

KONSTANZ
Die Stadt zum See



Bebauungsplan
„Sonnenbühl 8. Änderung“

Entwurf

Planungsrechtliche Festsetzungen

Stand 29.05.2018

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, ber. 2018, S. 4)

1. Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zum Bebauungsplan „Teiländerung Sonnenbühl, 8.Änderung“ ist der Zeichnerische Teil des Bebauungsplans vom 29.05.2018 maßgeblich.

2. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1- 15 BauNVO

2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

2.2 Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig (§ 1 (6) BauNVO).

3. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB; §16 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Festsetzung der Geschossigkeit.

Oberste Geschosse, bei denen die Höhe von 2,30 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses (Staffelgeschoss) vorhanden ist, sind ab 5 Vollgeschossen nicht zulässig.

4. Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

5. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß der Planzeichnung festgelegt.

6. Garagen, Carports und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zulässig.

7. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB**7.1 Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs**

Durchlässigkeit von Einfriedungen

Einfriedungen mit Zäunen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen (siehe Örtliche Bauvorschriften Ziffer 4 Einfriedungen).

Reduktion von Leuchtemissionen

Für die Außenbeleuchtung sind umweltverträgliche, insektenschonende Leuchtmittel (insektenfreundliche gelbe LED-Leuchten, Natriumdampflampen) zu verwenden, die vollständig eingekoffert sind. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten.

Dachbegrünung

Flachdächer sind mind. extensiv zu begrünen, soweit keine PV – Anlagen aufgestellt werden. Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung beträgt 10 cm. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen, Ansaatstärke: ca. 2 g/m². Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen.

Verwendung offenerporiger Beläge

Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen und Wege sind mit offenerporigen Belägen zu erstellen. Geeignete Beläge sind: Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Pflaster bzw. Platten mit großem Fugenanteil.

8. Fläche für die 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 (1) Nr. 25a + b BauGB

- 8.1 Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche A sind mindestens 4 Bäume 2. oder 3. Ordnung gemäß Pflanzliste A (Anhang) sowie eine Heckenpflanzung gemäß Pflanzliste B (Anhang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Der Pflanzstandort der Bäume kann von der Plandarstellung abweichen.
- 8.2 Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche B sind mindestens 3 Bäume 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste A (Anhang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Der Pflanzstandort kann von der Plandarstellung abweichen.
Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche B ist die Herstellung einer Feuerwehrezufahrt unter Berücksichtigung der zum Erhalt festgesetzten Bäume zulässig.
- 8.3 Die im Bebauungsplan als zum Erhalt festgesetzten Bäume auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche C und B sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
- 8.4 Abgängige Bäume sind durch standortgerechte, gebietstypische groß- und mittelkronige Bäume gemäß Pflanzliste A (Anhang) zu ersetzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- 8.5 Für die Baumpflanzungen innerhalb befestigter Flächen sind ausreichend dimensionierte und verdichtungsfähige unterirdische Baumquartiere einzurichten (mind. 12 m³ Wurzelraum).
- 8.6 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen A, B, und C sind Nebenanlagen nicht zulässig.

II Hinweise

1. Archäologischer Denkmalschutz

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) oder dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend den genannten Behörden zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2. Altlasten

Im Bereich des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastenverdächtigen Flächen. Werden bei Baumaßnahmen verdächtige Flächen festgestellt (z.B. Müllablagerungen, Verunreinigungen des Bodens, etc.) ist dies unverzüglich dem Landratsamt Konstanz anzuzeigen.

3. Schutz des Grundwassers

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Fette, Diesel, etc.) in den Boden gelangen.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Konstanz – Amt für Wasser- und Bodenschutz- anzuzeigen.

4. Nutzung von Niederschlagswasser

Es wird darauf hingewiesen, dass die Weiterverwendung von Niederschlagswasser anzustreben ist. Geeignete Maßnahmen sind z.B. Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung.

5. Bodenschutz

Die Baustelleneinrichtung inkl. Lagerflächen sollte auf bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber von Flächen, die im Zuge einer späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen. Allgemein sollten Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

6. Baumschutz

Die Bäume sind während der Bauphase vor Beeinträchtigungen, wie z.B. Verdichtungen im Wurzelraum, mechanische Schädigungen, Schutz vor umweltgefährdenden Stoffen etc. zu schützen. Eine Verdichtung des Bodens im Traufbereich ist zu vermeiden, d. h. vor Beginn der Bauarbeiten sind Schutzeinrichtungen vor Überfahren im Kronenbereich zzgl. 1,50 m zu treffen, keine Lagerung von Baustellenmaterial in diesem Bereich. Beachtung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“. Bei Abgang ist ein Ersatzbaum (Hochstamm, 3-mal verpflanzt, 18-20 cm Stammumfang) zu pflanzen. Pflanzvorschläge siehe Pflanzliste in Anhang.

7. Baumschutzsatzung

Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz vom 5. 10. 2006 wird ausdrücklich hingewiesen.

8. Rodung von Gehölzen außerhalb der Vegetationsperiode

Um erhebliche Beeinträchtigungen von Tierarten zu vermeiden, welche die Gehölze als Lebensraum nutzen, sind sämtliche Rodungsarbeiten außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum vom 01. November bis zum 28. Februar durchzuführen.

9. Vogelschlag an Glas

Minimierung von Glasflächen mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen. Bauseitige Beachtung: Detaillierte Informationen hierzu sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (<http://www.vogelglas.info/>). Dort sind u. a. folgende Punkte zur Minderung von Spiegelungs- oder Transparenzsituation genannt.

- geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes, bedrucktes Glas (Punktraster, Bedeckung mind. 25%)
- möglichst reflexionsarmes Glas (Reflexionsgrad max. 15%)
- Milchglas, Kathedralglas, Glasbausteine, Stegplatten
- andere undurchsichtige Materialien
- mit Sprossen unterteilte Fenster
- Oberlichter statt seitliche Fenster
- Glasflächen neigen statt im rechten Winkel anbringen

Konstanz, den 29.05.2018

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den
STADT KONSTANZ - Dezernat III

Karl Langensteiner-Schönborn
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten:

I ANHANG

Pflanzliste

Die Bäume sind mindestens in folgender Qualität zu pflanzen:

Hochstamm 3 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 16-18 cm

Nuss- und Obsthochstämme sind mit einer handelsüblichen Krone (2-jährig) zu pflanzen (Stammumfang 7 – 8 cm).

Pflanzliste A

Gebietsheimische Pflanzen I. Ordnung (großkronige Bäume)

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer saccharinum</i>	Silberahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer x freemanii</i>	Kreuzung Rotahorn Silberahorn
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus cerris</i>	Zerr-Eiche
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Gew- Rpbomoe
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Tilia tomentosa</i>	Silber-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme (resistente Sorten)

Gebietsheimische Pflanzen II. Ordnung (mittelkronige Bäume)

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer rubrum</i>	Rotahorn
<i>Alnus x spaethii</i>	Purpur-Erle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus columa</i>	Baumhasel `
<i>Gleditsia triacanthos</i>	Gleditschie
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Tilia cordata</i> `Rancho	Kleinkronige Winterlinde
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche

Gebietsheimische Pflanzen III. Ordnung (kleinkronige Bäume)

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer platanoides `Sorten` `Columnare`/`Globosum`	Säulen-/ Kugel-Ahorn
Amelanchier arborea	Baum-Felsenbirne
Amelanchier lamaracki	Kupfer-Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus crus-galli	Hahnensporn-Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumenesche
Prunus in Sorten	Zierkirsche
Parrotia persica	Eisenholzbaum
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus incana	Silber-Mehlbeere