



Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
„Ortsmitte Wollmatingen“

Begründung

Inhaltsverzeichnis

I.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	4
1	Allgemeines	4
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	4
1.2	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	5
2	Übergeordnete Planungen / Informelle Konzepte.....	8
2.1	Regionalplanung.....	8
2.2	Flächennutzungsplan.....	8
2.3	Handlungsprogramm Wohnen.....	9
2.4	Hafner-Ring	10
2.5	Ortsbildanalyse	10
3	Bebauungsplanverfahren	11
3.1	Art des Bebauungsplans.....	11
3.2	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	12
3.3	Verfahrensablauf Bebauungsplan	14
4	Struktur- und Entwicklungsanalyse.....	15
4.1	Ausgangslage und StatusQuo	17
4.2	Nutzungen	21
4.3	Erschließung und Verkehr	21
4.4	Ver- und Entsorgung.....	21
4.5	Lärm	21
5	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	24
5.1	Art der baulichen Nutzung	24
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	26
5.3	Überbaubare Fläche	29
5.4	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	30
5.5	Stellplätze, Carports, Garagen, Nebenanlagen	30
5.6	Öffentliche Verkehrsflächen.....	31
5.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	31
5.8	Anpflanzung und Erhalt	33
5.9	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	33
6	Umweltbelange.....	34

6.1	Umweltbeitrag und Artenschutz	34
6.2	Klimaschutz und Nachhaltigkeit	34
7	Städtebauliche Kennziffern	35
8	Örtliche Bauvorschriften	37
8.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	37
8.2	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	40
8.3	Einfriedungen / Stützmauern	41
8.4	Werbeanlagen	41
8.5	Außenantennen / Parabolantennen	41
8.6	Abgrabungen	42

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Allgemeines

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Konstanz gehört aufgrund ihrer Lage am See, sowie der guten Infrastruktur bereits seit Jahrzehnten zu den stetig wachsenden Städten Deutschlands. Die hohe Lebensqualität der Stadt macht sie zu einem sehr beliebten Wohn- und Wirtschaftsstandort, wodurch ein natürliches Bevölkerungswachstum hervorgerufen wird. Bevölkerungsprognosen zufolge wird die Stadt in den nächsten Jahren weiterhin stetig wachsen. Das anhaltende Bevölkerungswachstum, der steigende Raumbedarf pro Kopf, sowie der gleichzeitige Rückgang der Belegungsdichte sorgen für die Verknappung des Wohnraumangebotes in der Stadt. Neben der Entwicklung neuer Planungsgebiete, spielt jedoch auch die Wahrung bestehender und ortstypischer Strukturen eine wichtige Rolle. In diesem Zusammenhang wurde die Ortsmitte des Ortsteils Wollmatingen als wichtiges Gebiet mit dem Ziel des Erhalts des dorftypischen Charakters identifiziert. Ausschlaggebend für die Planungsrelevanz in Wollmatingen war der geplante Abriss der beiden ortsbildprägenden Gebäude Gasthof Linde (heute Gaststätte Logan's Linde) und das ehemalige Bauernhaus (heute Bäckerei Schneckenburger) im Ortszentrum. Bereits im Mai 2019 wurde dem Gestaltungsbeirat der Stadt Konstanz die Planung zur Entwicklung dieser Flächen vorgelegt. Geplant ist an dieser Stelle der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses. Die beiden Gebäude sind keine Baudenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes, aber ein wichtiger Bestandteil des erhaltenswerten Ensembles im Altdorf Wollmatingen. Daraufhin stellte die Freie Grüne Liste (FGL) Konstanz im Mai 2020 den öffentlichen Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans für das den Ortskern Wollmatingens umfassende Gebiet, da es sich dabei um ein Plangebiet an „wichtiger und sensibler Stelle“ handelt. Neben der Planung zum Abbruch des Gasthofs Linde sind im Jahr 2020 bis zu zehn weitere Bauvoranfragen und Anträge auf Baugenehmigung zur Modernisierung bestehender Gebäude, sowie auch der Neubau von Wohngebäuden bei der Stadt Konstanz eingegangen. Dies verdeutlicht den steigenden Wohnraumbedarf der

Bürgerschaft des Ortsteils Wollmatingen und die Wichtigkeit einer Sicherung der dorftypischen Strukturen.

Zur Sicherung des Erhalts und der behutsamen Weiterentwicklung des Ortskerns in Wollmatingen beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortsmitte Wollmatingen“ gem. § 2 (1) BauGB. Für den Ortskern von Wollmatingen besteht bisher kein Bebauungsplan, sodass die bereits eingegangenen Bauvorhaben nach § 34 BauGB geprüft werden. Zur Absicherung der Planung beschloss der Gemeinderat eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB für den zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans, die mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 29. Juni 2024 in Kraft trat.

Der Bebauungsplan verfolgt daher die folgenden wesentlichen Ziele:

- Behutsame Entwicklung der baulichen Strukturen innerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung ortsbildprägender Elemente und verkehrlicher Belange;
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, Gliederung des Baugebietes,
- Erarbeitung örtlicher Bauvorschriften insbesondere zur Gestaltung der Gebäude und einer harmonischen Entwicklung der Dachlandschaft;
- Entwicklung ökologischer und grünordnerischer Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der kleinklimatischen Situation und der gestalterischen Einbindung der Bebauung in das örtliche Gefüge.

1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortskern des Konstanzer Stadtteils Wollmatingen, der sich nordwestlich der Konstanzer Altstadt und dem Stadtteil Fürstenberg befindet, und umfasst rund 7 ha.

Bebauungsplan „Ortsmitte Wollmatingen“



Abbildung 1: Einordnung des Plangebiets im Luftbild, Quelle: eigene Darstellung nach LUBW 2022

Der Geltungsbereich umfasst die Ortsmitte von Wollmatingen entlang der Verkehrsachsen der Radolfzeller Straße, der Kindlebildstraße sowie dem Engelssteig. Die nördliche Grenze des Geltungsbereichs wird von einer Hangkante des weitläufigen Landschaftsraumes „Hafner“ begrenzt. Im Osten schließen sich weitere Siedlungsstrukturen von Wollmatingen an das Plangebiet an. Der Bereich um die Kirche mit dem Pfarrgarten, sowie das Rathaus bilden die östliche Grenze des Geltungsbereichs. Die westliche Grenze des Plangebietes bilden die beiden Siedlungsausläufer entlang der Kindlebildstraße und der Radolfzeller Straße.



Abbildung 2: Plangebiet mit Darstellung des Geltungsbereichs im Kataster, Quelle: eigene Darstellung,

2 Übergeordnete Planungen / Informelle Konzepte

Bei der Entwicklung bestehender Siedlungsgebiete gilt es die übergeordneten Planungen und informelle Planungsinstrumente zu beachten und deren Zielsetzung in die Planung zu integrieren.

2.1 Regionalplanung

Der Regionalplan 2000 des Regionalverbands Hochrhein-Bodensee definiert allgemeine Grundsätze zur Siedlungsentwicklung, die es bei untergeordneten Planungen einzuhalten gilt. So ist der Bodenseeraum mit seinen wertvollen Naturlandschaften zu erhalten und weiterzuentwickeln, insbesondere hinsichtlich seiner Eigenart als bevorzugte Erholungslandschaft für die Bewohner (PS 1.2.3). Bezuglich der baulichen Entwicklung ist sowohl die Eigenart des Orts- als auch des Landschaftsbilds zu erhalten und Flächenpotenziale sollen durch Innenentwicklung ausgeschöpft werden. Weiterhin ist bei Entwicklungen im Bestand sowie im Neubau eine Verdichtung der Bebauung anzustreben. Die geplante Entwicklung im Bereich des Plangebietes „Ortsmitte Wollmatingen“ verfolgt im Wesentlichen die Weiterentwicklung der bestehenden Flächen unter Berücksichtigung der ortstypischen Charakteristik. Die Planung beinhaltet weiterhin die Untersuchung des Gebiets hinsichtlich geeigneter Flächenpotenziale im Ortszentrum von Wollmatingen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“ aus dem Jahr 2000 stellt für den Bereich entlang der Radolfzeller Straße sowie dem Kennerweg gemischte Bauflächen dar. Die Fläche zwischen Radolfzeller Straße, Kennerweg und Litzelstetter Straße ist als Fläche für den Gemeinbedarf (kirchliche Einrichtung) dargestellt. Die restlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Durch die Darstellung von landwirtschaftlichen Flächen und Bauflächen wird der Ortsrand perspektivisch definiert. Südlich an das Plangebiet angrenzend, sowie nördlich des Hafner sind im Flächennutzungsplan größere Flächen für künftige Siedlungserweiterungen („Gerstäcker“ und „nördlich Hafner“) dargestellt. Neben diesen Flächen gilt es sich an der baulichen Entwicklung im bestehenden Siedlungsbereich zu orientieren und auf

eine Inanspruchnahme weiterer Flächen außerhalb des bestehenden Siedlungsrandes zu verzichten. Der Bebauungsplan (Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten, Besonderen Wohngebieten, Flächen für den Gemeinbedarf) kann aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2010

2.3 Handlungsprogramm Wohnen

Das Handlungsprogramm Wohnen wurde im Jahr 2014 verabschiedet und formuliert Strategien zur Schaffung von ausreichenden Wohnraumkapazitäten in Konstanz. Das Programm wurde 2018 evaluiert und fortgeschrieben. Mit dem Handlungsprogramm möchte die Stadt die Schaffung von Wohnraum offensiv angehen und damit gewährleisten, dass Konstanz für alle Bevölkerungsgruppen lebenswert bleibt. Es soll einer zu starken Steigerung der Wohnkosten in der Stadt entgegenwirken und gleichzeitig ein gesundes Wachstum der Einwohnerzahl ermöglichen. Zur Erreichung dieses Ziels müssen laut Berechnungen des Instituts empirica aus Berlin im Zeitraum 2016 bis 2035 insgesamt 7.900 neue Wohnungen entstehen. Dazu wurden mehrere potenzielle

Wohnbauflächen identifiziert, auf denen die Stadt die Entwicklung von neuem Wohnraum fördern möchte. Für den Ortsteil Wollmatingen wurden im Handlungsprogramm Wohnen drei Planungsgebiete identifiziert: 8/1 Radolfzeller Straße, 8/3 Gerstäcker und 8/7 Quartier Hafner.

2.4 Hafner-Ring

Der Siegerentwurf des Planungsbüros KCAP und des Landschaftsarchitekturbüros Ramboll Studio Dreiseitl für die Entwicklung des Planungsgebiets Hafner sieht ein zentrales Freiraumband vor, das sich von der Dettinger Straße im Westen bis zur Litzelstetter Straße im Osten durch den neuen Stadtteil ziehen wird. Daran anknüpfend soll entlang der Dettinger Straße, Radolfzeller Straße, Kennerweg und Litzelstetter Straße durch entsprechende Gestaltung der Straßenraum aufgewertet werden. Dadurch soll eine ringförmige Freiraum- und Erschließungssachse entstehen – der Hafner-Ring, in dessen Süden sich die Ortsmitte von Wollmatingen befindet. Entsprechende Planungen und Maßnahmen sind unabhängig vom Bebauungsplanverfahren vorgesehen.

2.5 Ortsbildanalyse

Vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Ortsbildanalyse erstellt. Darin wurden vorhandene Strukturen sowohl baulich als auch räumlich analysiert und bewertet. Ergebnis der Ortsbildanalyse war die Formulierung von Zielen zum Erhalt der örtlichen Strukturen und Gegebenheiten sowie von Zielen für den Bebauungsplan. Wichtig sind demnach vor allem die gestalterischen Aspekte wie Fassadengestaltung, Dachform, Größe und Anzahl von Gauben sowie die Freiraumgestaltung (Erhalt von Grünräumen, Klimaanpassung). Dabei soll jedoch eine behutsame Entwicklung zur Bewahrung der historisch gewachsenen Strukturen beachtet werden. Als wesentliche erhaltenswerte Elemente bzw. Strukturen wurden die folgenden Aspekte identifiziert:

- die traufständige Gebäudestellung mit einigen wenigen Ausnahmen
- Satteldächer entlang von Straßen mit untergeordneten Gauben und durchgehender Trauflinie
- Dörflich geprägte, heterogene Gebäudehöhe

- Blockweise einheitliche Traufhöhe mit einzelnen Hochpunkten entlang der Radolfzeller Straße und der Kindlebildstraße (Hochpunkte sind oftmals Gebäude mit besonderer Nutzung)
- Wohnstraßen bilden Hofsituationen für Gebäude in zweiter und dritter Reihe (typisch für einst landwirtschaftlich geprägte Siedlungsbereiche)
- Heterogene Topographie und charakteristische Höhenstaffelung (v.a. westlicher Bereich der Kindlebildstraße und im Norden mit Bebauung in zweiter Reihe)
- Vereinzelt, aber sehr ortsbildprägend Parken im Erdgeschoss, oftmals ehemalige Scheunentore aus früherer landwirtschaftlicher Nutzung

3 Bebauungsplanverfahren

3.1 Art des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan wird in einem großen Teilbereich als sogenannter einfacher Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB aufgestellt, da er keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung trifft. Dies begründet sich darin, dass die Bestandsgrundstücke in ihrer Größe und Bebauungsdichte sowie die Größen der Grundflächen der Bestandsgebäude sehr große Differenzen aufweisen. Aufgrund dessen kann keine Grundflächenzahl oder Größe der Grundfläche und somit kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Daher richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen (also bezüglich der nicht im Bebauungsplan geregelten Inhalte) weiterhin nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich). Für einen kleineren Teilbereich südlich der Kirche um das ehemalige Rathaus, das ehemalige Gasthaus Löwen sowie die Löwengasse wird das Maß der baulichen Nutzung jedoch festgesetzt. Für diesen Bereich wird der Bebauungsplan als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt, innerhalb dessen sich die Zulässigkeit von Vorhaben zukünftig nach § 30 (1) BauGB beurteilt. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist aufgrund der hervorgehobenen Bedeutung dieses Teilbereichs für das Ortsbild zur Erreichung der Ziele des Bebauungsplans erforderlich. Die Abgrenzung der beiden Planteile ist der folgenden Abbildung sowie der Planzeichnung zu entnehmen.

Bebauungsplan „Ortsmitte Wollmatingen“



Abbildung 4: Unterscheidung der Teilbereiche des Qualifizierten Bebauungsplans (rot gestrichelt) und des Einfachen Bebauungsplans (schwarz gestrichelt)

Um die in Ziffer 1.1 dargestellten Ziele des Bebauungsplans zu erreichen, werden die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften für beide Planteile festgesetzt. Lediglich das Maß der baulichen Nutzung gilt nur für den qualifizierten Planteil.

3.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Danach kann der Bebauungsplan zum Zwecke der Nachverdichtung und Innenentwicklung als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Das BauGB knüpft damit an die Bodenschutzklausel an und hat insbesondere zum Ziel, die Innenentwicklung zu fördern und verfahrensmäßig zu erleichtern. Die vorliegende Planung hebt deutlich auf die

Entwicklung vorhandener Flächen ab, da es sich um eine Überplanung des Bestands handelt.

Gemäß § 13a (1) Satz 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² bis 70.000 m² ist ein beschleunigtes Verfahren ebenfalls möglich, wenn bei einer überschlägigen Prüfung – unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien – festgestellt wird, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang, dass der Bebauungsplan in großen Teilen als einfacher Bebauungsplan i. S. d. § 30 (3) BauGB aufgestellt wird. Dies begründet sich damit, dass für diesen Bereich kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt wird, sodass sich die Zulässigkeit von Vorhaben diesbezüglich weiterhin nach § 34 BauGB richtet. In diesen Teilen des Plangebiets entspricht die zulässige Grundfläche maximal dem Flächeninhalt der Baufenster. Die tatsächlich zulässige Grundfläche dürfte in den Gebieten, in denen diese nach § 34 BauGB zu ermitteln ist, regelmäßig deutlich darunter liegen, lässt sich jedoch aufgrund der notwendigen Einzelfallbetrachtung und des Bezugs zur jeweiligen nicht-statistischen „näheren Umgebung“ nicht exakt ermitteln. Im qualifizierten Teilbereich entspricht die zulässige Grundfläche dem Flächeninhalt der Baufenster. Die Summe aller Baufenster im Geltungsbereich des Bebauungsplans beläuft sich auf rund 33.320 m². Der Schwellenwert von 70.000 m² zulässiger Grundfläche wird auch in der großzügigen Annahme einer vollständigen Ausnutzung aller Baufenster deutlich unterschritten.

Weiterhin hat eine erste Einschätzung der Situation durch das Landschaftsarchitekturbüro faktorgrün ergeben, dass auch keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Um sicherzustellen, dass das Verfahren nach § 13a BauGB anwendbar ist, wurde dennoch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt, welche dem Bebauungsplan beigefügt ist.

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete, städtebauliche

Bebauungsplan „Ortsmitte Wollmatingen“

Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die sonstigen Anwendungsvoraussetzungen sind, wie nachfolgend dargestellt, ebenfalls erfüllt. Der Bebauungsplan steht zudem in keinem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Konflikt mit anderen Bebauungsplänen der Innenentwicklung. Es gibt keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Ebenso wird kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Demnach könnte auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Die frühzeitige Beteiligung wurde im vorliegenden Fall dennoch durchgeführt, um sowohl den Einwohnerinnen und Einwohnern Wollmatingens als auch den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange bereits in einem frühen Planungsstadium die Gelegenheit zur Äußerung zu geben. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ergab, dass alle Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt sind, daher wird im vorliegenden Verfahren gemäß den Möglichkeiten nach § 13a BauGB auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

3.3 Verfahrensablauf Bebauungsplan

28.01.2021	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Ortsmitte Wollmatingen“ gem. § 2 (1) BauGB
12.04.2022	Der Technische und Umweltausschuss fasst den Beschluss zur Frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
09.05.2022 bis 03.06.2022	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Anscreiben vom 09.05.2022 mit Frist bis 03.06.2022	Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
___._____.2025	Der Technische und Umweltausschuss behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Ortsmitte Wollmatingen“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
___._____.2024 bis ___._____.202	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anscreiben vom ___._____.2024 mit Frist bis ___._____.202	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
___._____.2023	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Ortsmitte Wollmatingen“ gem. § 10 (1) BauGB jeweils als Satzung.

4 Struktur- und Entwicklungsanalyse

Für das Bebauungsplangebiet wurde eine umfassende Analyse des Ortsbildes und der ortstypischen Strukturen durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurden vorliegende Entwicklungsabsichten sowie weitere potenzielle Entwicklungsflächen untersucht. Für diese Flächen wurden erste Zielkonzeptionen entwickelt, die dem ortsbildtypischen Charakter der Ortsmitte von Wollmatingen entsprechen. Zur Struktur- und Entwicklungsanalyse wurde der Öffentlichkeit sowie den Behörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die Möglichkeit gegeben, eine Stellungnahme abzugeben.

Bebauungsplan „Ortsmitte Wollmatingen“

Um das Ortsbild im Plangebiet zu analysieren, fanden zunächst zwei Ortsbegehungen statt, deren Ziel es war, die Charakteristik des Ortes zu erfassen, prägnante Merkmale aufzunehmen und einen räumlichen Eindruck des Plangebiets zu erhalten. Dabei konnten Stärken und Schwächen im Ortsbild identifiziert werden, wie z.B. die geringe gestalterische Qualität sowie die geringe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum v.a. in der Radolfzeller Straße in der Umgebung des Rathauses. Weiterhin betrachtet wurden die Erdgeschossnutzungen, der Denkmalschutz, die städtebauliche Dichte in Zusammenhang mit den Freiräumen sowie Verkehr und Mobilität.

Anhand dieser Themen konnten Ziele und Maßnahmen formuliert werden, die den ersten Schritt des Transfers von atmosphärischen, gestalterischen Eindrücken hin zu planungsrechtlichen Festsetzungen und Bauvorschriften darstellen. Wesentliche Erkenntnisse der Ortsbildanalyse für die weitere Entwicklung des Plangebiets sind dabei:

- Erhalt der wertvollen Grünstrukturen, der Schutz der grünen Ortsränder sowie der Erhalt grüner Vorgartenzonen und die Entsiegelung der Vorzonen
- Maßvolle Innenentwicklung durch Aktivierung der Baulücken und Nachverdichtung durch ortsbildtypische Strukturen
- Stärkung und Erhalt des Ortsbildes, der historischen Gebäude sowie der Hofstrukturen
- Langfristige Entwicklung baulich untergenutzter Bereiche und gestalterische Aufwertung ortsbilduntypischer Bereiche
- Ansiedlung gewerbliche und öffentliche Nutzungen entlang der Radolfzeller Straße
- Gestalterische Aufwertung im Plangebiet im Kontext mit dem historischen Ortskern



Abbildung 5: Ziele und Maßnahmen aus der Struktur- und Entwicklungsanalyse 2022, eigene Darstellung

4.1 Ausgangslage und StatusQuo

Der Bebauungsplan dient der Wahrung des Ortsbilds von Wollmatingen, so dass Entwicklungen innerhalb des Ortskerns im Sinne einer ortsbildtypischen Entwicklung stattfinden sollen. Um hierfür planungsrechtliche Festsetzungen zu den Entwicklungsmöglichkeiten im Bebauungsplan treffen zu können, gilt es mit den ersten Zielkonzeptionen aufzuzeigen, welches Maß an Nachverdichtung im Plangebiet möglich ist. Dabei werden auch die bereits bei der Stadt Konstanz vorgelegten Entwicklungsabsichten betrachtet.

4.1.1 StatusQuo der Entwicklungsabsichten

Bei der Stadtverwaltung Konstanz sind in den Jahren 2020 -2021 mehrere Vorhaben bzw. Planungen eingegangen, wodurch eine hohe Nachfrage für die Entwicklung des Ortes deutlich wird. Viele dieser Entwicklungsabsichten wurden bereits genehmigt und sind teilweise im Bau bzw. fertiggestellt.

Bebauungsplan „Ortsmitte Wollmatingen“



Abbildung 6: StatusQuo der Entwicklungsabsichten Stand 2022, eigene Darstellung

Seit der frühzeitigen Beteiligung im Jahr 2022 gab es weitere Entwicklungsabsichten innerhalb des Geltungsbereichs. Beispielsweise wurden Planungen zur Radolfzeller Straße 37 und dem Engelsteig 1 bei der Stadtverwaltung eingereicht, genehmigt und im Bebauungsplan berücksichtigt. Weiterhin wurden nach der Versteigerung des ehemaligen Gasthaus Löwen (Löwenquartier; Flst.Nr. 5083, 5084, 5085, 5085/2) Planungen zur Entwicklung des Quartiers bei der Stadtverwaltung vorgelegt und bereits drei Mal im Gestaltungsbeirat beraten. Aufgrund des umfassenden Planungsprozesses zum Bauvorhaben Löwenquartier und dessen herausragender Bedeutung für die Ortsmitte von Wollmatingen werden die Festsetzungen bzgl. Höhen und Baufensterabmessungen konkret an den vorliegenden Planungen orientiert.

4.1.2 Zielkonzeption der Potenzialflächen

Auf Basis der Struktur- und Entwicklungsanalyse ergeben sich zwei Potenzialflächen für die bauliche Innenentwicklung im Ortskern von Wollmatingen, sowie zwei Sanierungspotenziale durch Leerstand.

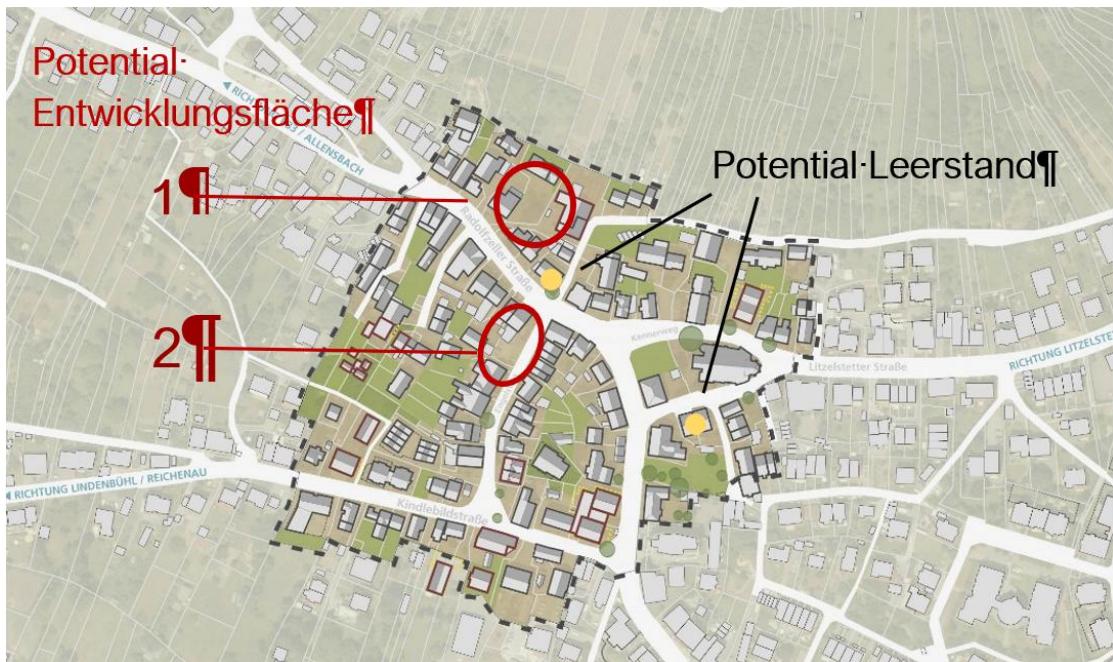


Abbildung 7: Potenzialflächen aus der Struktur- und Entwicklungsanalyse 2022, eigene Darstellung

Zu diesen Potenzialflächen wurden im Rahmen der Struktur- und Entwicklungsanalyse von 2022 erste Zielkonzeptionen zu Entwicklungsmöglichkeiten der Flächen aufgezeigt. Die Potenzialfläche 1 (vgl. Abb. 5) befindet sich im nördlichen Siedlungsbereich des Plangebiets und bildet eine Baulücke in zweiter Reihe. Die Struktur im nördlichen Bereich ist bereits durch eine Bebauung in zweiter und sogar dritter Reihe geprägt, weshalb dies als ortstypisch angesehen werden kann. Die Erschließung für diese Potenzialfläche kann jedoch nur über private Grundstücksflächen erfolgen. Derzeit wird von Seiten der privaten Grundstückseigentümer eine Erschließung über diese Grundstücksflächen jedoch ausgeschlossen. Daher kann die Erschließung für die Potenzialfläche 1 derzeit nicht gesichert werden. Es bestehen jedoch verschiedene Möglichkeiten einer Zufahrt über die Vorderliegergrundstücke. Eine Lösung auf Grundlage einer mittelfristigen Einigung der Eigentümer über eine Zufahrt wäre durchaus denkbar. Weiterhin könnte das Grundstück auch veräußert und mit den vorderen Grundstücken vereinigt werden, wodurch ein direkter Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche hergestellt werden könnte. Es handelt sich daher um

Bebauungsplan „Ortsmitte Wollmatingen“

eine Baulücke innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB, weshalb sie im Bebauungsplan schon vor einer Erschließung des Grundstücks als überbaubare Fläche mit Baugebietsfestsetzung gesichert werden soll. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die eine Erschließung der Potenzialfläche ausschließen würden.

Die zweite Potenzialfläche befindet sich im nördlichen Bereich des Engelsteigs. Derzeit ist die Fläche teilweise mit kleinen Garagen und Schuppen bebaut, mit einer geordneten Organisation der Flächen auf dem Grundstück könnte hier eine städtebauliche Nachverdichtung durch einen Neubau entstehen. Dieser sollte sich an der baulichen Prägung des Engelsteigs orientieren.

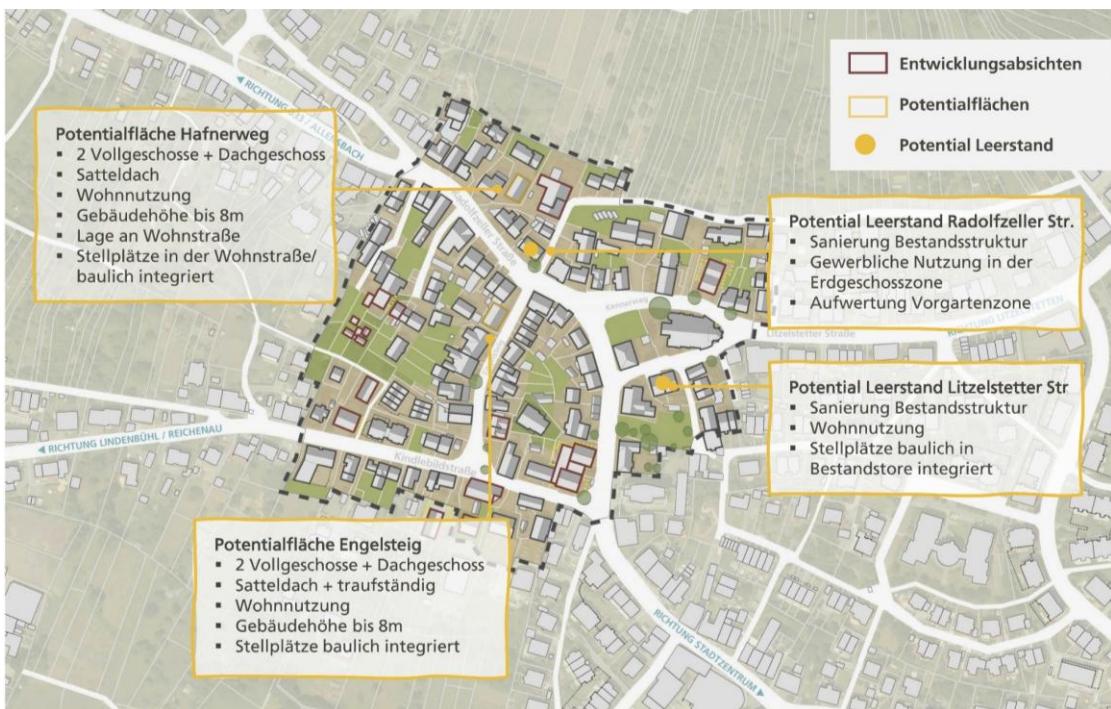


Abbildung 8: Potenzialflächen aus der Struktur- und Entwicklungsanalyse 2022, eigene Darstellung

Zentral an der Radolfzeller Straße wurde im Rahmen der Ortsbegehungen ein Leerstand identifiziert, welcher durch die zentrale Lage im Ortskern möglichst einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss zugeführt werden sollte, da im Rahmen der Struktur- und Entwicklungsanalyse das Ziel der Stärkung des Ortskerns durch die Ansiedlung von gewerblichen und öffentlichen Nutzungen entlang der Radolfzeller Straße definiert wurde.

4.2 Nutzungen

Der Ortskern von Wollmatingen soll maßgeblich weiterhin durch eine Wohnnutzung geprägt werden. Eine Verdichtung des Wohnraumes soll lediglich in einem ortstypischen, verträglichen Maß erfolgen, sodass der Charakter der Ortsmitte in Wollmatingen erhalten werden kann. Neben der Wohnnutzung sollen jedoch auch gewerbliche und öffentliche Nutzungen sowohl erhalten als auch angesiedelt werden, um die Belebung der Ortsmitte zu fördern. Diese Nutzungen sollen sich vor allem entlang der Radolfzeller Straße befinden. Insbesondere die Bereiche der ehemaligen Linde, das Löwenquartier sowie das alte Rathaus wurden als Bereiche für öffentliche oder gewerbliche Nutzungen identifiziert.

4.3 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet ist bereits verkehrlich erschlossen. Derzeit ist die Radolfzeller Straße durch ein sehr hohes Verkehrsaufkommen geprägt. Da der Ortskern weitgehend bebaut ist und nur wenig Entwicklungsmöglichkeiten im Hinblick auf Nachverdichtung bietet, sind keine weiteren Erschließungsstraßen notwendig.

4.4 Ver- und Entsorgung

Da es sich bei dem Plangebiet um ein Bestandsgebiet handelt ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung (Wasser, Gas, elektrische Energie, Telekommunikation, Abwasser) auch für möglicherweise neu hinzukommende Gebäude im Sinne der Nachverdichtung über die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden kann. Die abwassertechnische Erschließung kann über den Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal vorgenommen werden, wobei dazu im Plangebiet ausreichende Rückhaltemöglichkeiten für das Regenwasser geschaffen werden müssen, um den Kanal nicht zu überlasten (Retention, Zisternen, Nutzung von Oberflächenwasser als Brauchwasser etc.).

4.5 Lärm

Durch das Plangebiet verläuft die Radolfzeller Straße, wodurch mit Verkehrs-lärmeinwirkungen im Plangebiet zu rechnen ist. Um sicherzustellen, dass durch den Straßen- und den Parkierungsverkehr keine negativen Auswirkungen auf die schutzbedürftigen Nutzungen entstehen, wurde eine gutachterliche Untersuchung hierzu beauftragt.

Bebauungsplan „Ortsmitte Wollmatingen“

Zusätzlich zum Verkehrslärm wurden mehrere gewerbliche Nutzungen und Betriebe hinsichtlich ihrer Schallemissionen untersucht. Dazu gehören eine Fahrschule, ein Stuckateur, ein Kosmetikstudio, ein Elektrofachgeschäft, ein Trödelhaus sowie verschiedene gastronomische Betriebe. In der Kindlebildstraße 2 befindet sich derzeit eine Bäckerei, und auf den Flächen des ehemaligen Gasthofs Linde ist ein neues Wohn- und Geschäftshaus geplant, das im Erdgeschoss gewerbliche Einrichtungen wie einen Kiosk, eine Bäckerei, eine Eisdiele und gastronomische Betriebe vorsieht. Im Rahmen der Untersuchung wurden die zukünftigen Nutzungen bewertet. Weitere gewerbliche Nutzungen umfassen den Pizzaservice in der Radolfzeller Straße 50, Ottos Leiterwagen in der Radolfzeller Straße 58, das Trödelhaus in der Radolfzeller Straße 46A, das Elektrofachgeschäft in der Radolfzeller Straße 35 und das Gästehaus Linde in der Radolfzeller Straße 27A.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung werden zudem die Schallemissionen durch den örtlichen Musikverein Wollmatingen untersucht, die als Gewerbelärm nach der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) zu beurteilen sind. Der Verein nutzt die Räumlichkeiten im alten Rathaus, Radolfzeller Straße 38, für Proben und Instrumentalunterricht. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zeigte sich, dass es bei musikalischem Probenbetrieb im alten Rathaus bei geöffneten Fenstern in der Umgebung zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm kommen kann. Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in den betreffenden Bereichen zu gewährleisten, trifft die Stadt Konstanz mit dem Musikverein eine vertragliche Vereinbarung, dass die Fenster während des Musizierens geschlossen bleiben müssen. Das Lüften während Pausen vom Spielbetrieb ist dem Musikverein weiterhin erlaubt. Diese vertragliche Regelung ist notwendig und angemessen, um den Zielkonflikt zwischen Musikproben und schutzbedürftiger Wohnnutzung zu bewältigen und sicherzustellen, dass der Musikverein weiterhin im Rathaus proben und adäquate Räumlichkeiten nutzen kann, ohne dass die umgebende schutzbedürftige Wohnnutzung beeinträchtigt wird. Da die Stadt Konstanz die Räumlichkeiten an den Musikverein vermietet, soll die vertragliche Regelung als Nachtrag zum Mietvertrag erfolgen und spätestens zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vorliegen. In der schalltechnischen Untersuchung kann

aufgrund der vertraglichen Regelung von geschlossenen Fenstern während des musikalischen Probenbetriebs ausgegangen werden.

Erforderliche Maßnahmen wurden entsprechend den Vorschlägen aus der gutachterlichen Untersuchung in Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Für weitere Erläuterungen wird auf Ziffer 5.9 der Begründung verwiesen. Das Gutachten wurde durch das Büro Heine+Jud aus Stuttgart erarbeitet und liegt dem Bebauungsplan bei. Für Details und die Ergebnisse der genauen Berechnungen wird auf das Gutachten verwiesen.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung dienen der Sicherung der bestehenden nutzungen und gleichzeitig dem Ziel, darüber hinaus in einem vertraglichen Maß mehr Wohnraum zu schaffen. Um der Nachfrage nach Wohnraum und dem daraus resultierenden Nachverdichtungsdruck im Plangebiet entgegenzukommen, werden Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Von den im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen nutzungen werden Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihrer Flächenintensität ausgeschlossen, um die potenziellen Entwicklungsflächen für den im Ortsteil selbst dringend benötigten Wohnraum vorzuhalten. Tankstellen werden wegen der mit diesen nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemmissionen (Zu- und Abfahrtsverkehr) sowie aus funktionalen und ortsstrukturellen Gründen ebenfalls ausgeschlossen. Die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche sowie eines kleinen Teils der gemischten Baufläche nördlich des Kennerwegs greift die vorhandene Gebietsstruktur auf und ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Zur Sicherung der bestehenden Nutzungsmischung werden entlang der Radolfzeller Straße und der westlichen Litzelstetter Straße Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung von Wohnnutzung, sogenannte Besondere Wohngebiete (WB) gem. § 4a BauNVO festgesetzt. Die festgesetzten Besonderen Wohngebiete weisen aufgrund tatsächlicher Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in § 4a (2) BauNVO genannter Anlagen eine besondere Eigenart auf, die auf dem vorhandenen Gebietscharakter aufgrund der tatsächlichen Struktur des Gebiets beruht. Im vorliegenden Fall liegt die besondere Eigenart in der vorhandenen Mischung von Wohnen und sonstigen nutzungen, wodurch sie sich vom Allgemeinen Wohngebiet unterscheidet. Zum anderen beruht die besondere Eigenart des Besonderen Wohngebiets darauf, dass die Wohnnutzung im Verhältnis zu sonstigen nutzungen deutlich überwiegt, wodurch sich das Gebiet von einem Mischgebiet unterscheidet. Die Stadt Konstanz möchte durch den Bebauungsplan den vorhandenen Gebietscharakter sichern. Daher soll auch

zukünftig die Mischung von Wohnnutzung und sonstigen Nutzungen gesichert sein, wobei die Wohnnutzung deutlich überwiegen soll. Aus diesem Grund werden für die Bereiche, in denen die genannte besondere Eigenart vorhanden ist, Besondere Wohngebiete festgesetzt. Die Festsetzung von Besonderen Wohngebieten ist aus der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche entwickelbar, da sie der Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Nutzungsmischung dient.

Die Festsetzung von Mischgebieten im Bebauungsplan kommt nicht in Betracht. Mischgebiete zeichnen sich durch eine gleichgewichtige Mischung von Wohnen und Gewerbe aus, die im Bestand im Plangebiet nicht vorliegt. Die Festsetzung von Mischgebieten hätte zur Folge, dass sich die vorhandene Nutzungsmischung zulasten der Wohnnutzung verändert, was den Zielen des Bebauungsplans – Erhalt des vorhandenen Gebietscharakters und Ermöglichung der Schaffung weiteren Wohnraums – zuwiderlief. Zudem stünde die Zumutbarkeit für Bauherren sowie die Umsetzbarkeit des Bebauungsplans in Frage, da ein Bedarf an Gewerbeflächen in dem Umfang, der durch eine Mischgebietsfestsetzung vorgeschrieben würde, im Plangebiet nicht zu erkennen ist.

Wie auch im Allgemeinen Wohngebiet sind im Besonderen Wohngebiet aus den o.g. Gründen Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht zulässig. Da Vergnügungsstätten dem dörflich geprägten Ortsbild von Wollmatingen mit seiner ruhigen und qualitätsvollen Wohnnutzung und seinem überwiegend nicht wesentlich störenden Gewerbe entgegenstehen und um negative städtebauliche Entwicklungen zu vermeiden, sind diese auch nicht ausnahmsweise zulässig. Da die Allgemeinen Wohngebiete und die Besonderen Wohngebiete dem dauerhaften Wohnen dienen sollen, sowie zum Schutz und zur Sicherung der Wohnnutzung werden Ferienwohnungen ausgeschlossen.

Im zentralen Bereich der Ortsmitte (Gasthaus Linde, Löwenareal, Rathaus) spielen die Erdgeschossnutzungen eine besondere Rolle für die Belebung des öffentlichen Raums. Um die Interaktion von Erdgeschosszonen mit dem öffentlichen Raum entlang der öffentlichen Straßen zu fördern bzw. sichern, sind in den Erdgeschosszonen im Besonderen Wohngebiet WB 2 ausschließlich Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Anlagen für

kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Da die Wirkungen der Erdgeschosszonen nur in Richtung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen von Bedeutung sind, kann in den Erdgeschossen des Besonderen Wohngebiets WB 2 eine Wohnnutzung 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.

Um die bestehende kirchliche Nutzung im Zentrum des Geltungsbereichs auch für die Zukunft zu sichern, wird der Bereich bzw. das Grundstück um die Kirche herum, als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung kirchliche Zwecke festgesetzt. Neben der vorgesehenen Nutzung werden auch alle erforderlichen Nebenräume, Freiflächen und Stellplätze zugelassen, die in Verbindung mit der kirchlichen Nutzung stehen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan lediglich für einen kleinen Teilbereich festgesetzt. Die Abgrenzung dieses Teilbereichs ist der Ziffer 3.1 dieser Begründung sowie der Planzeichnung („Geltungsbereich Qualifizierter Bebauungsplan“) zu entnehmen. Es wird bestimmt durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (VG) sowie der Größe der Grundfläche. Das bislang nach § 34 BauGB zulässige Maß der baulichen Nutzung wird insbesondere auf dem Areal des ehemaligen Gasthauses Löwen und des ehemaligen Biergartens bis zur Löwengasse (Löwenareal) eingeschränkt. Die Einschränkung ist städtebaulich erforderlich, um in diesem Teil des Plangebiets die Planungsziele – Erhalt und behutsame Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung ortsbildprägender Elemente einschließlich Freiflächen – zu erreichen, und erscheint mit Blick auf die verfolgten öffentlichen Belange angemessen.

5.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Die Geschossigkeit wird im Plangebiet über die Zahl der Vollgeschosse (VG) geregelt. Diese dient der behutsamen Entwicklung im Ortsbild und soll die städtebauliche Prägung der Wollmatinger Ortsmitte sichern und weiterentwickeln.

Eine maßvolle Entwicklung der Geschossigkeit trägt wesentlich dazu bei, ortsbildprägende Strukturen, Blickbeziehungen sowie das kleinteilige Maß der baulichen Nutzung zu erhalten.

Dem Bereich südlich der Kirche um das ehemalige Rathaus, das ehemalige Gasthaus Löwen sowie die Löwengasse kommt eine hervorgehobene Bedeutung für das Ortsbild zu. Der Bereich weist eine ortsbildprägende städtebauliche Struktur auf, die durch historisch gewachsene Gebäudehöhen und Traufkanten mit maximal zwei Geschossen zuzüglich Dachgeschossen charakterisiert ist. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt daher gezielt für diesen Bereich, um den Maßstab der Umgebung zu wahren und eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen.

Die Festlegung auf zwei Vollgeschosse berücksichtigt die vorhandene Bestandsbebauung und trägt dazu bei, dass sich neue Baukörper in Maßstäblichkeit, Geschossigkeit und Kubatur harmonisch in das bestehende Ortsbild einfügen.

Darüber hinaus kann im Dachraum ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, sodass über die festgesetzten zwei Vollgeschosse hinaus zusätzliche Flächen im Dachraum geschaffen werden können, ohne das ortsbildverträgliche Maß zu überschreiten. Diese Regelung schafft einerseits architektonische Gestaltungsfreiheit und ermöglicht andererseits eine effiziente und wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke. Zugleich wird durch die Vorgabe, dass das zusätzliche Vollgeschoss vollständig oder überwiegend im Dachraum liegen muss, der städtebauliche Maßstab des bestehenden Ortskerns gewahrt. Das Plangebiet zeichnet sich durch eine Vielzahl steil geneigter Dächer mit ausgebauten Dachgeschossen aus. Für das Ortsbild ist es dabei unerheblich, ob die Vollgeschossdefinition der LBO erfüllt ist, solange ortsbildverträgliche Trauf- und Firsthöhen, die für das Ortsbild besonders prägend sind, nicht überschritten werden. Die Ortsbildverträglichkeit der Dachlandschaft wird durch die Regelungen zu maximalen Trauf- und Firsthöhen in den örtlichen Bauvorschriften sichergestellt.

5.2.2 Größe der Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche wird durch den Flächeninhalt der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche definiert. Auf die Festsetzung einer

Geschossfläche bzw. Geschossflächenzahl wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche und der Zahl der Vollgeschosse (VG) hinreichend definiert ist.

Neben einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden soll im Planbereich des qualifizierten Bebauungsplans im Hinblick auf die Ausnutzung der Grundstücke eine gestalterisch harmonische Baustuktur gesichert werden. Der Planbereich des qualifizierten Bebauungsplans liegt in einem für die historische Ortsmitte sehr prägenden Bereich. Für diesen Planbereich wird daher zur Sicherung einer verträglichen baulichen Ausnutzung die zulässige Grundfläche festgesetzt. Durch die Lage an der Radolfzeller Straße bzw. durch die Sichtbeziehungen von der Radolfzeller Straße aus, ist die bauliche Ausnutzung im Löwenareal (ehemaliges Gasthaus Löwen mit Nebengebäuden und der Freifläche des ehemaligen Biergartens bis zur Löwengasse) besonders prägend. Die Baulücken sind daher enger gefasst als in benachbarten Gebieten. Alle Baulücken im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans sind so gefasst, dass eine ihrem Flächeninhalt entsprechende Größe der Grundfläche als städtebaulich verträglich angesehen werden kann. Darüberhinausgehende Beschränkungen der zulässigen Grundfläche sind nicht erforderlich.

Das zulässige Überschreiten der Baugrenzen durch Terrassen und Balkone soll nicht zu Rücksprüngen des jeweiligen Gebäudes an anderer Stelle führen, um die zulässige Grundfläche einzuhalten. Daher wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche in diesen Fällen um bis zu 10 vom Hundert überschritten werden darf, wobei weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden können. Die Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind durch § 19 (4) BauNVO geregelt. Die Regelungen zur Grundfläche schaffen einen Ausgleich zwischen dem Schutzwert Boden und dem praktischen Bedürfnis, unter den vorgenannten Umständen von der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche abzuweichen. Dieser Ausgleich wird durch die flächenmäßige Begrenzung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche auf ein städtebaulich verträgliches Maß erreicht.

Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO für die GRZ von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete und 0,6 für Besondere Wohngebiete werden durch die Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche teilweise überschritten. Die genannten Orientierungswerte werden bereits im Bestand mitunter deutlich überschritten. Östlich der Löwengasse weist die Bestandsbebauung GRZ-Werte bis über 0,75 auf. Überschreitungen der Orientierungswerte des § 17 BauNVO sind insofern ortstypisch, insbesondere bei kleinen Baugrundstücken in Einzelfällen unerlässlich, um die städtebauliche Struktur des Ortskerns zu erhalten und behutsam weiterzuentwickeln, und im Übrigen bereits bislang nach § 34 BauGB zulässig. In geringerem Umfang gilt das Vorgenannte auch für die erreichten GFZ-Werte, die sich aus der zulässigen Grundfläche in Verbindung mit der festgesetzten Geschossigkeit ergeben.

Im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans ist eine Festsetzung der Größe der Grundfläche bzw. Grundflächenzahl aufgrund der gewachsenen Bestandsstruktur mit heterogenen Grundstückszuschnitten und Grundflächengrößen der Bestandsgebäude nicht sinnvoll. Daher wird in diesen Bereichen auf die Festsetzung der zulässigen Grundfläche bzw. Grundflächenzahl verzichtet.

5.3 Überbaubare Fläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen festgesetzt. Auf diese Weise wird der Gebäudeanordnung unter Berücksichtigung der historisch gewachsenen Bestandsbebauung entsprechend Rechnung getragen. Die Baufenster wurden möglichst so platziert, dass zusammenhängende Grünstrukturen und das Ortsbild prägende Freiflächen – wie der ehemalige Biergarten an der Radolfzeller Straße – von Bebauung freigehalten werden können.

Die Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen wird zugunsten der Flexibilität der Bauherren ermöglicht und zugleich durch Festsetzung der maximalen Tiefe und Länge in Bezug auf die jeweilige Fassadenlänge auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt.

Um die Möglichkeiten einer baulichen Verdichtung optimal ausnutzen zu können und gleichzeitig den Erhalt des Ortsbildes zu sichern, wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auch außerhalb der

überbaubaren Flächen zulässig sind. Dadurch wird die Möglichkeit zur Schaffung von Tiefgaragen eröffnet, wodurch der erhöhte Stellplatzbedarf gedeckt und zusätzliche Stellplätze im Straßenraum vermieden werden können.

5.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Zur Sicherung der ortsbildprägenden, städtebaulichen Struktur mit geringen bis gar keinen Grenzabständen wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 3 um den Engelsteig, die Löwengasse sowie den südlichen Bereich um die Sternengasse bis zum westlichen Rand des Geltungsbereichs eine Abweichung der gemäß § 5 (7) LBO Baden-Württemberg in Allgemeinen Wohngebieten gelgenden Abstandsflächen (0,4 der Wandhöhe) zugelassen. Die Tiefe der Abstandsflächen muss dabei mindestens 0,2 der Wandhöhe betragen. Sie darf jedoch 2,5 m, bei Wänden bis 5 m Breite 2 m nicht unterschreiten.

5.5 Stellplätze, Carports, Garagen, Nebenanlagen

5.5.1 Stellplätze, Carports und Garagen

Aus verkehrstechnischen Gründen müssen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen oberirdische, offene Stellplätze einen Mindestabstand von 0,5 m sowie Garagen und Carports einen Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

5.5.2 Nebenanlagen

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO ab einer Größe von 25 m³ sind in den Baugebieten nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Dadurch sollen die bestehenden Grünbereiche gemäß den Zielen des Bebauungsplans erhalten bzw. geschützt werden. Diese Anlagen müssen aus Gründen der Verkehrssicherheit einen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 5,0 m einhalten.

Im Rahmen der Förderung von Anlagen, die der solaren Energieerzeugung dienen, werden zukünftig voraussichtlich weitere Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO, die der Ver- oder Entsorgung des Gebiets dienen, erforderlich. Diese sind grundsätzlich im gesamten Plangebiet zulässig, müssen

entlang der öffentlichen Verkehrsflächen jedoch einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten. Dies dient der Verkehrssicherheit im Sinne der Einsehbarkeit von Grundstückszufahrten.

5.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird von öffentlichen und privaten Straßen erschlossen, die teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen. Diese werden entsprechend als öffentliche Verkehrsflächen und als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich oder mit der Zweckbestimmung „Gehweg“ festgesetzt. Der vorhandene Dorfplatz an der Ecke Kindlebildstraße/Engelsteig wird als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Dorfplatz“ festgesetzt.

5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen zum einen dem Arten- und Naturschutz und zum anderen der Minimierung der Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt.

5.7.1 Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung

Im Sinne des Grundwasser- und Klimaschutzes sind private Wege, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten in einer wasserdurchlässigen Bauweise auszuführen. Durch diese Regelung wird u.a. der Wasserhaushalt nicht mehr als erforderlich beeinträchtigt. Außerdem können Schäden durch Starkregenereignisse reduziert werden.

5.7.2 Ausschluss von unbeschichteten Materialien

Um den Boden und somit auch das Grundwasser vor Verschmutzung mit Kupfer- oder Bleiionen zu schützen ist die Dacheindeckung mit eben diesen Materialien nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

5.7.3 Einfriedungen / Licht- und Lüftungsschächte

Zum Schutz von Kleintieren müssen geschlossene Einfriedungen (z.B. Mauern) einen vertikalen Abstand zum Boden von mindestens 10 cm einhalten. Aus gleichem Grund sind Licht- und Lüftungsschächte am Haus durch bauliche Maßnahmen (z.B. Abdeckung mittels feinmaschiger Gitter, Einbau von Aufstiegsrampen) zu gestalten. Eine Gefährdung von Kleintieren soll ausgeschlossen werden.

5.7.4 Dachbegrünung / Eingrünung Tiefgaragen

Aus Gründen des Klimaschutzes sind die Dächer von oberirdischen Garagen, Carports und Nebenanlagen, sowie die Dächer von Hauptgebäuden, sofern diese als Flachdach mit einer Neigung von 0° - 10° ausgebildet werden, zu begrünen. Dabei sind mindestens 80 % der Dachfläche extensiv (Substratstärke mindestens 10 cm) zu begrünen. Eine Kombination mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung wird ausdrücklich empfohlen und ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans in Verbindung mit den gesetzlichen Vorgaben der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung erforderlich. Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Dachflächen als Terrassen der Wohngebäude genutzt werden. Diese Ausnahme berücksichtigt, dass Terrassen eine attraktive Form eines Außenwohnbereichs in unmittelbarem räumlichem Bezug zur Wohnung sind.

Neben den Dächern von oberirdischen Garagen sind auch Tiefgaragen, sofern sie nicht überbaut oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden, aus den zuvor genannten Gründen mit einer mindestens 50 cm dicken Substratschicht zu überdecken und zu begrünen. Bei Gehölzpflanzungen ist im Wurzelraum eine Mindestsubstrathöhe von 80 cm zu gewährleisten.

5.7.5 Vorgartenzonen

Um dem Ziel der Durchgrünung des Plangebiets zu entsprechen, werden Vorgartenzonen definiert, welche zu einem gewissen Anteil begrünt werden müssen. Diese Vorgartenzonen werden definiert als Flächen, die zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Gebäudeflucht liegen. Durch die Begrünung der Vorgartenzonen können zudem positive Auswirkungen auf das Klima erzielt werden. Um dennoch notwendige Erschließungswege und Stellplätze entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zu ermöglichen, kann für

die Herstellung dieser ein verringrigerter Begrünungsanteil der Vorgartenzonen zugelassen werden.

5.8 Anpflanzung und Erhalt

Im Sinne des Artenschutzes und um eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Plangebiets zu sichern, werden verschiedene Festsetzungen zu Pflanzgeboten und Pflanzerhalten in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aus diesem Grund sind bestehende Bäume gemäß Planeintrag zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei diesen Bäumen handelt es sich fast ausschließlich um Bäume, die ohnehin bereits durch die Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz geschützt sind.

Weiterhin sind Anpflanzungen vorgeschrieben, sofern im Baufenster ein Neubau errichtet wird oder bei Um- und Ausbau in größerem Umfang eines bestehenden Gebäudes, die die Identität des vorhandenen Gebäudes wesentlich verändern (z.B. bei Erforderlichkeit eines Bauantrages). Die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen dient dem Klimaschutz sowie Ausgleich der vorliegenden hohen Flächenversiegelung. In den Festsetzungen werden die genauen Anforderungen an die Baumpflanzungen angegeben (Größe Pflanzgrube, Stammumfang, Qualität des Baums). Hierzu findet sich im Anhang des Bebauungsplans auch eine Pflanzliste.

Aufgrund von geringen Grundstücksgrößen einiger Flurstücke im Geltungsbereich sind diese von der Pflicht von weiteren Anpflanzungen ausgenommen. Die betroffenen Flurstücke sind in den Festsetzungen abschließend aufgelistet. Von der Festsetzung ausgenommen sind Flurstücke, die entweder unter 200 m² groß sind oder unter 400 m² groß, jedoch bereits fast vollständig bebaut sind. Auf diesen Flurstücken ist es nicht als realistisch anzusehen, dass der Platz für entsprechende Baumpflanzungen vorhanden ist. Eine konkrete Nennung der Flurstücke wird als erforderlich angesehen, damit ausgeschlossen werden kann, dass große Flurstücke so geteilt werden, dass diese Festsetzung umgangen werden kann.

5.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Durch das Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine+Jud aus Stuttgart wurde zum vorliegenden Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet.

Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass im Plangebiet Maßnahmen des Schallschutzes umgesetzt bzw. die entsprechenden Vorgaben beachtet werden müssen.

Im Plangebiet sind Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt. Ab dem Lärmpegelbereich III sind an allen Gebäuden entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen auszuführen. Dies erfolgt durch den Einsatz von Gebäudeaußenteilen mit einer hinreichend hochwertigen Luftschalldämmung, wodurch der in schutzbedürftige Räume übertragene Verkehrslärm auf ein zumutbares Maß begrenzt wird. Hierzu trifft der Bebauungsplan auch Festsetzungen zu Lüftungseinrichtungen (Belüftung von z.B. Schlafräumen). Damit wird sichergestellt, dass im Rahmen der technischen Möglichkeiten der jeweiligen Nutzungsseinheit vor den Fenstern von Schlafräumen möglichst geringe Verkehrslärmbelastungen auftreten und dass jedenfalls auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung der Schlafräume vorhanden ist. Neben Nutzungen innerhalb der Gebäude sind für den Tagzeitraum auch die Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone etc. zu schützen. Aus diesem Grund werden Festsetzungen zu Maßnahmen an Außenwohnbereichen (z.B. verglaste Balkone, abschirmende Elemente in Gärten) getroffen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zur lärmabgewandten Seite / Blockinnenbereich ausgerichtet sind.

6 Umweltbelange

6.1 Umweltbeitrag und Artenschutz

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der formellen Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB i.V.m. Anlage 1 zum BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die Belange des Artenschutzes und Umweltbelange zu ermitteln, darzustellen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs zu ergreifen und in die Abwägung einzustellen. Diese Belange werden in einem gesonderten Umweltbeitrag durch das Büro faktorgruen aus Freiburg behandelt und liegt den Unterlagen als Teil der Begründung bei.

6.2 Klimaschutz und Nachhaltigkeit

Am 02. Mai 2019 hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz den Klimanotstand ausgerufen, um das gesamtstädtische Bewusstsein für das Thema Klimaschutz zu stärken und ein deutliches Signal, auch in Hinblick auf die eigenen zukünftigen politischen Entscheidungen zu senden. Der Bausektor ist weltweit für ein Drittel der Treibhausgasemissionen verantwortlich. Aus diesem Grund ist die Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes auf der Ebene der kommunalen Bauleitplanung ein wichtiger Schritt, um dieser Entwicklung entgegenzuwirken. Dies ist im Baugesetzbuch im § 1a (5) BauGB entsprechend verankert und ein wichtiges Ziel der Bauleitplanung. Auch im Rahmen der Weiterentwicklung von Bestandsgebieten ist der Umgang mit der übergeordneten Klimakrise ein wichtiger Belang. Im Rahmen des Bebauungsplans werden mit dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB einige Gestaltungsmöglichkeiten zur planungsrechtlichen Sicherung der Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung genutzt. Für die bebaubaren Bereiche selbst wurden einige Maßnahmen festgesetzt, die die Durchgrünung des Areals sicherstellen und dadurch Lebensraum und Vernetzungskorridore für Tiere und Pflanzen schaffen. Grünordnerische Festsetzungen, wie die Begrünung der Dachflächen von Nebengebäuden schaffen natürlichen Retentionsraum und wirken sich durch Verdunstung und Filterung ebenfalls positiv auf die lokalklimatischen Verhältnisse aus. Der Erhalt und die Neupflanzung von Bäumen führen dazu, dass die Entstehung von lokalen Wärmeinseln eingedämmt und wichtige Schattenräume zwischen den befestigten Flächen gesichert werden. Zudem werden auf den Dachflächen bzw. an den Fassaden Anlagen von solaren Energiegewinnung zugelassen, mit dem Ziel, dass ein wichtiger Beitrag zur Reduktion des CO2-Ausstoßes geleistet werden kann.

7 Städtebauliche Kennziffern

Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca.	35.530 m ²
Besondere Wohngebiete (WB)	ca.	20.398 m ²
Gemeinbedarfsfläche	ca.	1.518 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	10.986 m ²
<i>davon mit Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich</i>	ca.	584 m ²
<i>Davon mit Zweckbestimmung Fußweg</i>	ca..	169 m ²

Bebauungsplan „Ortsmitte Wollmatingen“

<i>davon mit Zweckbestimmung Dorfplatz</i>	ca.	360 m ²
Private Grünflächen	ca.	342 m ²
Flächen für Ver- und Entsorgung	ca.	42 m ²
Summe / Geltungsbereich	rd.	68.816 m²

8 Örtliche Bauvorschriften

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist deckungsgleich mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsmitte Wollmatingen“.

8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

8.1.1 Gebäudehöhen

Zum Schutz des Ortsbildes in der Ortsmitte Wollmatingens werden maximale Gebäudehöhen in Form von Trauf- und Firsthöhen in den örtlichen Bauvorschriften geregelt.

Aus diesem Grund sind die zulässigen maximalen Trauf- und Firsthöhen (als Höchstmaß) innerhalb der Planzeichnung in absoluten Höhen festgesetzt. Absolute Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (NHN) und berücksichtigen dabei die im Plangebiet sehr heterogene Höhenentwicklung der Topographie und des baulichen Bestandes.

Durch die Regelung von maximalen Trauf- und Firsthöhen über die örtlichen Bauvorschriften wird in Einzelfällen das bislang nach § 34 BauGB zulässige Nutzungsmaß unterschritten. Angesichts des Ziels des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften zum Erhalt der ortsspezifischen Gegebenheiten, ist dies in Einzelfällen erforderlich und erscheint mit Blick auf die verfolgten öffentlichen Belange angemessen. Dies dient der behutsamen Weiterentwicklung der Ortsmitte Wollmatingens unter Berücksichtigung des Schutzes des historisch gewachsenen Ortsbildes. Die Ortsmitte von Wollmatingen weist ortsspezifische Merkmale auf, die geschützt werden sollen und im Folgenden kurz erläutert werden.

Die weitestgehend traufständige Gebäudestellung ist ein sehr prägendes Element in der Radolfzeller Straße und im Engelsteig. Die Traufseiten der Gebäude sind ganz überwiegend zur Straße hin ausgerichtet, weshalb sich v.a. die Traufhöhe, aber auch die Firsthöhe auf das Ortsbild auswirken. Die wenigen giebelständigen Gebäude liegen zumeist an Einfahrten zu Wohnstraßen, die der Erschließung von Gebäuden in zweiter und dritter Reihe dienen (vgl.

Struktur- und Entwicklungsanalyse des Büros fsp für Konstanz-Wollmatingen, S. 18 f.).

Eine zu hohe Traufhöhe würde demnach die ortstypische Bauweise und das geschlossene Straßenbild stören. In vielen Bereichen des Plangebietes ergibt die Traufhöhe ein einheitliches Straßenbild mit einer nahezu homogenen Traufhöhe, die nur durch einzelne Hochpunkte unterbrochen wird. Da die Traufhöhen nur blockweise bzw. straßenweise einheitlich sind, ergibt sich insgesamt ein heterogenes Ortsbild. Die Firsthöhen im Plangebiet sind insgesamt zwar weniger heterogen als die Traufhöhen, folgen aber einer dörflichen Struktur, die durch maßvolle Höhenunterschiede geprägt ist. Eine Anhebung aller Gebäudehöhen auf die nach § 34 BauGB zulässige Höhe würde zu einer Beeinträchtigung des historisch gewachsenen Ortsbilds führen, welches gemäß den Zielen des Bebauungsplans geschützt werden soll.

Block- bzw. straßenweise weitgehend einheitliche Straßenansichten führen zu einem jeweils ruhigen und geordneten Straßenbild, was erheblich zur städtebaulichen und historischen Identität der Ortsmitte Wollmatingens beiträgt. Auch in der Struktur- und Entwicklungsanalyse des Büros fsp für Konstanz-Wollmatingen wurde der sich daraus ergebende dorftypische Charakter des Ortszentrums herausgearbeitet.

Die Höhenregelungen stellen also sicher, dass diese Struktur erhalten bleibt, und sichern die ortsbildprägende Höhenentwicklung der Ortsmitte in Wollmatingen.

Die maximalen Trauf- und Firsthöhen orientieren sich dabei an den derzeit im Bestand vorhandenen Höhen und wurden für jedes Baufenster differenziert festgesetzt. Den Höhen wurde dabei noch ein Spielraum von mindestens 50 cm zur Bestandshöhe eingeräumt, um eventuelle Dachdämmungen zu ermöglichen. Bei Flachdächern im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 gilt die festgesetzte Traufhöhe (TH) als maximale Gebäudehöhe bzw. als oberste Begrenzung der Dachbrüstung/Dachaufkantung. Um weiteren Wohnraum schaffen zu können, darf die Traufhöhe von Flachdächern um bis zu 3 m durch ein allseitig zurückversetztes Attikageschoss überschritten werden. Dadurch kann Wohnraum in einem ähnlichen Umfang wie bei der Ausführung als Sattel- oder Walmdach geschaffen werden, wobei die Flachdächer aufgrund der festgesetzten

Dachbegrünung gleichzeitig zur Klimaanpassung beitragen können. Gleichzeitig können zum Schutz des Ortsbilds zu hohe Wandansichten vermieden werden.

8.1.2 Dächer

Steilgeneigte Sattel- und Walmdächer sind die dominierenden Dachformen der Hauptgebäude im Ortsbild von Wollmatingen. Damit sich Neubauten harmonisch in die bestehende Dachlandschaft einfügen, sind die Dächer der Hauptgebäude ebenfalls mit Sattel- oder Walmdächern auszuführen. Zugunsten der Flexibilität der Bauherren sowie der Klimaanpassung dürfen Dächer im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 auch als begrünte Flachdächer ausgeführt werden. Diese liegen nicht direkt an den ortsbildprägenden Straßen und haben somit einen geringeren Einfluss auf das bestehende Ortsbild von Wollmatingen, welches durch den Bebauungsplan gesichert werden soll. Die Flachdächer sind mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen, da eine Dachbegrünung zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers beiträgt und zum anderen zusätzliche Lebensräume für Kleinlebewesen bietet. Gleichzeitig stellt eine Dachbegrünung eine optisch ansprechende und positive Gestaltung von Flachdächern dar.

Die Dachneigung wird differenziert für die einzelnen Baufenster festgesetzt. Die zulässigen Dachneigungen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Diese orientieren sich ebenso wie die Gebäudehöhen an den bestehenden Dachneigungen, um somit das bestehende und prägende Ortsbild zu wahren. Die Dächer von Nebengebäuden sind aus den zuvor genannten Gründen ebenfalls als Sattel-, Walm- oder begrünte Flachdächer herzustellen. In diesem Fall (Dächer von Nebengebäuden, Garagen, Carports) sind Flachdächer jedoch im gesamten Plangebiet zulässig. Flachdächer ordnen sich gestalterisch den Hauptgebäuden unter und bieten den Bauherren mehr Flexibilität bei der Dachgestaltung. Bei Ausführung als Sattel- oder Walmdach ist die Dachneigung der Garagen, Carports und Nebenanlagen den realisierten Dachneigungen der Hauptgebäude anzupassen. Werden Garagen, Carports und Nebengebäude mit Flachdächern versehen, müssen diese eine Dachneigung von 0° - 6° aufweisen.

Dachgauben sind im gesamten Geltungsbereich zulässig, um im Dachgeschoss zusätzliche Möglichkeiten für zeitgemäßen Wohnraum schaffen zu

können. Dachgauben sollen sich in ihrer Größe und Gestaltung harmonisch in die Dachfläche einfügen. Die Dachfläche (durchgängige Trauf- und Firstlinie) soll trotz Dachgauben erhalten und damit eine städtebauliche Ordnung gesichert werden. Dachgauben sollen im Verhältnis zum Hauptdach untergeordnet in Erscheinung treten, weshalb die Gesamtlänge aller Dachgauben maximal die halbe Länge des Hauptdachfirstes betragen darf. Mehrgeschossige Gauben und Dachaufbauten sind zum Schutz des Ortsbilds nicht zulässig. Dacheinschnitte (Negativgauben) und Dachgauben dürfen zur Sicherung einer harmonischen Dachgestaltung nicht gemeinsam auf der gleichen Dachseite angeordnet werden. Dacheinschnitte sind zum Schutz des Ortsbilds nur an den straßenabgewandten Seiten zulässig.

8.1.3 Solaranlagen

Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (z.B. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren etc.) sind zulässig, um einer ökologisch nachhaltigen und klimafreundlichen Energiegewinnung Rechnung zu tragen. Zum Schutz des Ortsbilds sind jedoch Module mit matten, homogenen Oberflächen ohne sichtbare Binnenrasterung zu verwenden. Um Störungen des Ortsbildes zu vermeiden, sind die Anlagen optisch rahmenlos und bei geneigten Dächern möglichst bündig oder mit minimalem Abstand zur Dachebene auszuführen. Die Nutzbarkeit von Dachflächen für die solare Energiegewinnung wird durch die Vorgaben nicht eingeschränkt.

8.1.4 Auskragende Balkone

In der Ortsmitte von Wollmatingen sind historisch bedingt keine auskragenden Balkone in Richtung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen vorhanden. Lediglich das nicht ortsbildprägende Gebäude in der Radfolzeller Straße 50 weist auskragende Balkone in Richtung öffentlicher Straßenverkehrsflächen auf. Dieses spiegelt jedoch in keiner Weise die ortsbildprägende, schützenswerte Bebauung in der Ortsmitte von Wollmatingen wider. Aus den genannten Gründen sind auskragende Balkone zum Schutz des Orts- und Straßenbilds an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zugewandten Fassaden ausgeschlossen.

8.2 **Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Es wird festgesetzt, dass die unbebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Durch die Festsetzung können Grünflächen innerhalb der Baugebiete gesichert werden, wodurch nicht nur ein harmonisches städtebauliches Bild, sondern auch wichtige ökologische Funktionen (Lokalklima, Pflanzen, Tierarten, Biotopvernetzung) gefördert werden können.

8.3 Einfriedungen / Stützmauern

Um sicherzustellen, dass das Plangebiet gestalterisch in die Landschaft und den bestehenden Siedlungszusammenhang eingebunden wird, werden Regelungen zu Einfriedungen und auch zu Stützmauern im Bebauungsplan formuliert. Es wird festgesetzt, dass Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig sind, wobei diese Höhenbeschränkung bei der Realisierung von erforderlichen Stützmauern nicht umgesetzt werden muss. Diese dürfen im Plangebiet eine Höhe von bis zu 1,5 m erreichen. Darüber hinaus werden für alle Einfriedungen im Plangebiet bestimmte Materialien ausgeschlossen. Darunter Blech, Kunststoff und Glasbausteine, Stacheldraht und Gabionen. Einfriedungen aus Holz-, Draht- oder Metallgitter sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Um ein Hineinragen in den Verkehrsraum zu vermeiden, ist ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze zu wahren. Bei der Wahl von Heckenpflanzungen als Einfriedungen werden ebenfalls Vorgaben formuliert, um standortgerechte Arten sicherzustellen.

8.4 Werbeanlagen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsbilds sowie aufgrund der Lage innerhalb eines sensiblen Landschaftsraumes mit lichtempfindlichen Arten werden Festsetzungen zur Gestaltung – insbesondere zur Beleuchtung von Werbeanlagen – getroffen. Hierzu wird festgesetzt, dass schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, Booster, Werbung mit fluoreszierenden Farben sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ausgeschlossen sind.

8.5 Außenantennen / Parabolantennen

Um eine Beeinträchtigung des bestehenden Ortsbilds durch zu viele Antennen oder Parabolantennen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur ein Standort für sichtbare Antennen bzw. Parabolantennen zulässig.

8.6 Abgrabungen

Die topografischen Gegebenheiten und die jeweiligen Höhenlagen der Baugrundstücke prägen das gewachsene Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet. Abgrabungen sollen daher auf ein vertretbares Maximum beschränkt werden. Zugleich soll vermieden werden, dass die Wandhöhen der Gebäude durch umfangreiche Abgrabungen ein verträgliches Maß übersteigen. Dadurch kann eine Beeinträchtigung durch ein zu dominantes Erscheinungsbild der Gebäude im Orts- und Straßenbild ausgeschlossen werden. Zur Belichtung von Räumen in den Untergeschossen sind jedoch Abgrabungen in einem gewissen Maß zulässig. Hierzu werden die Tiefe der Abgrabungen, sowohl vertikal als auch horizontal gemessen, sowie die maximale Länge in Bezug auf die Fassadenlänge festgelegt.

Konstanz, den 11.11.2025

Amt für Stadtplanung und Umwelt