



Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Ortsmitte Wollmatingen“

Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA 1 / WA 2 / WA 3) (§ 4 BauNVO)

Entsprechend der Planzeichnung werden Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

1.1.1 Ferienwohnungen (§ 1 (9) BauNVO i.V.m. § 13a BauNVO)

Ferienwohnungen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

1.1.2 Gartenbaubetriebe (§ 4 (3) Nr. 4 BauNVO)

Gartenbaubetriebe sind in den Allgemeinen Wohngebieten auch als Ausnahmen nicht zulässig.

1.1.3 Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 5 BauNVO)

Tankstellen sind in den Allgemeinen Wohngebieten auch als Ausnahmen nicht zulässig.

1.2 Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung von Wohnnutzung, Besondere Wohngebiete (WB 1 / WB 2) (§ 4a BauNVO)

Entsprechend der Planzeichnung werden Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung von Wohnnutzung, Besondere Wohngebiete (WB), festgesetzt.

1.2.1 Erdgeschossnutzungen im Besonderen Wohngebiet WB 2 (§ 1 (7) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Besonderen Wohngebiets WB 2 sind im Erdgeschoss ausschließlich die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:

- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die gemäß § 4a (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Wohnnutzung (Wohngebäude) kann in den Erdgeschossen des Besonderen Wohngebietes WB 2

ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie ausschließlich zur von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche abgewandten Gebäudeseite ausgerichtet ist und gegenüber anderen zulässigen Nutzungen einen untergeordneten Anteil der Bruttogrundfläche des jeweiligen Erdgeschosses beansprucht.

1.2.2 Ferienwohnungen (§ 1 (9) BauNVO i.V.m. § 13a BauNVO)

Ferienwohnungen sind in den Gebieten zur Erhaltung und Entwicklung von Wohnnutzung (Besondere Wohngebiete) nicht zulässig.

1.2.3 Fremdwerbung (§ 4a (2) Nr. 3 BauNVO)

Fremdwerbung (z.B. große Werbeschilder, nicht an der Stätte der Leistung) als sonstige Gewerbebetriebe sind in den Gebieten zur Erhaltung und Entwicklung von Wohnnutzung (Besondere Wohngebiete) nicht zulässig.

1.2.4 Vergnügungsstätten (§ 4a (3) Nr. 2 BauNVO)

Vergnügungsstätten sind in den Gebieten zur Erhaltung und Entwicklung von Wohnnutzung (Besondere Wohngebiete) auch als Ausnahme nicht zulässig.

1.2.5 Tankstellen (§ 4a (3) Nr. 3 BauNVO)

Tankstellen sind in den Gebieten zur Erhaltung und Entwicklung von Wohnnutzung (Besondere Wohngebiete) auch als Ausnahme nicht zulässig.

1.3 Gemeinbedarfsfläche (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Gemäß Planzeichnung sind Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung kirchliche Zwecke festgesetzt. In den Gemeinbedarfsflächen sind alle Gebäude, Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs zulässig, die der festgesetzten Zweckbestimmung dienen.

Neben den Hauptnutzungen sind alle erforderlichen Nebenräume sowie Nebenanlagen, Freiflächen und Stellplätze zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird ausschließlich für einen Teilbereich des Plangebiets festgesetzt. Die Abgrenzung des Teilbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen („Geltungsbereich Qualifizierter Bebauungsplan“). Das Maß der baulichen Nutzung wird dabei bestimmt durch die Zahl der Vollgeschosse (VG) sowie durch die zulässige Grundfläche.

Innerhalb des übrigen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird kein Maß der baulichen Nutzung nach §§ 16 – 20 BauNVO festgesetzt.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich für diese Bereiche gemäß § 30 (3) BauGB nach § 34 BauGB. Die maximale Höhe der Gebäude wird für den gesamten Geltungsbereich in den örtlichen Bauvorschriften geregelt.

2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 3 und (6) BauNVO, § 20 (1) BauNVO)

Die maximale Zahl der Vollgeschosse (VG) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt.

Ausnahmsweise kann ein weiteres Vollgeschoss zugelassen werden, sofern sich dieses vollständig oder überwiegend im Dachraum befindet. Als vollständig oder überwiegend im Dachraum befindlich gelten hierbei Geschosse mit einer maximalen Kniestockhöhe von 1 m, gemessen von der Oberkante Rohdecke des darunterliegenden Vollgeschosses bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut.

2.2 Zulässige Grundfläche (§§ 16 (2, 6) Nr. 1, 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche entspricht dem Flächeninhalt der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Terrassen und Balkonen, die die Baugrenze zulässigerweise überschreiten, um bis zu 10 vom Hundert überschritten werden; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Die Regelungen des § 19 (4) BauNVO bleiben unberührt.

3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (1, 3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch Baugrenzen definiert und sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Überschreitungen der Baugrenzen durch Dachüberstände sind bis zu einer Tiefe von 1,0 m zulässig, jedoch nicht über die Grundstücksgrenze hinaus. Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen und Balkone sind auf dem jeweiligen Baugrundstück bis zu einer Tiefe von 2,5 m auf maximal der Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge zulässig. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen (TG) einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten sowie Keller-, Müll- und Abstellräume etc.) sind auch außerhalb der überbaubaren

Grundstücksflächen zulässig. In der Gemeinbedarfsfläche sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche unzulässig.

4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 darf von den gemäß § 5 (7) LBO BW geltenden Abstandsflächen abgewichen werden, wobei die Abstandsflächen mindestens 0,2 der Wandhöhe betragen müssen. Sie dürfen jedoch 2,5 m, bei Wänden bis 5 m Breite 2 m nicht unterschreiten.

5 Kfz-Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

5.1 Kfz-Stellplätze

Oberirdische, nicht überdachte Stellplätze müssen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Garagen und Carports müssen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

6 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

6.1 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO ab einer Größe von 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind in den Baugebieten nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster).

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen unter einer Größe von 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO ab einer Größe von 25 m³ Brutto-Rauminhalt müssen entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO unter einer Größe von 25 m³ Brutto-Rauminhalt sowie Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung oder Entsorgung des Gebiets dienen, müssen entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Hinweis: Für Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

7.1 Artenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende, sparsame Leuchtmittel (z.B. dimmbare, warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur <3000 K) zu verwenden, die vollständig eingekoffert sind. Der Lichtpunkt ist möglichst niedrig zu wählen und ist im Gehäuse anzuordnen, der Lichtstrahl ist auf die zu beleuchtenden Objekte, wie Hauseingänge und Fußwege auszurichten und auf das funktional notwendige Maß zu begrenzen. Streulicht, insbesondere eine nächtliche Abstrahlung in die Außenbereichsflächen und Richtung Himmel, sind zu vermeiden. Dies gilt auch für die Straßenbeleuchtung. Die Beleuchtungsintensität und -dauer sind so weit als für die Sicherheit möglich zu reduzieren. Fassaden und Wände dürfen nicht direkt angestrahlt werden.

Hinweis: Gemäß § 21 (2) NatSchG ist es im Zeitraum vom 1. April bis zum 30. September ganztätig und vom 1. Oktober bis 31. März in den Stunden von 22 Uhr bis 6 Uhr verboten, die Fassaden baulicher Anlagen zu beleuchten, soweit dies nicht aus Gründen der öffentlichen Sicherheit oder der Betriebssicherheit erforderlich oder durch oder auf Grund einer Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist.

7.2 Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung

Wege, Plätze und Stellplätze sind - sofern die Anforderungen für ihre Nutzung als Feuerwehraufstell- oder -bewegungsflächen nicht dagegen sprechen - mit wasserdurchlässigen Belägen (wie z.B. in Splitt verlegte Pflasterungen mit Min-

destfugenbreiten von 2,5 mm, Drainfugenpflaster, bewachsene Rasengittersteine, Kiesflächen, Schotterrasen, versickerungsfähiges Pflaster etc.) herzustellen.

7.3 Ausschluss von unbeschichteten Materialien

Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer oder Fassadenverkleidungen sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.

7.4 Einfriedungen

Einfriedungen müssen zum Boden einen Abstand von mindestens 0,1 m einhalten oder bodennah durchlässig für Kleintiere sein.

7.5 Licht- und Lüftungsschächte

Licht- und Lüftungsschächte am Haus sind durch bauliche Maßnahmen (z.B. Abdeckung mittels feinmaschigem Gitter, Einbau von Aufstiegsrampen) so zu gestalten, dass eine Gefährdung für Kleintiere ausgeschlossen werden kann.

7.6 Dachbegrünung von Garagen, Carports und Nebenanlagen, Hauptgebäuden mit Flachdach

Die Dächer von oberirdischen Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie von Hauptgebäuden mit Flachdach mit einer Neigung von 0° bis 10° sind zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen. Eine Kombination mit Anlagen, die der solaren Energiegewinnung oder -einsparung dienen (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren) ist zulässig. Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Dachflächen als Terrassen der Wohngebäude genutzt werden.

7.7 Eingrünung Tiefgaragen

Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden, mit einer mindestens 50 cm dicken Substratschicht zu überdecken und begrünen. Bei Gehölzpflanzungen ist im Wurzelraum eine Mindestsubstrathöhe von 80 cm zu gewährleisten.

7.8 Vorgartenzonen

Vorgartenzonen mit einer Tiefe von mindestens 3,0 m ab Grundstücksgrenze sind zu mindestens 50 % als begrünte Vorgartenbereiche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einer Tiefe von 0,5 m – 3,0 m gilt dies für mindestens 30 % der Fläche. Vorgartenzonen werden definiert als Flächen, die zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Gebäudeflucht liegen. Für die Herstellung von baurechtlich notwendigen Stellplätzen (vgl. Stellplatzsatzung der Stadt Konstanz i.V.m. § 37 (1) LBO Baden-Württemberg) sowie von notwendigen Erschließungswegen kann ein verringerter Begrünungsanteil der Vorgartenzonen zugelassen werden.

Hinweise:

Gemäß § 21 (3) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) BW sind Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen nur mit einer insektenfreundlichen Beleuchtung zugelassen.

Gemäß § 21a LNatSchG sind Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und zu begrünen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind nicht zulässig. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

8 Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

8.1 Erhalt von Bäumen

Bestehende Bäume sind gemäß Planeintrag zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die zum Erhalt festgesetzten Nadelbäume sind bei Abgang durch Laubbäume gem. Pflanzliste im Anhang zu ersetzen. Bei allen zum Erhalt festgesetzten Bäumen kann bei einer notwendigen Neupflanzung in begründeten Fällen wie z.B. Verkehrssicherheit, Grundstückszufahrten um bis zu 5 m vom jeweiligen Standort abgewichen werden.

8.2 Neupflanzung von Bäumen

8.2.1 Baumpflanzungen nach Grundstücksfläche

Innerhalb des Plangebiets sind je angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzliste im Anhang (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 16-18 cm) und zwei standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Bäume (inkl. die unter 8.1 zum Erhalt festgesetzten Bäume) und gemäß 8.2.2 erforderliche Baumpflanzungen in Verbindung mit Stellplätzen werden angerechnet.

Von dieser Festsetzung sind folgende Flurstücke gemäß ihrem Zuschnitt zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses (vgl. zeichnerischer Teil) ausgenommen:

5233/5	5019
5017	5152
5247	5239/2
5111/1	5398
5227	5241/2
5154	5101/1
5106	5103
5151	5003/2
5251	5230
5092	5157/3
5109	5100
5248	5239/3
5181/3	5184/1
5249/6	5085
5233/3	5248/1
5248/3	5184/4
5057	5094
5102/1	5181/4
5019/1	5157/1
5233/7	5233/4
5233	

8.2.2 Baumpflanzungen in Verbindung mit Stellplätzen

Pro 4 realisierter Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzliste im Anhang (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 16-18 cm) im Bereich der Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Unter jedem Baum ist ein mindestens 6 m² großer Bereich mit Rasen anzusäen oder flächig zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Jeder Baum muss eine mindestens 12 m³ große Pflanzgrube mit Erde oder geeignetem Pflanzsubstrat (siehe Darstellungen im Umweltbericht) erhalten. Die Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen zu versehen und einzugrünen, sofern keine gesetzlichen Vorschriften Versiegelungen erfordern. Der Baumstandort ist mit einem Überfahrschutz zu versehen, um die Gefahr von Stammverletzungen und Bodenverdichtungen im Wurzelbereich möglichst gering zu halten.

Hinweise:

- *Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.*
- *Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarrecht von Baden-Württemberg zu berücksichtigen.*
- *Gemäß § 21 (3) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) BW sind Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen nur mit einer insektenfreundlichen Beleuchtung zugelassen.*
- *Gemäß § 21a LNatSchG sind Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und zu begrünen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind nicht zulässig. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.*

9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

9.1 Schalldämmung der Außenbauteile zum Schutz vor Verkehrslärm

Bei Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor den Straßenverkehrsimmissionen die Außenbauteile einschließlich Fenster,

Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden.

Die Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{W,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel:

$$R'_{W,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Mit:

L_a Maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2

$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{W,ges} = 35 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$R'_{W,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80*

* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tab. 1: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 Tabelle 7

Die Anforderungen an die Außenbauteile ergeben sich aus den im zeichnerischen Teil festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude/Fassaden, die in den gekennzeichneten Bereichen liegen, zu erbringen.

Wird auf Zulassungsebene der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

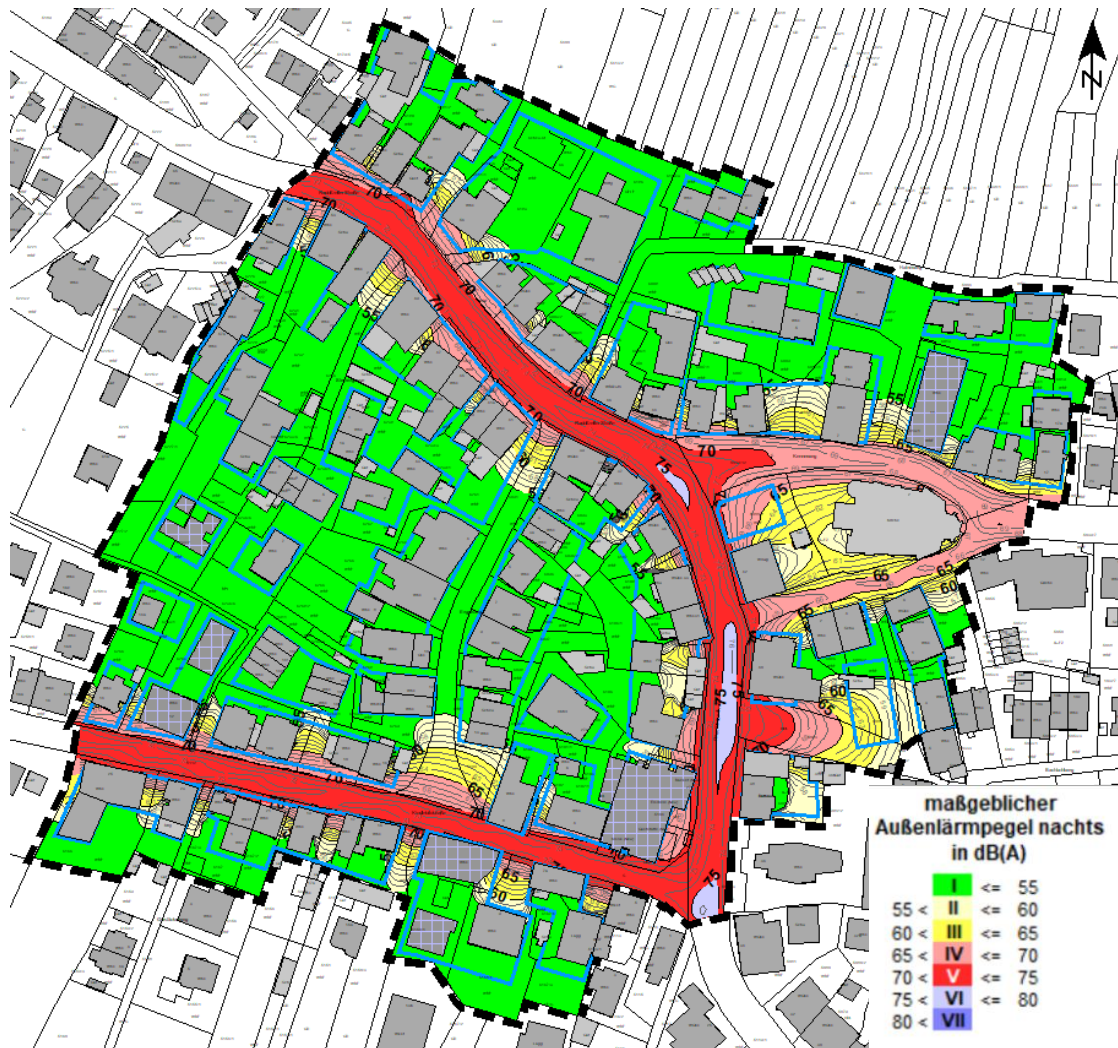


Abb. 1: Kennzeichnung Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Quelle: Schalltechnische Untersuchung Heine+Jud, 26.08.2025, S.47)

9.2 Lüftungseinrichtungen

Für die Gebäude/Fassaden, die in den nachfolgend gekennzeichneten Bereichen (Abb. 2) liegen, sind in den für das Schlafen genutzten Räumen schalldämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

Das Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.

Wird die Lüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden.

Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr ein Außenlärm-Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird oder der Schlafräum über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden kann.

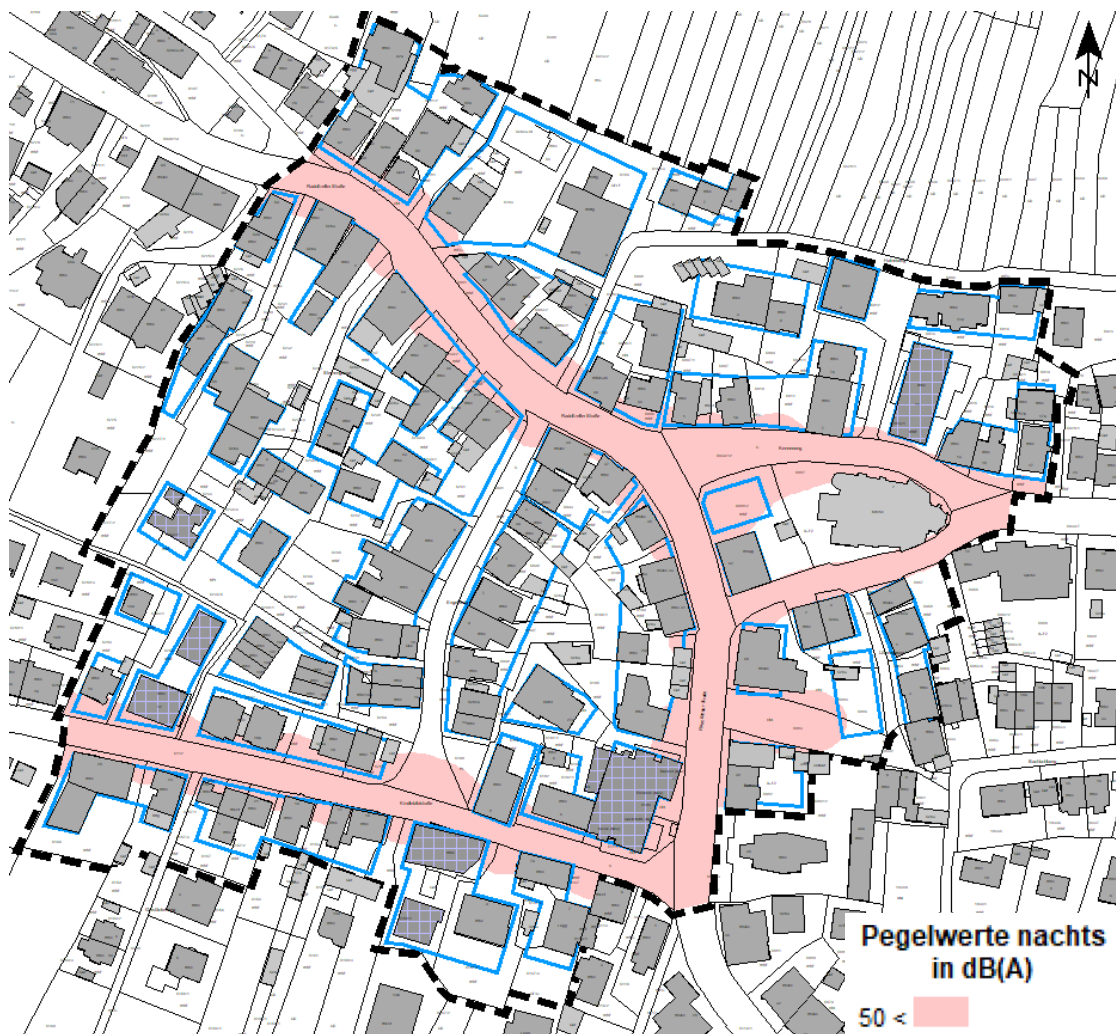


Abb. 2: Kennzeichnung Lüftungseinrichtungen (hellrot, Pegelwerte nachts > 50 dB(A)) (Quelle: Schalltechnische Untersuchung Heine+Jud, 26.08.2025, S. 48)

Hinweis: Begriffsdefinition

Als Schlafräume gelten alle Räume, die überwiegend oder nicht nur vorübergehend zum Schlafen genutzt werden (insbesondere Schlafzimmer, Kinderzimmer und Wohn-/Schlafzimmer in 1-Zimmer-Wohnungen).

9.3 Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche sind so anzuordnen, dass sie außerhalb der gekennzeichneten Bereiche liegen (Abb. 3), oder durch abschirmende Bauteile zu schützen (z. B. Balkonbrüstungen, verglaste Vorbauten, Loggien), wenn die Beurteilungspegel "tags" von 62 dB(A) überschritten werden. Hiervon kann abgewichen werden, wenn die Wohnung über mindestens einen weiteren baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügt, bei dem der Beurteilungspegel "tags" von 62 dB(A) nicht überschritten wird. Der Nachweis ist im Genehmigungsverfahren zu erbringen.

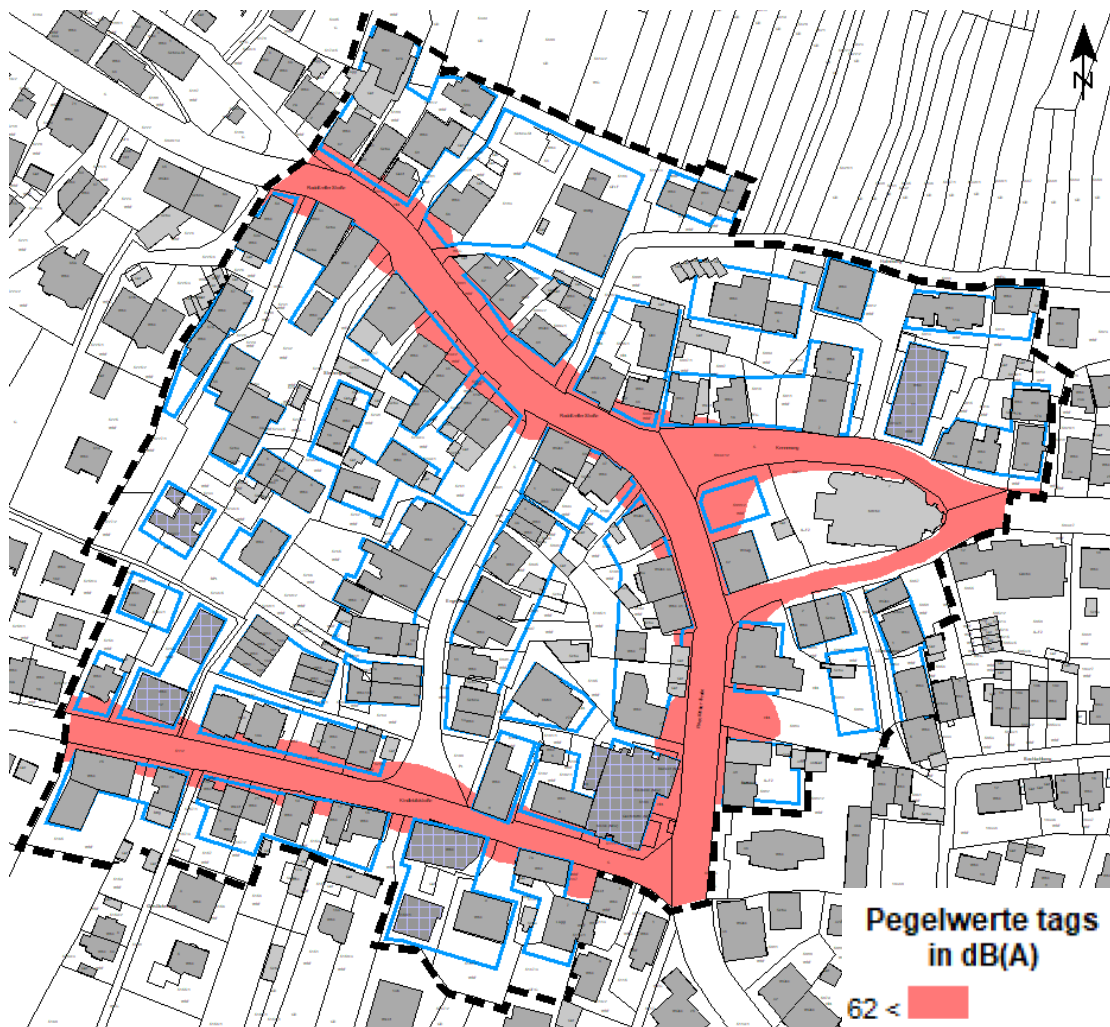


Abb. 3: Kennzeichnung Schutz der Außenwohnbereiche (dunkelrot, Pegelwerte tags > 62 dB(A))
(Quelle: Schalltechnische Untersuchung Heine+Jud, 26.08.2025, S.49)

II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

10 Baumschutzsatzung

Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz vom 05.10.2006 wird ausdrücklich hingewiesen.

11 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Konstanz vom 29.11.2022 wird ausdrücklich hingewiesen.

12 Rodungs- und Gehölzarbeiten

Bäume und Sträucher dürfen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder gerodet werden.

13 Gehölzschutz bei Erd- und Bauarbeiten

Bei Bauarbeiten ist für ausreichenden Schutz der zu erhaltenen Vegetation Sorge zu tragen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten. Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Bereich der Kronentraufe von Bäumen sind zu vermeiden.

14 Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg

Für die Errichtung baulicher Anlagen sowie die Pflanzung von Gehölzen im Bereich von Grundstücksgrenzen sind neben dem öffentlichen Baurecht die Vorschriften des privaten Nachbarrechts (Gesetz über das Nachbarrecht BW) zu berücksichtigen.

15 Bauen in Erdbebenzone II

Das Plangebiet befindet sich in der seismographischen Zone II. Je nach Gebäudekonstruktion ist der statische Nachweis der Erdbebensicherheit zu erbringen. Für Entwurf und Konstruktion gelten die Regeln für das Bauen in Erdbebenzonen.

III. Hinweise

1 Hinweise zum Artenschutz

1.1 Faunistische Untersuchungen bei Abbruch oder Umnutzung von Gebäuden

Zur Vermeidung eines Eintretens des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ist es im gesamten Plangebiet nicht zulässig, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Vorgaben nach § 44 (1) BNatSchG (= Verhinderung des Eintritts von Zugriffsverboten), ist die untere Naturschutzbehörde an den jeweiligen Bauvorhaben i.S.d. § 49 LBO zu beteiligen. Für kenntnisgabepflichtige und verfahrensfreie Vorhaben (z.B. Gebäudeabbruch) obliegt es dem Bauherrn, eine frühzeitige Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

Auch sollten Gebäude / Gebäudeteile nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abgerissen werden. Der günstigste Abrisszeitpunkt von Gebäuden / Gebäudeteilen hinsichtlich der Fledermausarten ist zwischen Anfang Dezember und Ende Februar. Bei konkreten Bauvorhaben sind die Gebäude nochmal hinsichtlich des Habitatpotenzials zu bewerten.

Bestehende Nistkästen an Bäumen oder Gebäuden, die gefällt oder abgerissen werden sollen, müssen diese grundsätzlich außerhalb der Brutzeit an anderer Stelle, in max. 100 m Entfernung zum Eingriffsort wieder aufgehängt werden. Bei Neu- und Umbauten von Gebäuden sollten Einbauquartiere (Quartiersteine) für Fledermäuse und / oder Vögel in das Mauerwerk integriert werden.

1.2 Vogelschlag an Glas

Verglaste Gebäudeansichten mit hohem Reflexionsgrad und Übereck-Verglasungen sind zu vermeiden. Zur Reduzierung des Kollisionsrisikos ist möglichst reflexionsarmes Glas zu verwenden (Außenreflexionsgrad < 15 %). Reflexionsarmes Glas stellt für sich allein jedoch keine wirksame Maßnahme gegen Vogelschlag dar. Zusätzlich werden hochwirksame Vogelschutzmarkierungen auf

den Glasflächen empfohlen. Eine Sammlung geeigneter Vogelschutzmarkierungen findet sich im Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Rössler et al., 2022).

1.3 Straßen- und Außenbeleuchtung / Beleuchtung von Werbeflächen

§ 21 (2) NatSchG enthält Vorgaben zu Beleuchtung von Fassaden, von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sowie zu Werbeanlagen. Diese sind zu berücksichtigen.

2 Grundstücksein- und Ausfahrten

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichende Ein- und Ausfahrtssicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,8 m sind auszuschließen.

3 Archäologie

Aus dem Plangebiet sind bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da jedoch bei Baumaßnahmen, besonders in bisher nicht überbauten Bereichen, möglicherweise unbekannte Fundstellen zutage treten können, sind archäologische Funde nicht generell auszuschließen.

Der Beginn aller Erdarbeiten ist frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

4 Denkmalschutz

Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes, bei Kulturdenkmalen nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege ist eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Das Gebiet liegt zu großen Teilen im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals gemäß § 2 DSchG. Hier besteht der historische Ortskern Wollmatingen, der bereits in einer Schenkungsurkunde zur Gründung der Klosters Reichenau aus dem Jahr 724 erwähnt wird. Bis ins 15. Jahrhundert hinein war Wollmatingen auch als Pfarrort für den gesamten westlichen Bodanrück zuständig. Ehemalige Klosteranlagen und ein Raithehof sind bekannt. Die ursprüngliche Pfarrkirche wird etwas weiter westlich von der Lage der heutigen Kirche vermutet. Nach dieser Lage der Dinge ist mit archäologischen Befunden und Funden zu rechnen, die als Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG gelten und der Erhaltungspflicht nach § 6 DSchG unterfallen. Flächige Baumaßnahmen in bislang nicht tiefgreifend gestörten Arealen bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Kann der Erhalt von Kulturdenkmalen im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen (ggf. zu Lasten und auf Kosten von Investoren) notwendig werden.

Bei einer Neubauplanung, die grundrissgleich zur Bestandbebauung ist, werden ggf. im Vorfeld der Abbrucharbeiten und Neubebauung oder baubegleitend archäologische Untersuchungen erforderlich. Entscheidend ist hierbei auch, ob die Gebäude bereits in jüngerer Zeit z.B. neu gebaut und modern unterkellert wurden. Darüber hinaus sind prinzipiell auch sonstige Bodeneingriffe in bislang nicht gestörten Bereichen, z.B. neue Kanäle und Leitungen oder auch Planierungen des Areals, archäologisch relevant. Sind bereits große Teile eines Grundstücks durch moderne Bodeneingriffe gestört, ist ggf. mit lediglich geringen Auflagen oder nur dem Hinweis auf die Meldepflicht von archäologischen Funden zu rechnen. Bereiche, die nicht von einer Zerstörung durch bauliche Maßnahmen bedroht sind, werden generell nicht archäologisch untersucht, da der ungestörte Verbleib solcher Befunde im Boden für diese der beste Schutz ist.

Über die erforderlichen archäologischen Prospektionen bzw. Rettungsgrabungen bei Bodeneingriffen muss eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart zustande kommen, in der Fristen und Kostentragung geregelt werden. Für Prospektionen bzw. Rettungsgrabungen ist - je nach Erhaltung und Umfang der betroffenen Strukturen - ein Zeitraum von

mehreren Wochen einzukalkulieren. Die Kosten für sämtliche archäologischen Maßnahmen hat die Bauherrschaft zu tragen.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

5 Bodenschutz

Durch bauliche Maßnahmen werden noch unbebaute / unversiegelte Flächen ihrer natürlichen Bodenfunktion, insbesondere als Standort für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper und als Filter für Schadstoffeintrag sowie infolge Versiegelung der Grundwasserneubildung entzogen.

Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Erschließung und anderer Bauphasen sind die technischen Regelwerke DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit-Verwertung von Bodenmaterial“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ zu berücksichtigen.

Bei der Ausführung des Bebauungsplans sind daher Gesichtspunkte des Bodenschutzes zu beachten wie

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Minimierung von Bodenverdichtungen und Belastungen,
- Separate Behandlung von Mutterboden,
- Schutz des kulturfähigen Unterbodens durch Wiedereinbau, Rekultivierung oder Geländemodellierung im Plangebiet.

- Keine Verwendung von Spritz- und Düngemitteln auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Wasserdurchlässige Beläge bei Park-, Stellplatz- oder Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können,
- Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneter Stelle im Plangebiet durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.

Falls im Hinblick auf die vorherigen Nutzungen der Flächen im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet werden oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Ablagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tiefen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch aktivem Zustand zu erhalten und zu Regulierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

6 Geländemodellierungen

Das natürliche Gelände soll so wenig wie möglich verändert werden. Das Maß an Abgrabungen und Aufschüttungen soll auf das notwendige Minimum beschränkt werden, um den Eingriff in das Ortsbild zu minimieren. Im Rahmen des Baugesuchs sollen die Veränderungen des Geländes, insbesondere die an den Grenzen zu benachbarten Grundstücken aufgezeigt werden.

7 Erdmassenausgleich

Gemäß § 3 (3) LKreiWiG wird bei der Ausweisung von Baugebieten sowie der Durchführung von verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflich-

tigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahmen auf die Durchführung eines Erdmassenausgleichs hingewiesen.

8 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

9 Retention und Nutzung von Niederschlagswasser

Es wird darauf hingewiesen, dass die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf anzustreben ist. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Verdunstung vor Ort. Geeignete Maßnahmen sind neben der festgesetzten Dachbegrünung u.a. auch Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung.

Die Einhaltung der Vorgaben des Wassergesetzes hinsichtlich der Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers werden im Rahmen der zu stellenden Entwässerungsanträge gefordert und geprüft.

10 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem Arbeitsblatt W405 des GVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 (5) LBOAVO) zu gewährleisten. Die Abstände der Hydranten sind nach den Angaben der Arbeitsblätter W331 und W400 des DVGW festzulegen.

11 Hinweis zum Einsatz von Wärmepumpen, Lüftungs- und Klimageräten

Um einen verträglichen Betrieb von in Wohngebieten betriebenen Klimageräten und Luftwärmepumpen zu gewährleisten, sind für diese Anlagen Aufstellungshinweise bzw. -vorgaben des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen den Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.

Stationäre Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke sowie deren nach außen gerichtete Komponenten dürfen danach nur dann aufgestellt werden, wenn die im Leitfaden aufgeführten Abstände und Schallleistungspegel eingehalten werden. Die Geräte müssen nach dem Stand der Lärminderungstechnik aufgestellt und betrieben werden. Ggf. muss durch schalldämmende Maßnahmen (Einhausung, zusätzliche Abschirmungen, Änderung der Aufstellung) für entsprechend niedrige Geräuschemissionen gesorgt werden. Die Einhaltung der jeweils maßgebenden Immissionswerte ist ggf. auf Zulassungsebene nachzuweisen.

Aus Gründen der Glatteisgefahr, ist ein ausreichender Abstand zu Verkehrsflächen einzuhalten.

Konstanz, den 11.11.2025

Amt für Stadtplanung und Umwelt

Diese Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Konstanz, den

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Karl Langensteiner-Schönborn
Bürgermeister

Bekanntmachung/Inkrafttreten: