VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN „UNTER DEM TORKELBERG“

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
6. BESTANDSPLAN MIT ABBRUCH
7. AUSZUG AUS DEM FNP ALS ÜBERSICHTSPLAN
8. STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG
9. ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUR ENTWÄSSERUNG
10. GRÜNORDNUNGSPLAN
11. GESTALTUNGSPLAN
12. VORENTWÜRFE HAUS 1 – 18 (PLAN 04-14)
13. VORENTWÜRFE STRAßENANSICHTEN (Plan 15 – 16)
14. PLAN 15 MIT SICHTLINIE V. TORKELBERG

SATZUNG

Nach § 7 des Massnahmengesetz zum Baugesetzbuch i. V. mit §§ 243, 233 und 10 des Baugesetzbuches und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz am 20.07.00 den o. g. Vorhaben- und Erschliessungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem Lageplan.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Vorhaben- und Erschliessungsplan besteht aus:

1.	Lageplan	Stand 09/99 / geändert 12/99 / 04/00 / 06/00
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	Stand 11.01.00 / geändert 06/00
3.	Örtliche Bauvorschriften	Stand 11.01.00
4.	Bestandsplan mit Abbruch	Stand 09/99

beigefügt sind:

5.	Auszug aus dem FNP als Übersichtsplan	Stand 11.01.00
6.	Städtebauliche Begründung	Stand 26.07.99 / geändert 06/00
7.	Erläuterungsbericht zur Entwässerung	Stand Januar 2000
8.	Grünordnungsplan	Stand 09/99 / geändert 12/99 / geändert 04/00
9.	Gestaltungsplan	Stand 09/99 / geändert 04/00 / 06/00
10.	Vorentwürfe Haus 1-18 (Plan 04-14)	Stand 09/99 / geändert 04/00
11.	Vorentwürfe Strassenansichten (Plan 15-16)	Stand 09/99 / geändert 04/00 / 06/00
12.	Plan 15 mit Sichtlinie v. Torkelberg	Stand 04/00 / geändert 06/00

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

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

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt

Konstanz, den 01. AUG. 2000

Stadt Konstanz, Dezernat III

Fouquet

Bürgermeister

STADT KONSTANZ 36

Bekanntmachung / Inkrafttreten : 10. AUG. 2000



ZEICHENERKLÄRUNG

Zum Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans "Unter dem Torkelberg"

Art der baulichen Nutzung :

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung : §§ 16–20 Bau NVO

0,8 GFZ — Geschossflächenzahl als Höchstmass
0,4 GRZ — Grundflächenzahl als Höchstmass
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass

EFH max. — maximale Erdgeschosshöhe OK Fertigfussboden, bezogen auf Meereshöhe. Bei Geschossversatz zählt die zur Strasse hin orientierte Ebene.

FH max. — maximale Firsthöhe, bezogen auf Meereshöhe

Bauweise, Baugrenzen

O — offene Bauweise
(D) — nur Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
geplante Grundstücksgrenze
FD — Flachdach begrünt
SD 40°–45° — Satteldach, Dachneigung 40°–45 °
Firstrichtung
Trennung unterschiedlicher Firsthöhen

Öffentl. Verkehrsflächen zur inneren Erschließung

Gehweg
Fahrbahn als Mischfläche
Geh- und Radweg
P — öffentliche Stellplätze, Ausführung m. wasserdurchlässigem Belag
(V) — öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich

Flächen für den ruhenden Verkehr § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

CP — überdachte Carports (Dachbegrünung)
ST — Private Stellplätze, Ausführung m. wasserdurchlässigem Belag
GA — Garagen (Dachbegrünung)
GGA — Gemeinschaftsgarage (Tiefgarage) – begrünt

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

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen
- Erhalt und extensive Pflege einer bestehenden Wiese
- 1–2 malige Mahd pro Jahr, keine mineralische Düngung
- Anlage, Erhalt und Pflege von offenen Mulden mit Wiesenansaat zur Versickerung und Rückhaltung von gesammeltem Niederschlagswasser
- Pflege des zu erhaltenden sowie der gemäß Pflanzgebot Nr. 5 zu pflanzenden hochstämmigen Obstbäume

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

zu erhaltender Bewuchs

6 — Baum
H1 / H2 — Sträucher, geschnittene Hecke

Planung

anzupflanzender großkroniger Laubbaum

PFG 1a — Pflanzgebot 1a (öffentliche Fläche)
Pflanzung eines Straßenbaumes in Pflanzinsel als Ergänzung bestehender Pflanzungen, Artenauswahl entsprechend der vorhandenen Straßenbäume

PFG 1b — Pflanzgebot 1b (öffentliche Fläche)
Pflanzung eines Strassenbaumes im Kreuzungsbereich Torkelbergstr./ Willy-Andreas-Weg/Fußweg ins Plangebiet als Ergänzung bestehender Pflanzungen, Artenauswahl entsprechend der vorhandenen Straßenbäume

PFG 2 — Pflanzgebot 2 (private Flächen)
Pflanzung von Straßenbäumen auf privaten Grundstücken zur inneren Durchgrünung und Gliederung des Plangebietes

PFG 3 — Pflanzgebot 3 (private Flächen)
Pflanzung eines großkronigen Straßenbaumes zur optischen Markierung der Zufahrt zum Plangebiet

anzupflanzender kleinkroniger Laubbaum

PFG 4 — Pflanzgebot 4 (private und öffentliche Flächen)
Pflanzung von kleinkronigen Bäumen zur inneren Durchgrünung des Plangebietes

anzupflanzende Obstbäume

PFG 5 — Pflanzgebot 5 (private und öffentliche Flächen)
Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen auf den Ausgleichsflächen im Süden des Plangebietes zur gestalterischen Einbindung der geplanten Bebauung in die umgebende Landschaft

anzupflanzende Hecke

PFG 6 — Pflanzgebot 6 (private Flächen)
Pflanzung einer geschnittenen Hecke zur Abschirmung der Gärten gegenüber der bestehenden Obstplantage

PFG 7 — Pflanzgebot 7 (private Flächen)
Pflanzung einer geschnittenen Hecke zur Abschirmung des Gartens vor den geplanten Parkplätzen und Stellplätzen

Dachbegrünung
Begrünung der Tiefgarage

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 Bau GB

öffentliche Grünfläche, Spielplatz
private Grünfläche für Pflanzgebot und Regenwasserversickerung
zu begrünende Fläche auf priv. Grundstücken (Gärten), keine Zufahrten und Stellplätze zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen sind bis zu einem umbauten Raum von max. 12 cbm auf der jeweiligen Parzelle zulässig.

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 16 Bau GB

offene Mulden für die oberirdische Ableitung von Niederschlagswasser
offene Mulden für die Versickerung und Rückhaltung des gesammelten Niederschlagswassers

Mit Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen § 9 (1) Nr. 21 Bau GB

LR 1 — Leitungsrecht für offene Mulden
LR 2 — Leitungsrecht für Strassenentwässerung und hinterliegende Grundrisse im Kanal bzw. offenen Mulden
LR 3 — Leitungsrecht für verrohrte Regenwasserleitungen zugunsten hinterliegenden Grundstücken
FR 1 — Fahrrecht für die Entsorgungsbetriebe parallel zu Geh- und Radweg
zu fällender Baum

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Vorhaben- und Erschließungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
bestehendes Gebäude
456.00 — Höhenlinie best. Gelände bez. auf Meereshöhe

STADT KONSTANZ — **PLANUNGSBÜRO**

Vorhaben- und Erschließungsplan — Maßstab — Aktenplanzeichen

"Unter dem Torkelberg", Litzelstetten — 1 : 500

LAGEPLAN — U 13

Planfertigung : Gensle & Hartmann Architekten
Turmstraße 4, 78467 Konstanz
Tel. : 07531 / 54084
Fax : 07531 / 53290

09 / 1999
geändert:
12 / 1999
04 / 2000
06 / 2000

Verfahrensübersicht und Ausfertigung :

Einleitung des Verfahrens	14.12.95 / 15.05.96
Antrag des Vorhabensträgers	06.06.95
Öffentliche Auslegung	
Beschluß	23.03.00
Öffentliche Bekanntmachung	07.04.00
Durchgeführt vom	17.04.00 – 17.05.00
Bürgerinformation	03.05.00
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	10.04.00
Beschluß über Bedenken & Anregungen	20.07.00
Satzungsbeschluß	20.07.00
Beitrittsbeschluß Gemeinderat	----------

Ausfertigung der Satzung
Konstanz, den 01. Aug. 2000

gez. Fouquet
Fouquet, Bürgermeister

Erlaß des Regierungspräsidiums	----------
Inkrafttreten des Vorhaben- & Erschließungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung	10.08.00

STADT KONSTANZ

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN "UNTER DEM TORKELBERG" KONSTANZ-LITZELSTETTEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Für die Ausführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes gelten nachfolgende Vorschriften:

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) — § 9 Bau GB, § 1 - 15 BauNVO, § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16-20 BauNVO

Zur Bestimmung des Masses der baulichen Nutzung sind festgesetzt:

- zulässige überbaubare Grundfläche — GRZ 0,4 — GFZ 0,8
- Zahl der Vollgeschosse — 2
- maximale Firsthöhe — siehe Planeintrag im Vorhaben- und Erschließungsplan

Definition Firsthöhe (FH): höchster Punkt der Dachhaut, bezogen auf die Meereshöhe

3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen — § 9 (1) 2 BauGB, § 22 Bau NVO

Offene Bauweise ist festgesetzt.
Im Lageplan sind Flächen festgesetzt, auf denen nur Doppelhäuser zulässig sind.
Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Eintrag der Firstrichtung festgesetzt.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden — § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Im Lageplan ist im Baufenster die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude festgesetzt.

5. Überbaubare Grundstücksflächen — § 9 (1) 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO

Baugrenzen bestimmen die überbaubare Grundstücksfläche,
geringfügige Überschreitungen entsprechend Vorentwurf
(Erker, Balkone, Terrassen, Pergolen, Kelleraußentreppen,
Vollwärmeschutz und Wandbekleidungen bis 10 cm) sind zulässig

6. Flächen für Carports, Garagen und Stellplätze — § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragenstellplätze sind nur innerhalb der im Plan dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ansonsten sind sie unzulässig.

7. Verkehrsflächen — § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die Fundamente der Strassenrandsteine für die öffentlichen Strassen- und Fusswege sind auf dem angrenzenden Grundstück zu dulden.

8. Grünflächen § 9 (1) Nr. 25 a+b BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Der ca. 17 m breite Streifen entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist als private Grünfläche ausgewiesen.
Die Fläche ist als extensive Wiesenfläche mit naturnaher Bepflanzung zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
1-2 malige Mahd pro Jahr, keine mineralische Düngung
Auf der Grünfläche wird das Regenwasser für die Versickerung und die Verdunstung zurückgehalten.

9. Externe Ausgleichsmassnahme

ausserhalb des Plangebietes
siehe Ausführungen im Grünordnungsplan (GOP) Ziffer 5.3.

10. Mit Fahr- und Leitungsrechten (FR, LR) zu belastende Flächen § 9 Abs 1 Nr. 25 a+b Bau GB

LR für Mulden und Rohrleitungen für Entwässerungsanlagen
Im VEP sind, soweit erforderlich, für die Herstellung und Unterhaltung des Mulden-Retensions-Systems Leitungsrechte zugunsten der Entsorgungsbetriebe Konstanz bzw. der hinterliegenden Grundstücke festgesetzt:

- für Mulden-und Rohrleitungen, die Regenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen aufnehmen;
- für Mulden-und Rohrleitungen, die Regenwasser sowohl von den öffentlichen Verkehrsflächen als auch von Privatgrundstücken aufnehmen;
- für Mulden-und Rohrleitungen 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 baulichen Anlagen und Nebenanlagen unzulässig. Die jederzeitige Zugänglichkeit ist zu gewährleisten. Dies gilt nicht für die nach dem Lageplan zulässigen Stellplätze und Carports.

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

FR
Fahrrecht (FR) zwischen Torkelbergstrasse und neuer Erschliessungsstrasse zugunsten den Entsorgungsbetrieben der Stadt Konstanz auf der östlichen Seite des Geh- und Radweges

11. Pflanzbindungen § 9 (1) 25b BauGB

Die lt. Planeintrag 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.

12. Anpflanzungen § 9 (1) 25a BauGB

Baum- und Buschpflanzungen sind lt. Planeintrag vorzunehmen.

Hinweise:

1. *Regenwasserbewirtschaftung*
   Oberflächenwässer sind in Rinnen zu sammeln und über Rasenmulden in die Retensionsbecken abzuleiten bzw. zu versickern.

2. *Maßnahmen der Grünordnung und Freiflächengestaltung*
   Die im Grünordnungskonzept festgesetzten Maßnahmen sind einzuhalten und durchzuführen. Die Durchführung der Maßnahmen wird im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.

3. *Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10 a, 79098 Freiburg, Tel. 07 61 - 2 07 12 - 0 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten.*
   Auch ist das Landesdenkmalamt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumassnahmen betroffen sein sollten.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt

Konstanz, den 01. aug. 2000
Stadt Konstanz, Dezernat III

gez. Fouquet

Fouquet
Bürgermeister

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Für die Ausführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes gelten nachfolgende Vorschriften:

1. Dachformen, Dachneigungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 74 LBO

Für die Wohnhäuser sind Satteldächer mit 40° bis 45° Dachneigung vorgeschrieben.
Carports und Garagen sind als Flachdächer extensiv zu begrünen.

2. Dachaufbauten

Dachform	Satteldächer
Dachneigung	entspr. den Eintragungen im Plan, 40° bis 45°
Dachdeckung	Dachziegel in den Farben rot und grau

Dachgaupen Dacheinschnitte, Dachaufbauten
sind nur als Ausnahme zulässig, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

Dachgaupen (allseitig von Dachflächen umgebene Aufbauten und Einschnitte)
Dachgaupen müssen als untergeordnete Bauteile des Gesamtdaches erscheinen und daher mindestens 0,6 m vom First und mindestens 1,50 m vom Giebel (ohne Dachvorsprung) entfernt sein. Ihre Gesamtlänge darf max. die halbe Länge des Hauptdachfirstes erreichen. Die stehende Höhe von Dachgaupen (d. h. die senkrechte Vorderkante gemessen ab Austritt aus der Ebene der Dachhaut) darf max. 1,40 m betragen. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 3 Reihen Ziegel durchlaufen.

Dacheinschnitte
Sogenannte Negativgaupen müssen mindestens 1,0 m vom First entfernt sein und mindestens 1,50 m vom Giebel (ohne Dachvorsprung) entfernt sein. Ihre Länge darf in beiden Richtungen (waagerecht und parallel zur Dachneigung gemessen) max. 3,0 m betragen.

Dachaubauten
Querhäuser oder ähnliches dürfen eine Gesamtbreite von 5,0 m nicht überschreiten.

Gaupen und Einschnitte dürfen nicht gemeinsam auf der gleichen Dachseite angeordnet werden. Dachgaupen unterschiedlicher Ausformung dürfen nicht auf einer Dachfläche angeordnet werden. Das gilt entsprechend auch für Doppelhäuser, die jeweils als eine Einheit zu betrachten sind. Die Dachdeckung (Material und Farbe) ist bei den Doppelhäusern aufeinander abzustimmen.

3. Einfriedungen § 74 (1) Nr. 3 LBO

Als Einfriedungen der privaten Gärten sind Zäune aus Maschendraht bis zu einer max. Höhe von 1,25 m oder Hecken bis zu einer max. Schnitthöhe von 1,50 m zulässig. Für Hecken sind einheimische Gehölze zu verwenden.

4. Stellplatzverpflichtung § 74 (2) Nr. 2 LBO

Je Wohnung sind 1,5 Abstellplätze für PKW nachzuweisen.

5. Gestaltung der Stellplätze § 74 (1) Nr. 3 LBO

Stellplätze und Parkplätze sowie private Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Empfohlen werden Schotterrasen oder Betonrasensteine.

6. Herstellen von Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser § 74 (3) Nr. 2 LBO

6.1. Im Bebauungsplangebiet ist das auf den befestigten Flächen (Verkehrsflächen, Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude sowie nicht versickerungsfähige, befestigte Hofflächen, Gebäudezugänge, Terrasse usw.) anfallende Regenwasser über Geländevertiefungen, offene Mulden und Leitungen zu sammeln und den 3 Retentionsbecken in der privaten Grünfläche am Südrand der geplanten Bebauung zur Versickerung zuzuleiten. Im letzten Retentionsbecken ist ein Drosselschacht mit Notüberlauf in den Mischwasserkanal herzustellen. Vorgeschaltete Regenwasserspeicher und Regenwassernutzungsanlagen sind erwünscht und zulässig.

6.2. Die Unterhaltung und Pflege der Entwässerungsmulden, die Zuleitungen zu den Retentionsräumen sowie der Retentionsräume selbst muß von privater Seite erfolgen. Entsprechende vertragliche Regelungen zwischen den betreffenden Anliegern sind zu vereinbaren.

6.3. Die Zuständigkeit und Unterhaltungspflicht für das Oberflächenentwässerungssystem umfasst für die EBK den Drosselschacht DS 1 sowie die dazugehörenden Anschlüsse an das Drainagenetz bzw. Mischwassernetz.
Der Drosselschacht selbst bleibt im Eigentum der Anliegergemeinschaft. Er muss für die Entsorgungsbetriebe frei zugänglich bleiben.

6.4. Die im öffentlichen Verkehrsraum verlaufenden gepflasterten Entwässerungsrinnen müssen im Rahmen der Strassenunterhaltung gewartet werden.

6.5. 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.

6.6. Den Entsorgungsbetrieben ist der Zugang zu den Entwässerungsanlagen z. B. zum Zwecke der Kontrolle, Probenentnahme und Unterhaltung jederzeit zu ermöglichen.

7. Dachbegrünung

Auf allen Carports und Garagen im Plangebiet wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

Hinweise:
Da das Plangebiet unmittelbar an die freie Landschaft angrenzt, soll aus landschaftsökologischen und -gestalterischen Gründen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes vom Anpflanzen von Nadelbäumen abgesehen werden.

Abfall- und Werstoffentsorgung
Abfall- und Wertstoffbehälter sind in geschlossenen Boxen oder hinter Schutzvorrichtungen auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

Der Hinweis stellt keine Festsetzung i.S.v § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 LBO dar.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt

Konstanz, den 01. Aug. 2000
Stadt Konstanz, Dezernat III

gez. Fouquet
Fouquet
Bürgermeister

STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1) Anlaß der Planaufstellung

Der 1988 zur Aufstellung beschlossene Bebauungsplan "Unter dem Torkelberg" wurde wegen der unbewältigten Konflikte Wohnen/Schreinerei nicht weitergeführt.
Die Bauvoranfrage vom 05.04.94 zur Bebauung des gesamten Gebietes wurde vom Ortschaftsrat Litzelstetten am 24.05.94 abgelehnt.

Ziel der planerischen Überlegungen ist eine Wohnbebauung die sich an der baurechtlichen Nutzungsschablone des Bebauungsplanes "Konstanzer Weg" orientiert.
Die planungsrechtliche Grundlage für dieses Bauvorhaben wird durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan erreicht.

Laut Einleitungsbeschluß des TUA vom 23.11.95 wird dem Vorhaben- und Erschließungsplan für die geplante Wohnbebauung die Bebauungsvariante A zugrunde gelegt.
Die Vorhabenträgerin kauft bei Satzungsbeschluß die notwendigen Grundstücksflächen vom Eigentümer.

2) Räumlicher Geltungsbereich und bestehende Nutzung

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 925/3, 925/5 und 926 mit einer Gesamtfläche von ca. 1,1 ha.

Das Grundstück Flurstück Nr. 925/3 und 925/5 ist mit einem Wohnhaus, einer Scheune und einem Werkstattgebäude bebaut. Das Werkstattgebäude wird im Zuge der Realisierung des Baugebietes abgerissen
Das restliche Grundstück liegt teilweise brach. Auf den Grundstücken sind einzelne schützenswerte Bäume vorhanden.

3) Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2010 sind die Grundstücke als Wohnbaufläche ausgewiesen.
Auf dieser Basis wird eine Wohnbebauung vorgesehen.

Die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu Art- und Maß der bebauung lassen zwei Vollgeschosse zu, bei festgelegten Firsthöhen und Dachneigungen sowie einer GRZ von 0,4.

Damit ist der Vorhaben- und Erschließungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten.

4) Geplante Bebauung und Nutzung

Die geplanten Wohnhäuser werden in offener Bauweise (E + D + RH) vorgesehen. Die Doppelhäuser haben flexible familienfreundliche Grundrisse auf dem Split-Level-Prinzip.

Die Wohnflächen betragen von ca. 150 qm bis maximal 300 qm pro Doppelhaushälfte, mit der Option, eine Einliegerwohnung einzuplanen. Mit Vollunterkellerung beträgt die zusätzliche Nutzfläche von 50 qm bis 90 qm.

Die Doppelhäuser haben eine Grundstücksgröße von 202 qm bis 450 qm.

Die Gebäude werden dem natürlichen Geländeverlauf entsprechend in der Firsthöhe gestaffelt. Für jedes Baufenster ist die max. Firsthöhe bezogen auf die Meereshöhe festgelegt.

Die Mehrfamilienwohnhäuser sind mit 4 bis 5 Zimmer-Maisonette-Wohnungen im Erd- und Obergeschoss geplant. Jede Wohnung hat einen zugeordneten Gartenbereich. Die Dachgeschoßwohnungen sind ebenfalls als Maisonette-Wohnungen ausgebildet.

Zielvorgabe ist es, große Wohnungen bzw. Doppelhaushälften mit Niedrigenergiestandard, Brennwertheizung und Verwendung wohngesunder Baumaterialien bereitzustellen.

Gemäß der Darstellung im Gestaltungsplan können auf dem Plangebiet folgende Anzahl der Wohneinheiten erstellt werden:

Bestand	3
Planung	57

Flächenbilanz

Gesamte Fläche des Plangebietes	11.179 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	826 qm
Öffentlicher Spielplatz	189 qm
Fläche Wohnbebauung (Bestand und Neu)	8.212 qm
Grünfläche mit festgelegtem Pflanzgebot	
und Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser	1.952 qm

5) Auswirkungen des Vorhabens

Durch Empfehlung des Ortschaftsrates vom 29.02.2000 hat der Gemeinderat am 23.03.2000 beschlossen, die ursprünglich vom Vorhabenträger vorgesehene Firsthöhe um 2 m zu reduzieren. Diese Änderung ist in die Planung eingeflossen. Im Vorhaben- und Erschliessungsplan (Lageplan M 1 : 500) wurde die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe bezogen auf Meereshöhe entsprechend im gesamten Gebiet reduziert, nur im Bereich des bestehenden Wohngebäudes bleibt die maximal zulässige Firsthöhe unverändert.

Damit wird eine bessere Einbindung in die Landschaft erreicht und die Sichtbeziehung vom Torkelberg zum See gewahrt. Gleichzeitig wird damit auch auf die Nachbarbebauung Rücksicht genommen.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, daß von dem geplanten Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

6) Grünordnung und Freiflächengestaltung

Das Grünordnungskonzept des Landschaftsplanungsbüros Eberhard & Partner enthält eine umfassende landschaftsökologische und -gestalterische Untersuchung für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes.
Die Untersuchung umfasst eine Bestandsanalyse mit Baumbewertung und zeigt Konflikte auf, welche die geplante Bebauung verursacht.

Das Grünkonzept stellt entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die Massnahmen dar, mit denen Beeinträchtigungen vermieden oder vermindert werden können bzw. mit denen die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen ausgeglichen werden. Es sieht dazu eine Reihe von Massnahmen innerhalb des Gebietes vor (Durchgrünung des Plangebietes, Wasserrückhaltung) sowie für die trotzdem noch verbleibenden im Geltungsbereich selbst nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen eine Massnahme ausserhalb des Plangebietes (Umbau eines Flichtenwaldes im Bussenried in einen naturnahen Laubmischwald, Flächengrösse ca. 0,8 ha).

Alle durch die Baumschutzordnung der Stadt Konstanz geschützten, und im Zuge der Baumassnahmen zu fällenden Bäume werden durch Pflanzungen im Geltungsbereich des VEP ersetzt.

7) Erschließung

Äußere Erschließung / Innere Erschließung
Erschließungsprinzip
Erschließung über den Konstanzer Weg, nur die Häuser entlang der Torkelbergstraße werden, entsprechend den Forderungen des Ortschaftsrates , über diese erschlossen.

Vom Konstanzer Weg abzweigend, wird ein Stichweg mit Wendebereich ausgebaut. Sieben Doppelhäuser und ein Mehrfamilienwohnhaus werden über diesen Stichweg erschlossen. Die restlichen zwei Mehrfamilienwohnhäuser und ein Doppelhaus werden über die Torkelbergstraße erschlossen.

Der Stichweg soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden.
Eine Anbindung von dem Stichweg zur Torkelbergstraße wird für Fußgänger, Radfahrer und für das Müllfahrzeug vorgesehen.
Der Fuß- und Radweg hat eine Breite von 2,50 m und ist durch Pfosten zur Torkelbergstrasse gesperrt. Keine Durchfahrt für sonstigen Verkehr.

Spielplatz
Ein öffentlicher Spielplatz wird westlich des bestehenden Wohngeländes ausausgewiesen.

ÖPNV
Die sehr gute Anbindung an den ÖPNV ist durch die Nähe zur Bushaltestelle gewährleistet.

Parkierung
Im Planbereich sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze auszuweisen.
Geparkt wird in zwei Tiefgaragen in den Mehrfamilienhäusern, in Carports und integrierten Garagen in den Doppelhaushälften.
An der Torkelbergstraße stehen 5 öffentliche Stellplätze und am Anfang der Stichstraße 5 weitere öffentliche Stellplätze zur Verfügung.
Ein Wendehammer ist eingeplant.

Entsorgungsbetriebe

Die Müllfahrzeuge können über den geplanten Fuß- und Radweg zu der Torkelbergstraße durchfahren .

Versorgung / Entsorgung

Versorgungsleitungen für Abwasser, Wasser, Strom und Gas sind vom Konstanzer Weg bzw. von der Torkelbergstraße aus neu zu verlegen.

Der Schmutzwasserkanal wird bei der Einmündung der Stichstraße am Konstanzer Weg angeschlossen.

Oberflächenwasser

Geplant sind auf einer ca. 1,1 ha grossen Fläche ca. 60 Wohneinheiten in 18 Gebäuden. Gemäss einer Besprechung am 03.07.1997 mit den Ver- und Entsorgungsträgern (Entwässerung-Entsorgungsbetriebe Stadt Konstanz) muss das Regenwasser durch grossflächige Versickerung und Verdunstung wieder in den Wasserkreislauf eingebracht werden. Die vorliegenden Unterlagen zur wasserrechtlichen Genehmigung beinhalten die Ableitung des Regenwassers innerhalb des Baugebietes, sowie die Sammlung und Versickerung in Retentionsräumen.

Entwässerungskonzeption

Für das neue Baugebeit "Unter dem Torkelberg" ist vorgesehen, die Niederschlagswässer dezentral dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen.

Bei der vorliegenden Entwässerungskonzeption wird angestrebt, die Direktabflüsse durch Versickerung des Niederschlagswassers zu minimieren, nicht direkt versickerbare Abflüsse vor Ort zu speichern und zu versickern und bei extremen Niederschlagsereignissen anfallende Wassermengen verzögert an den bestehenden Kanal abzugeben.

Ziel der Rückhaltung und Versickerung ist die Schliessung des kleinräumigen Wasserkreislaufes, sowie die Grundwasserneubildung und Verbesserung des Kleinklimas.

Das anfallende Regenwasser auf den Privatflächen wird über Geländevertiefungen und Mulden gesammelt. An diese Mulden werden auch die Dachentwässerungen der einzelnen Gebäude als offene Rinnen angeschlossen. Diese Mulden sind nachfolgend an die geplanten Entwässerungsrinnen der Verkehrsflächen angeschlossen.

Durch die geschlossene Bebauung am südlichen Rand kann das anfallende Regenwasser nicht mehr offen weitergeleitet werden. Hier wird das Regenwasser in Strassenläufen gesammelt und mittels Rohrleitungen unter den geplanten Carports an den Grundstücksgrenzen weitergeleitet.

Je nach Geländemodellierung wird danach das Regenwasser wieder in Mulden den am Südrand der geplanten Bebauung vorgesehenen 3 Retentionsbecken zugeleitet. In den Retentionsbecken wird das Niederschlagswasser gesammelt und kann versickern (Retentionsversickerung). Die Retentionsbecken sind durch einen Graben miteinander verbunden. Füllt sich ein Becken schneller, so kann das Regenwasser über den Verbindungsgraben in das darunterliegende Becken abfliessen (Kaskaden). Am Ende des letzten Beckens (Retentionsraumversickerung 3) ist ein Drosselschacht mit Notüberlauf nachgeschaltet. Bei starken Regenereignissen kann das anfallende Niederschalgswasser, wenn die Retentionsbecken gefüllt sind, über den Notüberlauf in den Vorfluter abgeleitet werden.

Ursprünglich war angedacht, das anfallende Regenwasser aus dem Notüberlauf in einen neuen Entwässerungsgraben westlich des Konstanzer Weges in den bestehenden Wassergraben "In den Lehmgrubenäcker" und weiter in den Tobel Richtung Überlinger See abzuleiten.

Im Zuge der Bebauung "Am Konstanzer Weg" muss der Konstanzer Weg noch ausgebaut werden. Bis zu diesem Zeitpunkt wird auch der neue Entwässerungsgraben bis zu dem Lehmgrubenacker zurückgestellt. Der Notüberlauf wird an den bestehenden Kanal DN 700 im Konstanzer Weg angeschlossen.

Ausserdem ist unter dem Retentionsbecken 3 eine Rigole mit Anschluss an einen Drosselschacht vorgesehen. Der Anschluss aus dem Drosselschacht an die bestehende Drainage DN 150 im Konstanzer Weg erfolgt mit einer Rohrleitung DN 150.

Entsprechend den Vorgaben der Entsorgungsbetriebe der Stadt Konstanz dürfen maximal 5 l/s, ha -=5x1,1 ha = 5,5 l/s eingeleitet werden.

Die gesamte Entwässerungskonzeption wurde im Mai 1999 mit den Entsorgungsbetrieben abgestimmt.

Die Kosten der Erschließung werden über den Durchführungsvertrag zu 100% von der Vorhabensträgerin übernommen.

8) Abstand zu Sportanlage

Der Abstand zu den Sportanlagen Litzelstetten beträgt ca. 192 m .
Eine fachtechnische Beurteilung bzw. Prognose der Lärmeinwirkung vom Ing. Büro ISW, Reute liegt bei.

9) Untergrundverhältnisse

Entsprechend der Geologischen Karte Hegau und westlicher Bodensee steht im Bebauungsgebiet würmeiszeitliche Grundmoräne an.
Unter einem ca. 0,3 m bis 0,4 m mächtigen Mutterboden steht Grundmoräne an.
Sie besteht im wesentlichen aus kiesigem, sandigem, und tonigem Schluff von überwiegend steifer Konsistenz und hellbrauner Farbe.

Aufgestellt: Konstanz, 11.01.2000 / geändert Ziffer 8), 20.03.2000
Der Architekt:
Gensle & Hartmann,
Architekten

Anlage:
Beurteilung bzw. Prognose der Lärmeinwirkung