

Stand 31.07.2025

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Jungerhalde-West“

Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.7.2000 (GBl. S. 582, ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2024 (GBl. 2024 S. 98)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Photovoltaikpflicht-Verordnung Baden-Württemberg (PVPfVO) vom 1. Januar 2022

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 30 Abs. 1 BauGB)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig. Ausgeschlossen sind im Speziellen Ferienwohnungen i. S. d. § 13a BauNVO.

Abweichend hiervon ist im WA 4 eine Feuerwehrrnutzung zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO)

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt durch folgende Festsetzungen:

2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ergibt sich aus der jeweiligen Nutzungsschablone im Planeintrag und bezieht sich auf den jeweiligen Teil des Wohngebietes (WA1 - WA4). Im Bereich des WA4 darf die maximal zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

2.2 Zulässige Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Es gelten die maximal zulässigen Geschossflächenzahlen (GFZ) im jeweiligen Teil des Wohngebietes (WA1 – WA3) gemäß Planeintrag.

2.3 Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

Es werden maximale Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) bezogen auf die Rohfußbodenhöhe gemäß Planeintrag festgesetzt. Diese sind Bezugspunkt der zulässigen Gebäudehöhen. Abweichungen von der festgesetzten EFH sind bis zu 0,50 m nach oben möglich.

Die zulässige maximale Gebäudehöhe (von tatsächlicher EFH bis Oberkante Dachaufkantung) beträgt

- für dreigeschossige Bereiche 10,00 m,
- für viergeschossige Bereiche 13,00 m,

- und im Bereich des WA4 17,00 m.

Überschreitungen durch technische Anlagen wie bspw. Lüftungs- oder Klimaanlage, Schachtköpfe von Aufzugsanlagen, Photovoltaikmodule und Solarthermiemodule können zugelassen werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Stellung der Baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die festgesetzten Baufenster/Baugrenzen definiert. Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone/Terrassen kann um max. 2,00 m zugelassen werden.

5. Stellplätze, Sammelgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, § 12 Abs. 4 BauNVO)

Im WA4 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ab dem 2. Obergeschoss nur Garagengeschosse als Sammelgarage für die Wohnnutzungen im gesamten Plangebiet zulässig. Darüber hinaus sind Carsharing-Stellplätze und Stellplätze im Plangebiet nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Fläche für Carsharing-Stellplätze wird zum Abstellen von Kraftfahrzeugen festgesetzt, die für die durch Carsharing-Unternehmen oder Carsharing-Vereine angebotene standort-basierte Carsharing-Nutzung zur Verfügung stellen.

6. Nebenanlagen (§14 Abs.1 BauNVO)

Standorte für Mülltonnen und oberirdische überdachte Fahrradstellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Baufenster/Baugrenzen zulässig.

7. Sichtflächen für den fließenden Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der gemäß Planeintrag definierten Bereiche sind bauliche Anlagen unzulässig.

8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Auf der Verkehrsfläche sind innerhalb der gemäß Planeintrag definierten Bereiche öffentliche Stellplätze zulässig. Die Fläche wird zum Abstellen von Kraftfahrzeugen festgesetzt, die für Besucher des Wohngebietes zur Verfügung stehen.

9. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Es werden drei öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Fläche "Quartiersplatz" im Nordosten des Plangebietes erhält gemäß Planeintrag die Zweckbestimmung „Parkanlage“, die Fläche im Zentrum des Plangebietes erhält gemäß Planeintrag die Zweckbestimmung "Spielplatz-Fläche" und die Fläche "Pufferzone" im Süden erhält gemäß Planeintrag die Zweckbestimmungen "Parkanlage". Die Fläche "Pufferzone" ist zudem als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt.

10. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zur Versorgung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke wird gemäß Planzeichnung eine Fläche für eine Trafostation und eine zentrale Wärmepumpenanlage festgesetzt.

11. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den befestigten Flächen und Dachflächen anfallende Regenwasser, welches nicht auf den Grundstücken versickert werden kann, muss in der öffentlichen Grünfläche "Pufferzone" in einer Retentionsmulde mit einer maximalen Fläche von 960 m² zwischengespeichert und gedrosselt in das außerhalb des Geltungsbereiches liegende Flurstück Flst.-Nrn. 3774/1 eingeleitet werden.

12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG; § 9 Abs. 1a BauGB)

12.1 Anlage einer Ausgleichsfläche, Parkartige Gestaltung der "Pufferzone"

Die südlich an das Plangebiet angrenzende öffentliche Grünfläche "Pufferzone" mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" muss parkartig mit Gehölzen bepflanzt werden. Hierzu sind mindestens 7 Laubgehölze aus der Pflanzliste 3 "Pufferzone" zu pflanzen. Zudem ist die Anlage einer Streuobstwiese mit einem Pflanzabstand von 15 m mit mindestens 12 Obstgehölzen aus der Pflanzliste 4 "Obstbäume (Streuobstwiese)" umzusetzen. Das bestehende Gehölz wird durch die Festsetzung einer "Fläche zum Erhalt" gesichert sowie durch die Festsetzung der "Pflanzbindung 1" durch Neupflanzungen aus der Pflanzliste 5 "Feldgehölze" ergänzt. Die offenen Flächen sind extensiv als artenreiches Grünland zu entwickeln und durch zweischürige Mahd mit Abtransport des Mahdguts extensiv zu pflegen. Auf die flächige Ausbringung von Dünger und/oder Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten; die gezielte Düngung der einzelnen Obstbäume ist zulässig. Bauliche Anlagen sind unzulässig, ausgenommen hiervon ist ein Bereich von bis zu 1.000 m² für die Umsetzung einer Retentionsfläche samt den erforderlichen baulichen Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser aus dem Gebiet. Einfriedungen (z. B. Zäune) sind unzulässig.

12.2 Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Bis auf die öffentlichen Erschließungsflächen sind die Flächen für Plätze, Zufahrten, Hofflächen und Wege mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Geeignete Beläge sind: Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster sowie versickerungsfähige Pflaster und Platten bzw. Platten mit großem Fugenanteil.

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen Nutzung eines Feuerwehrbetriebes oder regelmäßigen Befahrens mit LKW (hier: Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr) entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

12.3 Reduktion von Lichtemissionen

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. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche "Pufferzone" sowie im und in Richtung Flugkorridor (Fledermäuse, Pflanzbindung 2) ist eine Beleuchtung jeglicher Art ausgeschlossen. Eine Beleuchtung von Gebäudefronten, mit Ausnahme der Straßenfront, ist unzulässig. Außenleuchten die an die öffentliche Grünfläche "Pufferzone" angrenzen müssen zudem mittels Bewegungsmelder gesteuert sein.

12.4 Ausschluss von unbeschichteten Metallen

Für Dachdeckung, Dachrinnen und Fallrohre sind, falls aus Metall, nur beschichtete Metalle zulässig.

12.5 Landschaftsgerechte und naturnahe Gärten

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Privatgärten) sind als unversiegelte Vegetationsflächen naturnah anzulegen, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Privatgärten sind mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung (blütenreiche Extensivwiese) anzusäen und durch zweischürige Mahd mit Abtransport des Mahdguts zu pflegen. Die Ausbringung von Dünger und/oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

12.6 Förderung der Artenvielfalt im Retentionsbereich

Die Böschungen der Retentionsfläche müssen in einem Steigungsverhältnis von 1:3 oder flacher angelegt werden. Im Retentionsbereich ist nährstoffarmer Oberboden von mindestens 30 cm Mächtigkeit aufzutragen und nach Abschluss der Bauarbeiten eine autochthone Saatgutmischung von mindestens 20 verschiedenen krautigen Pflanzenarten (Einjährige, Zweijährige, Gräser) einzusäen. Die Retentionsfläche ist durch zweischürige Mahd extensiv zu pflegen. Die Ausbringung von Dünger und/oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Aufkommende Gehölze sind zu entfernen.

12.7 Vogel-Nisthilfen

Geeignete Kunstnester für Mehlschwalben sind an den zur öffentlichen Grünfläche "Pufferzone" mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" zugewandten Fassadenseiten der Gebäude N 3, S 1, S 4 und S 6 anzubringen. Insgesamt sind 12 Kunstnester in Dreiergruppen auf die genannten Gebäude zu verteilen.

12.8 Begrünung von Nebenanlagen

Dachflächen der Nebenanlagen sind extensiv (Schichtdicke mind. 10 cm) zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Zur Ansaat geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (Ansaatstärke ca. 2 g/m²).

12.9 Fassadenbegrünung

Die Balkonanlagen sind an den beiden Außenstützen mit jeweils einer Kletterpflanze gemäß Pflanzliste 6 "Kletterpflanzen" zu begrünen.

12.10 Zuordnungsfestsetzung (Ausgleich) nach § 9 Abs. 1a BauGB

Aufgrund des durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffs entsteht für die Mainaustraße ein Kompensationsbedarf in Höhe von 7.749 Ökopunkten und für das Baugebiet in Höhe von 93.989 Ökopunkten.

Den Grundstücken für die Mainaustraße im Geltungsbereich, Gemarkung Konstanz, mit den Flst.-Nrn. 3038, 3786, 3786/1, 3786/5, 3786/6 und 3787 (jeweils Teilflächen) wie auch den Grundstücken des Baugebietes, Gemarkung Konstanz, mit den Flst.-Nrn. 3038, 3786/1, 3786/5, 3786/6 und 3787 (jeweils Teilflächen) wird zum einen als Ausgleichsmaßnahme die festgesetzte Fläche ("Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft") innerhalb des Geltungsbereichs in der öffentlichen Grünfläche "Pufferzone" mit den Zweckbestimmungen "Parkanlage" zugeordnet. Hierbei handelt es sich um eine erzielte Aufwertung durch die internen Ausgleichsmaßnahmen von 90.889 Ökopunkten. Für das verbleibende Ausgleichsdefizit wird eine Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs dieser Planung zugeordnet. Hierbei handelt es sich um einen Anteil in Höhe von 10.849 Ökopunkten für die folgende Ökokontomaßnahme aus dem städtischen Ökokonto: Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 845, Gemarkung Dingelsdorf. Hier wurde ein Acker in eine artenreiche Nasswiese umgewandelt,

ein Pufferstreifen zum Schutz vor Stoffeinträgen geschaffen und eine gewässerbegleitende Hochstaudenflur entwickelt. Die zugeordneten Ökopunkte entsprechen 1.800 m² des Pufferstreifens und 377 m² der gewässerbegleitenden Hochstaudenflur.

Aus der planinternen Ausgleichsmaßnahme werden 7.749 Ökopunkte der Mainaustraße zugeordnet. Die verbleiben 83.140 Ökopunkte der planinternen Ausgleichsmaßnahme werden zu 18,15 % (entspricht 15.000 Ökopunkten) der Erschließungsstraße und zu 81,85 % (entspricht 67.640 Ökopunkten) den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis 4) zugeordnet.

Die Ökokontomaßnahme wird ebenso zu 18,15 % (entspricht 1.969 Ökopunkten) der Erschließungsstraße und zu 81,85 % (entspricht 8.880 Ökopunkten) den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis 4) zugeordnet.

Für weitere Details wird auf den Umweltbericht verwiesen.

13. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gemäß Planzeichnung ist südlich der Mainaustraße ein Leitungsrecht (LR1) zugunsten der Stadtwerke Konstanz festgesetzt. Zugunsten der Entsorgungsbetriebe Konstanz wird ebenfalls ein Leitungsrecht (LR2) im Bereich des geplanten Wendehammers in Richtung Mainaustraße festgesetzt.

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

14.1 Maßnahmen zum aktiven und passiven Schallschutz

- An den im Anhang 1 (Lärmschutz) zu den textlichen Festsetzungen dargestellten Fassaden, die mit "Gewerbe – Nacht" oder "Gewerbe – Tag" gekennzeichnet sind, sind in den jeweiligen Geschossen keine offenbaren Fenster vor schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01, Punkt 3.16, zulässig. Dies gilt nicht, wenn nachgewiesen wird, dass aufgrund geeigneter Maßnahmen oder Abschirmungswirkungen an den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm eingehalten werden.
- Auf dem Baufeld N1 (WA4) sind nördlich und östlich des ebenerdig angeordneten Pkw-Parkplatzes mindestens 3 m hohe und geschlossene Lärmschutzwände oder andere schalltechnisch gleich wirksame Maßnahmen

(z. B. Carport-Rückwände) zu errichten ("LSM 1" gemäß Planeintrag). Der Zufahrtsweg der Hochgarage ist bis 7,5 m östlich vor der Gebäudeecke nach Süden hin durch eine geschosshohe Lärmschutzwand und eine daran angebundene luftdichte Überdachung abzuschirmen ("LSM 2" gemäß Planeintrag). Die Fassaden der Stellplatzanlage im Baufenster WA4 sind nach außen schalldicht auszuführen.

- An den im Anhang 1 (Lärmschutz) zu den textlichen Festsetzungen dargestellten Fassaden, die mit "Verkehr – Nacht" oder "Verkehr – Tag" gekennzeichnet sind, müssen in den jeweiligen Geschossen schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01, Punkt 3.16, mindestens ein Fenster zur Raumlüftung an einer anderen als den markierten Gebäudeseiten aufweisen. Alternativ sind schutzbedürftige Räume durch Schallschutzvorbauten – wie z. B. Laubengänge, verglaste Balkone oder Prallscheiben – oder technische Hilfsmittel – wie schallgedämmte mechanische Lüftungssysteme oder Einzellüfter – zu schützen. Eine schalltechnisch verträgliche und hygienisch wirksame Be- und Entlüftung nach den Vorgaben der DIN 1946-6:2019-12 (Lüftung von Wohnungen) in Verbindung mit den Schallschutzanforderungen der DIN 4109-1:2018-01 muss dauerhaft sichergestellt werden.
- Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109-1:2018 "Schallschutz im Hochbau" müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Bauteilen schutzbedürftiger Räume einhalten.

15. Flächen mit Bindungen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

15.1 Anpflanzungen von Bäumen

Für Baumpflanzungen innerhalb befestigter Flächen sind ausreichend dimensionierte (mind. 12 m³ Wurzelraum) und verdichtungsfähige unterirdische Baumquartiere zu errichten. Qualität der zu pflanzenden Bäume: Laubbäume (3-mal verpflanzt, HmB, StU 16-18 cm). Der verbindliche Standort ist innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche sowie den privaten Grundstücken um bis zu 3,00 m verschiebbar. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche "Pufferzone" sind die Baumstandorte variabel. Bäume sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Pflanzung von Bäumen entlang der "Mainaustraße"

Es sind mindestens sieben Bäume aus der Pflanzliste 1 "Entlang Mainaustraße", gemäß Planeintrag zu pflanzen. Lage der Baumstandorte von Westen nach Osten entlang der Mainaustraße: zwei in WA 4, einer in WA 1 und vier in der öffentlichen Grünfläche "Quartiersplatz".

Pflanzung von Bäumen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiet WA 1

Es sind vier Bäume aus der Pflanzliste 2 "Im Baugebiet" gemäß Planeintrag zu pflanzen.

Pflanzung von Bäumen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiet WA 2

Es sind neun Bäume aus der Pflanzliste 2 "Im Baugebiet" gemäß Planeintrag zu pflanzen.

Pflanzung von Bäumen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiet WA 4

Es ist ein Baum aus der Pflanzliste 2 "Im Baugebiet" gemäß Planeintrag zu pflanzen.

Pflanzung von Bäumen innerhalb der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung "Spielplatz-Fläche"

Es sind vier Bäumen aus der Pflanzliste 2 "Im Baugebiet" gemäß Planeintrag zu pflanzen.

Pflanzung von Bäumen innerhalb der öffentlichen Grünfläche "Pufferzone", Zweckbestimmung "Parkanlage"

Es sind mindestens sieben Bäume aus der Pflanzliste 3 "Pufferzone" zu pflanzen.

Pflanzung von Obstbäumen innerhalb der öffentlichen Grünfläche "Pufferzone", Zweckbestimmung "Parkanlage"

Es sind mindestens 12 Obstbäume (Hochstamm, Mindestkronenansatz 160 cm) aus der Pflanzliste 4 "Obstbäume (Streuobstwiese)" in einem Raster von 15 m zu pflanzen.

15.2 Erhalt von Bepflanzungen (Umgrenzung der Flächen zum Erhalt)

Es wird gemäß Planeintrag eine Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen festgesetzt. Die naturnahe Feldhecke ist auf einer Fläche von 525 m² zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

15.3 Bindungen für Bepflanzungen (Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzbindung)

Gemäß Planeintrag wird die Pflanzbindung 1 festgesetzt. Auf den Flächen sind standortgerechte Feldhecken mit unregelmäßig buchtigen Außenrändern zu pflanzen. Es sind ausschließlich Sträucher und Bäume aus der Pflanzliste "1, 2,3 und 5" zu verwenden. In den Randbereichen sind naturnahe Heckensäume zu entwickeln. Die Fläche beträgt 390 m², sollte eine örtliche Anpassung der Umgrenzung im Rahmen der Ausführung erforderlich werden, ist dies bei gleichbleibender Flächengröße möglich.

Gemäß Planeintrag die Pflanzbindung 2 festgesetzt. Auf den Flächen sind niedrige standortgerechte Pflanzungen ohne bauliche Anlagen und Gehölzpflanzungen zulässig.

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

1. Hinweise zu den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Grundlagen sind insbesondere die DIN-18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (Ausgabe 2014-07)“ und die DIN-19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial (Ausgabe 1998-05)“. Die DIN-Normen werden im Baurechts- und Denkmalamt – Baupunkt der Stadt Konstanz zur Einsicht bereitgehalten.

1.1 Baufeldfreimachung

Die Rodung von Gehölzen ist nur zwischen 01. Oktober und 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) zulässig. 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.

1.2 Beleuchtung

Die Beleuchtung ist im gesamten Gebiet auf das absolut notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Es wird die Verwendung von Bewegungsmeldern empfohlen. Die Beleuchtungsintensität ist zwischen 23:00 Uhr und 5:00 Uhr z. B. durch den Einsatz von Bewegungsmeldern zu reduzieren.

1.3 Schutz des Oberbodens

Zum Schutz des Oberbodens sind ein fachgerechter Abtrag und die Wiederverwertung von Oberboden im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung vorzusehen. Die Lagerung von Oberboden soll in Mieten von höchstens 2 m Höhe stattfinden. Bei einer Lagerung, welche länger als ein halbes Jahr

andauert, ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Die Bauabwicklung (z. B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager usw.) ist ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung in Anspruch genommen werden, durchzuführen.

Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept (BSK) zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung bzw. -durchführung zu erstellen.

Entsprechend § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

1.4 Freiflächengestaltung und -pflege

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird ein entsprechender Freiflächengestaltungsplan gefordert. Nach der Realisierung sind die Vegetationsflächen regelmäßig zu pflegen und ihr Bestand zu sichern. Abgängige Pflanzen sind gemäß den Pflanzlisten sowie der Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz zu ersetzen.

Es wird auf § 21a (Gartenanlagen) Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) hingewiesen.

1.5 Festlegung von Baumstandorten

Bei der Festlegung von Baumstandorten ist der im DVGW Arbeitsblatt GW125 genannte Abstand (> 2,50 m) zu Versorgungsleitungen einzuhalten. Wird der

genannte Abstand unterschritten, so sind die Versorgungsleitungen durch geeignete Maßnahmen gemäß Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (FGSV; Ausgabe 1989) zu schützen.

1.6 Minimierung von Vogelschlag an Glasfassaden / Glasflächen

Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind möglichst zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z. B. geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, Glasbausteine) zu minimieren. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (<http://www.vogelglas.info/>).

2. Denkmalschutz

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist gegebenenfalls 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. 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.

3. Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg

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

4. Planung, Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlage

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlage ist der "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)" der Bund- /Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten. Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:

<https://www.lai-immissionsschutz.de/Aktuelles.html?newsID=93>

5. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage des "Berichtes zur Geo- und Abfalltechnik" in der Fassung vom 11.10.2024 erstellt durch das Sachverständigenbüro für Boden- und Grundwasserschutz, Dr. Björn Bahrig Geologisch im Bereich von Ablagerungen der jungeszeitlichen Grundmoräne, zu erwarten sind Geschiebemergel, Moränensande und –kiese. Ein geschlossener Grundwasserspiegel ist erfahrungsgemäß nicht im ganzen Gebiet zu erwarten. Örtliche Grundwasservorkommen liegen im Bereich von Kieslinsen, die Höhe des Wasserspiegels schwankt, da die Kieslinsen oft nicht hydraulisch miteinander verbunden sind.

Etwaige bautechnische Hinweise zu Versorgungsleitungen, Straßenbau, Aushubmaterial und Überbauung sind dem oben genannten Gutachten zu entnehmen.

Konstanz, den 31.07.2025

Amt für Stadtplanung und Umwelt

Diese Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Konstanz, den

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Karl Langensteiner-Schönborn
Bürgermeister

Bekanntmachung/Inkrafttreten:

ANHANG 1: Lärmschutz

Lagepläne erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen



Lageplan Erdgeschoss



Lageplan 1. Obergeschoss



Lageplan 2. Obergeschoss



Lageplan 3. Obergeschoss

ANHANG 2: Pflanzlisten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pflanzliste 1 "Entlang Mainaustraße"

Kürzel	Botanischer Name	Deutscher Name	Anzahl
Tt	<i>Tilia tomentosa</i>	Silberlinde	5
Qp	<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	2

Pflanzliste 2 "Im Baugebiet"

Kürzel	Botanischer Name	Deutscher Name	Anzahl
Tt	<i>Tilia tomentosa</i>	Silberlinde	2
Qp	<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	3
Ul	<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme	3
Jr	<i>Juglans regia</i>	Walnuss	3
Cb	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	3
Sa	<i>Salix alba</i>	Trauerweide	2

Pflanzliste 3 "Pufferzone"

Kürzel	Botanischer Name	Deutscher Name	Anzahl
Qr	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	2
Sa	<i>Salix alba</i>	Trauerweide	2
Pa	<i>Populus alba</i>	Silber-Pappel	1
Jr	<i>Juglans regia</i>	Walnuss	2

Pflanzliste 4 "Obstbäume (Streuobstwiese)"

Äpfel

Frühsorten	Retina, Piros, Weißer Klarapfel
mittelfrühe Sorten	Gerlinde, Retina, Rebella, Berlepsch, Gravensteiner
Spätsorten	Topaz, Fiorina, Gewürzluke, Brettacher, Boskoop rot, Weißer Winterglockenapfel

Birnen

Frühsorte	Bunte Julibirne
-----------	-----------------

mittelfrühe Sorten	Gute Luise, Conference, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneu
Spätsorten	Gräfin von Paris, Alexander Lucas, Vereinsdechant
Süßkirschen	Hedelfinger Riesenkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Regina
Sauerkirschen	Schattenmorellen, Koröser Weichsel,
Zwetschgen, Pflaumen	Graf Althanns Reneklote, Mirabelle von Nancy, Hauszwetschge, Cacaks Schöne

Pflanzliste 5 "Feldgehölze"

Pflanzqualität: mind. 2x verpflanzt, 60-100 cm, Pflanzdichte 1Str./2 m²)

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Pflanzliste 6 "Kletterpflanzen"

Botanischer Name	Deutscher Name
Selbstklimmer	
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Jungfernrebe
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Wilder Wein
mit Rankhilfe	
<i>Rosa spec.</i>	Kletterrosen
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen
<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe
<i>Lonicera henryi</i>	Geißblatt