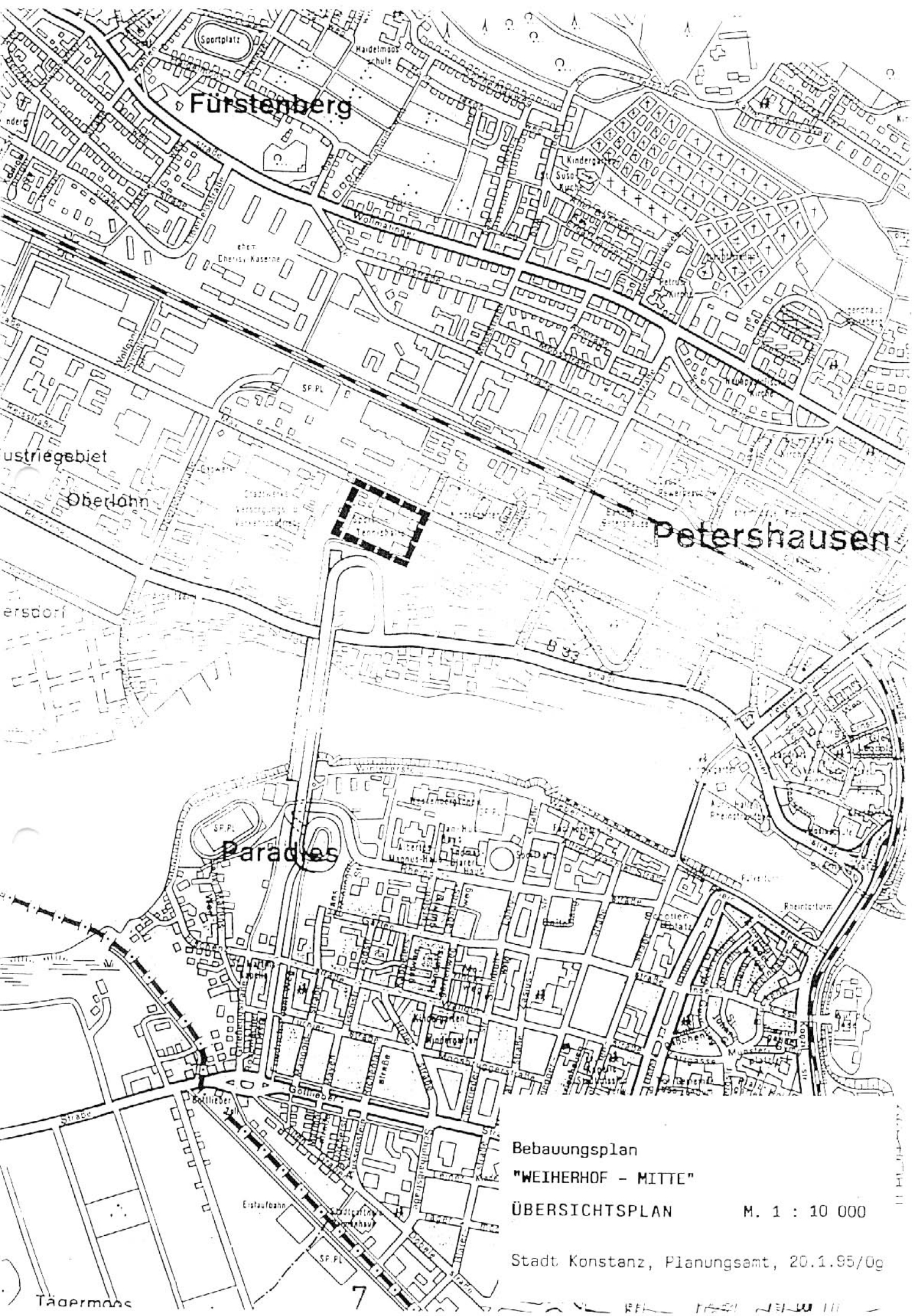
BEBAUUNGSPLAN „WEIHERHOF-MITTE“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
2. ÜBERSICHTSPLAN
3. SATZUNG
4. LAGEPLAN
5. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
6. BEGRÜNDUNG
7. AUSZUG aus dem FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Bebauungsplan

"WEIHERHOF - MITTE"

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 10 000

Stadt Konstanz, Planungsamt, 20.1.95/Og

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan „Weiherhof-Mitte“

Satzung

Nach § 10 des Baugesetzbuches und § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz am 29. Februar 1996 den o.g. Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem Lageplan.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan mit den textlichen Festsetzungen vom 20. Januar 1995.

Beigefügt sind:

1. Begründung zum Bebauungsplan vom 20. Januar 1995
2. Übersichtsplan, 1 : 10 000
3. Auszug aus dem Flächennutzungsplan, 1 : 5 000

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB am 09. JAN. 1997 in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

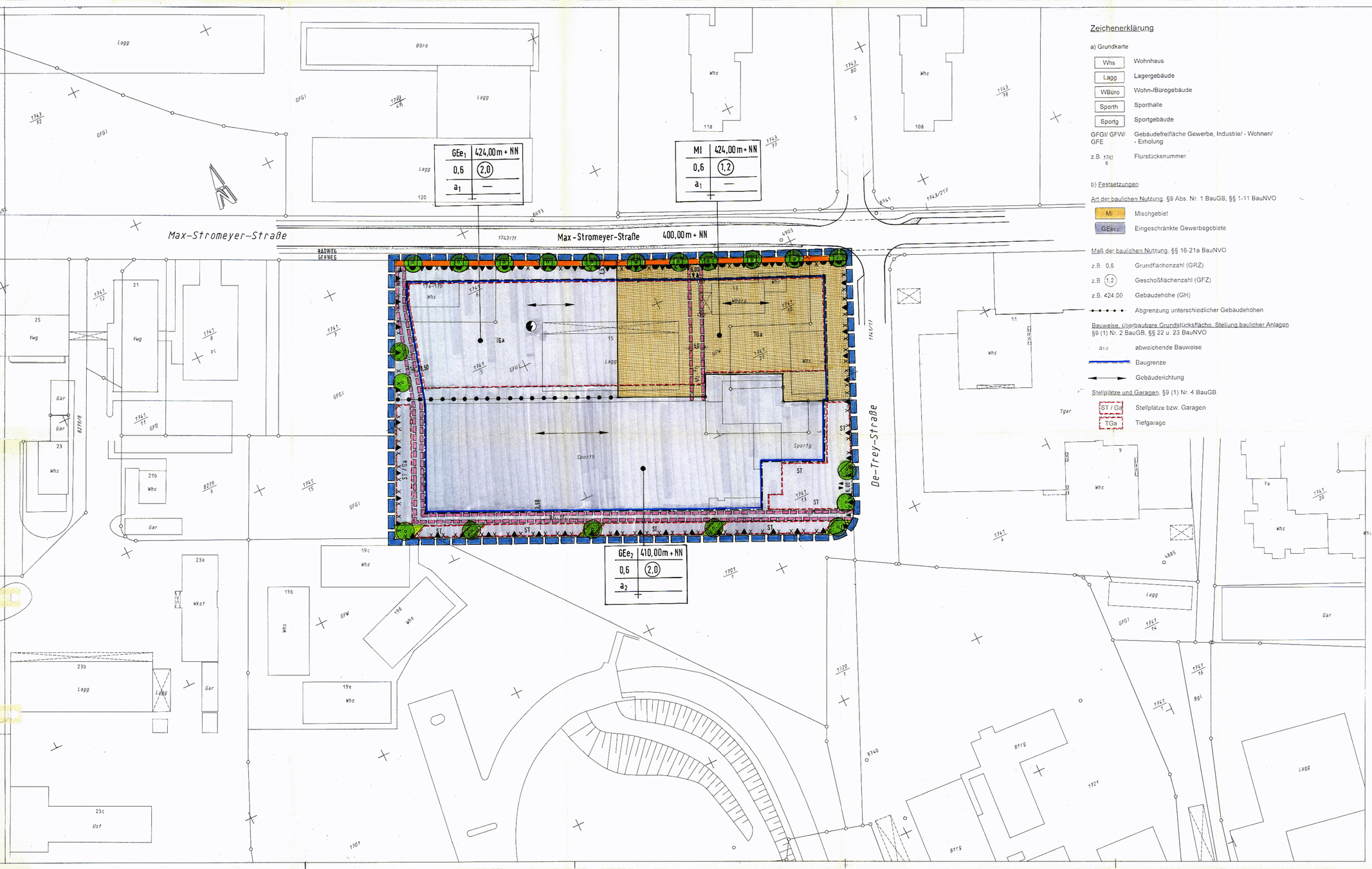
Konstanz, den 22.5.96.

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Fischer
Bürgermeister



Anzeige-Exemplar



Zeichenerklärung

a) Grundkarte

- Whs — Wohnhaus
- Lagg — Lagergebäude
- WBüro — Wohn-/Bürogebäude
- Sporth — Sporthalle
- Sportg — Sportgebäude
- GFGI/ GFW/ GFE — Gebäudefreifläche Gewerbe, Industrie/ - Wohnen/ - Erholung
- z.B. 1741/6 — Flurstücksnummer

b) Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung, §9 Abs. Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO

- MI — Mischgebiet
- GEe1,2 — Eingeschränkte Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung, §§ 16-21a BauNVO

- z.B. 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. (1,2) — Geschoßflächenzahl (GFZ)
- z.B. 424,00 — Gebäudehöhe (GH)
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen §9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

- a1-2 — abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Gebäuderichtung

Stellplätze und Garagen, §9 (1) Nr. 4 BauGB

- ST / Ga — Stellplätze bzw. Garagen
- TGa — Tiefgarage

Verkehrsfläche, §9 (1) Nr. 11 BauGB

- Gehweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ausfahrt bzw. Einfahrt
- Ein- und Ausfahrt
- 6,00 — Ein- und Ausfahrtsbereich

Versorgungsfläche, §9(1) Nr. 12 BauGB

- Trafostation

Geh- und Fahrrecht, §9 (1) Nr. 21 BauGB

- GFR 1 — zugunsten der Flurstücke Nr. 1741/5, 1741/6 u. 1741/13
- GFR 2 — zugunsten des Flurstücks Nr. 1741/13

Flächen für technische Vorkehrungen zur Lärmminderung, §9(1) Nr. 24 BauGB

- Lärmschutzfläche

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, §9 (1) Nr. 25a BauGB

- Pflanzgebot für Bäume

Flächen, belastet mit umweltgefährdenden Stoffen, §9 (5) Nr. 3 BauGB

- Altlasten-Verdachtsfläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, §9(7) BauGB

- Geltungsbereichsgrenze

c) Sonstige Planzeichen

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	

STADT KONSTANZ PLANUNGSAMT

Bebauungsplan

WEIHERHOF – MITTE

Maßstab: 1:500

Aktenplanzeichen: w3

Planfertigung

STADT KONSTANZ
PLANUNGSAMT
Telefon 0 75 31 / 284-536
Telefax 0 75 31 / 284-378
Untere Laube 24
78459 KONSTANZ

Stempel/Unterschrift

Stand des Liegenschaftskatasters

vom 18.05.95

i.V. Bertsch

Unterschrift (Siegel)

Entwurf vom 20.01.95

geändert — —

Planer/in Obergfell

Graphik Schultheiss

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluß	am 28.10.93	öffentliche Bekanntmachung	am 26.11.93
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluß am 10.03.94	öffentliche Bekanntmachung	am 24.03.94
	durchgeführt vom 28.03.94	bis 15.04.94	
		Veranstaltung	am —
Öffentl. Auslegung	Beschluß am 16.02.95	öffentliche Bekanntmachung	am 03.03.95
	durchgeführt vom 15.03.95	bis 16.04.95	
Evtl. 2. öffentl. Auslegung (bzw. eingeschränktes Verfahren)	Beschluß am —	öffentliche Bekanntmachung	am —
	durchgeführt vom —	bis —	
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	am 22.03.94	Benachrichtig. über öff. Ausl.	am 16.03.95
		Benachrichtig. üb. evtl. 2. Ausl.	am —
Beschluß über Bedenken und Anregungen	am —	Satzungsbeschluß	am 29.02.96

Ausfertigung der Satzung

Konstanz den 11.5.96

(Fischer, Bürgermeister) (Siegel)

Anzeige-Exemplar

Anzeige/Genehmigungsantrag am 03. JUNI 1996 Erlaß des Regierungspräsidiums am 17. DEZ. 1996

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 09. JAN. 1997

Vermerke

Dieser Bebauungsplan wurde nach Inkrafttreten geändert:

rechtsverbindlich am — Aktenplanzeichen —

rechtsverbindlich am — Aktenplanzeichen —

(Sonstige Vermerke)

PLA-Arbeitsausfert.-93

Anzeige-Exemplar

Az.: KORRES\OBERG\TFWEIHMI.DOC

Bebauungsplan „Weiherhof-Mitte“

In den Punkten I/11 c), I/12, II/3, IV/3, IV/4 u. IV/5 ergänzt bzw. geändert im Sinne der Abwägung (jeweils Fettdruck)

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
   in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, Seite 2253)
   zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
   in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, Seite 132)
   zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

3. **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)**
   in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, Seite 58)

4. **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg
   in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. Seite 770),
   berichtigt 1984 (GBl. Seite 519),
   zuletzt geändert durch Art. 14 der Verordnung vom 23.07.1993 (GBl. S. 533)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

	§ 9 BauGB
1. Art der baulichen Nutzung	§§ 1 - 15 BauNVO
1.1 Mischgebiet	§ 6 BauNVO
1.1.1 Ausschluß allgemein zulässiger Nutzungsarten: Einzelhandelsbetriebe > 700 m² Verkaufsfläche, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig.	§ 1 (5) BauNVO
1.1.2 Ausschluß von Ausnahmen: Vergnügungsstätten sind unzulässig.	§ 1 (6) BauNVO

Anzeige-Exemplar

1.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete Zulässig sind Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.	§ 8 i. V. m. § 1 (4) BauVNO
1.2.1 Ausschluß allgem. zulässiger Nutzungsarten: Tankstellen sind unzulässig.	§ 1 (5) BauNVO
1.2.2 Ausschluß von Ausnahmen: Vergnügungsstätten sind nicht zugelassen.	§ 1 (6) BauNVO
1.2.3 Ausschluß bestimmter Arten baulicher Anlagen: Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.	§ 1 (9) BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung	§§ 16 - 21a BauNVO
2.1 die im Lageplan eingetragenen Grund- u. Geschoßflächenzahlen verstehen sich als Höchstgrenze.	§ §19 u. 20 BauNVO
2.2 Gebäudehöhe Siehe Eintragungen im Lageplan	§ 18 BauNVO
2.3 Abgrenzung des Maßes der baul. Nutzung in den Gewerbegebieten GEe1 und GEe2 sind unterschiedl. Gebäudehöhen festgesetzt	§ 16 (5) BauNVO
2.4 Geschoßflächenerhöhung Die Überschreitung der zul. Geschoßfläche bis max. 50 % kann als Ausnahme unter den folgenden Bedingungen zugelassen werden: - Vergünstigung nur für vollständig unter der Geländeoberfläche hergestellte notwendige Stellplätze. - Je unterirdisch hergestelltem notwendigen Stellplatz können 25 m² auf die Geschoßfläche angerechnet werden. - Die TGa ist zu begrünen (siehe Gestaltung nicht überbaubaren Flächen). - Die Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden.	§ 21 a (5) BauNVO

Anzeige-Exemplar

3. Bauweise — § 22 BauNVO

3.1 abweichende Bauweise: — § 22 (4) BauNVO
Gebäudelänge max. 60 m, sonst wie offene Bauweise.

3.2 abweichende Bauweise: — § 22 (4) BauNVO
Gebäudelänge lediglich durch Grenzabstände gem. BP-Entwurf eingeschränkt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche — § 23 BauNVO
Baugrenze entsprechend der Eintragung im Lageplan — § 23 (3) BauNVO

5. Stellung baulicher Anlagen — § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Die Gebäude sind parallel zur Pfeilrichtung zu erstellen.

6. Stellplätze und Garagen — § 9 (1) Nr. 4 BauGB
Stellplätze, Garagen u. Tiefgarage entsprechend den Eintragungen im Lageplan

7. Verkehrsfläche — § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Die Erschließung der Baugebiete erfolgt generell über die De-Trey-Straße. Die Zu- und Ausfahrt über die Max-Stromeyer-Straße ist nur im Bereich der ausgewiesenen Flächen mit Fahr- und Gehrechten erlaubt.

8. Versorgungsfläche — § 9 (1) Nr. 12 BauGB
Die Lage der evtl. erfoderlichen Trafostationen ist nicht verbindlich festgelegt.

9. Flächen mit Geh- und Fahrrechten — § 9 (1) Nr. 21 BauGB
Sie sind dem Lageplan zu entnehmen.

Anzeige-Exemplar

10. Vorkehrungen an Gebäuden — § 9 (1) Nr. 24 BauGB

zur Minderung der Verkehrslärmeinwirkungen.

Schalltechnischer Orientierungswert für MI nach DIN 18 005:
tags 60 dB(A)
nachts 50 dB(A)

Emissionsspegel im GEe 1 bzw. MI:
a) Nordseite:
tags 70,5 dB(A)
nachts 58,5 dB(A)

b) Südseite, oberhalb der Tennishalle mit freiem Blick auf B 33 (neu):
tags 63,5 dB(A)
nachts 53,5 dB(A)

Nach DIN 4109 liegt die Nordfront im Lärmpegelbereich IV bzw. V. Dies macht passiven Lärmschutz in Form von Schallschutzfenstern erforderlich.
Für die im Lärmpegelbereich III liegende Südfront sind ebenfalls Schallschutzfenster erforderlich.

Emissionspegel im GEe 2 entlang der Südfront:
tags 64,5 dB(A)
nachts 54,5 dB(A)

Für die im Lärmpegelbereich III liegende Südfront sind Schallschutzfenster unverzichtbar.

11. Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern — § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

a) Entlang d. Max-Stromeyer-Str.:
Es ist Spitzahorn zu verwenden.
Baumabstände höchstens 15 m.

b) Tiefgarage
Einheimische kleinkronige Bäume und Sträucher (s. örtl. Bauvorschriften).

c) Dachbegrünung
Flache und geneigte Dächer (**bis max. 15 °**

Anzeige-Exemplar

Neigung zulässig) sind extensiv zu begrünen.

12. Kennzeichnung altlastenverdächtiger Flächen — § 9 (5) BauGB

Zur Einschätzung des Gefahrenpotentiales ist in Absprache mit den Fachbehörden (hier: Landratsamt Konstanz) eine „orientierende technische Erkundung" durchzuführen. Das Ergebnis dieser Erkundung erlaubt Aussagen hinsichtlich einer etwa erforderlichen Sanierung.
Die Erteilung der Baugenehmigung kann nur erfolgen, wenn keine gesundheitsschädigenden Gefahren von dem belasteten Gelände ausgehen.
Dies setzt ggf. die Beseitigung der Altlast voraus.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN — § 9 (4) BauGB

1. Dächer — § 73 (1) Nr. 1 LBO

Es sind Flachdächer und geneigte Dächer bis max. 15° Neigung zulässig.

2. Einfriedigungen — § 73 (1) Nr. 5 LBO

Zur Einzäunung von Grundstücken sind Holzzäune und Drahtgeflechtzäune zulässig, sofern sie in Hecken aus standortgerechten Gehölzen integriert sind.

3. Antennen — § 73 (1) Nr. 3 LBO

Es sind nur Gemeinschaftsantennen/-Parabolantennen (Schüsseln) zulässig.

Diese Forderung wird in eine Empfehlung verwandelt (siehe IV/5).

4. Kfz-Stellplätze — § 73 (1) Nr. 5 LBO

Oberirdisch angeordnete Stellplätze sind mit einem wassergebundenen Belag herzustellen (Schotter, Schotterrasen, Rasenpflaster).
Je 4 bis 5 Stellplätze ist ein Baum anzupflanzen.

Anzeige-Exemplar

5. Tiefgaragenfläche — § 73 (1) Nr. 5 LBO

50 % der nicht überbauten Tiefgaragenfläche ist flächig unter Verwendung von kleinkronigen Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Dies erfordert einen Bodenauftrag von mindestens 50 cm.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME — § 9 (6) BauGB

Sicherung von Bodenfunden — §§ 10 u. 20 Denkmalsschutz gesetz

Da mit vor- u. frühgeschichtlichen Funden gerechnet werden muß, ist vor Beginn der Bau- u. Erschließungsarbeiten der Kreisarchäologe (Tel. 0 77 31/6 12 29) zu benachrichtigen. Zutage tretende Funde sind im Boden zu belassen und umgehend zu melden.

IV. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Bauen in Erdbebenzone III

Das Planungsgebiet befindet sich in der seismographischen Zone III. Je nach Gebäudekonstruktion ist der statische Nachweis der Erdbebensicherheit zu erbringen. Es gelten die Regeln für das Bauen in Erdbebenzonen.

2. Baugrundverhältnisse

Im Untergrund werden setzungsempfindliche, bindige Lockersedimente erwartet. Deshalb wird eine ingenieurgeologische Beratung für größere Bauvorhaben empfohlen.
Nicht zuletzt aus Kostengründen sollte die Untersuchung der Baugrundverhältnisse im Zuge der Altlastenerkundung durchgeführt werden.

3. Luftverkehr

Im Planungsgebiet können Immissionen von Luftfahrzeugen ausgehen, die den Verkehrslandeplatz anfliegen bzw. von dort abfliegen.

4. Fernmeldeanlagen

Baumaßnahmen incl. Bepflanzungen, die die Fernmeldeanlagen (Kabel) tangieren, sind mit dem Fernmeldebaubezirk 22, Robert-Gerwig-Str. 2, 78224 Singen, Telefon (0 77 31) 8 25-2 51, rechtzeitig abzustimmen.

5. Antennen

Aus gestalterischen Gründen sollen nur Gemeinschaftsantennen Verwendung finden

Konstanz, 20. Januar 1995

Planungsamt

Ausfertigung der Satzung

Konstanz, den 22.5.96

Fischer

(Fischer, Bürgermeister)

STADT KONSTANZ

85

Anzeige-Exemplar

Anzeige-Exemplar

Dz.: og300L16

Bebauungsplan „Weiherhof-Mitte“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB
ergänzt bzw. geändert in den Punkten 2.2.1, 2.8 d) und 2.11 im Sinne der Abwägung
(jeweils Fettdruck)

1. Planungsabsichten

1.1 Lage des Planungsgebietes

Das im rechtsrheinischen Stadtteil Petershausen an der Max-Stromeyer-Straße liegende ehemalige Bauhofgelände der Firma Leonhardt wird sowohl von Wohngebäuden im Osten und Norden als auch von Gewerbebetrieben im Westen (Stadtwerke) und im Norden eingerahmt. Im Süden wird es von der B 33 (neu) tangiert.

1.2 Grundkonzept im Flächennutzungsplan

Nach dem FNP wird der betreffende Bereich als Bestandteil eines Gewerbegebietes ausgewiesen.

1.3 Anlaß der Planaufstellung

Für einen Teilbereich des betreffenden Gebietes liegt eine Baugenehmigung vom 14.12.1990 zum Bau eines Hotel-, Büro- und Geschäftshauses vor.

Ein Antrag auf Bauvorbescheid für ein Wohn- und Geschäftshaus an derselben Stelle läßt den Schluß zu, daß das genehmigte Vorhaben nicht weiterverfolgt wird.

Die überwiegende Wohnnutzung entsprechend dem neuen Antrag widerspricht insbesondere den Vorgaben des Flächennutzuntsplanes. Es tangiert außerdem durch das Heranrücken an bestehende Gewerbegebäude das Gebot der Rücksichtnahme.

Zur Sicherung der bestehenden Nutzungen im Planungsgebiet sowie in den angrenzenden Bereichen beschloß der Gemeinderat in der Sitzung vom 28.10.1993, einen Bebauungsplan aufzustellen.

2. Planung

2.1 Beschreibung des Planungsgebietes

Der nördliche Bereich umfaßt im wesentlichen den ehemaligen Bauhof Leonhardt. Eine Tennishalle mit Squash-Anlage schließt das Gebiet im Süden ab.

Die Höhenlage beträgt im Bereich Max-Stromeyer-Straße etwa 400 m über NN.

2.2 Bauliche Nutzung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

In Weiterentwicklung der Darstellung des Flächennutzungsplanes entschied der Gemeinderat in der Sitzung vom 20.10.1994, den betreffenden Bereich als Mischgebiet sowie als eingeschränktes Gewerbegebiet zu unterteilen. Damit folgt er den Vorstellungen der Träger öffentlicher Belange.

Die genannte Unterteilung erlaubt die Anordnung verträglicher Nutzungen nebeneinander: **Mit Rücksicht auf die benachbarte Wohnbebauung weist der Bebauungsplan ein Mischgebiet als Pufferzone gegen die angrenzenden Gewerbegebiete aus.**

Mit der vorgenannten Unterteilung wird gleichzeitig eine Gebietsgliederung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauNVO beabsichtigt, die den Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten begründet.

Aus Gründen des Gebäudezusammenhangs wurde die vorgeschlagene Aufteilung geringfügig geändert.

Um Konflikte auszuschließen, sind in den Gebieten weitere Nutzungen ausgeschlossen.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand (GEe^2) sowie an der Umgebungsbebauung (GEe^1, MI).

Zur Freihaltung und Begrünung des Innenraumes wird vorgeschlagen, die Geschoßfläche zu erhöhen, sofern notwendige Stellplätze unter der Geländeoberfläche hergestellt werden.

2.3 Bauweise

Die abweichende Bauweise, insbesondere im GEe^1 trägt der besonderen Situation - Wohngebäude im Norden - Rechnung:

Der vorliegende Entwurf sieht zur Vermeidung einer durchlaufenden Gebäudefront zwei Baukörper von max. 60 m Länge vor (siehe Anhang 2).

2.4 Ruhender Verkehr

Der Entwurf geht davon aus, daß die notwendigen Stellplätze im GEe^1 sowie im MI weitgehend in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Im GEe^2 greift der Entwurf auf den Bestand an Stellplätzen und Garagen zurück.

2.5 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet wird über die Max-Stromeyer-Straße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Ein- und Ausfahrtsbereiche sichern die internen Zugänge. Geh- und Fahrrechte unterstützen die Zugänglichkeit.

Die Aufteilung des außerhalb des Planungsgebietes liegenden Straßenraumes der Max-Stromeyer-Straße entspricht der langfristigen Zielvorstellung.

Der derzeitige Ausbau berücksichtigt am Südrand entgegen der Zielvorstellung einen 2,7 m breiten Gehweg.

2.6 Ver- und Entsorgung

Es ist davon auszugehen, daß die Ver- und Entsorgung des Gebietes sichergetellt ist.

2.7 Immissionsschutz

Durch bauliche Maßnahmen - Einbau von Schallschutzfenstern - ist in den Baugebieten sicherzustellen, daß die Planungsrichtpegel nach DIN 18005 sowohl unter tags als auch nachts nicht überschritten werden.

2.8 Begrünung

a) Max-Stromeyer-Straße

Im Straßenabschnitt zwischen dem Planungsgebiet und dem Gottmannplatz verleiht eine Baumreihe im Süden der Max-Stromeyer-Straße einen Allee-Charakter.

Diese Bäume (mit unzureichender Baumscheibe) stehen allerdings im Gehweg im Abstand von weniger als 1,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt, so daß deren Entwicklungschancen mit Skepsis zu betrachten sind.

Durch Hinzunahme eines 1,5 m breiten Grundstücksstreifens im Planungsgebiet ergibt sich eine Gehwegbreite von 3,5 bzw. 4,2 m. Diese Breite erlaubt zur wünschenswerten Fortsetzung der Allee die punktuelle Anpflanzung von Straßenbäumen mit entsprechender Baumscheibe.

b) Tiefgarage

Die vorgeschlagene Begrünung der Tiefgarage dient u.a. als Ausgleich für die Erhöhung der Geschoßfläche infolge von unter der Geländeoberfläche angeordneten notwendigen Stellplätzen.

c) Kfz-Stellplätze

Nicht versiegelte Stellplätze und deren Zufahrten begünstigen die Regenrückhaltung.

Die vorgesehenen Bäume haben eine vorwiegend klimatische Funktion, indem sie Temperaturschwankungen ausgleichen. Darüber hinaus bieten sie Schutz gegen Staub und Lärm.

Dies trifft auch für die Straßenbäume entlang der Max-Stromeyer-Straße zu.

d) Dachflächen

Begrünte Dächer filtern Luftverunreinigungen, geben Sauerstoff ab, halten und reinigen Regenwasser und verbessern damit das Klima. Darüber hinaus bieten sie Vögeln und Insekten Lebensraum und Nahrung.

Nach der einschlägigen Literatur können Dächer bis zu einer Neigung von 15° problemlos begrünt werden.

Da die Dachneigung im Gebiet maximal 15° betragen darf, sind demnach alle Dächer begrünbar.

2.9 Städtebauliche Daten

GEe[1]	3 420 m²
GEe[2]	7 450 m²
MI	3 430 m²
Gehweg	230 m²
insgesamt	14 530 m² = 1,5 ha

2.10 Die der Gemeinde voraussichtlich entstehenden Kosten

Kosten der Gehwegergänzung

-	Grunderwerb	23 000,-- DM
-	Ausbaukosten	100 000,-- DM
-	Kosten der Bepflanzung	16 500,-- DM
insgesamt ca.		139 500,-- DM

2.11 § 8 a Bundesnaturschutzgesetz

Die ausgewiesenen Nutzungen auf einer bereits weitgehend versiegelten Fläche (**alter Eingriff)** tangieren die Eingriffsregelung nicht. **Ein sogenannter alter Eingriff erübrigt Ausgleichsmaßnahmen.** Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen sind geeignet, das Stadtklima zu verbessern.

2.12 Altlasten

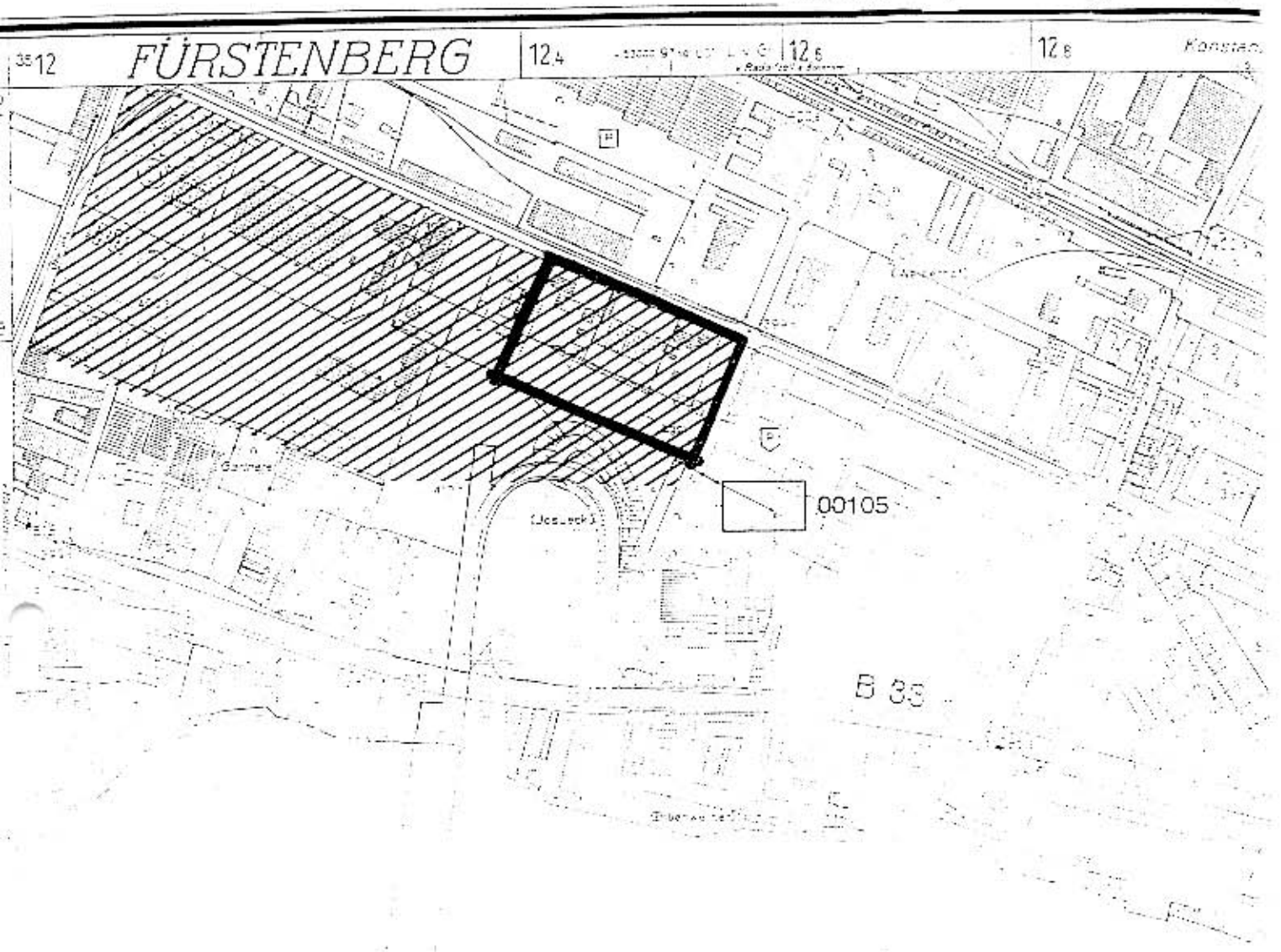
Der ehemalige Müllplatz „Weiherhof" wurde im Zuge der Erhebung altlastenverdächtiger Flächen als Verdachtsfläche eingestuft (siehe Anhang 1).

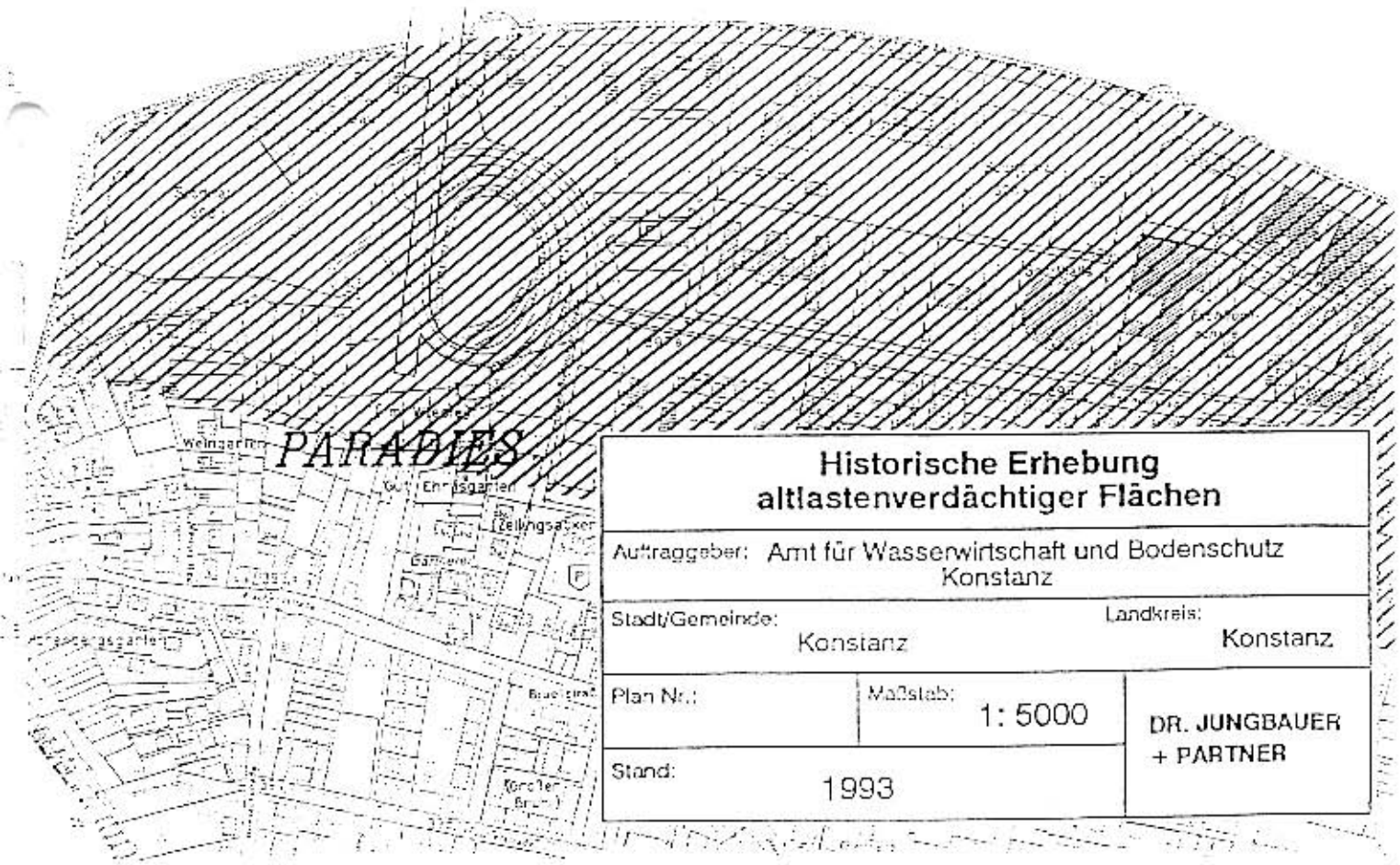
Aufgrund der hier abgelagerten Stoffe sieht das AWB Handlungsbedarf für eine orientierende technische Erkundung.

Weitergehende Maßnahmen sind mit der technischen Fachbehörde abzuklären. Dies betrifft auch Abbruch- und Umbaumaßnahmen.

Konstanz, den 20.01.1995

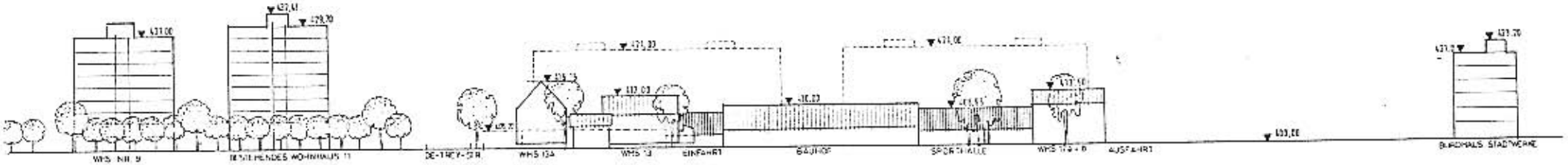
Planungsamt

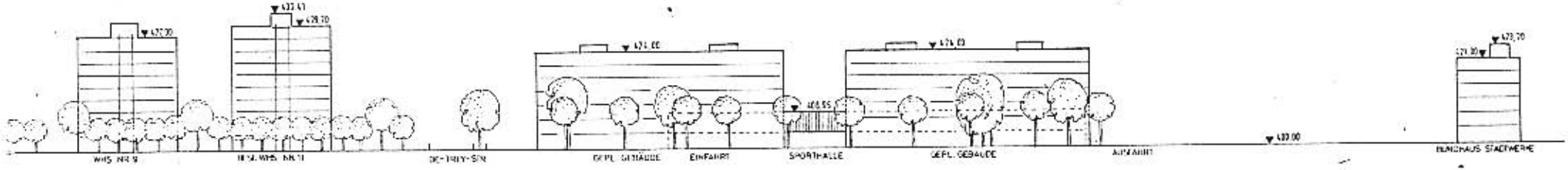




Historische Erhebung altlastenverdächtiger Flächen

Auftraggeber: Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Konstanz		
Stadt/Gemeinde: Konstanz	Landkreis: Konstanz	
Plan Nr.:	Maßstab: 1: 5000	DR. JUNGBAUER + PARTNER
Stand: 1993		





Bebauungsplan
WEIHERHOF - MITTE

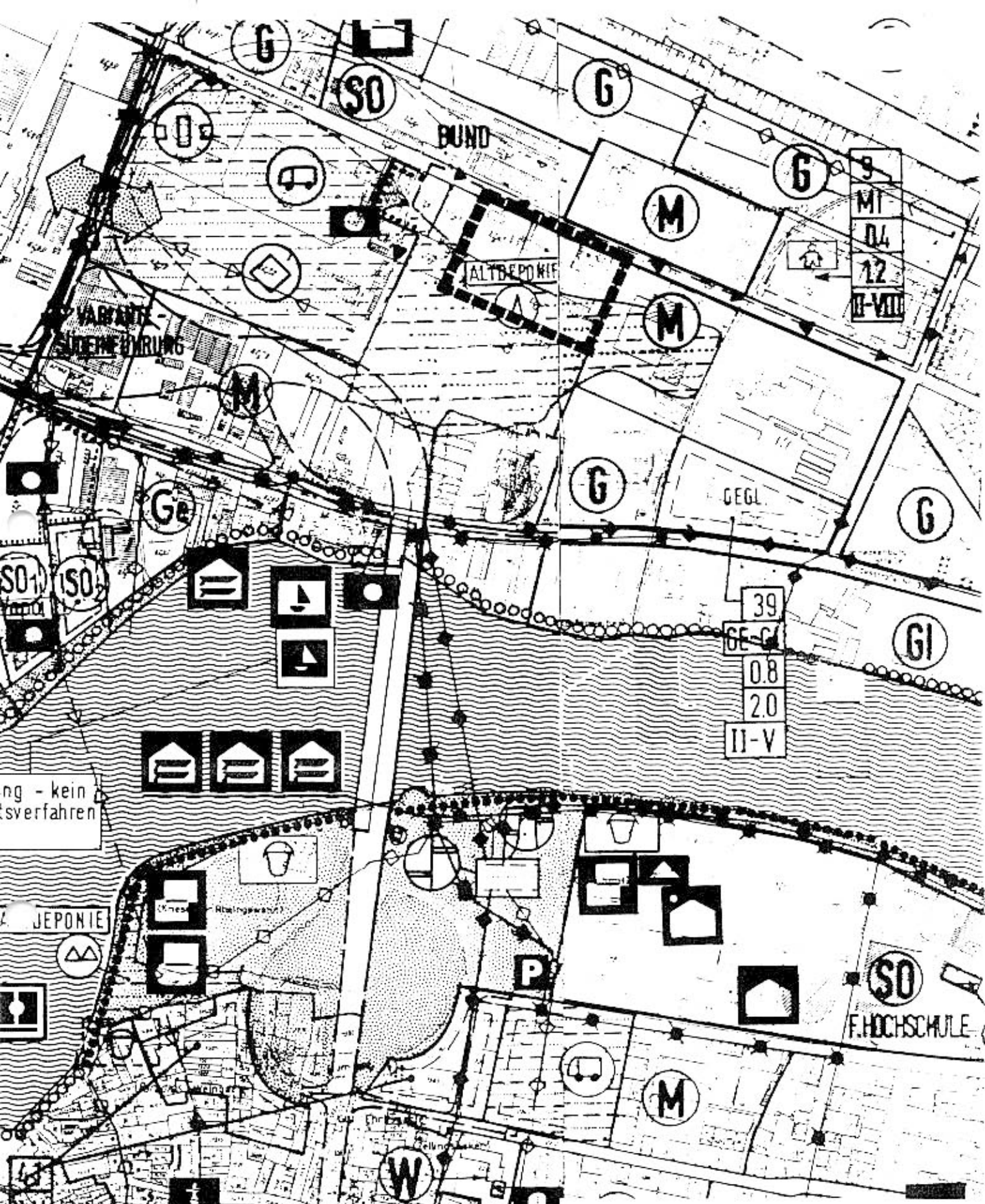
STRASSENABWICKLUNG
MAX - STROMEYER - STRASSE

BESTAND UND PLANUNG

M. 1:500

STADT KONSTANZ PLANUNGSAMT, 2.2.95, Og/sch

Anhang 2 zur Begründung



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

M. 1 : 5 000

Geltungsbereich
BP "WEIHERHOF - MITTE"

Stadtbaurat, Planungsamt, 20.1.95/Gs