



**Stadt
Konstanz**

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Stromeyersdorf Ib, 6. Änderung“

Planungsrechtliche Festsetzungen

Stand: 30.06.2026

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

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. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71) m.W.v. 01.09.2025.

Photovoltaik-Pflicht-Verordnung für Baden-Württemberg (PVPf-VO), in Kraft getreten am 01.01.2022.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

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

1.1 Gewerbegebiet (GE1–GE10) (§ 8 BauNVO)

Entsprechend der Planzeichnung werden Gewerbegebiete (GE) festgesetzt.

1.1.1 Kfz-Werkstätten, Autowaschstraßen, Lagerhäuser, Lagerplätze und Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 (2) Nr. 1 und 4 BauNVO)

Kfz-Werkstätten, Autowaschstraßen, Lagerhäuser, Lagerplätze und Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

1.1.2 Einzelhandelsbetriebe (§§ 1 (5 und 9) und 8 (2) Nr. 1 BauNVO)

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handwerks-, Gewerbe-, oder Handelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise können Verkaufsflächen zugelassen werden, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte, weiter zu verarbeitende oder weiterverarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist. Diese Ausnahme gilt nicht für Betriebe der Nahrungsmittelproduktion.

Hinweis:

- *Die Stadt geht in der Regel davon aus, dass eine untergeordnete Verkaufsfläche nicht mehr als 100 m² bzw. bei kleineren Flächen nicht mehr als 15 % der genehmigten Geschossfläche ausmachen kann.*

1.1.3 Hotel- und Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen (§§ 1 (5 und 9), 8 (2) Nr. 1 und 13a BauNVO)

Hotel- und Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen sind nicht zulässig.

1.1.4 Tankstellen (§§ 1 (5 und 9) und 8 (2) Nr. 3 BauNVO)

Tankstellen sind nicht zulässig.

1.1.5 Vergnügungsstätten (§§ 1 (6) Nr. 1 und 8 (3) Nr. 3 BauNVO)

Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

1.1.6 Bordelle und bordellartige Betriebe (§§ 1 (5 und 9) und 8 (2) Nr. 1 BauNVO)

Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution sind nicht zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die GE1–9 festgesetzt.

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO)

2.1.1 Gebäudehöhe

Die zulässige Höhe von Gebäuden – Gebäudehöhe – ergibt sich aus dem Planeintrag in m ü. NHN als Mindest- und Höchstgrenze.

Der untere Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist das Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016. Der obere Bezugspunkt ist bei Flachdächern die Gebäudeoberkante. Bei geneigten Dächern gilt der Dachfirst als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe.

2.1.2 Höhe technischer Anlagen

Technische Anlagen dürfen die max. zulässige Gebäudehöhe in den GE1–8 auf bis zu 10 % der Dachfläche um max. 3 m überschreiten. Im GE9 dürfen technische Anlagen die max. zulässige Gebäudehöhe um max. 1 m überschreiten.

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

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ergibt sich aus dem Planeintrag. Eine Grundflächenzahl von 0,8 darf durch die Grundflächen von Garagen und

Stellplätzen mit ihren Zufahrten nur im Einzelfall überschritten werden, wenn die Einhaltung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen **(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)**

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise entlang der Turmstraße, Lohnerhofstraße und Line-Eid-Straße ergibt sich aus dem Planeintrag.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 und (3) BauGB und § 23 (1–3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien gemäß Planeintrag bestimmt.

In den Kreuzungsbereichen auf der östlichen Seite der Turmstraße werden durch Baugrenzen und Baulinien begrenzte Grundstücksflächen festgesetzt, die nur oberhalb einer lichten Höhe von 3,50 m über der im Mittel gemessenen Höhe des Randes der angrenzenden Straßenverkehrsfläche überbaut werden dürfen.

4 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Carports (überdachte Stellplätze ohne eigene Seitenwände) nicht zulässig.

5 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)

Gemäß Planeintrag werden Bereiche festgesetzt, in denen Ein- und Ausfahrten unzulässig sind (Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt). Hiervon können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die notwendige Erschließung der Grundstücke anders nicht hergestellt werden kann.

Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

6 Freizuhaltende Sichtfelder (§ 9 (1) Nr. 10 und 25b BauGB)

Entsprechend der Planzeichnung werden freizuhaltende Sichtfelder festgesetzt. Die Sichtfelder sind von Bebauung und zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über der im Mittel gemessenen Höhe des Randes der angrenzenden Straßenverkehrsfläche von sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

7 Maßnahmen für die Erzeugung und Nutzung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)

Auf den Dach- oder Fassadenflächen der Hauptgebäude sind Anlagen zur Erzeugung und Nutzung von Solarenergie zu errichten, deren Modulfläche mindestens 55 % der Bruttodachfläche der Hauptgebäude beträgt.

Die Bruttodachfläche umfasst die überbaute Grundstücksfläche, mit der ein Gebäude über seine Außenwände den Erdboden berührt, und darüber hinausragende Dachüberstände. Die Bruttodachfläche entspricht damit der überbauten Grundstücksfläche gemäß § 2 Abs. 8 PVPf-VO BW.

Hinweis:

- *Besteht die Dachfläche aus mehreren Teilen, ist die Bruttodachfläche die Gesamtfläche aller geeigneten Teildachflächen. Eine Teildachfläche gilt als für Solarnutzung geeignet, wenn diese hinreichend von der Sonne beschienen ist. Eine Teildachfläche ist hinreichend von der Sonne beschienen, wenn diese nicht oder nur geringfügig verschattet ist. Teildachflächen gelten als nur geringfügig verschattet, wenn die Jahressumme der auf sie fallenden solaren Einstrahlungsmenge mindestens 75 % im Vergleich zu der Einstrahlungsmenge einer unverschatteten Fläche mit einer Neigung von 35° in Richtung Süden beträgt (vgl. § 4 Abs. 2 PVPf-VO des Landes Baden-Württemberg). Der Nachweis einer mangelnden Solareignung ist durch eine geeignete Berechnung zu erbringen.*

8 Begrünung von Dachflächen und Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

8.1 Dachbegrünung

Die Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von 0° bis 10° sind auf einem Mindestanteil von 60 % der Bruttodachfläche zu begrünen. Die Dächer von Nebenanlagen, oberirdischen Garagen und Carports mit einer Dachneigung von 0° bis 10° sind zu begrünen. Die durchwurzelbare Substrathöhe hat mindestens 10 cm zu betragen. Sind auf begrünten Dachflächen Photovoltaikmodule installiert, hat die durchwurzelbare Substrathöhe an deren Unterkante mindestens 8 cm zu betragen. Die Begrünung muss durch Ansaat standortgerechter Gräser und Kräuter (Ansaatstärke ca. 2 g/m²) oder Bepflanzung mit standortgerechten Stauden erfolgen. Dachbegrünungen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, herzustellen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Bereiche, in denen konstruktions- oder funktionsbedingt keine Dachbegrünung möglich ist (Aufzugschächte, Austrittspodeste, Wartungswege etc.), sind von der Pflicht zur Begrünung ausgenommen.

8.2 Begrünung von 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.

9 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen dienen der Zweckbestimmung „Garten“. Darin sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen unzulässig. Ausgenommen sind im Plan eingetragene Einrichtungen sowie notwendige Wege, Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Anlagen zum Abstellen von Fahrrädern. Innerhalb der privaten Grünfläche um den Wasserturm (Flst. Nr. 8231/77) kann

ausnahmsweise ein Pkw-Stellplatz zugelassen werden, wenn die Nutzung im angrenzenden GE10 dies erfordert.

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Biergarten“ ist eine parkartig angelegte Fläche mit der Nutzung Außengastronomie zulässig. Eine Freischankfläche der Außengastronomie ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Gebäude und Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb des festgesetzten Baufensters zulässig, soweit sie dieser Zweckbestimmung dienen.

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

10.1 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 Grünbereiche und Richtung Himmel, sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsintensität und -dauer sind so weit als für die Sicherheit möglich zu reduzieren. Fassaden und Wände dürfen nicht direkt angestrahlt werden.

10.2 Ausschluss von unbeschichteten Materialien

Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer oder Fassadenverkleidungen sind 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.

10.3 Einfriedungen

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

10.4 Licht- und Lüftungsschächte

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

11 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

11.1 Baumpflanzungen auf Baugrundstücken

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche sind auf dem Grundstück ein standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, 1. oder 2. Ordnung, Stammumfang mindestens 16 cm) und zwei standortgerechte Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zur Anpflanzung und zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume sowie Baumpflanzungen in Verbindung mit Stellplätzen werden auf die erforderliche Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet. Im Wurzelbereich der Bäume dürfen keine Zufahrten und Stellplätze hergestellt werden. Ausnahmen können gestattet werden, wenn durch geeignete Maßnahmen eine Baumschädigung vermieden wird.

11.2 Baumpflanzungen im Straßenraum

Auf den gemäß Planeintrag festgesetzten Standorten zur Anpflanzung von Bäumen sind standortgerechte Laubbäume (Hochstamm, 1. oder 2. Ordnung, Stammumfang mindestens 20 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

11.3 Baumpflanzungen in Verbindung mit Stellplätzen

Auf den Baugrundstücken ist je 4 realisierter Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, 1. oder 2. Ordnung, Stammumfang

mindestens 16 cm) im Bereich der Stellplätze anzupflanzen. Unter jedem Baum ist ein mindestens 6 m² großer Bereich mit Rasen anzusäen oder flächig zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für jeden Baum ist eine mindestens 12 m³ große Pflanzgrube mit Erde oder geeignetem Pflanzsubstrat anzulegen. Der Baumstandort ist mit einem Überfahrschutz zu versehen.

11.4 Schutz von Leitungen bei Baumpflanzungen

Neu angepflanzte Bäume auf privaten Grundstücken haben von den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Von bestehenden öffentlichen Leitungen auf privatem Grund ist bei Baumpflanzungen ein Abstand von 1,50 m einzuhalten. Die vorstehenden Abstände werden von der Mittelachse der Stämme oder Triebe bei deren Austritt aus dem Boden waagrecht gemessen.

12 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

12.1 Erhalt von Einzelbäumen und Baumreihen

Bestehende Bäume sind gemäß Planeintrag zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die zum Erhalt festgesetzten Nadelbäume sind bei Abgang durch standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Bei einer notwendigen Neupflanzung kann um bis zu 5 m vom jeweiligen Standort abgewichen werden.

II. Nachrichtliche Übernahmen

1 Baumschutzsatzung

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

2 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz **(§§ 9 (6) und 172 (1) BauGB)**

Bei den entsprechend gekennzeichneten Einzelanlagen und unbeweglichen Kulturdenkmälern, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind Änderungen der Nutzung und der baulichen Maßnahmen mit der Denkmalschutzbehörde einvernehmlich zu regeln.

3 Sicherung von Bodenfunden (§§ 10 und 20 DSchG)

Da sich das Plangebiet in Ufernähe befindet und daher möglicherweise Belange der Feuchtbodenarchäologie betroffen sind, ist der Beginn aller Erdarbeiten mindestens 14 Tage vor Baubeginn mit dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) terminlich abzustimmen.

Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Die Kosten einer gegebenenfalls notwendigen archäologischen Rettungsgrabung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind während des gesamten Bauverlaufs etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

4 Altlasten

Im Plangebiet liegt der Altstandort „AS Textilfabrik Stromeyer“. Sollten bei den Aushubarbeiten Altablagerungen und Bodenverunreinigungen auftreten, ist der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes Konstanz zu verständigen (§ 3 Abs. 1 LBodSchAG).

5 Rodungs- und Gehölzarbeiten

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

6 Gehölzschutz bei Erd- und Bauarbeiten

Bei Bauarbeiten und im Bereich von Baustellen ist für ausreichenden Schutz der zu erhaltenen Vegetation Sorge zu tragen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) sind zu beachten. Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Bereich der Kronentraufe von Bäumen sind zu vermeiden.

7 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 Baden-Württemberg) zu berücksichtigen.

8 Hochwasser

Auf die in den Hochwassergefahrenkarten der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) dargestellten Überschwemmungspegel des festgesetzten Überschwemmungsgebietes „HQ 100“ sowie des Extremhochwassers „HQ extrem“ und den hiermit verbundenen Auflagen und zu berücksichtigenden Hinweisen wird ausdrücklich hingewiesen. Die besonderen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete

des § 78 WHG sind zu beachten. Es wird empfohlen, alle Bauvorhaben in den gekennzeichneten Bereichen in hochwasserangepasster Bauweise zu errichten, um im Hinblick auf mögliche Hochwasserereignisse den Schutz von Leben und Gesundheit zu berücksichtigen und erhebliche Sachschäden zu vermeiden.

9 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 Untergeordnete Verkaufsfläche Handwerkerprivileg

Die Stadt geht in der Regel davon aus, dass eine untergeordnete Verkaufsfläche nicht größer als 100 m² bzw. bei kleineren Flächen nicht mehr als 15 % der genehmigten Geschossfläche ausmachen kann.

2 Baugrund

Im Plangebiet wurden unterschiedlich tragfähige Bodenschichten festgestellt. In Abhängigkeit von der Auflast sind Gründungs- und Baugrubensicherungsmaßnahmen erforderlich, welche den angrenzenden Bestand, z. B. wesentliche Verkehrsanlagen, berücksichtigen müssen. Die Ergebnisse einer Baugrunduntersuchung vom Oktober 1990 können bei der Stadt Konstanz eingesehen werden.

3 Baumpflanzungen

Bei allen Baumpflanzungen sind die Vorgaben des DVGW Merkblatts GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, zu berücksichtigen. Dieses Merkblatt gilt für die gemeinsame Nutzung des unterirdischen Raums durch Neupflanzung von Bäumen bzw. Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderungen im Bestand.

4 Artenschutz

4.1 Faunistische Untersuchungen bei Abbruch oder Umnutzung von Gebäuden

Da in den im Plangebiet bestehenden Gebäuden das Vorkommen von Gebäudebrütern (Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe) und Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden kann, sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen im Falle eines Abbruchs, Umnutzung eines Gebäudes und geplanter Rodung von Bäumen und Gehölzstrukturen weitergehende Untersuchungen durch einen

Fledermausspezialisten bzw. Ornithologen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. In Bezug auf Fledermäuse hat dies möglichst mit einem Jahr Vorlauf zu erfolgen. Außerdem ist bei geplanten Baumaßnahmen im Vorfeld in weiteren faunistischen Untersuchungen zu prüfen, ob Belange des strengen Artenschutzes betroffen sind. In diesem Zusammenhang wird auf ein Zauneidechsenvorkommen in der Nähe der Line-Eid-Straße hingewiesen.

Bei Nachweisen von Tieren sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen, z. B. Anbringung von artspezifischen Nistkästen bei Verlust von Brutmöglichkeiten für Gebäudebrüter oder Installation von Einbauquartieren für Fledermäuse, durchzuführen.

Die notwendige Rodung von Bäumen und Gehölzstrukturen sowie der Abriss von Gebäuden sind außerhalb der Zeit von 1. März bis 30. September (Fledermausquartierszeit und Vogelbrutzeit) durchzuführen. Bei Fund geschützter Arten muss eine Verzögerung des Baubeginns einkalkuliert werden.

4.2 Faunistische Untersuchungen bei Bauvorhaben

Bei Bauvorhaben sind die Flächen, die besonders als Lebensraum für streng geschützte Arten infrage kommen (Brachflächen, Saumstrukturen), durch eine Bestandsaufnahme während des Sommerhalbjahres auf Vorkommen der Zauneidechse zu überprüfen. Weitere geeignete Habitatstrukturen, die auf einen potentiellen Lebensraum hinweisen, sind vor allem ungepflegte Freiflächen mit einem Wechsel aus offenen, lockerbödigem Abschnitten und dichter bewachsenen Bereichen. Auch vereinzelt stehende Bäume oder Buschwerk und Strukturelemente wie Steine, Baumstümpfe etc., auf denen sich die Zauneidechse gerne sonnt, können Hinweise auf das Vorkommen geben.

Die untere Naturschutzbehörde empfiehlt bei Bauarbeiten grundsätzlich eine kurze Einschätzung oder Beurteilung der Planung durch einen Fachgutachter.

Bei Nachweisen von Tieren sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen, z. B. Vergrämung, Schaffung von Ersatzhabitaten, durchzuführen.

4.3 Schaffung von Fledermausquartieren bei Neu- und Umbauten

Bei Neu- und Umbauten von Gebäuden in der unmittelbaren Umgebung von Grünbereichen sollen Einbauquartiere (Quartiersteine) für Fledermäuse in das Mauerwerk integriert werden. Bei Neu- und Umbauten aller anderen Gebäuden sind Quartiere für Mauersegler zu integrieren.

4.4 Beleuchtung (§ 21 (2) NatSchG)

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 ist es 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.

4.5 Vogelschlag an Glas

Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z. B. geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, Glasbausteine) zu minimieren. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen.

Insbesondere sind größere Glasflächen zu vermeiden. An der Grenzlinie des Grünzuges im Westen sind größere Glasflächen (2 m x 2 m) zusätzlich durch für Fledermäuse echoauslösende Strukturen (flächenunterbrechende Vorsätze etc.) vor Fledermausschlag zu sichern.

4.6 Schutz von Gehölzen gegen Biber (Castor fiber)

Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde wird dringend dazu geraten, Gehölze vor Biberverbiss mittels Drahtmanschetten zu schützen, da in unmittelbarer Nähe am Seerhein Lebensstätten von Bibern bekannt sind.

5 **Bodenschutz**

Durch bauliche Maßnahmen werden noch unbebaute bzw. unversiegelte Flächen ihrer natürlichen Bodenfunktion, insbesondere als Standort für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper und als Filter für Schadstoffeintrag sowie infolge Versiegelung der Grundwasserneubildung entzogen. Bei Bauvorhaben sind daher Gesichtspunkte des Bodenschutzes zu beachten wie

- a. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- b. Minimierung von Bodenverdichtungen und Belastungen
- c. Separate Behandlung von Mutterboden
- d. Schutz des kulturfähigen Unterbodens durch Wiedereinbau, Rekultivierung oder Geländemodellierung im Plangebiet
- e. Wasserdurchlässige Beläge bei Park-, Stellplatz- oder Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können
- f. Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneter Stelle im Plangebiet durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.
- g. 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.
- h. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen 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).
- i. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

6 **Retention und Nutzung von Niederschlagswasser**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Weiterverwendung von Niederschlagswasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf gemäß § 55 (2) WHG anzustreben ist. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung vor Ort. Geeignete Maßnahmen sind neben Dachbegrünung u. a. auch Zisternen zur Brauchwassernutzung und Grünflächenbewässerung.

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

7 Erdmassenausgleich

Gemäß § 3 (3) LKreiWiG ist bei der Durchführung von verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahmen ein Erdmassenausgleich durchzuführen.

Konstanz, den 15.04.2026

Amt für Stadtplanung und Umwelt

Diese Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Konstanz, den

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Karl Langensteiner-Schönborn
Bürgermeister

Bekanntmachung/Inkrafttreten: