Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wollmatinger Straße 50 – 54“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt,
nicht markierte siehe Planakte

1. Amtliche Bekanntmachung vom 20.04.05
2. Satzung vom 16.02.04
3. Zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500
4. Textliche Festsetzungen vom 15.01.03/20.02.03/23.07.03
5. Örtliche Bauvorschriften vom 15.01.03/20.02.03/23.07.03
6. Städtebauliche Begründung vom 27.01.03
7. Grünordnerischer Beitrag vom 15.01.03
8. Bestandsplan, Luftbild vom 06.08.02
9. Gestaltungsplan vom Dezember 2002
10. Ansicht Wollmatinger Straße vom 20.11.02
11. Ansichten, Grundrisse vom 15.01.2002

STADT KONSTANZ

Satzung

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wollmatinger Straße 50 - 54“ und über die örtlichen Bauvorschriften

Nach § 10 des Baugesetzbuches und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz am 25.9.2003 den o. g. Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (§ 2 Nr. 1).

§ 2
Bestandteile der Satzung

Bestandteile:

des Bebauungsplanes

1. zeichnerischen Teil	vom Dezember 2002 / 20.02.2003 / 04.07.2003
2. textliche Festsetzungen	vom 15.01.03 / 20.02.2003 / 23.07.2003

der Örtlichen Bauvorschriften

3. örtlichen Bauvorschriften	vom 15.01.03 / 23.07.2003

Beigefügt sind:

4. Begründung	vom 15.+27.01.03 / 20.02.2003 / 23.07.2003
5. Grünordnerischer Beitrag	vom 15.01.2003
6. Bestandsplan, Luftbild	vom 06.08.2002
7. Gestaltungsplan	vom Dezember 2002
8. Ansicht Wollmatinger Straße	vom 20.11.2002
9. Ansichten, Grundrisse	vom 15.01.2002

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den in § 2 genannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4
Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan und über die örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 16.02.2004

STADT KONSTANZ - Dezernat III

gez.
Fouquet
Bürgermeister

STADT KONSTANZ

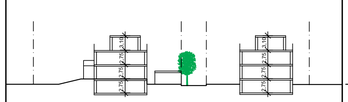
Die Übereinstimmung der Kopie mit dem Original wird bestätigt.

Konstanz, den 25.02.04

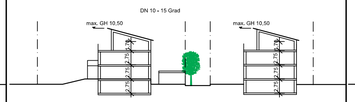
Bekanntmachung / Inkrafttreten:

20. April 2005

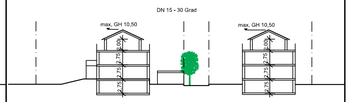
SCHEMASCHNITTE M. 1:500



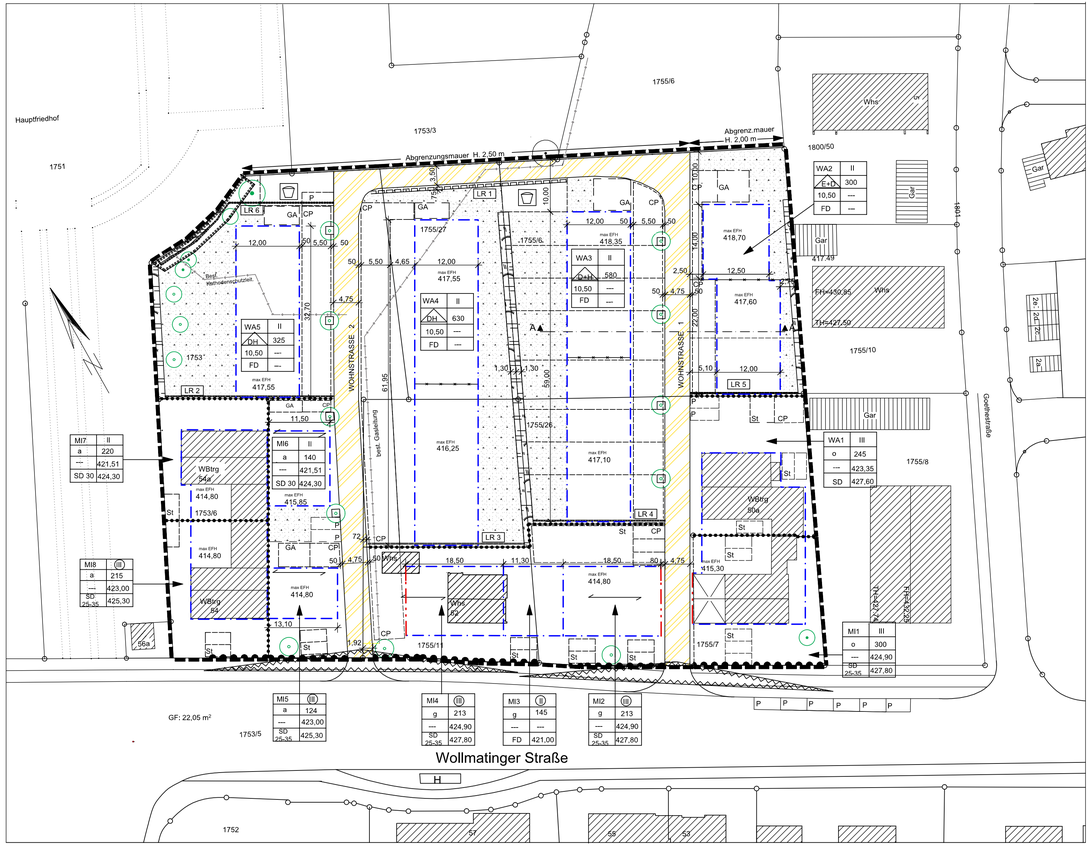
SCHNITT A - A



SCHNITT A - A AUSNAHME



SCHNITT A - A AUSNAHME



Zeichenerklärung:

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. Mass der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

max EFH	maximale Erdgeschossfussbodenhöhe bezogen auf Meereshöhe
max TH	maximale Traufhöhe bezogen auf Meereshöhe
max FH	maximale Firsthöhe bezogen auf Meereshöhe
max GH	maximale Gebäudehöhe bezogen auf EFH
580	Grundfläche mit Flächenangabe in m2
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
(III)	Zahl der Vollgeschosse zwingend

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	II
a	140
---	424,90
SD 30	427,80

Art der Baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Grundfläche
Gebäudehöhe	Traufhöhe
Dachform/ Dachneigung	Firsthöhe

3. Bauweise und Anderes

o	Offene Bauweise:
DH	Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
a	Abweichende Bauweise
g	Geschlossene Bauweise
	Baugrenze
	Baulinie
FD	Flachdach
SD 30°	Satteldach, 30 Grad Dachneigung
	Firstrichtung

4. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Befahrbarer Wohnweg, öffentlich
P	Öffentliche Stellplätze
	Sichtdreieck, Freihaltung, Bepflanzung und Einfriedung max. 0,80 m Höhe über Fahrbahnniveau
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

	Erhalt von Bäumen
	Anpflanzung von Bäumen
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
	Zu begrünende Fläche auf priv. Grundstücken (Gärten), keine Zufahrten und Stellplätze zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen bis zu einem umbauten Raum von max. 12 m3 und Terrassen bis 12 m2 sind auf der jeweiligen Parzelle zulässig.

6. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Abgrenzung EFH
	Abrenzungsmauer zum Friedhof
	Offene Mulden für die Versickerung und Rückhaltung des gesammelten Niederschlagswassers mit Leitungsrecht 2 -5
	LR 1 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
	LR 2 -6 mit Leitungsrechten zu belastende schmale Flächen
	geplante Grundstücksgrenzen
	Bestehendes Gebäude
	Spielplatzflächen privat
	Umgrenzung von Flächen für: (§ 9 Absatz 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
GA	Garagen, Carports, Stellplätze
CP	Carports, Stellplätze
ST	Stellplätze

STADT KONSTANZ

Vorhaben- und Erschliessungsplan — Maßstab — Aktenzeichen

"Wollmatinger Straße 50 - 54" in Konstanz — 1 : 500

LAGEPLAN — W 13

Planfertigung: Dipl.-Ing. (FH) Eleane Adriaans Architektin
Rheingutstr. 7, 78462 Konstanz
Fon: 07531 - 916629
Fax: 07531 - 916630

12 / 2002 / 20.02.2003 / 04.07.2003

Verfahrensübersicht und Ausfertigung:

Einleitung des Verfahrens	28.02.2002
Antrag des Vorhabenträgers	23.07.2001 / 22.01.2002
Aufstellungsbeschluss	26.09.2002
Frühzeitliche Bürgerbeteiligung	
Beschluss	26.09.2002
Öffentliche Bekanntmachung	10.10.2002
Durchgeführt vom	14.10. - 25.10.2002
Veranstaltung	14.10.2002
Öffentliche Auslegung	
Beschluss	20.02.2003
Öffentliche Bekanntmachung	25.02.2003
Durchgeführt vom	11.03. - 10.04.2003
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	08.10.2002 + 05.03.2003
Beschluss über Bedenken & Anregungen	25.09.2003
Satzungsbeschluss	25.09.2003
Beitrittsbeschluss Gemeinderat	
Ausfertigung der Satzung Konstanz, den 16.02.2004	
gez. Fouquet Bürgermeister	
Erlass des Regierungspräsidiums	---
Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung	20.04.2005

STADT KONSTANZ

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Wollmatinger Strasse 50 – 54

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) § 4 BauNVO

MISCHGEBIET (MI) § 6 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG §§ 16 – 20 BauNVO

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

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze oder zwingend § 20 BauNVO
- Größe der Grundfläche als Höchstgrenze § 19 BauNVO
- Höhe baulicher Anlagen: - Traufhöhe (TH) § 16 BauNVO
  - Firsthöhe (FH)
  - Gebäudehöhe (GH)
  - Erdgeschossfussbodenhöhe (EFH)
    Die EFH`s baulicher Anlagen ist gemäß Eintrag im Lageplan festgesetzt. Falls ein Gebäudekörper auf beide fällt, darf die EFH gemittelt werden.

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

Festgesetzt ist:

a) Offene Bauweise:
Im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone) sind Flächen festgesetzt, auf denen nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser (ED), Doppelhäuser oder Hausgruppen (DH) zulässig sind.

b) Geschlossenen Bauweise

c) Abweichende Bauweise:
Wie offene Bauweise aber mit einseitiger Grenzbebauung

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

5. NEBENANLAGEN § 14 BauNVO

§ 14 BauNVO (1): Im Bereich der zu begrünenden Flächen sind Nebenanlagen für Fahrräder, gärtnerische Geräte etc. bis zu einem umbauten Raum von max. 12 m3 und Terrassen bis 12 m2 auf der jeweiligen Parzelle zulässig.

§ 14 BauNVO (2): Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen sind zulässig, wenn sie nicht störend in Erscheinung treten.

6. GARAGEN , CARPORTS UND STELLPLÄTZE § 9 (1) Nr. 4 BauGB

6.1 Garagen (Ga), Carports (CP) und Stellplätze (St) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

6.2 Carports und / oder Stellplätze sind nur bis zu einer Gruppe von max. 4 Stellplätzen und / oder Carports aneinander gereiht zulässig. Danach muss eine begrünte Fläche von mindestens 2,0 m oder ein Hauseingang folgen.

6.3 Festsetzungen zur Gestaltung von Garagen und Carport siehe Örtliche Bauvorschrift.

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

Verkehrsflächen für die öffentliche Straßen.
Die Fundamente der Strassensteine sind auf den angrenzenden Grundstücksflächen zu dulden.

8. ABGRENZUNGSMAUER ZUM FRIEDHOF

Angrenzend an die nördlichen Baugrundstücke bzw. die Verbindungsstrasse wird eine Abgrenzungsmauer zum Friedhof mit einer Höhe von 2,50 m bzw. 2,00 m erstellt. Diese ist zu begrünen.

9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN § 9 (1) Nr. 24 + § 9 (5) Nr. 1 BauGB

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

Durch passive Schallschutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass durch den Einsatz von Gebäudeaußenbauteilen mit einer hinreichend hohen Luftschalldämmung der in schutzbedürftige Räume von Gebäuden übertragene Straßenverkehrslärm auf ein zumutbares Maß begrenzt wird. Die Festlegungen in DIN 4109 (8) sind zu beachten.

10. FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER § 9 (1) Nr. 14 BauGB

(siehe auch Ziff. 4 der Örtlichen Bauvorschrift)

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind auf Privatgrundstücken Flächen für die Anlage eines Mulden-Rigolen-Systems festgesetzt zur Versickerung und Sammlung von Niederschlagswasser.

Die Versickerungsmulden sind nach Planeintrag vorzusehen und müssen eine Mindestbreite von 1,30 m haben.

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

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

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

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

12.1 LR 1: LR FÜR DIE ÖFFENTLICHE GASLEITUNG DER STADTWERKE

Die mit entsprechenden Leitungsrechten festgesetzten Grundstücke müssen einen Schutzstreifen einhalten, der nicht überbaut oder überpflanzt werden darf.

12.2 LR 2 – 5: LR FÜR MULDEN-RIGOLEN BZW. VERSICKERUNGSMULDEN

Die Grundstückseigentümer der Grundstücke, auf denen Flächen für Mulden-Rigolen, verrohrte Regenwasserleitungen der Muldenüberlaufe bzw. entsprechende Leitungsrechte festgesetzt sind, müssen dulden, dass auch das Niederschlagswasser von den angrenzenden privaten Grundstücksflächen auf ihr Grundstück zufliesst.
Den Entsorgungsbetrieben ist der Zugang zur Mulden / Mulden-Rigolen-Anlage sowie zum Kontroll- und Regelschacht zum Zwecke der Kontrolle und Probenahme jederzeit zu ermöglichen.

12.3 LR 6: LR FÜR DIE KATHODENSCHUTZLEITUNG DER STADTWERKE

13. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHER § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Zur Durchgrünung und Gestaltung sind gem. Planeintrag Bäume und Sträucher lt. angeschlossener Pflanzliste zu pflanzen, die Zahl ist verbindlich, der Standort kann geringfügig variieren:

Die nördlichen Grundstücke im WA5 haben entsprechend dem Planeintrag als Sichtschutz zum Friedhof einen blickdicht schließenden 3 m breiten Pflanzstreifen aus Bäumen und Sträuchern anzulegen.

14. ERHALT VON BÄUMEN § 9 (1) Nr. 25b BauGB

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

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. HINWEISE ZUR ANLAGE DES MULDEN-RIGOLEN-SYSTEMS

(siehe auch Ziff. 4 der Örtlichen Bauvorschriften)

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

2. Die Versickerungsanlagen sind nach den Vorgaben der Erschliessungsplanung zur Oberflächenentwässerung, die dem Bebauungsplan beigefügt ist, anzulegen und, sofern keine Vollversickerung stattfindet, über einen Kontroll- und Regelschacht (Drosselschacht) an die öffentliche Abwasseranlage anzuschliessen. Zur Herstellung des Mulden-Rigolen-Systems siehe Hinweise in den Textlichen Festsetzungen.

3. Bei Versickerungsanlagen von mehreren angeschlossenen privaten Grundstücken werden die Mulden / Mulden-Rigolen-Systeme mit zentralem Kontroll- und Regelschacht (Drosselschacht) von den Grundstückseigentümern hergestellt. Die Unterhaltung der Mulden erfolgt durch die Grundstücks-eigentümer. Die Aufstellung eines Betriebsplanes und die Führung eines Betriebsbuches wird empfohlen.

4. Die ingenieurtechnische Planung der vorgenannten privaten Versickerungsanlagen (und Hausentwässerung) ist den EBK im Rahmen des Entwässerungsgesuchs zur fachlichen Prüfung als Voraussetzung für die Erteilung einer Anschlußgenehmigung an die öffentlichen Anlagen vorzulegen. Die Anschlusskanäle (vom öffentlichen Abwasserkanal bis unmittelbar hinter die private Grundstücksgrenze) werden ausschließlich von der Gemeinde hergestellt (Abwassersatzung § 12). Die Herstellungskosten hat der Grundstückseigentümer zu tragen (Abwassersatzung § 13).

5. Die gesamten grundstückseigenen Mulden- und Mulden-Rigolenanlagen einschließlich der Hausentwässerung sind bauseits abnahmepflichtig. Die Bauabnahme erfolgt durch die EBK.

6. Den Entsorgungsbetrieben ist der Zugang zur Mulden / Mulden-Rigolen-Anlage sowie zum Kontroll- und Regelschacht zum Zwecke der Kontrolle und Probenahme jederzeit zu ermöglichen.

2. ZUFÄLLIGE FUNDE

Nach § 20 DSchG 8 zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 79098 Freiburg, Tel.: 0761-207120 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsgebiet zutage treten. Auch ist es hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3. BAUGRUND

Als Baugrund stehen im Planungsgebiet wurmeiszeitliche Ablagerungen mit eisrandnah abgelagertem Schotter mit Moränenmaterial und Parabraunerden aus sandig-kiesiger Moräne und Schotter.

Konstanz, den 15.01.2003 / 20.02.2003 / 23.07.2003

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den .....

Fouquet
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten:

PFLANZLISTE:

Die Liste enthält nach landschaftsökologischen und –gestalterischen Kriterien ausgewählte Pflanzen. Sie sollen bevorzugt verwendet werden. Insbesondere sollen sich Nadelgehölze deutlich den Laubgehölzen unterordnen. Sie werden daher nicht empfohlen.

Ausgewiesene Pflanzgebote entlang der Wollmatinger Strasse:
Tilia x euchlora (Krimlinde)
Tilia tomentosa (Silberlinde)
Sophora japoinca (Schnurbaum)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Fraxinus excelsior `Westhof`s Glorie´ (Esche)

Baumpflanzungen:
Arten der vorherigen Liste, sowie
Fraxinus ornus

Sowie Obstgehölze (s. nachfolgende Beschreibung)

Geschnittene Hecken:
Bei den beengten Grundstücksverhältnissen bietet sich die Pflanzung von geschnittenen Hecken an. Insbesondere aus gestalterischen Gründen sollte auf Nadelgehölze verzichtet werden.
Nach Möglichkeit sollten Nachbarschaften sich auf eine Pflanzenart einigen.
Empfohlene Gehölze sind:
Carpinus betulus (Hainbuche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Buxus sempervirens (Buchs)
Prunus Laurocerasus (Kirschlorbeer, mittelwüchsige Sorte)

Obstbäume (Hochstämme und Halbstämme):
Grundsätzlich wird die Verwendung von Obstgehölzen empfohlen. Es sollen widerstandsfähige Sorten, die ohne chemischen Pflanzenschutz auskommen, verwendet werden. Sofern die Gartenfläche für hochstämmige Bäume zu klein ist, sollen Halbstämme bzw. Viertelstämme verwendet werden. Besonders empfehlenswert für kleiner Gärten sind Mirabelle, Zwetsche etc.

Zusätzliche Gehölze:
Rosa arvensis (Feldrose)
Rosa gallica (Essigrose)
Rosa pimpinellifolia (bibernell-Rose)
Rosa rubiginosa (Weinrose)
Cornus alba (Hartriegel)
Cornus mas (Kornellkirsche)
Rosa canina (Hundsrose)
Syringa vulgaris (Flieder)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Sambucus nigra (Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Dachbegrünung:
Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation
Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

STADT KONSTANZ

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Wollmatinger Strasse 50 –54

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

1.1 DÄCHER:

Satteldach gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone)

Flachdach gemäß Planeintrag
Ausnahmsweise sind auch Pult- oder Satteldächer zulässig.
Jedoch muß pro Hausgruppe ein eine einheitliche Dachform gewählt werden.
Dachneigung
Satteldach: 15° - 30°
Pultdach: 10 ° - 15°
Firstrichtung: Nord – Süd

Dachgaupen sind nicht zulässig.

Dacheinschnitte: (sog. Negativgaupen müssen mind. 1,0 m vom First und mind. 1,5 m von der Giebelwand entfernt sein. Ihre Länge darf an beiden Richtungen (waagrecht und parallel zur Dachneigung gemessen) max. 3,00 m sein.

1.2 GESAMTGESTALTUNG DER DOPPELHÄUSER UND HAUSGRUPPEN

Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils in Form und Gestaltung, insbesondere der Traufhöhe, Sockelhöhe, Dachform, Dachneigung, Dachgesimsausbildung sowie in der Art, Farbe und Material einheitlich zu gestalten.

1.3 GESTALTUNG DER GARAGEN UND CARPORTS

Garagen und Carports, die eine Gruppe bilden oder von 2 Seiten direkt an die Grundstücksgrenze gebaut sind, sind in einer Flucht aneinander zu bauen und einheitlich zu gestalten.

Garagen und Carports sind mit Flachdächern zu versehen und zu begrünen.
Sie müssen gestalterisch mit den Wohngebäuden eine Einheit bilden.

2. EINFRIEDUNGEN § 74 (1) Nr. 3 LBO

2.1 Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m in Form von einfachen Zäunen mit senkrechter Lattung, Maschendrahtzäunen oder Hecken gem. Pflanzliste zulässig. Sockelmäuerchen sind zulässig bis zu einer Höhe von 0,60 m.

Nicht zulässig sind Holzzäune mit diagonaler Lattung („Jägerzäune“) und Hecken aus Nadelgehölzen.

2.2 Einfriedungen, als schallschutztechnische Massnahmen zur Wollmatinger Strasse hin, sind entlang der südlichen Grenze zwischen Mischgebiet MI2 bis MI4 und Allgemeinem Wohngebiet WA3 bis WA4 zulässig bis zu einer Höhe von 1,80 m und in geschlossener Bauweise (Beton, Mauerwerk verputzt) oder als geschnittene Laubhecke gem. Pflanzliste. Nadelgehölze sind nicht zulässig.

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

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

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

3.3 Hausvorbereiche, die nicht für Stellplätze oder Zugänge benötigt werden, sind gärtnerisch zu gestalten.

3.4 Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen den natürlichen Geländeverlauf nicht beeinträchtigen. Sie sind bis max. 1,0 m zulässig.
Ausnahmen sind zulässig, sofern dies die Geländeverhältnisse zwingend erfordern.

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

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

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

4.2 Für die Regenwasserbehandlung auf den Privatgrundstücken der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind nach Planeintrag Muldenflächen vorzusehen. Die Mindestbreite der Mulde ist mit 1,3 m vorzusehen.

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

Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

Konstanz, den 15.01.2003 / 23.07.2003

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den .....

Fouquet
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten:

STADT KONSTANZ

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „WOLLMATINGER STRASSE 50 – 54“

STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. Anlaß der Planaufstellung

Die Bauvoranfrage vom 24.07.2001 von Herrn Schack auf dem Grundstück Flurstück Nr. 1755/26 und 1755/6 zur Bebauung eines Wohn- und Geschäftshauses mit vier Reihenhäusern wurde nur z.T. genehmigt. In der TUA-Sitzung vom Oktober 2001 wurde das Wohn- und Geschäftshaus genehmigt und die 4 Reihenhäuser abgelehnt mit der Begründung über das Gebiet einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorzusehen.

Ziel der planerischen Überlegungen ist eine Wohnbebauung als Reihen-, Doppel- und / oder freistehenden Einfamilienhäusern.

Laut Einleitungsbeschluß des Gemeinderat vom 28.02.2002 wird dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die geplante Wohnbebauung ein Konzeptplan zugrunde gelegt.

2. Räumlicher Geltungsbereich und bestehende Nutzung

Die Grundstücke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen laut Flächennutzungsplan 2010 im Bereich Sondernutzungsfläche „Infrastruktur Friedhof“.
Die Fläche wird heute und in Zukunft nicht mehr für diese Nutzung benötigt, eine Wohnbebauung soll ermöglicht werden.
Deshalb soll das Plangebiet den gesamten Bereich der Sondernutzungsfläche mit folgenden Grundstücken umfassen:
Flurstück Nr.11753/0, 1755/27, 1755/11, (im Eigentum der Spitalstiftung Konstanz), Teilbereiche von Flurstück Nr. 1755/6, Flurstück Nr. 1755/26, (im Eigentum von Herrn Wolfgang Schack), Flurstück Nr. 1753/6 und 1755/7.

Die nördliche und westliche Grenze des Planungsgebiets bildet der Hauptfriedhof, die südliche Grenze die Wollmatinger Strasse und die östliche Grenze die 4-geschossige Wohnbebauung der Goethestrasse.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von insgesamt	ca. 1,13 ha
davon sind:	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,68 ha
Mischgebiet	ca. 0,35 ha
Wohnstrassen	ca. 0,10 ha

Der Vorhabenbereich beläuft sich jedoch nur auf die Teilgrundstücke 1755/26 und 1755/6. Vorhabenträger ist Herr W. Schack als Eigentümer der Grundstücke. Auf diesen Grundstücken war die ehemalige Gärtnerei Schack mit einem Verkaufsgewächshaus, Produktionsflächen mit Gewächshäusern und einem Schuppen. Diese werden im Zuge der Realisierung des Baugebietes abgerissen.
Das Grundstück der Spitalstiftung, Flurstück Nr. 1755/11, ist mit einem Gebäude mit 4 Wohneinheiten, einer Doppelgarage, Gewächshäusern und einem kleinen Gebäude, daß augenblicklich als Büro genutzt wird, bebaut.
Auf dem Grundstück Flurstück Nr. 1753/6 befindet sich ein Steinmetzbetrieb.
Die Arbeitsweise von Steinmetzen hat sich in den letzten Jahren verändert. Die Steine werden zum größten Teil fertig zugeschnitten geliefert und nur noch veredelt. Die Ornamente, Schriften und Oberflächenveredelung geschieht in der Werkstatt. Alle Fenster und Zugänge des Steinmetzbetriebes befinden sich zur Wohnbebauung abgewandten Seite. Etwaiger Lärm durch Bohrmeisel ist deutlich niedriger wie der Lärm der angrenzenden Wollmatinger Strasse.

Es entsteht kein Konflikt zwischen Wohnen und Steinmetzbetrieb wie durch ein Schallschutzgutachten nachgewiesen wurde (vlg. unten, Ziffer 10).

3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2010 sind die Grundstücke als Sondernutzungsfläche „ Infrastruktur Friedhof“ und als Grünfläche (nördlicher Teil des Grundstücks Flurstück Nr. 1755/6) ausgewiesen.
Die Marktsituation für Friedhofsgärtnereien hat sich erheblich verschlechtert, so dass einige Betriebe aufgegeben haben und an dieser Stelle einen neue Nutzung vorgesehen wird.

Die geplante Wohnbebauung erfordert eine Änderung des Flächennutzungsplan 2010.
Die Sondernutzungsfläche wird in ein Mischbaufläche (entlang der Wollmatinger Strasse) und eine Wohnbaufläche (für die dahinterliegende Wohnbebauung) geändert. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 22.01.2003 gefaßt.

4. Abstand zum Friedhof

In der Gemeinderatsitzung vom 04.07.2002 wurden die Abstandsflächen des angrenzenden Friedhofs zu der Wohnbebauung mit 10,00 m definiert, wobei zusätzlich eine Grenzmauer an der südlichen Friedhofsgrenze mit einer Höhe von 2,50 m bzw. 2,00 m vorgesehen wird.

Die Stadt möchte den nördlichen Teilbereich des Grundstückes Flurstück Nr. 1755/6 (im Flächennutzungsplan 2010 als Grünfläche ausgewiesen) als zukünftige Friedhofserweiterungsfläche vom jetzigen Eigentümer erwerben.

5. Geplante Bebauung und Nutzung

Alle Wohnhäuser stehen in 2. Reihe zur Wollmatinger Strasse und haben eine Ost-West-Ausrichtung und flexible familienfreundliche Grundrisse

Die Wohnflächen betragen von ca. 110 m2 bis 150 m2 pro Hauseinheit.
Mit Vollunterkellerung beträgt die zusätzliche Nutzfläche 40 m2 – 60 m2.

Die Wohnhäuser haben eine Grundstücksgröße von 160 m2 bis 450 m2.

Zielvorgabe ist es familienfreundliche Wohnhäuser in Passiv- und / oder Niedrigenergiestandard in Stadtnähe bereitzustellen.

Die Gebäude werden dem natürlichen Geländeverlauf entsprechen gestaffelt. Für jedes Baufenster ist die max. Gebäudehöhe und sind max. Erdgeschossfussbodenhöhen bezogen auf Meereshöhe festgelegt.

Entlang der Wollmatinger Strasse waren bisher die gewerblichen Nutzungen (Blumenhaus, Landschaftsbaubetrieb und Steinmetz.) Da auch auf der gegenüberliegenden Seite der Wollmatinger Strasse die Bebauung zum Teil gewerblich ist, wird die Bebauung an der Wollmatinger Strasse als Mischgebiet ausgewiesen, um eine gewerbliche Nutzung (besonders im EG) an der Wollmatinger Straße zu ermöglichen.

Bauweise, Gebäudehöhen

Die geplante Bebauung wird in offener Bauweise (Einzel-, Doppelhaus, Hausgruppen) vorgesehen.
Nur in Bereichen, die direkt an best. Gebäude anschliessen, wird die abweichende Bauweise vorgegeben, d.h. wie offene Bauweise aber mit einseitiger Grenzbebauung.
Im Bereich MI 2 bis MI 4 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die baulichen Höhen orientieren sich am Bestand (3-geschossig).
Im Bereich MI 2 bis MI 4 an der Wollmatinger Strasse wird aus städtebaulichen und aus Schallschutzgründen eine geschlossene Bebauung zwischen den Baulinien an den Wohnwegen festgesetzt. Damit soll für die dahinterliegende Wohnbebauung der Schallschutz verbessert werden. Dies bleibt als Planungsziel bestehen, wegen dem bestehenden Bestandsschutz wird sie jedoch auf unabsehbare Zeit nicht realisiert werden.
In diesem Bereich und im Bereich MI 5 und MI 8 werden aus städtebaulichen Gründen ebenfalls 3 Vollgeschosse zwingend festgesetzt.
In Bereichen, die schalltechnisch nicht geschützt sind, (z.B. aufgrund der zeitversetzten Erstellung der Bebauungen) sind bauliche Maßnahmen entlang der Grundstücksgrenzen der Wohnhäuser zugelassen (Mauern, H: 1,80 m) und implizieren damit den Ansatz von Gartenhofhäusern.

Mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der vorgenannten Bebauung geschaffen werden.

Auswirkungen des Vorhabens
Die umliegende Bebauung an der Goethestrasse und Wollmatinger Strasse überragen die geplante Wohnbebauung. Die geplanten Wohnhäuser sind 2-geschossig und orientieren sich in Ost-West-Ausrichtung. Durch die Wohnringstrasse ist nur mit Anliegerverkehr zu rechnen.

6. Grünordnung und Freiflächengestaltung

Die im Planungsbereich stehenden Bäume nach Baumschutzsatzung sollen weitmöglichst erhalten bleiben. Bäume, die weggenommen werden, werden durch Neupflanzungen ersetzt.
Außerdem werden auf den Grundstücken Flurstück Nr. 1753 und 1755/27 totes Unterholz, verwildertes Strauchwerk und abgestorbene Bäume entlang nördlichen Grenze zum Friedhof entfernt.
Auch die auf dem Grundstück 1755/6 bestehenden Blaufichten, die als Erntebäume der ehemaligen Gärtnerei dienten, und in ihrem Wuchs stark deformiert sind, wurden weggenommen.

Die geplante Wohnbebauung stellt nur zum Teil einen Eingriff in die Schutzgüter Landschaftsbild und Boden, bzw. Wasser dar, da der Vorhabenbereich, die ehemaligen Gärtnerei Schack, dicht mit Gewächshäusern, Kastenquartieren und Schuppen bebaut war.
Durch geeignete Minimierungsmaßnahmen, Durchgrünung des Baugebiets mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern kann ein adäquater Ausgleich und eine Aufwertung im Vorhabenbereich geschaffen werden.

7. Erschliessung

Äußere Erschliessung / Innere Erschliessung
Von der Wollmatinger Strasse abzweigend, wird eine Ringstrasse ausgebaut. Durch diese Ringstrasse werden 26 Wohnhäuser erschlossen. Sie soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden.

ÖPNV
Die sehr gute Anbindung an den ÖPNV ist durch die Nähe zu den Bushaltestellen gewährleistet.

Parkierung
Geparkt wird in Einzelgaragen, Carports oder auf Stellplätzen.
Stellplätze sind nur in den festgesetzten Flächen zulässig.
An beiden Stichstrassen stehen öffentliche Stellplätze zur Verfügung.
Tiefgaragen sind möglich.

8. Ver- und Entsorgung

Entsorgungsbetriebe
Die Ringstrasse im Vorhabenbereich kann von einem Müllfahrzeug angefahren werden. Die Erschliessung erfolgt voraussichtlich in Abschnitten (zuerst auf dem Grundstück Schack). In dieser Übergangszeit muss der Müll zur Entsorgung von den zukünftigen Anwohnern an die Wollmatinger Strasse gestellt werden.

Versorgung / Entsorgung
Versorgungsleitungen für Abwasser, Wasser, Strom und Gas sind von der Wollmatinger Strasse aus neu zu verlegen.

Die vorhandene Gasleitung auf den Grundstücken der Spitalstiftung wird in den öffentlichen Bereich der Ringstrasse umverlegt.

Die Schmutzwasserkanäle werden jeweils bei der Einmündung der Ringstrassen an der Wollmatinger Strasse angeschlossen.

Entwässerungskonzept
Das anfallende Regenwasser auf den Privatflächen im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird über Mulden-Systeme und/ oder Brauchwasseranlagen (Zisternen) gesammelt. Dort wird auch die Dachentwässerung der einzelnen Gebäude angeschlossen. Die Notüberläufe der Mulden, Rigolen und Zisternen sind an die öffentliche Entwässerung angeschlossen. Es sind Begrünungen der Dächer der Garagen und Carports und versickerungsfähige Beläge für Stellflächen und Fusswege vorgesehen.
Das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken im Bereich des Mischgebietes (entlang der Wollmatinger Strasse) wird über das öffentliche Kanalnetz aufgenommen.

9. Gutachten zum Strassenverkehrslärm – Immissionsschutz

An der Südseite des Planungsgebietes verläuft die stark befahrene Wollmatinger Strasse; um festzustellen, welche Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich sind, wurde ein Gutachten vom Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz Wolfgang Rink, Reute, erarbeitet. Zusammenfassend kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis: „ Die rechnerische Ermittlung der durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der Wollmatinger Strasse verursachten Lärmeinwirkung auf den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenenen Bebauungsplans „Wollmatinger Strasse 50 –54“ in Konstanz ergab, dass die im Rahmen der Bauleitplanung für eine Beurteilung der Lärmeinwirkung maßgebende Orientierungswerte zum Teil überschritten werden.
Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde davon ausgegangen, dass auf die Durchführung „aktiver“ Schallschutzmaßnahmen verzichtet wird. In diesem Fall ist im Bebauungsplan die Durchführung „passiver“ Schallschutzmaßnahmen zu fordern, um sicherzustellen, daß durch den Einsatz von Gebäudeaussenbauteilen mit einer hinreichend hohen Luftschalldämmung der in schutzbedürftige Räume von Gebäuden übertragene Strassenverkehrslärm auf ein zumutbares Mass begrenzt wird.
Die jeweilige Anforderung an die Luftschalldämmung der Gebäudeaussenbauteile ist entsprechend den Festlegungen in DIN 4109 abhängig von der Art der Raumnutzung, der Raumgeometrie und der Zuordnung der Aussenbauteile zum jeweils massgeblichen Aussenlärmpegel bzw. zu dem in derselben Norm definierten Lärmpegelbereich. Der jeweils ermittelte Lärmpegelbereich wird in den Tabellen in den Anlagen 4 –7 angegeben und im Lageplan in Anlage 8 für das schalltechnisch ungünstigste Geschoss dargestellt.“

Anstelle einer Kennzeichnung der Fassadenbereiche im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bei denen der Einsatz passiver Schallschutzmassnahmen gefordert wird, ist die Anlage 8 des Gutachtens beigefügt. Im textlichen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind entsprechende Festsetzungen vorgenommen.

In der vom Innenministerium Baden-Württemberg herausgegebenen „städtebaulichen Lärmfibel“ (5) wird ausgeführt, dass bei der Überschreitung der in Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 (genannten Orientierungswerte auch im Rahmen der Bauleitplanung zumindest die Einhaltung der in der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BlmSchV) definierten Immissionsgrenzwerte anzustreben ist, da diese die Schwelle zur „schädlichen Umwelteinwirkung“ gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz kennzeichnen.
Vor einigen Fassaden der Gebäude im Planungsgebiet (bestehende und geplante Gebäude) werden die „Schwelle zur schädlichen Umwelteinwirkung“ kennzeichnenden Immissionsgrenzwerte gemäß Verkehrslärmschutzverordnung überschritten. Aus städtebaulichen Gründen wird an einer Bebauung am vorgesehen Standort festgehalten: Das Planungsgebiet befindet sich in einer integrierten Lage, im Süden, Westen und Osten befindet sich in gleicher Lage bereits Wohnbebauung. Der Standort ist zentrumsnah und hervorragend an den ÖPNV angeschlossen. Es sind sämtliche Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Alternative Flächen zur Entwicklung verdichteter Wohnbaugebiete stehen nur in sehr begrenztem Umfang zur Verfügung. Auf die Grundsatzbeschlüsse zur Stadtentwicklung der Stadt Konstanz wird verwiesen. Danach ist es geboten, an Standorten wie dem vorliegenden eine konzentrierte Entwicklung voranzutreiben. Die o.g. Anforderungen sind zu beachten.

10. Wasser

Im Rahmen der Auslegung hat die Gewässerdirektion darauf hingewiesen, dass nördliche des Baugebietes ein Gewässer II. Ordnung verläuft, welches in seinem weiteren Verlauf verdohlt ist. Die Lage ist nicht feststellbar.
Das Büro für ökologische Landschaftsplanung Kiechle nimmt wie folgt dazu Stellung: „Im Zusammenhang mit den Erhebungen zum Gewässerentwicklungsplan Konstanz wurde der Bach erfasst. Es handelt sich um einen Seitenbach des Mühlegrabens, dessen Ursprung nach Historischen Karten nur ca. 50 m oberhalb der Austrittsstelle liegt. Das Gewässer steht somit in keinem Zusammenhang zum geplanten Baugebiet“.

Aufgestellt: Konstanz, den 15.01.2003 / 20.02.2003 / 23.07.2003

Eleane Adriaans
Architektin

VBP Wollmatinger Straße 50 – 54
- Ergänzung der Begründung

11. Untersuchung der Lärmeinwirkung durch Steinmetz- und Gartenbaubetrieb

Das Ingenieurbüros ISW hat mit Aktenvermerk vom 11.12.2002 die vom Gartenbaubetrieb Gartenforum und Steinmetzbetrieb Blessing verursachten Lärmeinwirkung auf die geplante Wohnbebauung ermittelt und bewertet. Das Ergebnis ist auszugsweise dieser Begründung angeschlossen.
Zusammenfassend kommt der Gutachter zu folgenden Ergebnissen:
„Auf der Grundlage messtechnischer Untersuchungen und unter Berücksichtigung der von den Vertretern der o.g. Betrieben jeweils mitgeteilten betrieblichen Gegebenheiten wurde rechnerisch nachgewiesen, dass der Steinmetzbetrieb keine unzulässige Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft verursachen wird, sofern nächtliche Arbeiten innerhalb der Werkstatt auf seltene Ereignisse (maximal 10 Tage pro Jahr) beschränkt werden. Für den Gartenbaubetrieb Gartenforum kann eine Einhaltung der in der Nachbarschaft jeweils maßgebenden schalltechnischen Anforderungen nur nachgewiesen werden, wenn die Aktivitäten der Radlader und des Kompaktladers auf eine Zeitdauer von insgesamt einer Stunde innerhalb des Zeitraums zwischen 7:00 und 20:00 Uhr begrenzt

werden.“

Für den Gartenbaubetrieb hat die Untersuchung (Seite 4) eine Betriebsdauer von Radlader und Kompaktlader für Ladetätigkeiten und für das Umsetzen von Material auf dem Betriebsgelände von ca. 2 h pro Tag zugrunde gelegt.
Eine Begrenzung der Betriebszeiten des Gartenbaubetriebes wird (ohne Prüfung der rechtlichen Möglichkeiten) nicht angestrebt, da der Betrieb in seinem Betriebsablauf und in seiner Wirtschaftlichkeit nicht eingeschränkt werden soll.
Die schalltechnischen Anforderungen werden somit nicht erfüllt, dies jedoch nur für einen begrenzten Zeitraum. Aus städtebaulichen (siehe oben beim Straßenverkehrslärm) und den nachgenannten Gründen wird daher unter Abwägung aller Gesichtspunkte an einer Bebauung am vorgesehenen Standort festgehalten:
Der Gartenbaubetrieb hat eine Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 1753 von der Spitalverwaltung auf 10 Jahre bis 31.12.2008 gepachtet, das Grundstück 1755/27mit halbjährlicher Kündigungsfrist. Ein Bezug der geplanten Wohngebäude ist nach Abschluss des Bebauungsplanverfahren, der anschließenden Herstellung der Erschließungsanlagen und der Errichtung der Gebäude bis frühestens Ende 2004 zu erwarten, so dass von einer möglichen Überschreitung der Lärmwerte nur noch von einem Zeitraum von max. 4 Jahren auszugehen ist. Bis zum Satzungsbeschluss wird verbindlich durch Vertrag, Baulast o.ä. sichergestellt , dass keine Verlängerung der Nutzung des Gartenbaubetriebes erfolgt (bzw. nur in einem mit der Wohnbebauung verträglichem Umfang). Der Gartenbaubetrieb und die Spitalverwaltung streben eine Verlagerung des Gartenbaubetriebes vor dem Ablauf der Pachtzeit 2008 an, die Stadt wird dies unterstützen.
Der Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag verpflichtet werden, die von ihm neu zu bebauenden Grundstücke an der Wohnstraße 1 mit folgender dinglichen Sicherung im Grundbuch weiterzuveräußern: Die jeweiligen Grundstückseigentümer und ihre Rechtsnachfolger dulden die Nutzung der Grundstücke Flst.Nr. 1753 und 1755/27 durch einen Gartenbaubetrieb mit den vorgenannten schalltechnischen Anforderungen bis 31.12.2008.
Schließlich wird aufgrund von Erfahrungswerten mit vergleichbaren Gartenbaubetrieben davon ausgegangen, dass es sich bei den in der Untersuchung mit 2 h pro Tag angesetzten Betriebsstunden für Ladetätigkeit und Umsetzen von Material innerhalb des Betriebsgeländes mit Radlader und Kompaktlader um einen Maximalwert handelt, der immer mal wieder, aber nicht ständig erreicht wird.
Nach unserer Einschätzung auf grund von Erfahrungswerten mit vergleichbaren Betrieben dürften 1 bis 1 ½ Stunden am Tag, ausnahmsweise 2 Stunden, eher zutreffend sein.

Diese Einschätzung hat das Gartenforum nicht bestätigt.

aufgestellt:

Stadt Konstanz, Städtebau- und Vermessungsamt, Krautter 27.01.2003

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Wollmatinger Strasse 50 –54
Grünplanerischer Beitrag

Inhaltsverzeichnis:

1. Bestandserhebung

- Landschaftliche Einbindung
- Boden / Geologie / Topographie
- Wasser
- Klima
- Wohnumfeld / Verkehr
- Tiere
- Pflanzen (Baumbestandserhebung)

2. Maßnahmen der Grünordnung

- Zielsetzung und Konzept
- Wesentliche Auswirkungen der Planung auf den Bestand

3. Zusammenstellung der grünplanerischen Festsetzungen für den Bebauungsplan

- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- Vorschlagsliste für Pflanzmassnahmen

4. Rechtsgrundlagen der Grünordnungsplanung

5. Baumbestand Einzelbewertung

6. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

7. Gestaltungsplan Grünplanung

1. Bestandserhebung und Bewertung

Die Grundstücke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen laut Flächennutzungsplan 2010 im Bereich Sonderfläche „Infrastruktur Friedhof“. Die Fläche wird heute und in Zukunft nicht mehr für diese Nutzung benötigt. Eine Wohnbebauung soll ermöglicht werden. Das Plangebiet grenzt im Süden an die Wollmatinger Strasse und im Norden und Westen an den Hauptfriedhof.
Auf dem Grundstück der ehemaligen Gärtnerei Schack und der Spitalstiftung ist ein relativer hoher Anteil der Flächen versiegelt durch Gewächshäuser, Schuppen, Fahr- und Abstellflächen.
Die Grenze zum Friedhof ist zum Teil mit hochgewachsenen Bäumen und verwildertem Buschwerk bewachsen.
Durch den Abbruch der Gewächshäuser, die neue Erschließung und den geplanten Wohnhäusern ist eine umfassende Neugestaltung des Freibereiches der restlichen Flächen erforderlich und möglich.

Vorgehensweise:
Im Plangebiet wurden Bestandserhebungen durchgeführt. Der Baumbestand, die Nutzungen der Freiflächen, sowie die bestehende Bebauung wurden im Bestandsplan dargestellt (Anlage 1).

Boden / Geologie / Topographie:

Das Gebiet liegt am Rande des südlichen Ausläufers eines Drumlins und erhebt sich von der Wollmatinger Strasse bis zur Grenze des Friedhofs um ca. 4 - 5 m. Zur Wollmatinger Strasse hin dominieren im Gebietum wurmeiszeitliche Ablagerungen mit eisrandnah abgelagertem Schotter welche mit Moränenmaterial wechseln bzw. davon bedeckt sind. Im Bereich zum Friedhof hin handelt es sich um Grundmoräne. Bei den Böden handelt es sich vorwiegend um Parabraunerden aus sandig-kiesiger Moräne und Schotter.
Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades der Flächen durch Gewächshäuser und Fahrwege besitzen die Böden nur noch partiell ihre natürliche Bodenfunktion.

Wasser:

Im Plangebiet befindet sich kein Wasserschutzgebiet. Erschließbare Trinkwasservorkommen sind nicht vorhanden.
Die Hydrologie ist von untergeordneter Bedeutung.

Klima:

Wegen seiner geringen Grösse besitzt das Plangebiet keinen nennenswerten Einfluss auf das lokale Klima.

Altlasten:

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt. Vorhanden Heizöltanks befinden sich in Untergeschossen bestehender Gebäude.

Wohnumfeld/ Verkehr:

Auf den Grundstücken befinden sich Gewerbebetriebe und Wohnhäuser bzw. Betriebswohnungen. Die verkehrsstarke Wollmatinger Strasse mindert den Wohnwert für die direkt an der Strasse stehenden Wohngebäude.

Tiere:

Es werden keine geschützten Tierarten erfaßt.
Die Freibereiche werden neu gestaltet, bleiben aber in ihrer Grösse erhalten, so daß weiterhin ein Lebensraum für Vögel und Kleintiere bestehen bleibt.

Pflanzen:

Besonders geschützte Biotope im Sinne von § 24a NatSchG sind nicht erfaßt.
Den Baum- und Gehölzbestand charakterisieren:

- Die meisten Bäume auf den Grundstücken sind hauptsächlich Ahornbäume und Blaufichten. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstück-Nr. 1755/6 sind eine Reihe von Blaufichten, die der Gärtnerei als Erntebäume dienten und in ihrem Wuchs stark deformiert sind.
- Auf der Grenze der Grundstücke Schack/Spitalstiftung besteht eine raumbildende Kirschlorbeerhecke (Höhe 4 – 5 m).
- Best. totes und verwildertes Buschwerk bzw. Bäume entlang der Grenze zum Friedhof hin

Insgesamt sind die Freiflächen von geringer Bedeutung. Positiv aufgewertet werden diese durch grossgewachsene Ahornbäume entlang der Friedhofsgrenze.

Allgemeines:
Zur dauerhafter Erhaltung von Bäumen und Gehölzen sind insbesondere zu beachten:

- Der aktuelle Platzbedarf sowie die künftige Entwicklung (Wurzel/Standraum)
- Die Entwicklungszeit aber auch die Restlebenszeit
- Ansprüche der zukünftigen Bebauung
- Im Sinne einer ausgewogenen Planung sind die Anforderungen an den Erhalt von Bäumen, die Nutzbarkeit der kleinen Baugrundstücke, die Verkehrssicherheit und der Unterhaltungsaufwand in Abwägung zu beachten.
- Zu berücksichtigen sind ferner:
- Eventuelle Folgen der Bauabwicklung (Geländeveränderungen/Baustellenzufahrten/Erschließungsflächen)

Vorgehensweise der Bestandserhebung:

Die vorgenommene Auswahl der erhobenen Einzelbäume im Bestandsplan beschränkt sich in erster Linie auf Bäume die mit einem Stammumfang von 1 m gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz geschützt sind.

Erfasst wurden:

Stammumfang: Um den Bezug zur Baumschutzsatzung herzustellen, wurde der Stammumfang ermittelt.

Vitalität und Gesundheitszustand: Bewertet wurde der Gesamteindruck eines Baumes, der bestimmt wird durch eventuell vorhandene Schäden/Jahreszuwachs/Belaubung.

Der ökologische Wert: Er resultiert aus der Bewertung der Herkunft (einheimisch-fremdartig) sowie der Eignung als Nahrungs- und Deckgehölz für Vögel und Kleintiere.

Gestalterischer Wert: Die Bewertung enthält subjektive Elemente und versteht sich daher eher als Diskussionsgrundlage. Kriterien sind die Wirkung des Baumes aufgrund Größe/Alter/Habitus/Standort innerhalb des Plangebietes. Fremdartige Bäume erhalten unter Umständen eine geringere Bewertung gegenüber traditionell verwendeten Bäumen.

Die sich durch den Bebauungsplan abzeichnenden Gefährdungen sowie notwendige Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen sind ebenfalls im Bewertungsformular dargestellt.

2. Maßnahmen der Grünordnung

Zielsetzung und Konzept:

- Zielsetzung der Grünordnung ist die Entstehung eines hohen Wohnwertes des Gebietes durch Durchgrünung des Planungsbereiches
- Maximale Erhaltung der bestehenden gesunden Bäume

Im einzelnen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Sparsame Verkehrserschließung (nur für Anliegerverkehr)
- Ersetzen des entfallenden Baum- und Gehölzbestandes durch sorgfältige Eingrünungen. Soweit möglich sind entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz durch Baumassnahmen entfallende Bäume auf im Planungsgebiet durch Nachpflanzung zu ersetzen.. Wegen der geringen Grundstücksgrössen der Einfamilienhäuser werden nur auf den Grundstücken entlang der Wollmatinger Strasse und der Grundstücke im westlichen Grenzgebiet zum Friedhof Festsetzungen für Bäume vorgenommen.
- Den Erhalt der bestehenden Kirschlorbeerhecke kann im einzelnen erwogen werden. Bei Erhalt muß diese jedoch in ihrer Höhe wegen eventl. Verschattung bis auf eine Höhe von 1,80 m zurückgeschnitten werden.
- Begrenzung der Bodenversiegelung und Versickern / Wiederverwenden von Niederschlagswasser.
- Dachbegrünungen der Garagen und Carports, Bepflanzung lt. Pflanzliste
- Dachbegrünungen der Flachdächer der Wohngebäude sind erwünscht, Bepflanzung lt. Pflanzliste
- Die Schallschutzwand entlang zur Friedhofsgrenze ist zu begrünen.
- Das anfallende Regenwasser wird zum Teil über begrünte Flachdächer gespeichert und die Wohnstrassen versickern das Regenwasser größtenteils in die Baumscheiben im öffentlichen Strassenbereich .

3. Zusammenstellung der grünplanerischen Festsetzungen für den Bebauungsplan

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher gemäss § 9(1) 25a BauGB. Zur Durchgrünung und Gestaltung sind gem. Planeintrag Bäume lt. Pflanzliste zu pflanzen. Die durch Eintragung vorgesehenen Standorte der Bäume beschränken sich bei den Grundstücken die gegen Westen an den Friedhof grenzen. Es sind hochstämmige mittelgrosse Bäume entsprechend der Artenliste zu pflanzen.
  Bei den Grundstücken entlang der Wollmatinger Strasse werden diese dem öffentlichen Strassenraum zugeordnete Vorgartenbereiche zugeordnet.

- Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen.
  § 9(1)25b BauGB
  Die im Plan eingezeichneten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Baumassnahmen sind sie entsprechend den Vorgaben der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumassnahmen“ zu schützen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
  §9(1)14 Bau GB

Baurechtliche Festsetzungen / Gestaltungsvorschriften gemäss § 74(1)3 LBO

Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der Grundstücke sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.

- PKW-Stellplätze sind in offenporiger Bauweise (Schotter, Schotterrasen, Rasenpflaster, wassergebundene Bauweise, wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen.
- Einfriedungen sind zulässig als:
  - Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m gem. Pflanzenliste
  - einfache Zäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,00 m
  - Sockelmäuerchen bis zu einer Höhe von 0,60 m

Nicht zulässig sind Holzzäune mit diagonaler Lattung („Jägerzäune“) und Hecken aus Nadelgehölzen

Einfriedungen, als schallschutztechnische Massnahmen zur Wollmatinger Strasse hin, sind in bestimmten Bereichen, nach Planeintrag, bis zu einer Höhe von 1,80 m und in geschlossener Bauweise (Beton, Mauerwerk verputzt) oder als geschnittene Laubhecke gem. Pflanzliste zulässig. Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Vorschlagsliste für Pflanzmassnahmen

Die Liste enthält nach landschaftsökologischen und –gestalterischen Kriterien ausgewählte Pflanzen. Sie sollen bevorzugt verwendet werden. Insbesondere sollen

sich Nadelgehölze deutlich den Laubgehölzen unterordnen. Sie werden daher nicht empfohlen.

Ausgewiesene Pflanzgebote entlang der Wollmatinger Strasse:
Tilia x euchlora (Krimlinde)
Tilia tomentosa (Silberlinde)
Sophora japoinca (Schnurbaum)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Fraxinus excelsior `Westhof`s Glorie´ (Esche)

Pflanzgebote entlang der Wohnstrassen im öffentlichen Bereich:
Carpinus betulus (Hainbuche)
Sorbus aucuparia
Corylus colurna (Baumhasel)
In privaten Grünbereichen werden aus Platzgründen kleinere bis mittelgrosse, relativ schmalkronige Bäume empfohlen. Sie sollen als Hochstamm gepflanzt werden.

Baumpflanzungen:
Arten der vorherigen Liste, sowie
Fraxinus ornus

Sowie Obstgehölze (s. nachfolgende Beschreibung)

Geschnittene Hecken:
Bei den beengten Grundstücksverhältnissen bietet sich die Pflanzung von geschnittenen Hecken an. Insbesondere aus gestalterischen Gründen sollte auf Nadelgehölze verzichtet werden.
Nach Möglichkeit sollten Nachbarschaften sich auf eine Pflanzenart einigen.
Empfohlene Gehölze sind:
Carpinus betulus (Hainbuche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Buxus sempervirens (Buchs)
Prunus Laurocerasus (Kirschlorbeer, mittelwüchsige Sorte)

Obstbäume (Hochstämme und Halbstämme):
Grundsätzlich wird die Verwendung von Obstgehölzen empfohlen. Es sollen widerstandsfähige Sorten, die ohne chemischen Pflanzenschutz auskommen, verwendet werden. Sofern die Gartenfläche für hochstämmige Bäume zu klein ist, sollen Halbstämme bzw. Viertelstämme verwendet werden. Besonders empfehlenswert für kleiner Gärten sind Mirabelle, Zwetsche etc.

Zusätzliche Gehölze:
Rosa arvensis (Feldrose)
Rosa gallica (Essigrose)
Rosa pimpinellifolia (bibernell-Rose)
Rosa rubiginosa (Weinrose)

Cornus alba (Hartriegel)
Cornus mas (Kornellkirsche)
Rosa canina (Hundsrose)
Syringa vulgaris (Flieder)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Sambucus nigra (Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Dachbegrünung:
Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation
Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

4. Rechtsgrundlagen der Grünordnungsplanung

Wesentliche Rechtsgrundlagen für die Aufstellung eines Grünordnungsplanes sind:

- Das Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz- NatSchG), nach § 9 (1) NatSchG haben die Träger der Bauleitplanung bei der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) Grünordnungspläne auszustellen, sobald und soweit es zur Aufstellung, Ergänzung, Änderung von Bebauungsplänen erforderlich ist.
- Das Baugesetzbuch (BauGB)
  § 1(5) BauGB verpflichtet den Träger der Bauleitplanung, zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen.
  §1a(1) 2 Eingriffe in Natur und Landschaft sind möglichst zu vermeiden. Soweit sie nicht vermieden werden können, sind sie auszugleichen.
- Ebenso findet § 2 Abs. 2, 3 und 4 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetzes – BbodSchG) Anwendung. Dabei sind die Eingriffe den vorhanden Bodenfunktionen gegenüber zu stellen und ggf. Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.

Rechtsverbindlichkeit
Der Grünordnungsplan bildet keinen eigenen Rechtsplan. Er erlangt Rechtsverbindlichkeit nur insoweit, wie Aussagen in den Bebauungsplan übernommen werden. Diese Aussagen werden nach §9 BauGB planungsrechtlich festgesetzt.
Außerdem bietet sich über § 74 LBO die Möglichkeit, weitergehende grünordnerische Massnahmen in den Bebauungsplan festzulegen.

5. Baumbestandsaufnahme / Bewertung

Bestand Planung

Nr.	Anzahl	Baum / Gehölz	STU in cm	Zustand / Vitalität Bewertung: I hoch II mittel III mäßig IV gering	Ökologischer Wert	Gestalterischer Wert	Gefährdung durch Neuplanung	Baumchirugie / Kronenbehandlung	Belüftungssektoren	Überfahrschutz	Wurzelvorhang	Stammschutz	Schutzzaun	Sonstiges
1	1	Essigbaum	120	II	III	II	X							E
2	2	Ahornbaum	Mehrst. 100	II	II	II	X							E
3	2	Ahornbaum	100	II	II	II								
4	1	Ahornbaum	100	II	I	II								
5	1	Eibe	140	III	I	II	X							E
6	3	Ahornbaum	Mehrst. 80-100	II	II	II								
7	7	Erntebaum Blaufichte	90-110	IV	III	IV	X							E

I = hoch
II = mittel
III = geringer
IV= mäßig

E = Ersatzpflanzung

6. Eingriffs- / und Ausgleichsbilanzierung

Die Grundstücke Flurstück-Nr. 1753/6, 1755/7 und den Bereich des best. Wohnhauses Wollmatinger Strasse 50a auf dem Grundstück Flurstück-Nr. 1755/26 wurden für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ausgenommen, weil der Bestand nicht verändert wird.

6.1 Flächenbilanzierung

Die Gesamtfläche der neu geplanten Flächen umfasst 9222 m2.

	Bestand		Festsetzungen im Bebauungsplan (qm)	
	vollversiegelt	voll- bzw. teil-versiegelt	vollversiegelt	teilversiegelt
Gebäudeflächen	2541		2585	
Zufahrten, Stellplatz- und Lagerflächen	630	2657	799	1965
gesamt	3287		2764	
Gesamtflächeninanspruch-nahme von Böden	**5828**		**5349**	
Differenz			**- 479**	

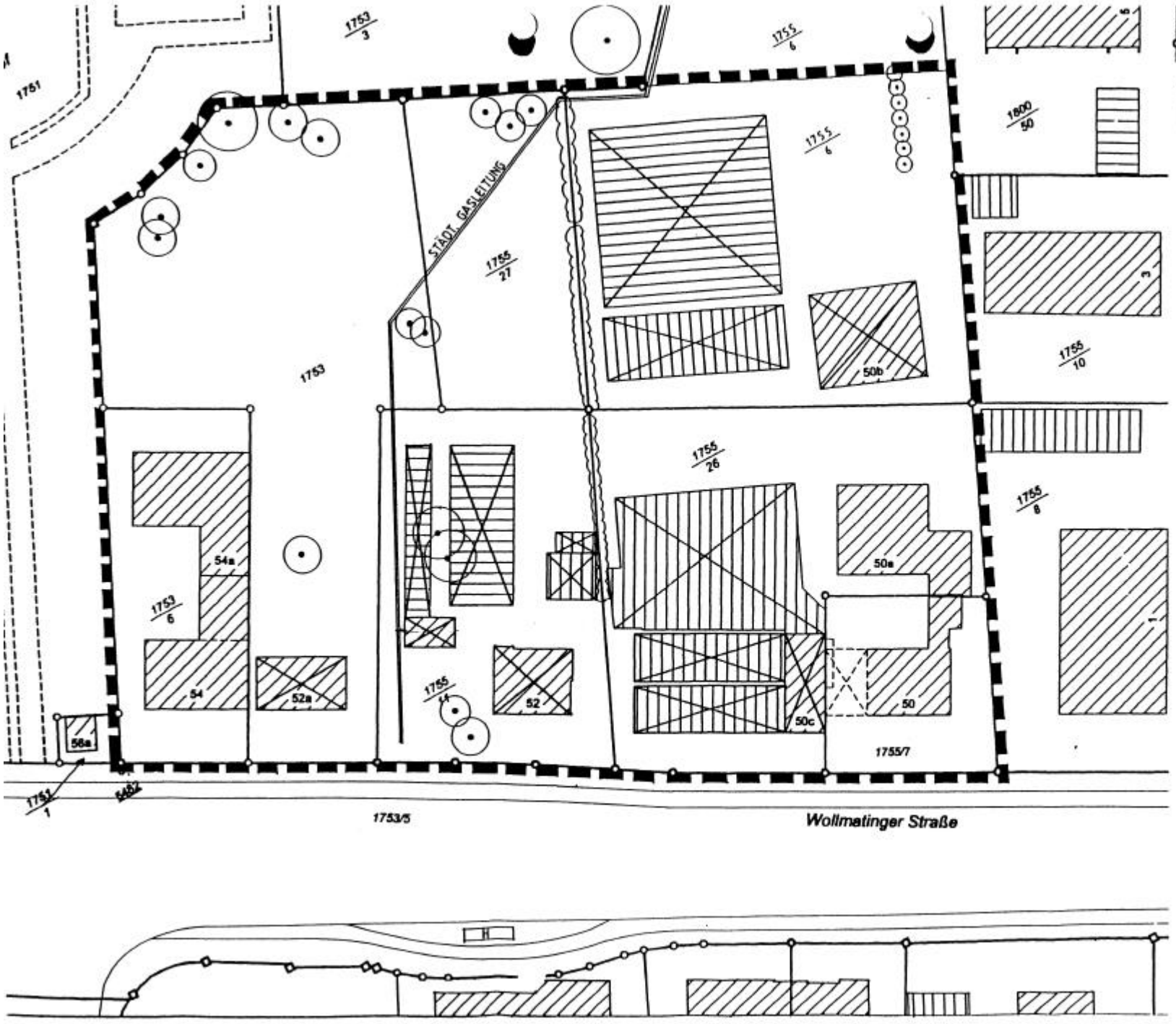
6.2 Bilanzierung des geschützten Baumbestandes

Bilanzierung des Baumbestandes der geschützten Bäume im Sinne von § 1 der Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz. Im gesamten Planungsgebiet sind 14 Bäume durch die Baumschutzsatzung geschützt.

	Stück	Gesamtzahl in Stück
durch Baumschutzsatzung geschützte Bäume in Stück	15	15
Festsetzungen im vorh. B-Plan zum Erhalt mit Pflanzbindung	14	21
Baumerhalt aufgrund Standort im Grünen	7	
Ausgleich		0

Ergebnis:

Maßnahmen:
Durch die Neuanpflanzungen ist die Bilanzierung der Bäume als ausgeglichen anzusehen.
Durch den im Augenblick bestehenden hohen Versiegelungsgrad im Bereich des Planungsgebietes wird durch die Neuplanung eine geringere Versiegelung erreicht und damit sind keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.



ABBRUCH

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
WOLLMATINGER STR. 50 – 54

BESTANDSLAGEPLAN

PLAN NR. 01

M. 1:500 | DAT.: 06.08.2002

BAUHERR:
WOLFGANG SCHACK
KONSTANZER STR. 24
78476 ALLENSBACH

PLANUNG:
DIPL. – ING. (FH)
ELEANE ADRIAANS
FREIE ARCHITEKTIN
RHEINGUTSTR. 7
78462 KONSTANZ
FON: 07531-916629
FAX: 07531-916630



STADT KONSTANZ — **PLANUNGSBÜRO**

Vorhaben- und Erschliessungsplan — Maßstab — Aktenzeichen

"Wollmatinger Straße 50 - 54" in Konstanz — 1 : 500

GESTALTUNGSPLAN — W 13

Planfertigung: Dipl.-Ing. (FH) 12 / 2002

Elsene Adriaans
Freie Architektin
Rheingutstr. 7, 78462 Konstanz
Fon: 07531 - 916629
Fax: 07531 - 916636