BEBAUUNGSPLAN „URISBERG I“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

0. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

1. ÜBERSICHTSPLAN

2. SATZUNG

2.1 LAGEPLAN

2.2 PLANUNGS- und BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

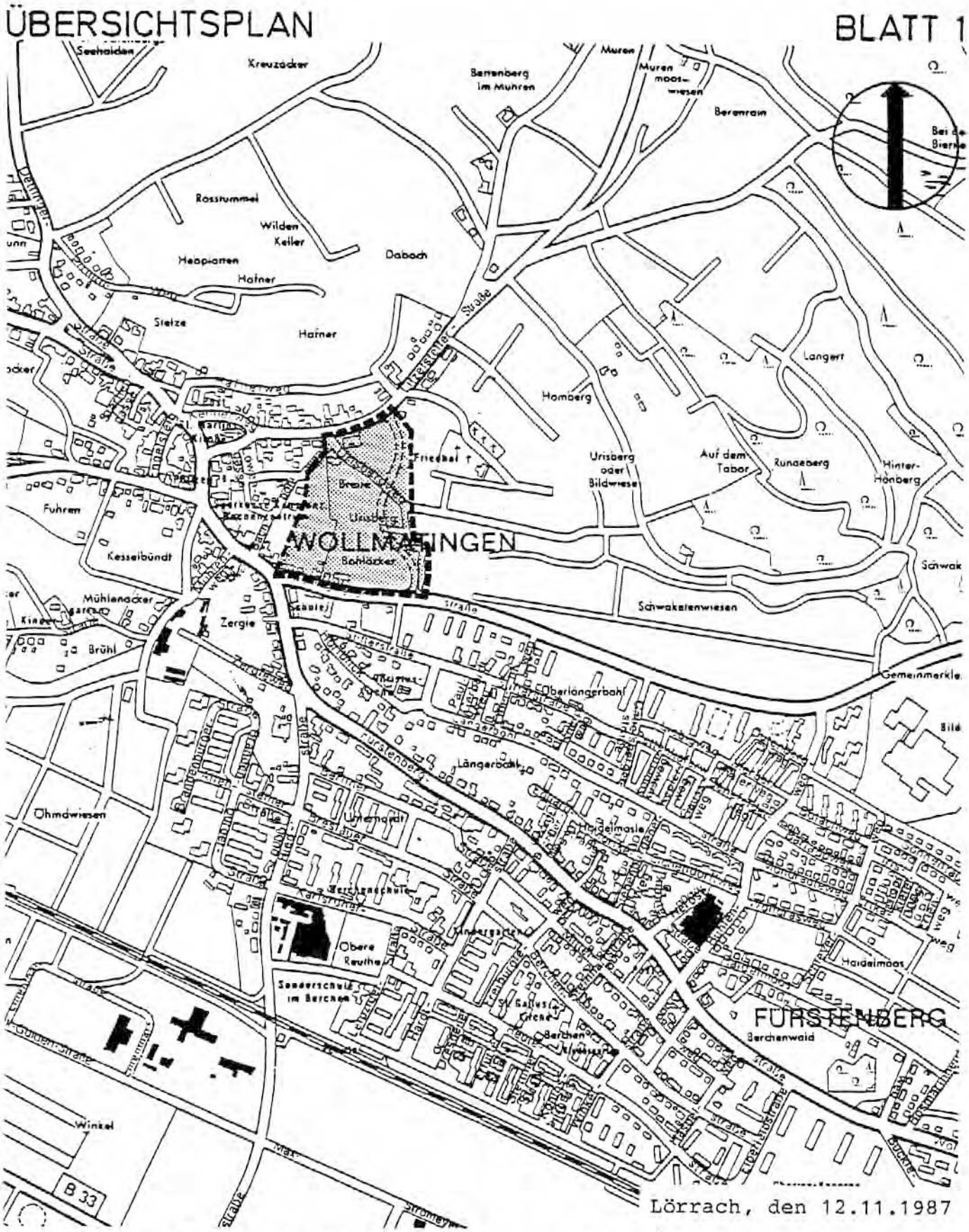
3. BEGRÜNDUNG

4. GESTALTUNGSPLAN

5. GRÜNORDNUNGSPLAN in PLAN und TEXT

6. LÄRMGUTACHTEN

STADT KONSTANZ - WOLLMATINGEN
BEBAUUNGSPLAN „URISBERG I"



PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST

S A T Z U N G

der Stadt KONSTANZ

zum Bebauungsplan "URISBERG I"
im Stadtteil Wollmatingen

im Bereich des Gewannes Urisberg

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und des § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz den Bebauungsplan "URISBERG I"

am 01.04.1993 als Satzung beschlossen. Satzungsbeschluß der Bebauungsplanänderung: 28.10.93

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil (Bl. 2).

§ 2 BESTANDTEILE DES BEBAUUNGPLANES

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Lageplan (zeichn. Teil)	M. 1:500 (Bl.2)	vom 17.09.92	
	mit Änd.	vom 01.04.93	u. 10.09.93
2. Bebauungsvorschriften		vom 17.09.92	
	mit Änd.	vom 01.04.93	

§ 3 BEIFÜGUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Beigefügt sind:

1. Übersichtsplan	(Bl.1)	vom 12.11.87	
2. Gestaltungsplan	M. 1:500 (Bl.3)	vom 17.09.92	
	mit Änd.	vom 01.04.93	
3. Grünordnungsplan	M. 1:500 (Bl.4)	vom 17.09.92	
	mit Änd.	vom 01.04.93	
4. Begründung		vom 17.09.92	
	mit Änd.	vom 01.04.93	u. 10.09.93
5. Gutachten - Untersuchung Lärmbelastung	vom 22.10.87 und 05.11.87		

§ 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

~~§ 5 INKRAFTTRETEN~~

~~Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 Abs. 3 BauGB in Kraft.~~

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 05. MAI 1993

Stadt Konstanz-Dezernat III

Fischer
Bürgermeister

STADT KONSTANZ 35

§ 5 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan "Urisberg I", beschlossen am 01.04.93, mit der am 28.10.93 beschlossenen Änderung tritt mit der Bekanntmachung als Satzung in Kraft.

Ausfertigung der Satzung zur Bebauungsplanänderung:

Konstanz, den 29.10.1993

Stadt Konstanz - Dezernat III

Fischer
Bürgermeister

STADT KONSTANZ 36

Bebauungsplanänderung
"Urisberg I"

Satzungsbeschluß der Änderung : 29.10.93
Auslegung der Satzung : 29.10.93
Inkrafttreten des Bebauungsplanes : 30.10.93

ZEICHENERKLÄRUNG

ALLGEMEIN

- BESTEHENDE GEBÄUDE
- BESTEHENDE GEBÄUDE VOM PLANER NACHGEMESSEN
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- WEGFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- HÖHENSCHICHTLINIEN in METERABSTAND

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO

- WA — ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
- MI — MISCHGEBIET (EINFACHER BEDARFUNGSPLAN)

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

- (II) GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
- 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
- GR MAX. ZUL. GRUNDFLÄCHE JE GEBÄUDE
- GF MAX. ZUL. GESAMTGESCHOSSFLÄCHE JE GEBÄUDE
- WE WOHNEINHEIT

BAUWEISE
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO

- A — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- A — NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- D — NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- E — NUR EINZEL-HÄUSER ODER HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- E — NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG

- BAUGRENZE
- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN: FIRST- bzw. GEBÄUDERICHTUNG ZWINGEND
- GEPLANTE GEBÄUDE MIT SATTELDACH
- GEPLANTE GEBÄUDE MIT ZELTDACH

DACHFORM
- SD SATTELDACH
- ZD ZELTDACH

NUTZUNGSSCHABLONE:
ART DER BAULICHEN NUTZUNG | GESCHOSSFLÄCHENZAHL
GRZ / GR | BPZ / GF
BAUWEISE | DACHFORM

- FLÄCHEN GLEICHER NUTZUNG

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Abs. 6 BauGB

- STRASSEN-VERKEHRSFLÄCHEN (ÖFFENTLICH / PRIVAT)
- RUHENDER VERKEHR
- FUSS- UND RADWEG
- LANDWIRTSCHAFTLICHER WEG
- FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

(ÖFFENTLICHE / PRIVATE VERKEHRS-FLÄCHEN ZUSAMMENGEFASST)

VERSORGUNGSANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14, Abs. 6 BauGB

- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN ELEKTRIZITÄT (TRANSFORMATOREN)
- LEITUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 13, Abs. 6 BauGB UNTERIRDISCH
- REGLERSTATION FÜR GASVERSORGUNG
- CONTAINERSTANDPLÄTZE FÜR MÜLL- UND WERTSTOFFSAMMLUNG

GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- VERKEHRSGRÜN
- ÖFFENTLICHER SPIELPLATZ
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE

LANDWIRTSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 u. Abs. 6 BauGB

- LANDWIRTSCHAFT / GÄRTNEREI

LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 u. Abs. 6 BauGB

- ANPFLANZEN VON BÄUMEN
- ERHALTUNG VON BÄUMEN

WASSERFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Nr. 22 BauGB)
- GA GARAGEN
- TGA TIEFGARAGEN (EINFAHRT)
- MIT RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)
- LR LEITUNGSRECHT
- FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 u. Abs. 6 BauGB)
- AUFSCHÜTTUNG / BÖSCHUNG AM PRIVATGRUNDSTÜCK
- ABGRABUNG
- SICHTFREIEN, VON SICHTHINDERNISSEN JEDER ART, HÖHER ALS 0,8 m ÜBER FAHRBAHN - FREIZUHALTEN
- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- ABGRENZUNG VON UNTERSCHIEDLICHER ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- LÄRMPEGEL-BEREICHE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB Nachweis Nebenanlagen vor Gebäuden zum Lärmschutz (Gebäude mit ZD/CD und SD/AD)
- ALLE FASSADEN AN URSBERGSTRASSE LÄRMPEGELBEREICH II

STADT KONSTANZ · PLANUNGSAMT

Bebauungsplan **URISBERG I** – Änderung –
Maßstab 1 : 500
Aktenplan-zeichen u9

Planfertigung
PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
Stand des Liegenschaftskatasters vom 18.05.92
gez. i.V. Beckmann Stand:

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluß: 27.09.90
Frühzeitige Bürgerbeteiligung: Beschluß am ____ Bekanntmachung am ____
Auslegung: Beschluß am 02.05.91 Bekanntmachung am 13.06.91
Öffentliche Auslegung: Beschluß am ____ Bekanntmachung am ____
Behandlung Fristgerecht Anregungen: am 57.10.91
Ergebnis der Beratung über Bedenken und Anregungen: am 28.10.92
Satzungsbeschluß: am 30.10.93
Ausfertigung der Satzung: 29.10.93
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung: am 30.10.93

Vermerke
Dieser Bebauungsplan wurde von der Genehmigung gemäß § 11 BauGB nicht betroffen.
Altlastenverdachtsfläche: ____
Kampfmittelverdachtsfläche: ____

(Ortsübliche Vermerke)

STADT KONSTANZ · PLANUNGSAMT

VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB)

§ 2 (1) AUFSTELLUNG
Gemeinderat am 18.09.1984
Öffentliche Bekanntmachung am 2.07.1985

§ 3 (1) FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BÜRGER
Gemeinderat am 28.09.1984
Öffentliche Bekanntmachung am 2.07.1985
Plana stab am 5.07.1985 bis 26.07.1985
Öffentliche Bekanntgabe der Erörterung am 5.07.1985

§ 3 (2) OFFENTLICHE AUSLEGUNG - 1. OFFENLEGUNG
Gemeinderat am 12.11.1985
Öffentliche Bekanntmachung am 04.12.1987
Planstand am 14.12.1987 bis 13.01.1988

§ 4 (1) STELLUNGNAHME DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE am 23.06.1988
§ 4 (2) Fristverlängerung am 22.2.1989
§ 4 (3) Fristverlängerung am

§ 3 (2) OFFENTLICHE AUSLEGUNG - 2. OFFENLEGUNG
Gemeinderat am 12.09.1990
Öffentliche Bekanntmachung am 25.09.1990
Planstand am 05.10.1990 bis 05.11.1990
Behandlung der Bedenken und Anregungen am 06.02.1991

§ 4 STELLUNGNAHME DER TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE
§ 4 (1) Fristverlängerung am
§ 4 (2) Fristverlängerung am
§ 4 (3) Erneute Stellungnahme am 14.10.1992
§ 6 BESCHLUSS ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Satzungsbeschluß am 01.04.1993

Ausfertigung der Satzung:
Stadt Konstanz, Dezernat III
den 13. APR 1993

Bürgermeister

§ 11 GENEHMIGUNG / ANZEIGE DES PLANUNGSZIELES
Gemeinde am
Genehmigungsvermerk am
Anzeige gegenüber Genehmigungsbehörde am
§ 12 INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS
Ortsübliche Bekanntmachung am

VERMERKE
Die Planunterlage entspricht dem Stand des Liegenschafts-katasters.
Stadt Konstanz, Vermessungsamt, Liegenschaftsamt, 78.5. 1992

BLATT 2
M. 1:500

BEBAUUNGSPLAN "URISBERG I"

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL.-ING. R. GUDENNUS · FREIER ARCHITEKT
7800 LÖRRACH TURMSTRASSE 22 TELEFON 07621/2303

Entwurf vom 15.03.1992 Stand gem. 01.07.1992 u. 01.
Sachbearbeiter: Sachbearbeiter:
gezeichnet: HEJO gezeichnet:

Hatnej-Weg
Kennerweg
Litzelstetter Strasse
Urisbergweg
Schwaketenstraße
Rathoizstraße
Murtenweg
Zukünftig zum Gem. Kindergarten
Altenwohnanlage + Altentagesstätte
Kinderspielplatz
Gemeinsamer Fuss- und Radweg
Lärmpegelbereich Straßenfront IV, Giebel II, Gartenfront I
Lärmpegelbereich Straßenfront II, Ost- u. Westfassaden II
Fuss- und Radweg
Schnitt A-B
Schnitt C-D
Schnitt E-F
Schnitt G-H

235.124 1d Kindertagesstätte
235.124 3b

STADT KONSTANZ - STADTTEIL WOLLMATINGEN

BEBAUUNGSPLAN "URISBERG I"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) -- BauGB.

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.01.1990 (BGBl. I S. 127) -- BauNVO.

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 -- PlanzV 90.

4. § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28. November 1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990 (GBl. S. 426).

5. Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) i.d.F. vom 21.10.1975 (GBl. S. 654, berichtigt 1976 S. 96), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.12.1991 (GBL. S. 848).

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, § 9 BauGB

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

- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

  Entsprechend den Eintragungen im Lageplan sind in Teilen des Gebietes max. zulässige Wohneinheiten festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

- Altenwohnanlage und Altenpflegeheim gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB

- Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 14 BauNVO

  Einrichtungen und Anlagen für Kleintierhaltung sind unzulässig.

  Ausnahmsweise zulässig sind die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen.

- Fläche für Landwirtschaft
  In der festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft ist ein Gartenbaubetrieb zulässig.

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

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

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z), § 18 BauNVO
- Grundflächenzahl (GRZ) bzw. max. zulässige Grundfläche (GR) als Höchstgrenze, § 19 BauNVO
- Geschoßflächenzahl (GFZ) bzw. max. zulässige Geschoßfläche (GF) als Höchstgrenze, § 20 BauNVO

Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl bzw. der Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (keine Vollgeschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

Bei den beiden Gebäuden mit Zeltdach (ZD) im Bereich der nördlichen Einmündung der Ringstraße in die Querspange darf das dritte Vollgeschoß außerhalb des Dachraumes liegen.

Soweit es die Hangneigung zuläßt, ist ein Sockelgeschoß (kein Vollgeschoß) zulässig (sh. Typenschnitt).

Wird bei der Errichtung von Tiefgaragen die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl bzw. Grundfläche um 50 % (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) überschritten, sind Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen (sh. hierzu Ziff. I.13.5 - Bepflanzung von Tiefgaragen).

3. BAUWEISE, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Im Plan sind Flächen festgesetzt, in denen

- nur Einzelhäuser
- Einzelhäuser und Doppelhäuser
- Einzelhäuser oder Hausgruppen

zulässig sind.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Eintragung der First- bzw. Gebäuderichtung im Plan festgesetzt.

6. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE, § 9 Abs. 2 BauGB

Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe darf bei Gebäuden bis max. 3 Wohneinheiten über die im Mittel gemessene Straßehöhe max. 30 cm hinausragen (sh. Typenschnitt).

Bei Mehrfamilienhäusern darf die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe max. 1,20 m über der im Mittel gemessenen Straßenhöhe liegen.

7. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die eingezeichneten Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bepflanzung oder sonstigen Nutzung freizuhalten, soweit sie 0,80 m über der Fahrbahnoberkante liegen (ausgenommen sind hochstämmige Laubbäume).

8. GARAGEN UND STELLPLÄTZE, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Bei Einzelhäusern bis max. 3 Wohneinheiten sind Garagen nur in der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. innerhalb der im Plan dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Im Bereich der Flächen, in denen alternativ Einzelhäuser (Mehrfamilienhäuser) oder Doppelhäuser/Hausgruppen festgesetzt sind, sind Garagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Mehrere Garagen auf einem Grundstück sind zu Garagengruppen zusammenzufassen.
Ab sechs Wohneinheiten je Gebäude sind Tiefgaragen zu erstellen (zur Gestaltung sh. Festsetzung unter Ziff. I.13.5).

Tiefgaragen sollen so auf den Baugrundstücken angeordnet werden, daß zu den benachbarten Grundstücken bzw. zur Straße ein ausreichend breiter Streifen bodengebundenes Gelände verbleibt, damit unter Einhaltung der Grenzabstände nach Nachbarrecht wenigstens mittelwüchsige Bäume geplant werden können.

9. VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Verkehrsflächen für die öffentlichen Straßen, Fuß- und Radwege

- Verkehrsgrün
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Die Einteilung der Verkehrsflächen im Plan sind unverbindlich; diese bleibt einer späteren verkehrsrechtlichen Regelung vorbehalten.

Die unterirdisch auskragenden Fundamente der Straßenrandsteine sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

10. VERSORGUNGSFLÄCHEN, § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Die Flächen, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind im Plan festgesetzt - Trafostationen.

10.1 FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

- Containerstandplätze für Müll- und Wertstoffsammlung

11. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen:	Kinderspielplatz
	Verkehrsgrünflächen
Private Grünflächen:	Kleingärten

12. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Im Plan sind Leitungsrechte (LR) für geplante Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger für Verlegung, Betrieb und Unterhaltung festgesetzt.

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

13. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die Festsetzungen dienen der Gliederung und Einbindung des Baugebietes in die Landschaft, der Schaffung eines neuen Ortsrandes, der Verbesserung des Siedlungsklimas und als Ausgleich für die durch Bebauung zahlreich entfallenden Obstbäume.
Flächen für das Anpflanzen sind sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Flächen festgesetzt.
Geeignete und empfohlene Gehölzarten sind in den Pflanzempfehlungen im Anhang aufgeführt.

13.1 STRASSENBÄUME

Die dargestellten Baumstandorte auf den öffentlichen Grünstreifen entlang der Verbindungsstraße zwischen Litzelstetter Straße und Schwaketenstraßen sowie in der Ringstraße sind zwingend festgesetzt, um einen einheitlichen Rhythmus in der straßenbegleitenden Baumreihe zu erhalten. Sie dürfen max. um 1,0 m in Längsrichtung verschoben werden (Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen müssen auf die Baumstandorte Rücksicht nehmen).
Die übrigen Baumstandorte im öffentlichen Bereich dürfen geringfügig verändert werden.

13.2 BÄUME AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN

Im Plan (Bl. 2) sind Flächen für das Anpflanzen von Bäumen auf Privatgrundstücken dargestellt. Die Standorte sind nicht zwingend festgesetzt, sondern kennzeichnen Grundstücksteile (Vorgarten/rückwärtiger Gartenbereich), innerhalb derer Bäume anzupflanzen sind nach folgender Maßgabe:

- pro angefangener 150 qm nicht überbauter Grundstücksfläche mind. 1 hochstämmiger Laubbaum.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Grundstücke, auf denen in entsprechender Anzahl bestehende Bäume durch Pflanzbindungen zu erhalten sind.

13.3 BÄUME IN STELLPLATZFLÄCHEN

Zur Verminderung der Flächenaufheizung sind großflächige, zusammenhängende Stellplatzflächen (ab 6 Stellplätze) auf Baugrundstücken durch hochstämmige Laubbäume wie folgt zu gliedern:

- je angefangene 6 Stellplätze 1 Baum.

Die Bäume werden auf die Festsetzung unter Ziff. I.13.2 angerechnet.
Die Bäume sind in ausreichend große Grünstreifen oder Baumquartiere zu pflanzen (mind. 2 x 2 m).

13.4 ZULÄSSIGE ARTEN

Zulässig sind orts- und landschaftstypische, standortgerechte Laubbäume, Obsthochstämme und Nußbäume. Koniferen und exotische Baumarten sind nicht zulässig. Laubbäume müssen bei Pflanzung im öffentlichen Straßenraum einen Stammumfang von mind. 20 cm, auf privaten Grundstücken von mind. 16 cm haben gemessen in 1 m Stammhöhe.
Der Grünordnungsplan sowie die Pflanzempfehlungen im Anhang enthalten Vorschläge zu geeigneten Gehölzarten.

13.5 BEPFLANZUNG VON TIEFGARAGEN

Zur Verzögerung des Niederschlagsabflusses und Verminderung der Aufheizung sind Tiefgaragen als Grünflächen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten:

- Die Decken begehbarer Tiefgaragen sind mind. zu 50 % ihrer Fläche mit Boden bzw. kulturfähigem Substrat in einer Stärke von mind. 50 cm zu versehen und mit Bodendeckern und Sträuchern zu bepflanzen, davon mind. 5 Sträucher je 20 m2 Fläche (Arten sh. Pflanzempfehlung).
  Die Anlage von Nutzergärten wird empfohlen.

- Die Decken nicht begehbarer Tiefgaragen sind vollflächig mind. mit einer für Extensivbegrünung ausreichenden Boden- bzw. Substratschicht zu versehen und entsprechend zu bepflanzen (z.B. Moos-Sedum-Kräuter-Mischung oder Gräser-Kräuter-Stauden-Mischung).

13.6 FASSADENBEGRÜNUNG

Ungegliederte, geschlossene Wandflächen mit mehr als 50 m2 Fläche sollen mit Kletter- oder Rankgewächsen bepflanzt werden (Arten sh. Pflanzempfehlung).

Um mehr als 1 m über Geländeniveau hinausragende Tiefgaragen sind an allen freien Außenwänden flächig mit Kletterpflanzen (ggf. mit Rankgerüst) oder mit Sträuchern (mind. 5 Sträucher je 10 lfm Wandfläche) abzupflanzen.

14. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Der im Plan gekennzeichnete Baumbestand (überwiegend Obstbäume unterschiedlichen Alters) ist dauernd zu pflegen und zu erhalten. Maßnahmen zur Gehölzpflege und zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind zulässig.
Soweit Gehölze abgängig sind, sind sie durch neue zu ersetzen. Als Ersatz für Obstbäume sind auch Laubbäume gem. Pflanzempfehlung zulässig.

Falls durch die Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben (z.B. Tiefgaragen, Altenwohnanlage) unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird.
In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren (sh. DIN 18920: "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen").

15. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Die durch Straßeneinschnitte oder durch Höherlegen der Straße entstehenden Böschungen werden im Zuge des Straßenausbaues i.d.R. mit einem Neigungswinkel von ca. 1 : 1,5 angelegt.

Die Straßenböschungen sind im Plan und in den Querprofilen der Straßenplanung festgesetzt.
Die Geländehöhe ist bis auf Straßenhöhe anzufüllen (sh. Typenschnitt).

Private Stützmauern sind unzulässig.

16. VORKEHRUNGEN AN GEBÄUDEN ZUR MINDERUNG DER VERKEHRSLÄRMEINWIRKUNGEN, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Grundlage: Gutachten - Untersuchung der Lärmbelastung vom 22.10.1987 und 05.11.1987

- Im Bebauungsplan sind folgende Lärmpegelbereiche gekennzeichnet:

  Schwaketenstraße
  Alle Südfassaden — Lärmpegelbereich III
  Alle Ost- und Westfassaden in — Lärmpegelbereich II

  Urisbergstraße
  Die Ostfassaden der Eckhäuser WA 10 und 11 liegen im — Lärmpegelbereich III
  die übrigen Straßenfronten im — Lärmpegelbereich II

  Litzelstetter Straße
  Alle Nordfassaden liegen im — Lärmpegelbereich II

  Schwaketenstraße (Mischgebiet MI) (Kreuzungsbereich Radolfzeller Straße)
  Die Häuser Schwaketenstraße 1, 3, 5, 7 und 9 liegen mit der Straßenfront im — Lärmpegelbereich IV
  Ihre Giebel rechtwinklig zur Straßenachse im — Lärmpegelbereich III

  Alle übrigen Fassaden liegen im Lärmpegelbereich 0 oder I.

- Anforderungen an den passiven Lärmschutz:

  LÄRMPEGELBEREICH IV:

  Im Lärmpegelbereich IV müssen nach DIN 4109, T.6, E Okt. 84 bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen:

  - Außenwände eine Luftschalldämmung mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von

    $R'W = 45$ dB

  - Fenster ein $R'W = 40$ dB bzw.

  - Gesamtaußenbauteile ein

    $R'W\ RES = 42$ B erzielen.

LÄRMPEGELBEREICH III:

Nach DIN 18005, T.6, E Okt. 84 müssen Aufenthaltsräume in Wohnungen Außenwände erhalten, deren bewertetes Schalldämm-Maß

R'W = 40 dB beträgt.

Bei Fenstern soll dieser Wert 35 dB erzielen.

Die resultierende Dämmung der Außenbauteile soll 37 dB nicht unterschreiten.

Bei Büroräumen oder ähnlichem gelten jeweils um 5 dB geringere bewertete Schalldämm-Maße.

LÄRMPEGELBEREICH II:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Büroräume müssen Außenwände erhalten, deren bewertetes Schalldämm-Maß

R'W = 35 dB beträgt.

Bei Fenstern soll dieser Wert = 35 dB erzielen.

Die resultierende Dämmung der Außenbauteile soll 32 dB nicht unterschreiten.

LÄRMPEGELBEREICH I + 0:

Alle üblichen Außenwände und Fenster erreichen die hier geforderte Luftschalldämmung mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von 35 dB für Außenwände und 25 dB für Fenster.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 4 BauGB und § 73 LBO

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 KNIESTOCK

Es ist eine Kniestockhöhe von max. 0,80 m Höhe zulässig (gemessen von OK Fußboden des obersten Geschosses bis zum Schnittpunkt zwischen Dachhaut und Gebäudeaußenflucht).

1.2 DÄCHER

Dachform: Satteldach, gekennzeichnet durch die im Plan eingetragene Firstrichtung.
Zeltdach, nördlich und südlich des Straßenabschnittes A3 - B4.

Für den Bereich der Altenwohnanlage wird keine Dachform und Dachneigung festgesetzt, da ein Wettbewerb durchgeführt werden soll.

Dachneigung: entsprechend den Eintragungen im Plan.

Dachdeckung: Dachziegel in den Farbe rot bis rotbraun.

Gaupen und Zwerchhäuser: Zulässig bis zu einer Länge von max. 1/2 der Gebäudelänge.
Abstand von der Giebelwand mind. 2,0 m.

Dacheinschnitte: max. 1/3 der Gebäudelängsseite.

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

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

Die Dachdeckung (Material und Farbe) ist bei Doppelhäusern, Hausgruppen und Reihenhäusern aufeinander abzustimmen.

1.3 GESAMTGESTALTUNG DER DOPPELHÄUSER UND HAUSGRUPPEN (REIHENHÄUSER)

Die Doppelhäuser und Reihenhäuser sind jeweils in Form und Gestaltung, insbesondere der Traufhöhe, Sockelhöhe, Firsthöhe, Dachneigung, Dachgesimsausbildung sowie in der Art und Farbe des Dachdeckungsmaterials einheitlich zu gestalten.

1.4 GARAGEN

Freistehende Garagengebäude und an Wohngebäude angebaute Garagen sind mit Satteldächern zu versehen annähernd in gleicher Dachneigung und in gleicher Deckung wie das Wohngebäude.

Von 2 Seiten direkt an die Grundstücksgrenze gebaute Garagen sind in einer Flucht aneinanderzubauen und einheitlich zu gestalten. Insbesondere sollen Dachdeckung (Material und Farbe) sowie First- und Traufhöhe und die Detailausbildung der Traufe aufeinander abgestimmt werden.

TIEFGARAGEN (sh. Ziff. I.13.5)

2. FESTSETZUNGEN DER HÖCHSTGRENZE VON GEBÄUDEHÖHEN § 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO

Die Firsthöhe, gemessen von Oberkante Dachkonstruktion bis zu der im Mittel an der jeweiligen Gebäudekante gemessenen vorhandenen Geländeoberfläche darf höchstens betragen:

bei 1-geschossigen Gebäuden	max. 9,50 m
bei 2-geschossigen Gebäuden sowie bei talseits 2-geschossigen (Sockelgeschoß) Gebäuden	max. 12,00 m
bei Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohneinheiten mit 1,20 m Sockelhöhe	max. 13,80 m.

3. ANTENNEN, § 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Für jedes Gebäude ist nur eine Antenne zulässig.

4. NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN, § 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

5. EINFRIEDIGUNGEN, § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO

5.1 Als Einfriedigungen an nachfolgend genannten öffentlichen Straßen und Wegen sind streng geschnittene oder frei wachsende Laubhecken bis zu einer Höhe von 1,5 m mit Spanndraht oder vor Maschendrahtzaun sowie einfache Holz-Staketenzäune bis 1,20 m Höhe mit Hekkenhinterpflanzung bis 1,50 m Höhe zulässig (sh. auch Darstellung im Grünordnungsplan):

- am inneren Fußwegesystem,
- am Urisbergweg,
- am Bachbohlweg,
- an der Verbindungsstraße zwischen Ringstraße und Bachbohlweg,
- sowie an der östlichen Straßenseite der Verbindungsspange.

Ausgenommen sind Sichtfelder.

5.2 An der Ringstraße, an der westlichen Straßenseite der Verbindungsspange sowie im Bereich der zulässigen Neubauten an der Schwaketenstraße und Litzelstetter Straße sind Einfriedigungen jeglicher Art im Bereich der Vorgärten unzulässig, mit Ausnahme von Sichtschutzeinrichtungen und Abpflanzungen an Terrassen und Freisitzen (sh. auch Darstellung im Grünordnungsplan).

5.3 Zur Heckenbepflanzung sind einheimische Laubgehölze gem. Pflanzempfehlungen zu verwenden. Schnitthecken sind um 50 cm, freiwachsende Hecken um 1,0 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzuversetzen. Die Zwischenflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

5.4 Die Verwendung von Stacheldraht und Betonpfosten als Einfriedigung ist unzulässig. Ebenso sind Hecken aus Koniferen unzulässig.
Ausgenommen sind bereits bestehende Einfriedigungen im Bereich der bestehenden Bebauung.

6. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO

6.1 Auffüllungen und Abtragungen auf Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen, natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Im Bereich vorhandener Bäume, für die eine Pflanzbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt ist, sind Auffüllungen und Abtragungen unzulässig.

6.2 Die Freiflächen sind als Grünflächen oder Gärten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Bepflanzung mit Gehölzen sind einheimische, standortgerechte Arten gemäß Pflanzempfehlungen zu verwenden.

6.3 Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Art der Befestigung muß das Versickern von Oberflächenwasser gewährleisten. Als Belagsarten werden empfohlen:

Kies, wassergebundene Decke, Natur- und Betonpflaster in Sandbett, offenporiges Betonpflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine oder befestigte Fahrspuren in Rasendecke.

Undurchlässiger Belag wie Ortbeton, Pflaster in Mörtelbett oder Asphalt ist nicht zugelassen.

6.4 Gemeinsame Zufahrten bei Doppelhäusern, Hausgruppen und Mehrfamilienhäusern sind in einheitlichem Material und Belagsart zu befestigen.

6.5 Bei Grundstücken an der Verbindungsspange, deren Zufahrt über den öffentlichen Verkehrsgrünstreifen zwischen Straße und Gehweg erfolgen muß, sind Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze so anzuordnen, daß zwei benachbarte Grundstücke eine gemeinsame Zufahrt über den Grünstreifen erhalten. Die Breite der Befestigung innerhalb des Grünstreifens soll dabei 4,0 m nicht übersteigen. Zwischen den befestigten Zufahrten und dem Stamm der Straßenbäume ist ein Abstand von mind. 1,5 m einzuhalten.

6.6 Bewegliche Abfallbehälter, die nicht in Gebäuden deponiert sind, sind durch Abpflanzung mit Sträuchern oder anderem geeignetem Sichtschutz zum öffentlichen Straßenraum abzuschirmen.

7. ÖFFENTLICHE STELLPLÄTZE § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Die öffentlichen Stellplätze am Bachbohlweg auf Grundstück Lgb.Nr. 9001 sind mit wassergebundenem Belag, Rasenpflaster oder Schotterrasen zu befestigen.

HINWEIS:

Im Bauantrag müssen der Baugenehmigungsbehörde im Benehmen mit dem Grünflächenamt gem. § 2 Abs. 6 Nr. 8 Bauvorlagenverordnung vom 02.04.1984 in Verbindung mit § 53 Abs. 2 LBO Angaben über den Standort von bestehenden Bäumen und Gehölzen gegeben werden, für die im Bebauungsplan eine Pflanzbindung festgesetzt ist sowie Angaben über die vorgesehene Bepflanzung von Flächen, für die im Bebauungsplan das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern etc. festgesetzt sind.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, § 9 Abs. 6 BauGB

HINWEISE:

Bauen in der Erdbebenzone III

Das Planungsgebiet befindet sich in der seismischen Zone III. Je nach Gebäudekonstruktion ist der statische Nachweis der Erdbebensicherheit zu fordern.
Für Entwurf und Konstruktion gelten die Regeln für das Bauen in Erdbebenzone.

Archäologische Funde

Da mit vor- und frühgeschichtlichen Bodenfunden gerechnet werden muß, ist 2 Wochen vor Beginn der Erschließungs- und Erdarbeiten das Denkmalamt, Archäologische Denkmalpflege in Konstanz, Lutherplatz 6, vom Arbeitsbeginn schriftlich zu benachrichtigen.
Zutage kommende Funde sind an Ort und Stelle im Boden zu belassen und umgehend der Archäologischen Denkmalpflege zur Kenntnis zu bringen.

Die fachgerechte Dokumentation und ggf. Bergung archäologischer Funde und Befunde durch die Mitarbeiter des Landesdenkmalamtes, ist zu ermöglichen. Die beauftragten Baufirmen sind darauf hinzuweisen, daß kurzfristige Bauverzögerungen dabei in Kauf genommen werden müsen.

Feuerwehramt

Für sämtliche Gebäude, die höhenmäßig über die Definition der sogenannten geringen Höhe (vergleiche § 2 Abs. 4 der Landesbauordnung) hinausgehen, muß zwecks Sicherstellung eines 2. Flucht- und Rettungsweges die Anlage von Feuerwehraufstellflächen gemäß der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Flächen von Rettungsgeräten der Feuerwehr auf Grundstücken gewährleistet sein.

Bodenschutz

Durch Wiederverwendung des bei den Baumaßnahmen anfallenden Erdaushubes innerhalb des Planungsgebietes ist ein Massenausgleich anzustreben. Dies ist in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Um die Versiegelung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken, sind Tiefgaragen möglichst unter, durch die geplante Bebauung beanspruchte, Flächen zu planen.

Lörrach, den 15.10.1986 Konstanz, den 01.04.1993
geändert 26.10.1987
12.11.1987 zur 1. OL
17.09.1992 zur 2. OL
01.04.1993 zur Genehmigung

Entwurf+Planfertigung:

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
[illegible]
7850 LÖRRACH TURMSTR 22 TEL 0/621/23 00

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 05. JULI 1993

STADT KONSTANZ

Stadt Konstanz-Dezernat III

Fischer
Bürgermeister

STADT KONSTANZ - STADTTEIL WOLLMATINGEN

BEBAUUNGSPLAN "URISBERG I"

BEGRÜNDUNG

---

unter Berücksichtigung der Änderung vom 10.09.1993
im Anhang

1. PLANUNGSABSICHT

Nach dem Flächennutzungsplan 1983 konzentrieren sich u.a. neue Wohnbauflächen auf den Ortsteil Wollmatingen, wo Infrastruktureinrichtungen schon weitgehend vorhanden sind.
Im Ortsteil Wollmatingen leben derzeit ca. 3.800 Einwohner (ohne Fürstenberg).

Die historische Bebauung in dem im wesentlichen erhaltenen Ortskern ist gekennzeichnet durch eine Straßenrandbebauung entlang der Ortsstraßen.

Zur Realisierung des Flächennutzungsplanes beschloß der Gemeinderat am 10.05.1984, den Bebauungsplan "URISBERG" aufzustellen.

- "URISBERG I" - östlicher Teil - vorliegender Bebauungsplan
- "URISBERG II" - westlicher Teil - bebauter Ortskern bis Radolfzeller Straße mit ihrer Streubebauung.

Beide Pläne wurden bis zur Bürgerbeteiligung parallel und aufeinander abgestimmt bearbeitet.

1.1 LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet des vorliegenden Bebauungsplanes "URISBERG" (östl. Teil) wird begrenzt von

- Litzelstetter Straßen im Norden
- Schwaketenstraße im Süden
- Hangfuß des Urisbergweges im Osten
  Anschluß Bebauungsplan "Schul- und Sportzentrum"
- Anschluß Bebauungsplan "Urisberg II" (westl. Teil) bis zur Radolfzeller Straße - wird vom Planungsamt parallel bearbeitet.

Die Fläche des Planungsgebietes beträgt	ca. 6,66 ha
davon sind bebaut	ca. 1,35 ha
zu überplanende Freifläche	ca. 5,31 ha

1.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1983 UND STADTTEILENTWICKLUNGSKONZEPT WOLLMATINGEN

Im Flächennutzungsplan 1983 ist die Entwicklung von Wollmatingen einer der Schwerpunkte.
Ausgewiesene Neubaugebiete sind die "Zergle", "Gerstäcker", "Löwen", "Hafner" und "Urisberg".

Die Stadt hat in einem Stadtteilentwicklungskonzept die Randbedingungen und Ziele für die Entwicklung weiter konkretisiert. Die Bebauungsplanentwürfe "Zergle", "Gerstäcker" und "Urisberg" wurden aus dem Flächennutzungsplan und dem Stadtteilentwicklungskonzept entwickelt und bis zur Bürgerbeteiligung parallel und aufeinander abgestimmt bearbeitet.
Insbesondere wurde die durchgängige Grünordnung und innere Fußwegerschließung berücksichtigt.

1.3 ÄNDERUNGEN DER PLANUNG nach der 1. öffentlichen Auslegung zur 2. öffentlichen Auslegung

Bei der ersten Planung 1984 bis 1986 war die heute herrschende Wohnungsnot noch nicht absehbar. Danach wurden vorwiegend Familienheime als Einzel- und Doppelhäuser oder in Reihenhäusern in dörflichen Hausgruppen geplant.
Aufgrund der akuten Wohnungsnot und der Möglichkeiten des "Wohnungsbau-Schwerpunktprogrammes" des Landes Baden-Württemberg sowie aufgrund des Bedarfes eines Altenwohn- und Pflegeheimes wurde die Planung dahingehend geändert, daß

- entlang der geplanten Verbindungsspange vorwiegend Mehrfamilienhäuser
- und in der Mitte des Gebietes die Altenwohnanlage

entstehen kann.

ERHÖHUNG DER WOHNUNGSZAHL

Im ursprünglichen Plan 1988 waren

- ca. 100 Wohnungen für ca. 250 Einwohner

und im neuen Plan sind

- ca. 250 Wohnungen für ca. 500 Einwohner
  und ca. 5000 qm Geschoßfläche für die Altenwohnanlage

geplant.

Bei der verdichteten Geschoßbebauung sind allerdings im Gegensatz zu früher Tiefgaragen erforderlich.

ÄNDERUNGEN AUFGRUND DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN

In den Übergangsbereichen zur vorhandenen Bebauung wurden Änderungen im Grundstückszuschnitt vorgenommen. Außerdem wurden einige inzwischen genehmigte Bauvorhaben berücksichtigt.

2. PLANUNG

2.1 BESTEHENDE BEBAUUNG UND LANDSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN

BESTEHENDE BEBAUUNG
Die innere neu zu überplanende Fläche wird von der bestehenden Bebauung U-förmig umschlossen.
Entlang der Schwaketenstraße besteht eine Einzelhausbebauung. Entlang der Litzelstetter Straße ist der Rand in 2 Bautiefen mit Reihen- und Doppelhäusern bebaut.

INNERE FREIFLÄCHE
Die innere Freifläche besteht weitgehend aus Streuobstwiesen. Bei der Planung wurde wert darauf gelegt, den Baumbestand so weit wie möglich zu erhalten.

TOPOGRAPHIE
Nördlich der Bebauung an der Schwaketenstraße liegt eine ausgeprägte Erhöhung mit rd. 11,0 m über der Schwaketenstraße, an die sich nördlich eine Senke anschließt.
Diese topographischen Besonderheiten wurden in der Planung durch eine lockere Bebauung auf der Anhöhe und Verdichtung in der Senke berücksichtigt. Insbesondere wurde wert darauf gelegt, daß die Sichtbeziehung zum Urisberg (Friedhofhügel) aus dem Baugebiet erhalten bleibt. Die Höhenlinien sind im Plan in 1 m-Abstand bezogen auf NN dargestellt.

2.2 PLANUNGSPROGRAMM

Neben den Forderungen der Berücksichtigung einer übergeordneten Grünordnung und eines vom Verkehr unabhängigen Fußwegesystems, sollte unter Berücksichtigung der Topographie eine differenzierte Bebauung mit Einzelhäusern, Hausgruppen und Mehrfamilienhäusern möglichst flächensparend angeordnet werden. Außerdem war eine Verbindungsstraße zwischen Schwaketenstraße und Litzelstetter Straße vorgegeben (sh. auch Ziff. 1.3).

2.3 GLIEDERUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Innerhalb des Planungsgebietes sind die Flächen wie folgt gegliedert:

Verkehrsfläche - Straßen, Fußwege, Radwege (die Einteilung der Verkehrsflächen im Plan sind unverbindlich)	ca. 11.750 qm
davon Verkehrsgrün	1.730 qm

öffentliche Grünflächen - Kinderspielplatz	ca.	535 qm
private Grünflächen - Kleingärten östl. Verbindungs-straße	ca.	1.025 qm
Landwirtschaftliche Fläche - Gärtnerei	ca.	1.285 qm
Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet - bestehende Bebauung ca. 13.440 qm - neugeplante Bebauung ca. 33.015 qm - neugeplante Alten-wohnanlage ca. 5.600 qm	ca.	52.055 qm
GESAMTFLÄCHE		66.650 qm

2.4 BAULICHE NUTZUNG

2.4.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Bauflächen sind im Bereich Schwaketenstraße - Radolfzeller Straße als "Mischgebiet (MI)" gem. § 6 BauNVO und im übrigen Planungsgebiet als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Der Bereich der bestehenden Wohnbebauung im Mischgebiet (MI) ist als "Einfacher Bebauungsplan" ausgewiesen. Festgesetzt sind lediglich die Art der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche. Die Bebauung richtet sich ansonsten nach § 34 BauGB.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Festsetzung der Geschoßzahl, der Grundflächenzahl (GRZ) bzw. der max. zulässigen Grundfläche (GR) und der Geschoßflächenzahl (GFZ) bzw. der max. zulässigen Geschoßfläche (GF) im Plan bestimmt.

Durch die unterschiedlichen Grundstücksgrößen und durch die Differenzierung in Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen ergeben sich sehr unterschiedliche Nutzungsziffern.

2.5 BAUWEISE

Es gilt die offene Bauweise. In den Teilen, in denen das Gebiet vorwiegend auch Eigenheimen dienen soll (insbesondere an der Ringstraße), ist die Anzahl der Wohnungen je Gebäude begrenzt auf max. 2 Wohneinheiten bzw. 3 Wohneinheiten, wo aus topographischen Gründen ein zusätzliches Sockelgeschoß möglich ist.

Die Begrenzung ist auch erforderlich, da bei einer zu hohen Dichte bei den relativ kleinen Grundstücken Probleme bei der Anordnung der erforderlichen Stellplätze und Garagen auftreten können.

2.6 GEPLANTE BEBAUUNG UND STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG

Die Einführungspunkte in das Baugebiet an der Litzelstetter Straße und an der Schwaketenstraße werden deutlich jeweils durch winkelförmige Gebäude markiert.

Entlang der Verbindungsstraße ist eine Straßenrandbebauung mit kleineren Mehrfamilienhäusern, z.T. alternativ mit Doppelhäusern oder Reihenhäusern, angeordnet.

Im südlichen Ringstraßenbereich ist entlang der leicht abfallenden Hangkante eine lockere Einfamilienhausbebauung vorgesehen.

Insgesamt sind 19 Einzelhäuser als Mehrfamilienhäuser
46 Einzelhäuser als Einfamilienhäuser
(max. 2 bzw. max. 3 Wohneinheiten)

geplant.
Dies ergibt ca. 200 Wohneinheiten mit rd. 500 Einwohnern. Hinzu kommen ca. 5000 qm Geschoßfläche für Altenwohnanlage und -pflegeheim.

Durch die steilen Dächer und die Anordnung der Bebauung soll eine Anbindung und Fortführung der historischen Baustruktur erreicht werden.

2.7 VERKEHR - ERSCHLIESSUNG

Eine der wichtigsten Vorgaben war die Forderung, daß der ohnehin vom Verkehr stark belastete Ortsteil Wollmatingen nicht zusätzlich durch die Neubaugebiete belastet wird.

Die Erschließungsplanung mit den Längs- und Querschnitten für alle Straßenzüge im Baugebiet ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.7.1 VERBINDUNGSSTRASSE SCHWAKETENSTRASSE - LITZELSTETTER STRASSE

Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über diese Verbindungsstraße. Die Verbindungsstraße wurde in der geschwungenen Linienführung und mit Grünstreifen mit Baumbepflanzung jeweils in den Außenkurven als innerörtliche Erschließungsstraße konzipiert.
Im Westen ist ein Gehweg und im Osten ein kombinierter Geh- und Radweg angeordnet, wobei der Radfahrer über den Urisbergweg entlang der östlichen Planungsgrenze auf die Schwaketenstraße geführt wird.

2.7.2 INNERE ERSCHLIESSUNG

Der innere Bereich des Neubaugebietes wird über eine ringförmige Straße erschlossen, die im nördlichen Bereich platzartig gestaltet wird. An diesen Er-

schließungsring wird auch der westliche, größtenteils bebaute Bereich (außerhalb des Planungsgebietes) angebunden.

OBERFLÄCHENGESTALTUNG
Der Mischcharakter des Straßenringes soll durch eine besondere Oberflächengestaltung und Bauminseln optisch unterstrichen werden.

2.7.3 FUSSWEGENETZ

In Fortführung der schönen, inneren Fußwege im historischen Ortsbereich wird ein Fußweg als Verbindung zum Friedhof durch das Gebiet geführt. Die Oberfläche soll mit einer wassergebundenen Decke versehen werden. Der Urisbergweg als wichtiger Verbindungsweg in die freie Landschaft und zu den geplanten Sportstätten bleibt weitgehend in der vorhandenen Linienführung erhalten.

2.7.4 RUHENDER VERKEHR

Die Parkierung ist auf den privaten Grundstücken anzuordnen.

Im Bereich des südlichen Erschließungsringes ist durch die polygonale Linienführung und die Anordnung der Bauminseln eine Parallel-Parkierung in Teilbereichen möglich, jedoch soll diese nicht besonders markiert werden, da sonst der Mischzonencharakter verloren ginge.

2.7.5 Die Einteilung der Verkehrsflächen im Plan sind unverbindlich; diese bleibt einer späteren verkehrsrechtlichen Regelung vorbehalten.

2.7.6 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR

Im Osten des Gebietes ist eine Buswendeschleife und eine Bushaltestelle an der Verbindungsstraße vorgesehen.
Im übrigen ist Wollmatingen gut an das Busnetz der Stadt angebunden.

2.8 VER- UND ENTSORGUNG

2.8.1 SCHMUTZ- UND OBERFLÄCHENWASSER

Voraussetzung für die Erschließung des Baugebietes ist der Bau des Regen- und Schmutzwasserkanals in der Verbindungsstraße zwischen Litzelstetter Straße und Schwaketenstraße. Weiter ist der Bau der Regenwasserflut Schwaketengraben notwendig. Die vorhandene Regenwasservorflut ist baulich in einem sehr schlechten Zustand und muß dringend erneuert werden.
Für diese Maßnahme ist bereits ein wasserrechtliches Verfahren eingeleitet.

Nach der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Konstanz vom 30.12.1987 ist das Wasserrechtsverfahren auf die Planung abzustimmen. Außerdem ist die Planungsvergabe für die Regenwasserbehandlung Voraussetzung für die Zustimmung zum Bebauungsplan.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

2.8.2 WASSER-, GAS- UND ELEKTROVERSORGUNG

Der Anschluß an die vorhandenen Netze ist ohne Probleme möglich. Für die Elektroversorgung sind 2 neue Trafo-Stationen geplant.

In der Grünfläche östlich der Einmündung der Verbindungsstraße in die Schwaketenstraße ist eine Druckregel- und Verteiler-Station für die Gasversorgung geplant.

2.8.3 FERNSPRECHVERSORGUNG

Es ist vorgesehen, jedes Haus mit Fernsprech- und Breitbandkabel anzuschließen.

2.8.4 MÜLLBESEITIGUNG

Die städtischen Müllfahrzeuge können auf den Straßen alle Gebäude erreichen.

Bei den Hausgruppen ist die Anordnung von Müllstandplätzen mit dem städtischen Tiefbauamt abzuklären.

Südlich der Buswendeschleife und im Einmündungsbereich zur Litzelstetter Straße ist je ein Standplatz für Container vorgesehen.

2.9 GRÜNORDNUNG

Zu den grünordnerischen Festsetzungen sh. gesonderte Begründung.

2.10 VORKEHRUNGEN AN GEBÄUDEN ZUR MINDERUNG DER VERKEHRSLÄRMEINWIRKUNGEN

Aufgrund der Gutachten - Untersuchung der Lärmbelastung vom 22.10.1987 und 05.11.1987 von Prof. Bargmann - wurden Lärmpegelbereiche I - IV im Plan dargestellt.

In diesen Bereichen sind Anforderungen an Außenwände, Fenster, Gesamtbauteile, bzw. nach DIN 4109 und 18005 T.6, E festgesetzt (sh. Bebauungsvorschriften Ziff. I.16). Auf die Gutachten wird verwiesen.

2.11 SONSTIGE ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN UND INFRASTRUKTUR

Direkt im Anschluß an das Baugebiet ist im Osten ein Kindergarten und südlich davon ein Bolzplatz geplant (Bebauungsplan "Schul- und Sportzentrum"). Die Zufahrt zum Kindergarten erfolgt über die Buswendeschleife.

Die privaten Versorgungseinrichtungen in Wollmatingen wie Läden, Gaststätten usw. sowie Kirchen, Gemeindezentrum, Schulen und die Sportanlagen im Osten sind über das Fußwegesystem leicht zu erreichen.

2.12 DIE DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDEN KOSTEN UND DEREN FINANZIERUNG

1. ÄUSSERE ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

1.1	Regenwasservorflut für den Schwaketengraben	DM 3.700.000,00
1.2	Umlenkung des Litzelstetter Baches und Schmutzwasserkanal für die Erschließung Urisberg	DM 1.700.000,00
	Äußere Erschließung	DM 5.400.000,00 (Kosten 1987)

2. INNERE ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

2.1	Straßen- und Wegebau	DM 2.100.000,00
2.2	Bepflanzung Straßen	DM 100.000,00
2.3	Entwässerung	DM 560.000,00
2.4	Trinkwasserversorgung	DM 250.000,00
2.5	Elektroversorgung	DM 500.000,00
2.6	Gasversorgung	DM 270.000,00
2.7	Straßen- und Wegebeleuchtung	DM 180.000,00
	Innere Erschließung	DM 3.960.000,00 (Kosten 1987)

Die Kosten sind auf der Basis einer Kostenschätzung von 1987 angegeben. 1993 erhöhen sich die Kosten aufgrund des Indexes um ca. 20 %.

3. FINANZIERUNG

Für die Finanzierung der Kosten werden je nach Erfordernis rechtzeitig Mittel im Haushaltsplan eingestellt.

2.13 BODENORDNUNG UND REALISIERUNG

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde vom Gemeinderat eine Satzung über das Besondere Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB beschlossen.

Die Stadt beabsichtigt, das Bauland vor der Erschließung zu erwerben. Damit soll erreicht werden, daß preiswerte Wohnungen sowie Wohnungen für den Eigenbedarf realisiert werden können.
Nach Neuordnung und Erschließung sollen die Grundstücke an Bauwillige preiswert wieder veräußert werden.
Die Stadt hat seit der 1. öffentlichen Auslegung ca. 50 % der Neubauflächen erworben.

Empfehlung zur Sicherung der Gestaltungsabsicht:
Es wird empfohlen, Gestaltungsfestlegungen und Festsetzungen für die Begrünung in den privaten Kaufverträgen aufzunehmen.

Lörrach, den 24.10.1986 Konstanz, den 01.04.1993
geändert 26.10.1987
12.11.1987 zur 1. OL
17.09.1992 zur 2. OL
01.04.1993 zur Genehmigung

Entwurf+Planfertigung

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
7850 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 07621/23 00

Planungsamt

Bebauungsplanänderung "Urisberg I"

Ergänzung der Begründung vom 01.04.93 aufgrund des Gemeinderats-Beschlusses vom 02.09.93

Zu 1.3, Seite 3:

Eine Vielzahl von Einsprüchen aus der 1. öffentlichen Auslegung im Jahre 1988 richtete sich gegen die geplante Verbindungsstraße zwischen der Schwaketen- und der Litzelstetter Straße (Urisbergspange). Es wird befürchtet, daß diese Straße zusätzlichen Verkehr auf die Schwaketenstraße und den Buhlenweg verlagert und damit die angrenzenden Wohngebiete beeinträchtigt.
Zur Vermeidung dieser Beeinträchtigung hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 02.09.93 beschlossen, die Urisbergspange für den Durchgangsverkehr solange zu sperren, bis die Nordumfahrung von Wollmatingen mit Abhängung der Litzelstetter Straße realisiert ist.

Zu 2.7.1, Seite 5:

Die Verbindungsstraße bleibt allerdings für den Durchgangsverkehr vorläufig gesperrt (s. auch 1.3).
Die Sperrung geschieht durch Pfosten im Bereich der Einmündung in die Litzelstetter Straße, so daß die Erschließung des Gebietes zunächst über die Schwaketenstraße erfolgen muß.

Eine Wendemöglichkeit entsteht in Verbindung mit dem Containerstandplatz. Dazu ist die Aufweitung der Zufahrt von 4 m auf 5,50 m erforderlich.

Die folgenden Punkte sprechen für diesen Standort:

- Schleichverkehr - etwa über den inneren Erschließungsring - wird verhindert.
- Die Lösung, die außerdem keine nennenswerten Kosten verursacht, erfordert keine zusätzliche Wendefläche.
- Hauptzielrichtung des Verkehrs aus dem Gebiet stellen das Stadtzentrum und die Gewerbegebiete dar. Deshalb wird das Planungsgebiet nicht zuletzt zur Schonung des Ortskerns von Wollmatingen sinnvollerweise an die Schwaketenstraße angebunden.

Zu 2.8.4, Seite 7:

Die notwendige Durchfahrt für Müllfahrzeuge zur Litzelstetter Straße wird durch Herausnehmen der Pfosten ermöglicht.

Konstanz, den 10.09.93

Planungsamt

Hafner Weg

Kennerweg

Kindebildstraße

Mühlenweg

Eichbohnenweg

Urisbergweg

Schwaketenstraße

GEMEINSAMER FUSS- U RADWEG

BAHNWA

Radolfzeller Straße

235.124
1d

235.124
3b

ZEICHENERKLÄRUNG

- BESTEHENDE GEBÄUDE
- BESTEHENDE GEBÄUDE VOM PLANER NACHGETRAGEN
- GEPLANTE GEBÄUDE
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- HÖHENSCHICHTLINIEN
- BÖSCHUNG
- STRASSE GEHWEG
- FUSS UND RADWEG
- LANDWIRTSCHAFTLICHER WEG
- CONTAINERSTANDPLÄTZE
- P ÖFFENTLICHER PARKPLATZ
- TIEFGARAGE (EMPFEHLUNG)
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- ÖFFENTLICHER KINDERSPIELPLATZ
- VERKEHRSGRÜNFLÄCHE
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE - GÄRTEN
- LANDWIRTSCHAFT - GÄRTNEREI
- BACHLAUF
- BAUM
- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

STADT KONSTANZ · PLANUNGSAMT

VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB)

§ 2 (1)	AUFSTELLUNG			
	Beschluß	am	18. 05. 1984	
	Öffentliche Bekanntmachung	am	12. 07. 1985	
§ 2 (1)	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BÜRGER			
	Beschluß	am	20. 09. 1984	
	Öffentliche Bekanntmachung	am	12. 07. 1985	
	Planauflage	vom	15. 07. 1985	bis 26. 07. 1985
	Öffentliche Darlegung und Erörterung	am	15. 07. 1985	
§ 3 (2)	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG - 1. ÖFFENLEGUNG			
	Beschluß	am	12. 11. 1987	
	Öffentliche Bekanntmachung	am	05. 12. 1987	
	Planauflage	vom	14. 12. 1987	bis 12. 01. 1988
	behandlung der Bedenken und Anregungen	am		
§ 4	BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE			
§ 4 (1)	Frühzeitige Beteiligung	am	20. 09. 1985	
§ 4 (2)	Durchführung	am	22. 12. 1987	
§ 3 (3)	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG - 2. ÖFFENLEGUNG			
	Beschluß	am	17. 09. 1992	
	Öffentliche Bekanntmachung	am	23. 09. 1992	
	Planauflage	vom	05. 10. 1992	bis 05. 11 1992
	Behandlung der Bedenken und Anregungen	am	01. 04. 1993	
§ 4	BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE			
§ 4 (1)	Frühzeitige Beteiligung	am		
§ 4 (2)	Benachrichtigung	am	14. 10. 1992	
§ 10	BESCHLUSS ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN, Satzungsbeschluß	am	01. 04. 1993	

STADT KONSTANZ ·

Oberbürgermeister — Planungsamtleiter

§ 11 GENEHMIGUNG/ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANES
Anzeige — am
Genehmigungsantrag — am
Erteilt bei Regierungspräsidium Freiburg — am

§ 12 INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES
Öffentliche Bekanntmachung — am

Oberbürgermeister

VERMERKE

GESTALTUNGSPLAN — BLATT 3 — M. 1:500

BEBAUUNGSPLAN "URISBERG I"

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL. ING. ING. – R. GUSEMANN – FREIER ARCHITEKT
7850 LÖRRACH · TURMSTRASSE 22 · TELEFON 07621/2300

Entwurf vom 17. 09. 1992	Änderung vom 01. 04. 1993 n. GR.	
Stadtbauamt	Änderung vom	
gezeichnet RIE/RU	Änderung vom	