VORHABEN- und ERSCHLIESSUNGSPLAN „VILLA VON SCHOLZ“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG vom 10.08.1996

2. SATZUNG vom 26.06.1996

3. BEGRÜNDUNG vom 17.01.1996

4. AUSZUG aus dem FNP

5. VORHABEN- und ERSCHLIESSUNGSPLAN vom 25.01.1996 – M 1:500

Dz: kra116.t4

Satzung

der Stadt Konstanz

über den Vorhaben- und Erschließungsplan „Villa von Scholz" zur Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Villa von Scholz"

Aufgrund von § 7 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch i.V. m. § 9 Baugesetzbuch und § 74 der Landesbauordnung und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz die o.g. Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung

Der Bebauungsplan „Villa von Scholz", rechtskräftig seit dem 22.07.1994, wird durch diese Satzung geändert und neu gefaßt.

§ 2

Inhalt der Änderungen

1. Der Lageplan wird wie folgt geändert:

   a) Der auf dem Grundstück Flst. Nr. 4202/1 liegende Teil des Kulturdenkmals wird als Sondergebiet ausgewiesen. Für den westlichen Teil (Grundstück Flst. Nr. 4202/6) verbleibt es bei der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet.

   b) Die Tiefgarage (TGA) entfällt. Als Ersatz werden elf Stellplätze oberirdisch ausgewiesen. Die Fläche Fl 1 für Pflanzbindungen wird nach Südwesten erweitert und damit vergrößert.

2. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden wie folgt geändert bzw. ergänzt:

   a) Bei Nr. 1.1 Art der baulichen Nutzung wird angefügt:
   SO = Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

SO Sondergebiet für kulturelle Zwecke mit Schank- und Speisebetrieb sowie Beherbergungsgewerbe

Für kulturelle Zwecke
Unterhaltung der Gedächtnisstätte W.v. Scholz, Ausstellungen, Versammlungen, Konzerte, Fortbildungsstätte, Tagungen, Seminare, Akademie, Veranstaltungen kultureller und sozialer Art u.ä.

Schank- und Speisebetrieb
Bewirtungsräume im Erdgeschoß 78 m^2

Beherbergungsbetrieb
im Dachgeschoß 270 m^2 (3 Appartements)

b) Bei Nr. 1.3 entfällt das Planzeichen „TGA" für Tiefgarage ersatzlos.

c) Nach Nr. 1.9 wird angefügt:

1.10: Planzeichen zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.

3. Der Bebauungsplan wird mit den sich aus Abs. 1 und 2 ergebenden Änderungen neu gefaßt.

§ 3

Bestandteile der Satzung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus:

1. Lageplan mit textlichen Festsetzungen des seit 22.07.1994 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes i.d. Fassung der Änderungen vom 25.01.1996 durch Frau Architektin Hermann.

Zur Erläuterung sind beigefügt:

Flächennutzungsplanauszug und eine Begründung zu den Änderungen durch den Vorhaben- und Erschließungsplan.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74/75 LBO handelt, wer dem aufgrund von § 73/74 LBO ergangenen Bestandteil in dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan zur Änderung des Bebauungsplanes „Villa von Scholz" tritt mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft.

Der Gemeinderat hat die Satzung am 15.5.1996 beschlossen.
Sie wird hiermit ausgefertigt.

Fischer, Bürgermeister

STADT KONSTANZ

Konstanz, den 26.6.1996

Erlass des Regierungspräsidiums Freiburg - 7. Aug. 1996

Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung 10. Aug. 1996

Sabine Hermann
Freie Architektin
Hindenburgstraße 2
78467 Konstanz
Tel. 07531/60178, Fax 60072

A : BAUVERW3.VVS
17.01.96

Begründung

der Stadt Konstanz

über den Vorhaben- und Erschliessungsplan
im Bereich " Villa von Scholz " für

Sondergebiet für kulturelle Zwecke einschliesslich Schank- und Speisewirtschaft und Betrieb des Beherbergungsgewerbes
(§ 11 BauNVO)

auf dem Grundstück 4202 / 1 .

1. Anlass der Planaufstellung

Mit Datum v. 30.01.91 wurde die Nutzungsänderung der Villa von Scholz in ein Hotel - Restaurant genehmigt . Diese ist durch Zeitablauf erloschen .
Die neuerliche Planung hat nun ergeben , daß das Kulturdenkmal für eine wirtschaftliche Nutzung zu Wohnzwecken denkbar ungeeignet ist , da dies erhebliche Eingriffe in die Bausubstanz nach sich ziehen würde und das Gebäude nicht mehr in seiner Einheit zu erfassen wäre .

Der Bebauungsplan " Villa von Scholz " trat am 22.07.1994 in Kraft . Das Baurechtsamt hat die erneut beantragte Errichtung einer Gaststätte abgelehnt , da im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung nur die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind . Die Voraussetzung zur Erteilung einer Ausnahme bzw. Befreiung nach § 31 BauGB liegen nicht vor .

Damit besteht ein Planungserfordernis . Die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Gaststättenbetriebes soll durch einen Vorhaben- und Erschliessungsplan zur Änderung des Bebauungsplanes hergestellt werden .

Im Geltungsbereich des am 22.07.94 in Kraft getretenen Bebauungsplanes " Villa von Scholz " soll die Art der baulichen Nutzung geändert werden . Die hier zulässige Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) soll in einem Teilbereich in ein Sondergebiet für kulturelle Zwecke einschliesslich Schank- und Speisewirtschaft und Betreib des Beherbergungsgewerbes § 11 BauNVO geändert werden .

Ziel des V+E Planes ist es nun , eine gaststättenrechtliche Voraussetzung für die Zulassung einer Schank- und Speisewirtschaft im Bereich des EG mit einer Nutzfläche von 78 qm zu schaffen , unter zureichender Würdigung und Berücksichtigung der Belange der benachbarten (Wohn) Bebauung . Eine Gastronomie stellt für ein Allgemeines Wohngebiet keine aussergewöhnliche Belastung dar .

Die Durchsetzung des Planungszieles ist gleichermaßen getragen von städtebaulichen wie denkmalpflegerischen Belangen .
Die Erhaltung dieses Kulturdenkmals von besonderer Bedeutung setzt eine angemessenen wirtschaftliche Nutzung voraus , weil andernfalls dem Eigentümer die Erhaltung dieses Kulturdenkmales nicht mehr im Allgemeininteresse zugemutet werden könnte .
Unter Berücksichtigung dieser Planungsziele hat die Stadt im besonderen Maße die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung in Abwägung gestellt . Danach besteht ein erhebliches öffentliches Interesse daran , die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Erhalt des so wichtigen Kulturdenkmals dienende angemessene wirtschaftliche Nutzung zu schaffen .
Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ist dies nicht möglich .

Der Gemeinderat hat beschlossen , die Änderung des Bebauungsplanes in Form einer Satzung über einen Vorhaben- und Erschliessungsplan nach § 7 BauGB durchzuführen , da so eher eine zügige Realisierung sichergestellt ist . Die Durchführung des geplanten Vorhabens ist dringlich für die Sicherung der Bausubstanz .

Der Vorhabenträger ist Eigentümer des betroffenen Grundstückes im Geltungsbereich .

Beantragte Änderungen :

Aus wirtschaftlichen Grünen und aus Gründen des Naturschutzes soll auf den Bau einer Tiefgarage verzichtet werden . Die Unterbringung der Stellplätze kann ohne Eingriffe in den Parkbestand ausgeführt werden (beim Bau einer Tiefgarage wäre mit grossen Eingriffen zu rechnen) .

Änderung der Nutzung des Grundstückes 4202 / 1
zu Sondernutzung für kulturelle Zwecke , einschl.
Schank- und Speisewirtschaft und Betrieb des
Beherbergungsgewerbes § 11 BauNVO

2. Räumlicher Geltungsbereich und bestehende Nutzung

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück 4202 / 1 .
Auf dem Grundstück steht ein Gebäude , welches ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung nach § 12 des Denkmalschutzgesetzes darstellt .
Die Nutzung des Gebäudes soll von WA zum Sondergebiet für kulturelle Zwecke nach § 11 BauNVO geändert werden . Eine bauliche Änderung ist nicht notwendig . Die vorhandenen Raumdispositionen sowie deren Ausstattungen sind durch die geplante kulturelle Nutzung in ihrem Originalbestand gesichert und werden darüber hinaus einer breiten Öffentlichkeit zugänglich .

Angabe zur zulässigen Nutzung :
Unterhaltung der Gedächtnisstätte W. v. Scholz ,
Ausstellungen , Versammlungen , Konzerte ,
Fortbildungsstätte , Tagungen , Seminare , Akademie
Veranstaltungen kultureller und sozialer Art
(mit Gastronomie einschl.Beherbergungsbetrieb) , u.ä.

3. Auswirkungen des Vorhabens

Der Erhalt der Villa von Scholz und der Erhalt der dazugehörigen Parkanlage ist für die Stadt Konstanz aus städtebaulicher und kulturhistorischer Sicht von besonderer Bedeutung .

4. Erschliessung

Ver- und Entsorgung
Die Ver- und Entsorgungsanlage sind bereits vorhanden und decken auch den geplanten Bedarf ab .
Äussere Erschliessung
Das Grundstück ist über die Eichhornstrasse und ein Überfahrtsrecht über das angrenzende städtische Grundstück erschlossen .
Die Nutzungsänderung bedarf keiner weiteren baulichen Veränderung .

Parkierung
Die erforderlichen Stellplätze werden innerhalb des betroffenen Grundstückes nachgewiesen . Die Zufahrt ist Bestand .

Grünordnung und Freiflächengestaltung
Durch den Wegfall der Tiefgarage wird die bestehende Parksubstanz weitgehendst geschont . Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze geschieht ohne Eingriffe in den Baumbestand . Die Stellplätze werden mit Rasenwabensteinen ausgeführt , so daß keine versiegelte Fläche anfällt .

Anlage:

Grundrißpläne EG / Beletage / Dachgeschoß

Dz.: kr400L16

Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Villa von Scholz" wird wie folgt ergänzt:

1. **Zur Festsetzung der Gebietsart „Sondergebiet"**

   Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur die der Versorgung des Gebietes dienenden Gastronomiebetriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig. Um die gewünschte gastronomische Nutzung ohne diese Einschränkung planungsrechtlich zuzulassen, bedarf es der Festsetzung eines anderen Gebietstyps, denn für eine entsprechende Veränderung am Allgemeinen Wohngebiet besteht nach § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO für den Satzungsgeber keine Ermächtigungsgrundlage.

   Denkbar ist dabei die Ausweisung als Mischgebiet, evtl. unter Ausschluß von einzelnen besonders unerwünschten Nutzungen. Damit wären jedoch weitergehende, störendere und unerwünschtere Nutzungen in diesem Kulturdenkmal planungsrechtlich zulässig mit entsprechenden Auswirkungen, auch auf die Nachbarschaft.

   Daher wird ein Sondergebiet festgesetzt. Die Voraussetzungen nach § 11 Abs. 1 BauNVO sind gegeben. Auch wird durch die Aufzählung der in der BauNVO enthaltenen Arten von Nutzungen (Anlagen für kulturelle Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe) keine zusätzliche Auslegungsschwierigkeit dieser vom Gesetzgeber eingeführten unbestimmten Rechtsbegriffe entstehen.

2. **Abwägung**

   Vorgeschichte

   Nach dem Ableben der Witwe des Dichters Wilhelm von Scholz im Jahre 1986 war das Areal der Villa von Scholz immer wieder Gegenstand verschiedener Planungsüberlegungen durch die neuen Grundstückseigentümer. Nachdem sich der Bauausschuß im Jahre 1989 gegen den Neubau eines größeren Sport- und Seminarhotels im Parkgelände ausgesprochen hatte, konnte 1991 die Baugenehmigung für die Nutzungsänderung der Villa Scholz in ein Hotel-Restaurant erteilt werden. Auf Wunsch der Bauherren wurde dann 1992 diese Baugenehmigung für unwirksam erklärt, da jetzt nur noch Wohnnutzung beabsichtigt war. 1995 wurde dann die Baugenehmigung zur Nutzungsänderung der Villa Scholz in ein Wohnhaus mit vier Wohnungen erteilt, die ebenfalls beantragte Gaststätte wurde abgelehnt, da im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur „die der Versorgung des Gebietes dienenden" Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind. Diese Voraussetzung liegt ebenso wie die Voraussetzung zur Erteilung einer Ausnahme bzw. Befreiung gem. § 31 BauGB nach Beurteilung durch die Baurechtsbehörde nicht vor.

   Der Gemeinderat der Stadt Konstanz hat sich als Träger der Planungshoheit über einige Jahre hinweg immer wieder mit den unterschiedlichen Nutzungsabsichten der Eigentümer beschäftigt. Der Gemeinderat hat mit seiner Entscheidung zum Bebauungsplan Villa von Scholz und mit der getroffenen Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet" in Übereinstimmung mit den Grundstückseigentümern die städtebaulichen

Rahmendaten für dieses Grundstück festgelegt. Ziel dieser planerischen Überlegungen war, die Erhaltung und Sanierung des vom Verfall bedrohten Kulturdenkmales zu gewährleisten und städtebaulich unerwünschte Entwicklungen, z.B. durch größere Hotelneubauten im Parkbereich, zu verhindern. Gleichzeitig war sich der Gemeinderat schon immer der besonderen finanziellen Belastung für die Eigentümer beim Erhalt dieses Kulturdenkmals bewußt.

Wenn jetzt vor Abschluß der aufwendigen Sanierungsmaßnahmen der Eigentümer eines inzwischen neu gebildeten Grundstücks- und Gebäudeteils der Villa von Scholz erneut andere Nutzungsvorstellungen entwickelt und statt Wohnnutzung eine Nutzung für kulturelle Zwecke einschl. Schank- und Speisebetrieb und Beherbergungsbetrieb vorsieht und am 09.11.1995 die Einleitung eines Satzungsverfahrens nach § 7 Abs. 3 Maßnahmengesetz zum BauGB beantragt, hat der Gemeinderat darüber nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Nach der Vorberatung im Technischen und Umweltausschuß am 07.12.1995 hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 14.12.1995 die Einleitung des Verfahrens beschlossen.

Abwägung

Durch die beabsichtigte Nutzung für kulturelle Zwecke, Gastronomie und Beherbergungsbetrieb werden vom Eigentümer des Nachbargrundstücks Flst. Nr. 4202/6 nachteilige Veränderungen des Gebiets befürchtet, insbesondere durch starke Besucherströme und typische Emissionen durch den Gastronomiebetrieb. Daher sollte nur die nach § 4 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen möglich sein.

Zwischen diesen privaten Interessen des Nachbarn und den privaten Interessen des Vorhabenträgers auf Zulassung der gewünschten Nutzungen und dem öffentlichen Interesse der Allgemeinheit an der dauerhaften Erhaltung dieses Kulturdenkmals ist nun vom Gemeinderat abzuwägen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, daß mit der jetzt vorgesehenen Nutzung das Kulturdenkmal einer breiteren Öffentlichkeit zugänglich wird gegenüber der ursprünglich vorgesehenen Wohnnutzung.

Bei der gebotenen Abwägung werden die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie der erhaltenswerten Ortsteile und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und das Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung und Zugänglichkeit höher gewichtet, als die privaten Belange an der Beibehaltung des jetzigen planungsrechtlichen Zustandes mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet. Für das geplante Sondergebiet sprechen auch die öffentlichen und privaten Belange, mit der planungsrechtlichen Zulassung einer Gaststätte eine dem Erhalt des Kulturdenkmals dienende angemessene wirtschaftliche Nutzung zu ermöglichen.

Demgegenüber ist dadurch aber auch keine unzulässige Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse im angrenzenden Wohngebäude auf dem Grundstück Flst. Nr. 4202/6 zu erwarten. Zum einen sind Anlagen für kulturelle Zwecke und Beherbergungsbetriebe auch in dem jetzt bestehenden Allgemeinen Wohngebiet allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig. Zum anderen ist durch die geplante Zulassung eines Gastronomiebetriebes mit einem Einzugsbereich ohne die bisherigen Beschänkungen des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO keine unzulässige Störung zu erwarten, da selbst ein Mischgebiet neben einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig wäre.

Für ein verträgliches Miteinander spricht auch die geringe Größe der Bewirtungsräume sowie die vom Nachbargrundstück abgewandte Lage der Bewirtungsräume, Zugänge und Zufahrten sowie der Stellplätze.

Für die vom Vorhabenträger vorgesehenen kulturellen Veranstaltungen wird eine begleitende gastronomische Bewirtung der Besucher für unumgänglich gehalten, um die Attraktivität des Angebotes und damit die Chance zu erhöhen, das Kulturdenkmal auch finanziell dauerhaft erhalten zu können.

In diesem Zusammenhang wird auch der erhebliche finanzielle Aufwand für die Totalsanierung dieses sehr heruntergekommenen Denkmals mit in die Abwägungsüberlegungen eingestellt.

Die äußeren Standortbedingungen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes „Villa von Scholz" am 22.07.1994 gegeben waren, haben sich in der Zwischenzeit nicht geändert. Insoweit ist den Einwendungen zuzustimmen. Wenn sich die Nutzungsabsichten des Eigentümers zwischenzeitlich verändert haben, steht es jedoch im Ermessen des Gemeinderates, diese aus öffentlicher Sicht positive Entwicklung zu unterstützen und das Bebauungsplanänderungsverfahren durchzuführen.

Ebenso verhält es sich auch mit dem Verzicht auf die vorgesehene Tiefgarage. Mit der Ablehnung des Sport- und Seminarhotels im Park (im Jahre 1989) hat der Gemeinderat das städtebauliche Ziel verfolgt, den vorhandenen Parkbestand zu sichern und nur bis zum unbedingt notwendigen Maß Veränderungen zuzulassen. Diesem Gedanken widerspricht die jetzt vorgesehene Änderung nicht, wenn die Stellplätze anstelle in der Tiefgarage nun oberirdisch angelegt werden.

Aufgrund der notwendigen Eingriffe durch den Bau einer Tiefgarage (ca. 3 300 m^3 Erdbewegung, drei Bäume müßten gefällt werden) in dem bei Hochwasserauftriebs gefährdeten Bereich (geschätzte Baukosten ca. 740 000,– DM) möchte der Vorhabenträger aus wirtschaftlichkeitsgründen vom Bau einer Tiefgarage absehen.

IV. Gemeinderatsbeschluß

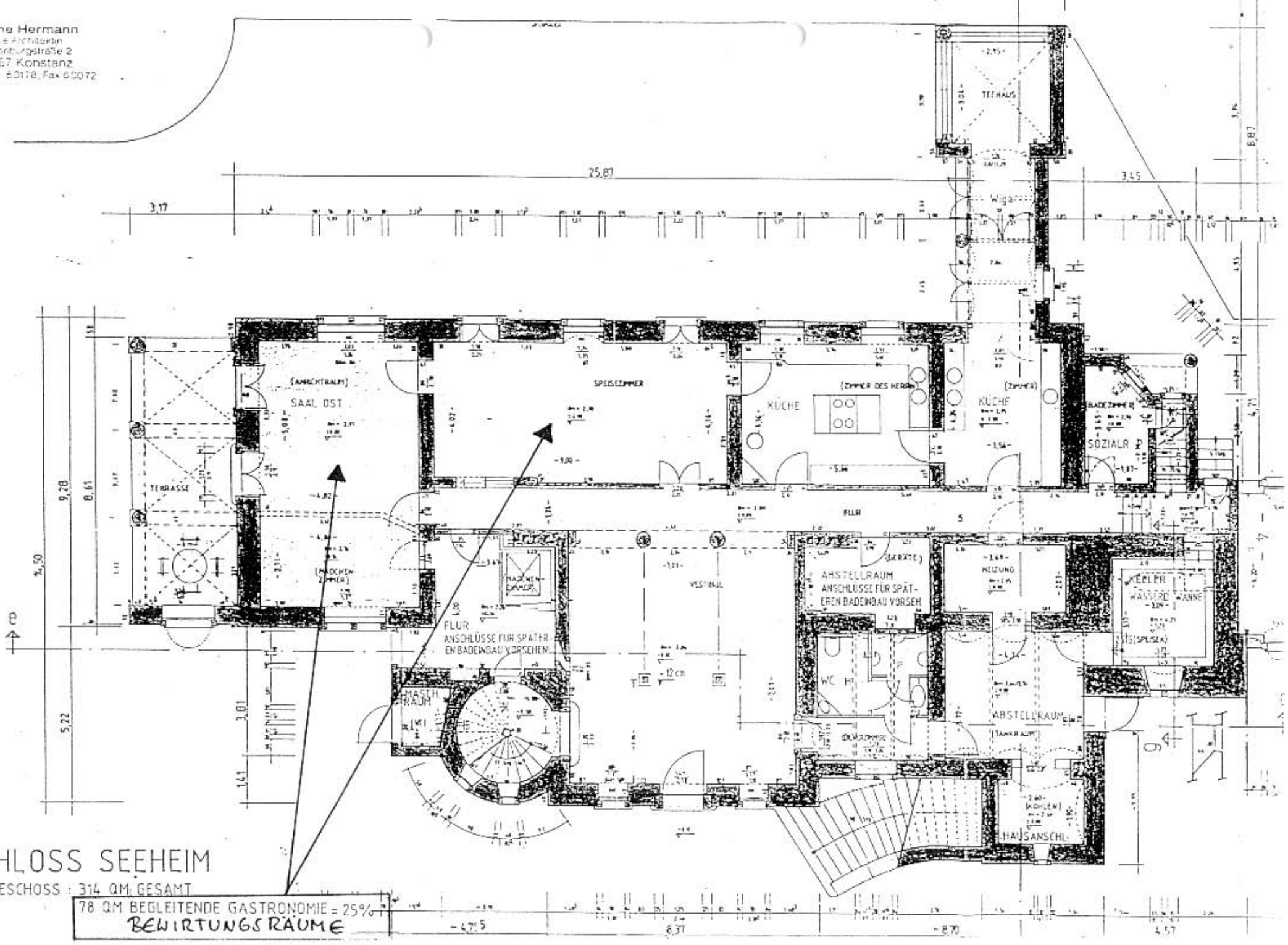
In Kenntnis der vorgenannten öffentlichen und privaten Belange entscheidet sich der Gemeinderat für die Änderung des Bebauungsplanes und für die neue Ausweisung als Sondergebiet.

Aufgestellt:

STADT KONSTANZ
Bauverwaltungsamt

Konstanz, den 18.04.1996

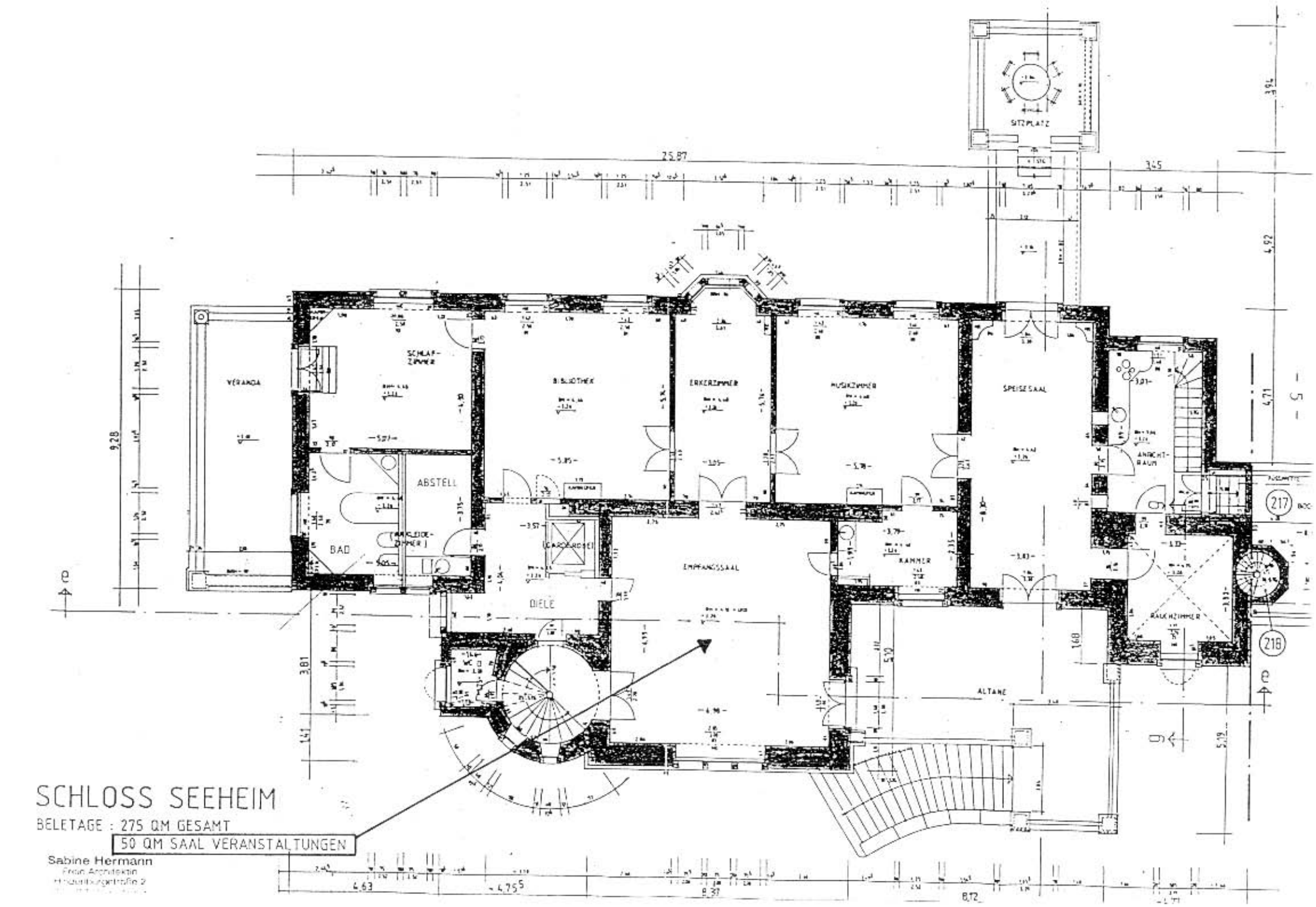
Sabine Hermann
Dipl.-Ingenieurin
Hindenburgstraße 2
78467 Konstanz
Tel. 07531 60178, Fax 60072



SCHLOSS SEEHEIM

ERDGESCHOSS : 314 QM GESAMT

78 QM BEGLEITENDE GASTRONOMIE = 25%
BEWIRTUNGSRÄUME

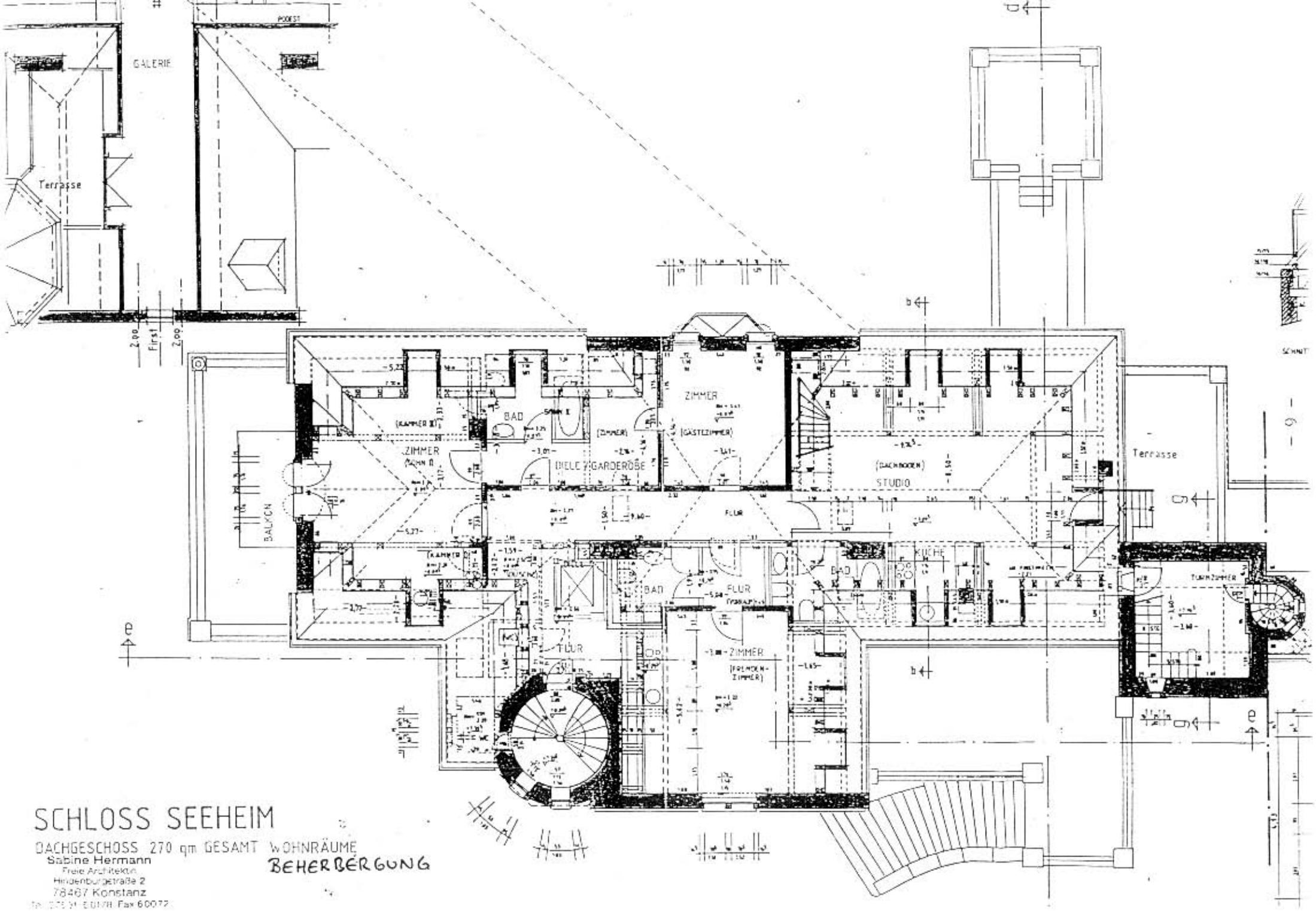


SCHLOSS SEEHEIM

BELETAGE : 275 QM GESAMT

50 QM SAAL VERANSTALTUNGEN

Sabine Hermann
Freie Architektin
Hirschbachgasse 2



SCHLOSS SEEHEIM

DACHGESCHOSS 270 qm GESAMT WOHNRÄUME

BEHERBERGUNG

Sabine Hermann
Freie Architektin
Hindenburgstraße 2
78467 Konstanz
Tel. 07531/60178 Fax 60072

Auszug aus dem Flächennutzungsplan

L

T

KUR- U. SPORT-HOTEL

REHABILITATIONS-ZENTRUM

W

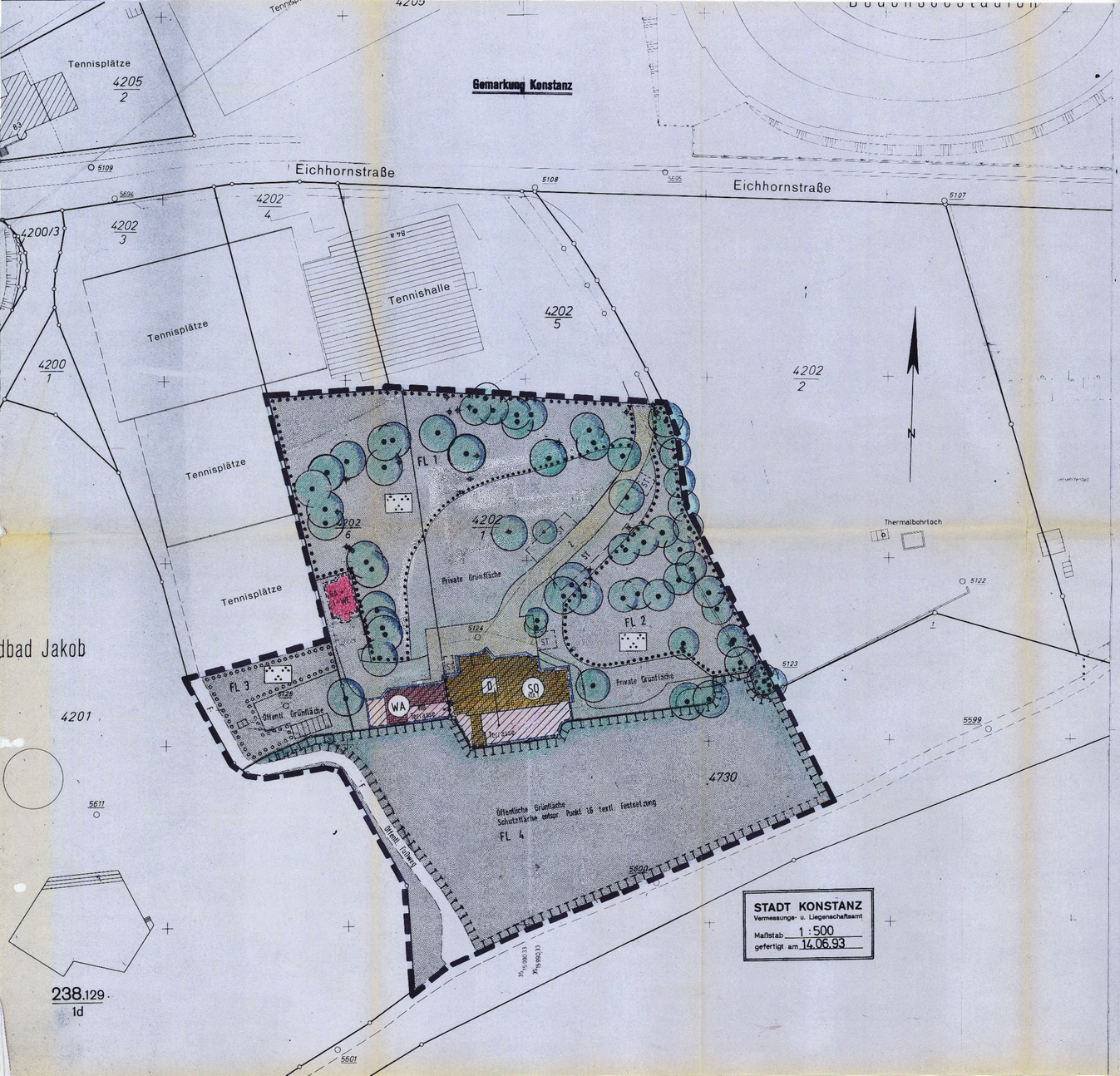
P

P

VILLA VON SCHOLZ

53
SO

Bodensee



STADT KONSTANZ
Vermessungs- u. Liegenschaftsamt
Maßstab 1 : 500
gefertigt am 14.06.93

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN §9 BAUGB

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GA + 1 WE — für GA + 1 WE — Grundfläche GR max. 7o qm, Firsthöhe FH max. 4o5 Som ü. NN, Satteldach SD 5o°-Neigung

SO Sondergebiet für kulturelle Zwecke mit Schank- und Speisebetrieb sowie Beherbergungsgewerbe

SO KAT — Für kulturelle Zwecke Unterhaltung der Gedächtnisstätte W.v. Scholz, Ausstellungen, Versammlungen, Konzerte, Fortbildungsstätte, Tagungen, Seminare, Akademie, Veranstaltungen kultureller und sozialer Art u.ä. — § 11 BauNVO

Schank- und Speisebetrieb: Bewirtungsräume im Erdgeschoss 78 m²

Beherbergungsbetrieb: im Dachgeschoss 270m² (3 Appartements)

1.2 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) 2 BauGB

Baulinie

Baugrenze

1.3 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen § 12 (2) BauGB

GA — Garagen

Das Errichten von Garagen ist nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig. § 12 (6) BauNVO

ST — Private Stellplätze Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Anlage von Stellplätzen nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig § 9 (1) 4 BauGB

Nebenanlagen entsprechend § 9 BauGB Abs. 1 Nr. 4 BauNVO und § 14 BauNVO sind nicht zulässig

Z — Private Zufahrt § 9 (1) 4 BauGB

Einfahrtbereich

1.4 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

F — Öffentl. Fußweg

1.5 Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

priv. / öff. — Private und öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung Parkanlage

1.6 Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

Feuchtwiese vor der Villa von Scholz als extensive Zone mit Stillwasserbereichen und Schilfgürtel. Wasserfläche max. 1.500 m²

FL 4 Fläche 4 -

Die ausgewiesene Fläche zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt der Landschaft als Vorfläche zur Villa von Scholz dient auch dazu, den ursprünglichen Charakter als Villa am See annähernd wieder herzustellen.

Die ausgewiesene Fläche bleibt öffentliche Grünfläche und wird flächig als Extensivfläche mit maximal 2-maliger Mahd pro Jahr erhalten.

Die Anlage einer Wasserfläche als Stillwasserzone, direkt vor der bestehenden Ufermauer Villa von Scholz ist zulässig.

Die maximale Wasserfläche wird mit 1.500 qm festgesetzt. Der Übergangsbereich zwischen Wasserfläche und extensiver Uferzone ist mit einem Schilfgürtel von maximal 5 m Breite vorzunehmen. Der Schilfgürtel wird gebildet aus Leitarten wie: Juncus articulatus (Glanzfrüchtige Binse), Juncus effusus (Flatterbinse), Lythrum salicaria (Blutweiderich), Phragmites australis (Schilf), Schoenoplectus lacustris (Teichbinse), Typha angustifolia (Schmalblättriger Rohrkolben), Typha latifolia (Breitblättriger Rohrkolben), vereinzelt Iris pseudacorus (Sumpfschwertlilie).

Die Anlage des Teiches ist nur als geschlossenes System, unabhängig vom Seewasserspiegel, zulässig.
Der Überlauf erfolgt in den Bodensee.

1.7 Fläche mit Pflanzbindung oder Bindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 BauGB

Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen

Bindung für die Erhaltung von Baumgruppen

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von flächenhaften Strauchgruppen oder Sukzessionsflächen mit besonderen Pflegevorschriften

Umgrenzung von Flächen mit Pflanzgebot für heimische Baum- und Straucharten gem. Liste (s. bauordnungsrechtl. Fests. Ziff. 2.2)

Pflanzgebot Einzelbaum

1.8 Regelung für den Denkmalschutz § 9 (6) BauGB

D — Die Villa von Scholz ist klassifiziert als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. § 12 DSchG.

1.9 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.10 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Masses innerhalb des Baugebietes hier: Abgrenzung WA / SO

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN §9 (4) BAUGB

2.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, Grundstückszufahrten und Stellplätze § 73 (1) 5 LBO

2.1.1 Geländemodellierungen

Die Anlage von Wegen, Plätzen und Stellplatzflächen ist der natürlichen Geländesituation anzupassen. Die erforderlichen Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen eine Höhendifferenz von 50 cm zum vorhandenen Gelände nicht überschreiten. Weitere Geländemodellierungen sind nicht zulässig.

2.1.2 Tragschichten und Beläge

Stellplätze sind in Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder Schotterrasen auszuführen.

Wegeflächen innerhalb des Grundstücks sind nur mit offenen Trag- und Deckschichten zulässig.

Die Grundstückszufahrten können mit bituminös gebundenen Tragschichten ausgebildet werden, jedoch nur, wenn die Deckschichten mit heiß eingewalzter Splittoberfläche versehen werden.

Zur Vorplatzgestaltung und im Gebäudeumfeld ist nur die Verwendung heimischer Natursteinmaterialien in gedeckten Farbtönen zulässig.

2.1.3 Einzäunungen

Einzäunungen der privaten Grundstücke sind nur zu den öffentlichen Grundstücke zulässig, Höhe max. 1,25 m.

2.1.4 Flucht- und Rettungsweg § 5 LBO

Zur Sicherstellung des erforderlichen 2. Flucht- und Rettungsweges muß der gesamte Zufahrtsweg, sowie die befestigte Fläche auf der Nordseite des Gebäudes gem. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

2.2. Gestalterische Festsetzungen zu den Grünflächen § 73 (1) 5 LBO

FL1 Für die **Fläche 1** – parkbildprägendes Waldchen mit den Leitarten Acer platanoides (Spitzahorn), Aesculus hippocastanum (Roßkastanie), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rotbuche), Quercus robur (Stieleiche), Ulmus carpinifolia (Ulme), etc.

Die bestandsbildenden Bäume sind entsprechend Einzelfestsetzung zu erhalten.

Die zu entfernenden Bäume sind im BP mit folgendem Symbol gekennzeichnet: +

Bäume der Arten Picea abies (Fichte) und Robinia pseudoacacia (Robinie) sind aus dem Bestand zu entfernen.

Der flächige Ahornjungwuchs zwischen Tennishalle und Park ist durch Neupflanzung folgender Baumarten umzustrukturieren:

Carpinus betulus, Ulmus carpinifolia, Quercus robur.

Ergänzungspflanzung zur Bildung von Waldrändern:

Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Haselstrauch), Euonymus europeaus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster).
Ersatzpflanzung Einzelbaum heimischer Laubbaum StU. mind. 2x-25.

FL2 ***Fläche 2*** – parkbildprägender Baumbestand mit herausragenden Exemplaren wie Acer platanoides (Spitzahorn), Aesculus hippocastanum (Roßkastanie), Fagus silvatica (Rotbuche), Platanus acerifolia (Platane), Tilia cordata (Winterlinde), Ulmus carpinifolia (Ulme).

Die parkbildprägenden Bäume sind gemäß Einzelfestsetzung zu erhalten und durch Pflegemaßnahmen freizustellen.

Die vorhandenen Picea abies und Robinia pseudoacacia sind aus dem Bestand zu entfernen.

Der vorhandene Ahornjungwuchs zwischen ***Fläche 1*** und der Zufahrt, kann zugunsten einer extensiven Grünfläche entfernt werden. Die parkbildprägenden Bäume sind entsprechend Einzelfestsetzung zu erhalten.

FL3 ***Fläche 3*** – Pflanzgebot für heimische Baum- und Straucharten.

Im Übergang zu den Tennisplätzen bzw. zum Fußweg am Strandbad Jakob ist in Ergänzung des vorhandenen Vegetationsbestandes eine Schutzpflanzung mit Baumarten der nachfolgenden Liste aufzubauen:

Bäume erster Wuchsklasse: z.B. Acer pseudoplatanus (Spitzahorn), Acer platanoides (Bergahorn), Fraxinus excelsior (Esche), Quercus robur (Stieleiche), vereinzelt Tilia cordata (Winterlinde)

Bäume zweiter Wuchsklasse: z.B. Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Sorbus aucuparia (Eberesche).

Strauchpflanzung im Übergang: z.B. Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Haselstrauch), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Rainweide), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball).

3. NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE §9 (6) BAUGB

3.1 **Stellungnahme Landesdenkmalamt vom 11.10.1991**

Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten, ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Lutherplatz 5, 7750 Konstanz, Tel. 07531/280-360 gem. §20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) unverzüglich zu benachrichtigen.

3.2 Öffentliche Grundstücke sind Flurstück Nr.: 4730 und 5125.

EMPFEHLUNGEN

1. **Verwendung recyclingfähiger Baustoffe**

Bei der Baustoffwahl ist darauf zu achten, daß umweltverträgliche, recyclingfähige Baustoffe verwendet werden.
Auf die Verwendung von Mineraldünger und Chemieeinsatz ist zu verzichten.

2. **Umweltschutz**

Gestaltung und Pflege der gärtnerischen Flächen sollen unter dem Gesichtpunkt des maßvollen und umweltgerechten Einsatzes von Dünger, Bodenverbesserungsstoffen und Chemieeinsatz erfolgen.

Auf die Verwendung von Torf und torfartigen Produkten ist aus Gründen des Umweltschutzes zu verzichten (Erhaltung von Moorflächen).

3. **Bodenschutz**

Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Die Versiegelung ist gemäß den Festsetzungen und Regelungen in Ziffer 1.5 und 2.2.2 auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

Bei Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß den Regelungen der DIN 18320 Abs. 4 "Bodenarbeiten" sowie der ZTVLa-StB 80 Abschnitt "Bodenarbeiten" abzuschieben, zwischenzulagern und wieder zu verwenden.

4. **Entwässerung von Dach- und Wegflächen**

Regenwasser ist bei Bedarf in Zisternen oder Rückhalteschächten zu sammeln. Ansonsten muß das Regenwasser über Sickerschächte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder im Bereich der vorgelagerten Flachufer versickert werden.

STADT KONSTANZ PLANUNGSAMT

Vorhaben- und Erschliessungsplan — Maßstab 1 : 500 — Aktenzeichen V 4.1

VILLA von SCHOLZ

Planfertigung: Sabine Hermann
Freie Architektin, Dipl. Ing. FH
Hindenburgstrasse 2
78467 Konstanz
Tel. 07531 60178 Fax 60072

gezeichnet: sh 25.01.96
geändert
geändert
geändert

VERFAHRENSÜBERSICHT UND AUSFERTIGUNG

Einleitung des Verfahrens	14.12.95
Antrag des Vorhabensträgers	09.11.95
Öffentliche Auslegung	
• Beschluss	14.12.95
• Öffentliche Bekanntmachung	26.01.96
• Durchgeführt vom	05.02. – 04.03.96
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	24.01.96
Beschluss über Bedenken und Anregungen	15.05.96
Satzungsbeschluss	15.05.96
Ausfertigung der Satzung Konstanz, den	26. Juni 1996

STADT KONSTANZ 46

Bürgermeister Fischer

Erlass des Regierungspräsidium: - 7. Aug. 1996

Inkrafttreten des Vorhaben- u. Erschliessungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung 10. Aug. 1996