eine Bürgerbeteiligung durchgeführt. Nach diesem ersten Verfahrensschritt wurde der Bebauungsplan geteilt; der östliche Teil „URISBERG I“, der im bisher unbebauten Bereich neue Bauflächen erschließen sollte, wurde vorgezogen und am 30.10.1993 rechtskräftig.

Nachdem die Stadt Konstanz zwischenzeitlich mehr als 50 % der unbebauten Grundstücke im Bereich „Urisberg II“ erwerben konnte, hat der Gemeinderat am 26.06.1997 beschlossen, das Verfahren für diesen Teil wieder aufzunehmen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 21.07.1997 bis 01.08.1997 mit 3 neuen Varianten wiederholt.

II. PLANUNGSGEBIET

Das Planungsgebiet befindet sich im unmittelbaren westlichen Anschluß an den historischen Ortskern von Wollmatingen. Das nach Osten ansteigende Gelände ist teilweise bebaut. Es wird umschlossen von der Ortskernbebauung im Norden, Westen und Süden. Im Gebietsinnern befinden sich einige neuere Gebäude.
Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan angestrebte Erhöhung der Bebauungsdichte ist wegen der bisher unzureichenden Erschließung nur nach Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich.

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von insgesamt	ca. 1,51 ha,
davon sind:	
unbebaute Grundstücke	ca. 0,70 ha,
bebaute Grundstücke	ca. 0,56 ha,
Straßen	ca. 0,15 ha,
Fußwege	ca. 0,02 ha,
Spielplatz	ca. 0,08 ha.

Wegen der bisherigen, lockeren Bebauung weist das Planungsgebiet einen hohen Grünflächenanteil auf. Zur Nutzung im Planungsgebiet siehe Ausführungen im Grünplanerischen Beitrag.

III. ERSCHLIESSUNG

III.1 Wasserversorgung - Gasversorgung

Die Wasserversorgung für die neu geplante Bebauung ist durch Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.
Zur Sicherstellung der Erdgasversorgung wird das vorhandene Netz erweitert.

III.2 Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung

Das Planungsgebiet soll im modifizierten Trennsystem entwässert werden, d.h. daß das anfallende Schmutzwasser in ein Schmutzwasserkanalnetz abgeleitet und das anfallende Oberflächenwasser dezentral versickert wird. Das überschüssige Oberflächenwasser wird durch den Schwaketengraben in den Mühlenbach und von dort direkt in den Bodensee abgeleitet. Mit diesem System soll ein weiterer Schritt zu einer gesamthaften, ökologischen Regenwasserbewirtschaftung getan werden.

MULDEN-RIGOLEN-SYSTEM

Auf die Begründung zur Erschließungsplanung zur Oberflächenentwässerung, die dem Bebauungsplan beigefügt ist, wird verwiesen.

Um über die Art der Regenwasserversickerung entscheiden zu können, wurden an mehreren Stellen im Planungsgebiet Versickerungsversuche durchgeführt. Danach wurde ein Durchlässigkeitsbeiwert k_f-Wert von 1×10^{-5} m/s bis 1×10^{-6} m/s ermittelt. Dies bedeutet, daß eine Flächenversickerung wegen eines zu großen Flächenbedarfs nicht in Frage kommt. Der vorhandene Boden enthält einen zu großen Schluffanteil, deshalb muß unter der Mulde ein notwendiger Speicher mit Kies angebracht werden. Um ein wirtschaftliches Speichervolumen zu erreichen, muß ein gedrosselter Abfluß erfolgen. Aus der Kombination von Versickerung, Speicherung und Abfluß eignet sich im Planungsgebiet das Mulden-Rigolen-System.

Das im Planungsgebiet anfallende Regenwasser kann bis auf geringfügige Ausnahmen (bestehende Bebauung an der Löwengasse und kurze Teile der öffentlichen Straßen und Fußwege) im Mulden-Rigolgen-System versickert werden (siehe auch Flächenermittlung zur Oberflächenentwässerung). Sowohl das auf den Privatgrundstücken als auch das auf den öffentlichen Flächen (Straßen und Wege) anfallende Regenwasser wird einer Versickerung zugeführt, wobei sämtliche Mulden-Rigolen auf Privatgrundstücken angelegt und von den jeweiligen Grundstückseigentümern unterhalten werden müssen.
Für die Entwässerung der geplanten Hausgruppen und des Doppelhauses südlich des Erschließungsringes müssen die Mulden auf der Gartenseite der Gebäude hintereinandergeschaltet und die Rigolen miteinander verbunden werden.

Je nach dem, ob eine Mulde

- nur das auf dem jeweiligen privaten Grundstück anfallende Regenwasser
- nur Regenwasser, das von der öffentlichen Straße zufließt
- sowohl das auf dem Privatgrundstück wie auch das von der öffentlichen Straße zufließende Regenwasser

aufnehmen wird, richtet sich die Herstellung der Anlagen (siehe hierzu die „Hinweise zur Anlage des Mulden-Rigolen-Systems“ in der Anlage zu den Textlichen Festsetzungen). Die Unterhaltung liegt in jedem Fall bei dem Eigentümer des jeweiligen Grundstückes.
Für die Herstellung und Unterhaltung des Mulden-Rigolgen-Systems sind Leitungsrechte zugunsten der Entsorgungsbetriebe der Stadt Konstanz im Bebauungsplan festgesetzt (Ziff. 11.1 der Textlichen Festsetzungen).

Die erforderlichen Flächen für die Mulden sind im Bebauungsplan nur festgesetzt, wenn sie auch oder nur das Regenwasser von öffentlichen Flächen aufnehmen müssen. Nehmen Sie das anfallende Regenwasser von den versiegelten Flächen auf den Privatgrundstücken und das auf öffentlichen Flächen anfallende Wasser auf, ist die im Bebauungsplan eingetragene Muldengröße (gemäß Fachplanung - Anlage) ausreichend für die gesamte anfallende Regenwassermenge.
Sofern Mulden nur für die Regenwasserbehandlung der Privatflächen ausgelegt werden müssen, müssen 15 % der befestigten Flächen als Muldenoberflächen vorgesehen werden. Sofern die Mulden von einzelnen Grundstücken nicht hintereinander geschaltet werden müssen, steht es den Grundstückseigentümern frei, wo sie die Mulden anlegen. In jedem Fall muß die ingenieurtechnische Planung der Anlagen der entwäs-

serungstechnischen Versickerung den Entsorgungsbetrieben zur fachlichen Prüfung als Voraussetzung für die Erteilung einer Anschlußgenehmigung an die öffentlichen Anlagen vorgelegt werden. Folgende Anlagenteile der grundstückseigenen Mulden-Rigolen sind bauseits abnahmepflichtig: der Rigolenkörper und die Schachtanbindung sowie die Anbindung an die öffentliche Anlage.
Im Bereich der bestehenden Bebauung müssen die vorhandenen Hausentwässerungen entsprechend dem geplanten Entwässerungssystem umgebaut werden.

III.3 Straßen und Fußwege

Das bisher nur locker bebaute Gebiet ist unzureichend erschlossen. Aus diesem Grunde und um eine angemessene Entwicklung und Nachverdichtung zu ermöglichen, ist eine ergänzende Erschließung erforderlich.
Das Planungsgebiet wird zum einen über die Thomas-Sättele-Straße aus dem Gebiet „URISBERG I“, zum anderen über den nördlichen Bachbohlweg, der in die Litzelstetter Straße mündet, erschlossen. Der südliche Bachbohlweg soll nicht zu Erschließungszwecken herangezogen werden, da der Einmündungsbereich in die Radolfzeller Straße kein weiteres Verkehrsaufkommen verkraften kann.
Beide Anknüpfungspunkte werden durch eine ringförmige Erschließungsstraße miteinander verbunden. Sie verläuft im Bereich vorhandener Wege, im nördlichen und westlichen Abschnitt im Bereich bisher sehr schmaler Pfade, die neu ausgebaut werden müssen. Das neue Erschließungsstück ist in direktem Anschluß an diese Wege mit einer Breite von 4,75 m geplant, damit ein Begegnungsverkehr möglich ist. Das in Nord-Süd-Richtung verlaufende Teilstück parallel zum dort vorhandenen Spielplatz soll lediglich mit einer Breite von 3,5 m ausgebaut werden mit einer kleinen Ausweichstelle etwa in der Wegmitte. Diese reduzierte Breite soll zu einer weitergehenden Verkehrsberuhigung beitragen, und gleichzeitig zur Sicherheit im Spielplatzbereich beitragen.
Da das nördliche Teilstück des Bachbohlwegs nur eine Breite von 3,5 m aufweist, ist hier nach der Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde ebenfalls eine Ausweichstelle erforderlich. Auf den ursprünglich im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 5043 vorgesehenen Standort wird verzichtet; statt dessen wird sie außerhalb des Planungsgebietes auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Bereich der dort im Bebauungsplan „URISBERG I“ festgesetzten öffentlichen Parkplätze eingerichtet. Dies ist dort mit demselben Aufwand nach straßenrechtlicher Widmung möglich. Die öffentlichen Stellplätze werden dadurch nicht tangiert.
Die im Südwesten vorhandene Scheune muß zur Realisierung der Erschließung abgebrochen werden.
Der Bachbohlweg Süd soll nur für die unmittelbar an den Weg angrenzenden Grundstücke bzw. eine nicht anders zu bewältigende rückwärtige Erschließung von Gebäuden an der Radolfzeller Straße Erschließungsfunktion übernehmen. Es wird maximal ein Doppelhaus zusätzlich durch diesen Weg angebunden. Eine Durchfahrt soll ermöglicht werden für die Müllabfuhr und Rettungsfahrzeuge, im übrigen muß sie durch angemessene verkehrsregelnde Maßnahmen ausgeschlossen werden.

Die vorhandenen Fußwegverbindungen sollen erhalten bleiben. Am Fußweg zwischen dem Bachbohlweg Nord und dem Bachbohlweg Süd ist keine Veränderung vorgesehen. Die Verknüpfung von der Löwengasse in das Gebiet verläuft über ein Privatgrundstück. Sie wird als Fuß- und Radweg planungsrechtlich gesichert über ein Geh- und Fahrradrecht zugunsten der Allgemeinheit, da sie eine wichtige Verbindung zur Kirche und in die Ortsmitte darstellt.

Eine weitere wichtige Fußwegverbindung verläuft derzeit über den Kinderspielplatz und einen schmalen Schlupf durch das hinterliegende Gebäude auf Grundstück Flst. Nr. 5082/2; die Wegführung durch das Gebäude ist durch einen entsprechenden Grundbucheintrag gesichert. Im Vorverfahren wurde alternativ eine Wegführung zwischen dem Gebäude und dem Gebäude auf Grundstück Flst. Nr. 5080/2 untersucht (auch diese Wegführung wurde im Zuge der Erteilung der Baugenehmigung auf Flst. Nr.

5080/2 durch einen Grundbucheintrag gesichert). Da durch diese Wegführung die Benutzbarkeit des Grundstücks Flst. Nr. 5080/2 stark einschränken würde und sich der Grundstückseigentümer verpflichtet hat, die anfallenden Mehrkosten für einen rollstuhl- und kinderwagengerechten Ausbau an alter Stelle zu übernehmen, wird an der alten Wegführung festgehalten.

IV. GEPLANTE BEBAUUNG UND NUTZUNG

Die geplante Bebauung soll den vorhandenen Gebäudebestand möglichst behutsam ergänzen. Gleichzeitig soll eine angemessene Verdichtung erreicht werden.
Bei der Anordnung der neu geplanten Gebäude im Gebiet wurden insbesondere die wenigen vorhandenen, ökologisch und gestalterisch besonders erhaltenswerten Bäume berücksichtigt. In erster Linie sind dies die Buche auf Grundstück Flst. Nr. 5076/2, der Nußbaum auf Grundstück Flst. Nr. 5075/5 sowie der Birnbaum auf Grundstück Flst. Nr. 5047. Bei der Durchführung der Baumaßnahmen im Umfeld dieser Bäume ist die DIN-Norm 18920 unbedingt zu beachten.
Bei der städtebaulichen Planung wurde weiter berücksichtigt, daß in ausreichendem Maße Flächen für die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers (das Mulden-Rigolen-System) zur Verfügung stehen.

Auf den neu zur Bebauung vorgesehenen Grundstücken wurden, um eine angemessene Verdichtung zu erreichen, vorwiegend Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) geplant.
Teilweise sind alternativ Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen, weil entweder die zur Bebauung zur Verfügung stehende Fläche aufgrund des Erhalts eines ortsbildprägenden Baumes gering ist oder die Topographie (steile Straßenböschung auf Flst. Nr. 9002) diese Abweichung rechtfertigt.
Auf Grundstück Flst. Nr. 5046 ist nur ein Einzelhaus mit maximal zwei Wohneinheiten vorgesehen, da es sehr klein ist.

Nach der Darstellung im Gestaltungsplan können auf bisher nicht bebauten Grundstücken

- 3 Reihenhauszeilen mit je 4 Reihenhäusern und max. 2 Wohneinheiten	→ 24 WE
- 5 Doppelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte	→ 10 WE
- 1 Einzelhaus mit max. 2 Wohneinheiten	→ 2 WE
insgesamt max.	36 WE

neu errichtet werden.

Die geplanten Gebäude sind i.d.R. mit II Vollgeschossen festgesetzt und mit Satteldächern oder teilweise alternativ mit Pultdächern. Doppel- und Reihenhäuser müssen jeweils einheitlich gestaltet werden.

In das Planungsgebiet einbezogen sind 9 bereits bebaute Grundstücke.
Für die beiden Gebäude an der Löwengasse (Grundstücke Flst. Nrn. 5061 und 5062) ist im Teilbereich „einfacher Bebauungsplan“ nur die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ansonsten richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Die örtlichen Bauvorschriften sind soweit möglich entsprechend anzuwenden.

Die übrigen bebauten Grundstücke befinden sich innerhalb des qualifiziert überplanten Teils des Bebauungsplans. Es handelt sich dabei ausschließlich um Einzelhäuser mit ein bis drei Wohneinheiten. Mit den festgesetzten Maßen für die bauliche Nutzung und den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie der grundsätzlichen Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern sollen der Bestand gesichert und gleichzeitig

Entwicklungsspielräume gegeben und die Voraussetzungen für eine angemessene Nachverdichtung geschaffen werden.

Das gesamte Planungsgebiet wird entsprechend der vorhandenen und der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

V. GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Dem Bebauungsplan ist ein grünplanerischer Beitrag beigefügt, aus dem die Ziele und Maßnahmen der Grünordnung und Freiflächengestaltung hervorgehen.

Darüber hinaus werden im Grünordnerischen Beitrag die durch die geplante Erschließung und Bebauung ausgelösten Eingriffe in den Naturhaushalt dargestellt und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen. Im einzelnen wird auf die dortigen Ausführungen verwiesen.

VI. BEABSICHTIGTE MASSNAHMEN

Der vorliegende Bebauungsplan „URISBERG II“ soll die Grundlage für eine Bodenordnung nach dem BauGB und für die Erschließung bilden.

Konstanz / Lörrach, den 15.02.1999 / 17.06.1999 / 23.07.1999

Entwurf + Planfertigung

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL.ING.ING. H.R. GÜDEMANN FREIER ARCHITEKT
79539 LÖRRACH TURMSTRASSE 22 TEL 07621/2300