



**Stadt
Konstanz**

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Brückenquartier“

Stand: 14.04.2025

Angepasst am 12.07.2025

Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

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. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Urbanes Gebiet § 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Das urbane Gebiet (untergliedert in die Teilbereiche MU1 und MU2) dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

1.1.1 Zulässig sind

die in § 6a Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen mit Ausnahme der 1.1.2 genannten Nutzungen und mit folgenden Beschränkungen:

1.1.1.1 Einzelhandelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss zulässig.

1.1.1.2 Wohnungen sind im Erdgeschoss unzulässig.

1.1.1.3 Wohnungen sind darüber hinaus in Nutzungseinheiten an der westlichen Grenze des MU2 in Geschossen, deren Fußbodenoberkante die im SO Parken zulässige Höhe (25 m oberhalb des Bezugspunktes) unterschreitet nur ausnahmsweise zulässig.

1.1.2 Unzulässig sind:

1.1.2.1 Vergnügungsstätten und Tankstellen.

1.1.2.2 Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution.

1.1.2.1 Beherbergungsbetriebe

1.1.2.2 Ferienwohnungen.

1.1.3 In jedem der Teilbereiche MU1 und MU2 muss der Anteil der gewerblichen Nutzung mindestens 50 % der Bruttogeschossfläche betragen.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

1.2.1 Zulässig sind nur Gewerbebetriebe im Sinne von § 8 BauNVO, die hinsichtlich ihres Störgrades das Wohnen im Sinne des § 6a BauNVO (Urbanes Gebiet) nicht wesentlich stören.

- 1.1.1. Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution sowie Ferienwohnungen.
- 1.1.2. Beherbergungsbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig.

1.3 Sondergebiet Fahrradeinzelhandel und urbane Nutzungen § 11 BauNVO

Das Sondergebiet dient der Unterbringung großflächiger Fahrradhandelsbetriebe und urbaner Nutzungen.

1.3.1 Zulässig sind

- 1.3.1.1 im Erdgeschoss und – ausnahmsweise – im 1. Obergeschoss Fahrrad-einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von jeweils bis zu 1.500 m².

Innerhalb dieser 1.500 m² Verkaufsfläche sind neben den nicht zentrenrelevanten Sortimenten des Fahrradhandels auch zentrenrelevante Sortimente in untergeordneter Größenordnung (maximal 15 % der Verkaufsfläche des Betriebs).

- 1.3.1.2 die in § 6a Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen (auch neben und anstelle der in Ziff. 1.3.1.1 genannten Nutzungen) mit Ausnahme der in 1.3.2 genannten Nutzungen und mit den in Ziff. 1.1.1.1 und 1.1.1.2 genannten Beschränkungen bezüglich Einzelhandel und Wohnnutzung.

1.3.2 Unzulässig sind

- 1.3.2.1 Vergnügungsstätten und Tankstellen.
- 1.3.2.2 Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution.
- 1.3.2.3 Ferienwohnungen.

- 1.3.3 Der Anteil der gewerblichen Nutzung (einschließlich Fahrradeinzelhandel) muss mindestens 50 % der Bruttogeschossfläche betragen.
- 1.3.4 Wohnnutzungen mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an folgenden äußeren Fassaden:

- Südfassade,
- Ostfassade,
- Westfassade

sind abweichend von Nr. 1.3.1 ab dem 2. Obergeschoss nur ausnahmsweise (§ 31 Abs. 1 BauGB) zulässig.

1.4 Sondergebiet Parken (SO Parken) § 11 BauNVO

Das Sondergebiet Parken dient der Unterbringung der sich aus der Nutzung in den übrigen Baugebieten ergebenden Pkw- und Fahrrad-Stellplätze sowie dem Angebot öffentlicher Pkw- und Fahrrad-Stellplätze.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) § 16 und § 19 BauNVO

Grundflächenzahl gemäß Eintragungen im zeichnerischen Teil (Höchstmaß).

2.2 Höhe baulicher Anlagen § 16 und § 18 BauNVO

Gebäudehöhe (GH) gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil.

Ist als Gebäudehöhe die Höhe von 21m festgesetzt, so kann diese ausnahmsweise unterschritten werden. Ist als Gebäudehöhe 15m festgesetzt, so kann diese ausnahmsweise um bis zu 6 m überschritten werden.

Hinweis: Im Rahmen der Entscheidung über die Gewährung der Ausnahme ist insbesondere das Plankonzept einzustellen, dass die Gebäude durch Einschnitte in dem Umfang, wie sie im Bebauungsplan festgesetzt sind, unterteilt werden. Eine Ausnahme kommt danach insbesondere in Betracht, wenn Überschreitung und Unterschreitung in ähnlichem Umfang und an derselben Fassade erfolgen.

Die untere Bezugshöhe wird für die einzelnen Baugebiete bzw. deren Untergliederungen wie folgt festgesetzt:

SO 2 „Parken“, MU 2 und GEe 2: 400,33 NHN

SO 1 „Fahrradeinzelhandel und urbane Nutzungen“ (einschl. SO 1.1), MU 1 und GEe 1: 399,50 NHN

Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe). Untergeordnete Bauteile, Technikaufbauten, Geländer und Absturzsicherungen sowie Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung dürfen das festgesetzte Maß um 2,5 m überschreiten.

Ist im Bebauungsplan die Höhe der Unterkante festgesetzt, so darf das Gebäude oder Gebäudeteile nicht in den Raum zwischen der Oberkante des Geländes und der festgesetzten Höhe der Unterkante hineinragen, eine Unterkellerung bleibt zulässig (vgl. auch Systemschnitt A-A). In diesem Fall gelten für den Teil unterhalb der Unterkante die zurückversetzte Baulinie, für den Teil oberhalb der Unterkante die äußere Baulinie.

3. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- 3.1** Stellplätze sind außerhalb des SO Parken unzulässig. Ausnahmsweise sind davon abweichend im MU1 und MU2 der Wohnnutzung dienenden Kfz-Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des jeweiligen Gebäudes und Parkplätze für schwerbehinderte Menschen im gesamten Baugebiet zulässig.
- 3.2** Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (z.B. Müllsammelplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- 4.1** Öffentliche Verkehrsflächen gemäß zeichnerischem Teil. In den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg kann Anlieferverkehr sowie Verkehr für schwerbehinderte Menschen zugelassen werden.
- 4.2** Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gemäß zeichnerischem Teil.

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND VERSORGUNGSLEITUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 12,13 und 21 BauGB

- 5.1** Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung Elektrizität) sind gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil und innerhalb der überbaubaren Flächen in den Baugebieten zulässig.
- 5.2** Im zeichnerischen Teil sind die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Konstanz GmbH bzw. der beauftragten Leitungsträger zu belastenden Flächen festgesetzt. Die Schutzstreifen sind von Hochbauten freizuhalten, Baumpflanzungen sind mit den Leitungsträgern abzustimmen.

6. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 6.1** Insektenfreundliche Beleuchtung
Für die Außenbeleuchtung sind umwelt- und insektenfreundliche, dimmbare Leuchtmittel (warm-weiße LED-Leuchten) in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden. Die Leuchtkörper müssen vollständig eingekoffert sein und der Lichtpunkt muss sich im Gehäuse befinden.
- 6.2** Verwendung versickerungsfähiger Beläge
Mit Ausnahme der öffentlichen Erschließungsstraße, den öffentlichen Verkehrsflächen Fernbusbahnhof und Parkplatz Reisebusse sind die Flächen für Plätze und Wege mit versickerungsfähigen geeigneten Belägen herzustellen. Geeignete Beläge sind: versickerungsfähige Pflaster und Platten bzw. Platten

mit großem Fugenanteil, wassergebundene Decken, Schotterrasen und Rasenpflaster.

6.3 Ausschluss von unbeschichteten Materialien

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

6.4 Vermeidung von Vogelschlag

Unzulässig sind spiegelnde Fassaden, volltransparente Glaswände oder volltransparente Verglasungen über Eck. Um das Vogelschlagrisiko weiter zu reduzieren, sind wirksame Vogelschutzmarkierungen auf allen größeren Glasflächen anzubringen. Weitere Empfehlungen siehe

7. Solaranlagen § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

7.1 Auf den Dachflächen der Blockinnenbereiche (Teilbereiche von MU1, MU2 und SO Einzelhandel mit einer GHmax von 8,5) sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ausgeschlossen.

7.2 Installationspflicht - Umfang Modulfläche

Bei der Errichtung von Gebäuden sind im Übrigen Anlagen zur Erzeugung und Nutzung der Solarenergie (Photovoltaik, solarthermische Anlage zur Wärmeerzeugung, auch in Kombination mit Photovoltaikmodulen, sog. PVT-Module) auf den Dächern zu errichten, deren Modulfläche mindestens 60 Prozent der Bruttodachfläche der jeweiligen Dächer beträgt.

Die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage auf den Dächern kann ersatzweise – ganz oder anteilig – auch auf anderen zur Solarnutzung geeigneten Flächen eines Gebäudes (z.B. Fassade, Überdachung von Dachterrassen) erfüllt werden.

7.2.1 Definition Bruttodachfläche

Die Bruttodachfläche umfasst die überbauten Grundstücksfläche, mit der ein Gebäude über seine Außenwände den Erdboden berührt, und darüber hinausragende Dachüberstände. Nicht umfasst sind die in Ziff. 7.1 bezeichneten Grundstücksflächen.

7.2.2 Ausnahme für Dächer mit Terrasse

Wenn die Dachfläche eines Gebäudes ganz oder teilweise einer Terrasse dient, kann die Bruttodachfläche ausnahmsweise auf bis zu 90 Prozent der in Nummer 7.2.1 festgesetzten Bruttodachfläche reduziert werden.

7.2.3 Besondere Gebäudestrukturen und Verschattung

Sofern eine Dachfläche durch angrenzende, höhere Gebäudeteile derart verschattet wird, dass sie nicht als solargeeignet gilt, kann diese Fläche aus der für die Berechnung maßgebliche Bruttodachfläche nach Nummer 1.2 herausgerechnet werden.

Eine Dachfläche gilt als solargeeignet, wenn die Jahressumme der auf sie fallenden solaren Einstrahlungsmenge mindestens 75 Prozent im Vergleich zu der Einstrahlungsmenge einer unverschatteten Fläche mit einer Neigung von 35 Grad in Richtung Süden beträgt (vgl. PVPf-VO des Landes Baden-Württemberg § 4 Abs. 2). Der Nachweis einer mangelnden Solareignung ist durch eine geeignete Berechnung zu erbringen.

Hinweise

- *Durch die Festsetzung werden über die Photovoltaikpflicht aus § 24 KlimaG BW hinausgehende und davon unabhängige Pflichten begründet. § 24 KlimaG BW und die PVPf-VO bleiben unberührt.*
- *Die Bezugsfläche Bruttodachfläche entspricht der überbauten Grundstücksfläche gemäß § 2 Abs. 8 Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) des Landes Baden-Württemberg.*
- *Auch das Optimierungsgebot in § 3 PVPf-VO bleibt unberührt und ist zu beachten. Danach sollen Dachflächen unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungen grundsätzlich so geplant und gestaltet werden, dass diese sich für eine Solarnutzung so weit wie möglich eignen.*

8. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 8.1** Zum Schutz vor Lärmimmissionen müssen bei der Errichtung und (Nutzungs-) Änderung von Gebäuden im Plangebiet die Anforderungen der Schalldämmung an die Außenfassade gemäß DIN 4109-1 – Ausgabe Januar 2018 – nachweislich erfüllt werden.
- 8.2** Abweichungen von 8.1 sind ausnahmsweise und nur insoweit zulässig, als für das Vorhaben nach Bauordnungsrecht eine andere Fassung der DIN 4109-1

oder einer Nachfolgeregelung anzuwenden ist und deren Anforderungen eingehalten werden.

Verkehrslärm

- 8.3** In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2, im Sondergebiet SO Fahrrad Einzelhandel und urbane Nutzungen sowie in den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume (gemäß Nr. 3.16 der DIN 4109-1, Ausgabe Januar 2018) mit einer schallgedämmten, fensterunabhängigen Belüftungsmöglichkeit auszustatten. Dies gilt nicht, wenn der Verkehrslärmpegel vor deren Fenstern nachweislich

- a) ≤ 69 dB(A) tags (Gewerbegebiete) bzw. ≤ 64 dB(A) tags (Sondergebiet und Urbane Gebiete) und
- b) bei nächtlicher Nutzung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (z. B. Wohnräume/Schlafräume) ≤ 59 dB(A) nachts (Gewerbegebiete) bzw. ≤ 54 dB(A) nachts (Sondergebiet und Urbane Gebiete),

beträgt oder

wenn diese Räume über mindestens ein Fenster mit Verkehrslärmpegeln unter den vorgenannten Grenzwerten ausreichend natürlich belüftet werden können; bei nicht nächtlicher Nutzung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume gelten die Tagwerte nach a) auch nachts.

- 8.4** Auf Flächen, auf denen Verkehrslärmpegel von > 69 dB(A) tags (eingeschränkte Gewerbegebiete GEe1 und GEe2) bzw. > 64 dB(A) (Urbane Gebiete MU1 und MU2 sowie Sondergebiet SO Fahrrad Einzelhandel und urbane Nutzungen) auftreten, ist die Errichtung von Außenwohnbereichen (Gärten, Terrassen, Balkone, Dachterrassen etc.) nur zulässig, wenn durch Abschirmungen (Wände, (Teil-) Verglasungen etc.) sichergestellt ist, dass in der Mitte des Außenwohnbereichs (2 m ü OK Nutzfläche) Verkehrslärmpegel von < 69 dB(A) tags (Gewerbegebiete) bzw. < 64 dB(A) tags (Sondergebiet und Urbane Gebiete) erreicht werden. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern die betroffene Wohnung über einen weiteren Außenwohnbereich in Bereichen mit Verkehrslärmpegeln < 69 dB(A) tags (Gewerbegebiete) bzw. < 64 dB(A) tags (Sondergebiet und Urbane Gebiete) verfügt.

Gewerbelärm

- 8.5** Zum Schutz vor Anlagenlärm dürfen in den Urbanen Gebieten MU1 und MU2 keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989) mit offenbaren Fenstern errichtet oder in solche umgenutzt werden, es sei denn die Anforderungen der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, Ausgabe 26. August 1998) für die vorgesehene Nutzung werden nachweislich erfüllt. Für das MU1 gilt dies nur für Aufenthaltsräume mit Fenstern zur äußeren Ostfassade.
- 8.6** Zum Schutz vor Sportanlagenlärm dürfen in dem Urbanen Gebiet MU2 keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989) mit offenbaren Fenstern errichtet werden, es sei denn die Anforderungen der 18. BImSchV (Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Sportanlagenlärmschutzverordnung, Ausgabe 18. Juli 1991) für die vorgesehene Nutzung werden nachweislich erfüllt. Dies gilt nur für Aufenthaltsräume mit Fenstern zur äußeren Nord- und Ostfassade.
- 8.7** Die baulichen Anlagen von Tiefgaragen im Plangebiet (z.B. Abdeckung Regenrinne, Antrieb Tiefgaragentor etc.) sind gemäß dem Stand der Lärmminde- rungstechnik auszuführen. Tiefgaragenrampen sind in die Gebäude integriert auszuführen und innenseitig schallabsorbierend auszukleiden.

9. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

- 9.1** An den im Plan ausgewiesenen Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind Bäume (Pflanzqualität: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm (bei Obstbäumen 10-12 cm) entsprechend der Baumliste (Anlage 10) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine Abweichung vom zeichnerisch festgesetzten Standort um bis zu 5 m ist in begründeten Fällen (z.B. Leitungen, Zufahrten etc.) ausnahmsweise zulässig.
- 9.2** Pflanzgruben für Bäume sind mit durchlässigem, offenporigem Baumsubstrat zu füllen. Pro Baum sind die unterirdischen Baumquartiere mit einer Tiefe von

1,5 m und mit 24 m³ Baumsubstrat bei Bäumen 1. Ordnung, 18 m³ bei Bäumen 2. Ordnung und 12 m³ bei Bäumen 3. Ordnung anzulegen.

- 9.3** Die in der Planzeichnung als zum Erhalt oder zur Pflanzung festgesetzten Einzelbäume und Baumgruppen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in Art und Qualität gem. Nr. 10.1 am Standort zu ersetzen.

9.4 Blockinnenbereiche

Sind die Blockinnenbereiche durch Tiefgaragen oder Kellergeschosse unterbaut oder Oberirdisch in den ersten beiden Geschossen überbaut, sind sie vollständig mit einer Erdaufschüttung und als Vegetations- oder Rasenfläche mit einer Substratschicht von mindestens 40 cm anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig wiederherzustellen. Bei Baumpflanzungen ist im Wurzelraum eine Substrataufbaustärke von mindestens 100 cm zu gewährleisten. Im Bereich von Wegen und Terrassen kann von der Substratstärke abgewichen werden.

9.5 Einschränkung der Pflanzenauswahl

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans, auch auf privaten Grünflächen, ist die Pflanzung von Arten der Gattung *Thuja* und Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) nicht zulässig.

9.6 Fassadenbegrünung

Die Außen- und Innenfassaden der Gebäude MU1, MU2 und SO Einzelhandel sind zu mindestens 10% mit bodengebundenen Kletterpflanzen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ein ausreichender Wurzelraum mit verdichtungsfähigem Pflanzsubstrat mit einem Mindestvolumen von 1,0 m³ pro Pflanzgrube ist sicherzustellen. Dieser kann mit Zustimmung der Stadt auf öffentlicher Fläche liegen. Die Fassadenbegrünung kann auch als wandgebundene Fassadenbegrünung (sogenannte „Living Wall“) ausgeführt werden. Die Kombination mit einer Fassaden-Photovoltaik ist zulässig (siehe Hinweise). Auf eine Fassadenbegrünung kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn brandschutzrechtliche oder bautechnische Belange entgegenstehen.

Dachbegrünung

Die für Solarnutzung nicht geeigneten Dachflächen gemäß Nr. 7.2.3 sind mit einer mind. 15 cm dicken, durchwurzelbaren Substratschicht (einschließlich wasserspeichernder Dränschicht) zu versehen und mit einer niedrigwüchsigen, artenreichen Saatmischung bestehend aus heimischen Kräutern, heimischen Gräsern und Sedumarten extensiv zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

Weitere Empfehlungen siehe Hinweise.

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

10. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

10.1 Parkanlage

Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzten Flächen sind parkartig zu gestalten und zu begrünen. Sie dienen als Spiel- und Kommunikationsfläche der Erholungsnutzung für die Allgemeinheit. Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen (wie z. B. Spielgeräte und Bänke) sowie Fußwege, sofern sie in einer wasserdurchlässigen Bauweise hergestellt werden.

10.2 Straßenbegleitender Grünstreifen

Der straßenbegleitende Grünstreifen ist mit einer Baumreihe laut Planzeichnung zu bepflanzen. Die Grünfläche ist als Blühwiese mit einer standortangepassten, verifizierten Regelsaatgutmischung (RSM) mit einem Kräuteranteil von min. 30 % anzulegen. Die Aussaat erfolgt in ein mineralisch-organisches Substrat mit einer Stärke von 30 cm, auf die Verwendung von nährstoffreichem Oberboden ist zu verzichten. Die Flächen sind 1- bis 2-mal pro Jahr zu mähen und Schnittgut ist abzutransportieren.

Hinweis: Die in den Festsetzungen genannten DIN-Vorschriften und anderen Richtlinien sind bei der Stadt Konstanz zu den üblichen Betriebszeiten einsehbar. Erfolgt eine Festsetzung „ausnahmsweise“, so sind damit Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB gemeint.

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

1. Altlasten

In der Planzeichnung sind Umgrenzungen der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können dargestellt. Bei Tiefbauarbeiten ist mit entsorgungsrelevanten Aushubmaterial zu rechnen. Anfallendes Aushubmaterial ist zu beproben und in Abstimmung mit dem Landratsamt Konstanz, Technische Fachabteilung Wasser und Abfall, ordnungsgemäß zu entsorgen.

2. Archäologie

Der Beginn aller Erdarbeiten ist frühzeitig vor Baubeginn mit dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) 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 (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0), 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 auch im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege 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.

III. Hinweise

1. Baugrund

Für Neubaumaßnahmen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 empfohlen.

Es wird eine geotechnische und fachliche Begleitung der Erd- und Gründungsarbeiten und eine laufende Überprüfung der angetroffenen Bodenverhältnisse im Vergleich zu den Untersuchungsergebnissen und Folgerungen im Gutachten (Anlage 7) empfohlen.

Auswirkungen (Setzungen, Rissbildungen) aus den Baumaßnahmen auf die Nachbarbebauung sowie Auswirkungen auf die Produktionsabläufe benachbarter Betriebe (z. B. durch Erschütterungen, Staubbildung) können nicht ausgeschlossen werden. Es wird daher eine Abstimmung mit den Nachbarn sowie eine Beweissicherung und das Anbringen von Höhenmessbolzen zur Setzungskontrolle empfohlen.

2. Altlasten/Bodenschutz

Bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes (nach § 1 BodSchG) zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten (Vermeidung von Verdichtung, Sicherung des Oberbodens).

Bei Tiefbauarbeiten ist mit entsorgungsrelevanten Aushubmaterial zu rechnen. Anfallendes Aushubmaterial ist zu beproben und in Abstimmung mit dem Landratsamt Konstanz, Technische Fachabteilung Wasser und Abfall, ordnungsgemäß zu entsorgen.

Zum Schutz des Oberbodens sind ein fachgerechter Abtrag und soweit möglich die Wiederverwertung von Oberboden im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung vorzusehen.

3. Störfallbetrieb

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Konsultationsradius des Störfallbetriebes Stadtwerke Konstanz jedoch außerhalb des gutachterlich ermittelten Sicherheitsabstandes. Sammelplätze, Aufstellflächen für Rettungsfahrzeuge sollten dennoch auf den, zu den Stadtwerken abgewandten Seiten vorgesehen werden.

4. Artenschutz

Baufeldfreimachung

Die Rodung von Gehölzen soll nur zwischen 01. Oktober und 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit und Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen und Eidechsen) erfolgen. Vor der notwendigen Rodung von Bäumen sind diese von einer fachkundigen Person auf Fledermäuse (in Höhlen, Rindenspalten) zu überprüfen. Sollten unerwartet bei den Fällarbeiten Fledermäuse angetroffen werden, sind diese vor weiteren Gefährdungen geschützt unterzubringen und baldmöglichst einem Vertreter der AG Fledermausschutz Baden-Württemberg oder einer anderen von den Naturschutzbehörden benannten Person zu übergeben.

Eidechsen

Vor dem Beginn der Aktivitätsphase der Eidechsen sollen alle potenziell geeigneten Strukturen (z. B. Steinschüttungen) von der Fläche entfernt werden. Die Vegetation ist kurz zu halten.

Amphibien

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine temporären Kleinstgewässer entstehen, welche ggf. durch Amphibien in der Umgebung angenommen werden könnten.

Vogelschlag

Detaillierte Informationen zur Minimierung von Vogelschlag sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (<http://www.vogelglas.info/>).

Nisthilfen

An den fertiggestellten Gebäuden sollten Nisthilfen für gebäudebrütende Vögel und Fledermäuse angebracht werden. Diese können außen angebracht werden oder fassadenintegriert sein.

Beleuchtung

Die Beleuchtung soll im gesamten Geltungsbereich auf das absolut notwendige Mindestmaß reduziert werden. Das nächtliche Beleuchtungsniveau sollte in der Zeit von 23 Uhr und 5 Uhr reduziert werden.

5. Baumpflanzungen

Bei der Pflanzung von Bäumen werden Baumsubstrate gemäß den FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen in der neusten Fassung empfohlen.

6. Erhalt von Bäumen

Während der Durchführung von Erd- und Baumaßnahmen sind die Bäume einschließlich ihres Wurzelraums zu sichern. In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer Fachperson festzulegen.

7. Baumschutz

Die Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz in der neuesten Fassung ist zu beachten.

8. Dachbegrünung

Für die fachgerechte Ausführung der Dachbegrünung werden die FLL-Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e. V. „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ (www.Fll.de)) und die Veröffentlichungen des Bundesverbands GebäudeGrün e.V. (BuGG) zur Dach- und Fassadenbegrünung in der jeweils neusten Fassung empfohlen.

Die Dachbegrünung darf nicht chemisch behandelt werden (z. B. nicht mit Unkrautvertilgungsmittel) und eine eventuell erforderliche Düngung darf nur maßvoll erfolgen.

9. Fassadenbegrünung

Die FLL-Fassadenbegrünungsrichtlinien in der neusten Fassung werden empfohlen.

Bei einer Kombination von Fassadenbegrünung und Fassaden-Photovoltaik sollte darauf geachtet werden, dass die Fassadenbegrünung im unteren Fassadenbereich (kleinklimatischer Kühleffekt) und die Fassaden-Photovoltaik im oberen Fassadenbereich (geringere Verschattung) installiert wird. Die Verschattung der Fassaden-Photovoltaik ist zu vermeiden (z.B. durch die Verwendung einer wandgebundener Fassadenbegrünung, elektrischer Wuchsbegrenzung, regelmäßiger Pflege).

10. Regenwasser

Die Bemessung und Ausführung der Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung hat gemäß den technischen Regelwerken DIN 1986-100 und DWA-A 138 in der neusten Fassung zu erfolgen.

Baumaterialien, die mit Regenwasser in Kontakt gelangen (insbesondere Dachdichtungsbahnen), dürfen keine bedenklichen Inhaltsstoffe enthalten, welche ausgewaschen werden können (Biozide, Herbizide, Weichmacher, etc.).

11. Erdmassenausgleich

Gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG ist bei der Ausweisung von Baugebieten sowie der Durchführung von verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme Erdmassenausgleich durchzuführen.

Konstanz, den 16.04.2021

Amt für Stadtplanung und Umwelt

Diese Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Konstanz, den

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Karl Langensteiner-Schönborn
Bürgermeister

Bekanntmachung/Inkrafttreten: