

Exemplar der Öffentlichkeitsbeteiligung  
gem. § 3 (2) BauGB von 17.06. bis 24.07.2024  
Stadt Konstanz  
Amt für Stadtplanung und Umwelt \_\_\_\_\_  
Unterschrift



Stand: 27.03.2024

---

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

**„Marienweg“**

**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. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)

**Gemeindeordnung** für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

**Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

**Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG)** vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44)

## **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **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.

### **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). Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die nach § 19 Abs. 4 BauNVO anzurechnenden Anlagen ist in WA1 bis zu einer GRZ von 0,5 und in WA2, WA3 und WA4 bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig.

#### **2.2 Zulässige Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**

Es gelten die maximal zulässigen Geschossflächenzahlen (GFZ) im jeweiligen Teil des Wohngebietes (WA1 - WA4) gemäß Planeintrag.

#### **2.3 Geschossigkeit (§§ 16 Abs. 2 Nr. 3, 20 BauNVO)**

Es gilt die maximal zulässige Anzahl der Geschosse im jeweiligen Teil des Wohngebietes (WA1 - WA4) gemäß Planeintrag. Darüber hinaus sind keine Staffelgeschosse zulässig.

#### **2.4 Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)**

Es werden maximale Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) bezogen auf die Rohfußbodenhöhe gemäß Planeintrag festgesetzt. Abweichungen von der festgesetzten EFH sind bis zu 20 cm möglich.

Ein Geschoss darf maximal eine Höhe von 3,10 m von Oberkante Rohfußboden zu Oberkante Rohdecke haben. Die Dachaufkantung darf maximal 0,80 m von der Oberkante Rohdecke betragen.

**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)**

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die festgesetzten Baufenster/Baugrenzen definiert.

**5. Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen sind gemäß Planeintrag nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig. Tiefgaragen sind in den gekennzeichneten Flächen und im Baufenster zulässig.

**6. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)**

Standorte für Mülltonnen und oberirdische überdachte Fahrradstellplätze sind nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

**7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Auf der Verkehrsfläche sind innerhalb der gemäß Planeintrag definierten Bereiche Carsharing-Stellplätze zulässig. Die Fläche wird zum Abstellen von Kraftfahrzeugen festgesetzt, die für die durch Carsharing-Unternehmen oder Carsharing-Vereine angebotene standort-basierte Carsharing-Nutzung zur Verfügung stehen. Außerdem sind auf der Verkehrsfläche durch Planeintrag Bereiche für öffentliche Stellplätze sowie für Hausmüllabstellflächen ausgewiesen. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird gemäß Planeintrag als Fußgängerbereich definiert.

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

Es werden drei öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Fläche im Zentrum des Plangebietes erhält gemäß Planeintrag die Zweckbestimmung „Spielplatz“.

## **9. 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 festgesetzt.

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

Das auf den befestigten Flächen und Dachflächen anfallende Regenwasser muss auf den Grundstücken und in der öffentlichen Grünfläche in Retentionsmulden zurückgehalten werden. Ein Notüberlauf an die öffentliche Kanalisation muss errichtet werden. Auf den privaten Grundstücken können alternativ Zisternen zur Rückhaltung vorgesehen werden.

## **11. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

In der privaten Grünfläche gelten die im Plan gekennzeichneten Pflanzbindungen (siehe 16.3).

## **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 Verwendung versickerungsfähiger Beläge**

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

## 12.2 Reduktion von Lichtemissionen

Für die private 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.

## 12.3 Begrünung von Flachdächern

60 % der Dachflächen sind extensiv (Schichtdicke mind. 10 cm) zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

## 12.4 Ausschluss von unbeschichteten Metallen

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

## 12.5 Schaffung von Habitat-Angeboten für Fledermäuse (CEF-Maßnahme 1)

Vor Rodung der Bäume sind mindestens 6 Fledermausquartiere für spalten- und baumhöhlenbewohnende Fledermäuse im Plangebiet und in unmittelbarer Nähe anzubringen.

## 12.6 Schaffung zusätzlicher Nistquartiere für Vögel (CEF-Maßnahme 2)

Vor Rodung der Bäume sind im Plangebiet und in unmittelbarer Nähe insgesamt 12 Höhlenbrüternistkästen für Feldsperling, Grauschnäpper, Hausrotschwanz, Meisenarten und Stare anzubringen.

## 12.7 Entwicklung eines gestuften Waldrandes (externe CEF-Maßnahme 3)

Für den Fitis (gebüschbrütender Vogel, gefährdete Art in Baden-Württemberg, RL3) ist außerhalb des Geltungsbereichs dieser Planung und vorgezogen zur Umsetzung des Bebauungsplanes, ein mehrstufiger, strauchiger Waldrand zu entwickeln. Die Maßnahmenfläche liegt an der Dettinger Straße (L 220), am Waldrand eines Buchenmischwaldbestandes (Teilfläche des städtischen Grundstücks mit der Flst.-Nr. 9284/5, Gemarkung Konstanz). Für weitere Details der Maßnahme wird auf das Artenschutzgutachten und den Umweltbericht verwiesen.

## 12.8 Zuordnungsfestsetzung (externer Ausgleich)

Dem durch den Bebauungsplan verursachten Eingriff von 145.718 Ökopunkten auf den folgenden Grundstücken, Gemarkung Litzelstetten, mit den Flst.-Nr. (nach Umlegung) 1550 (Erschließungsstraße), 1552, 1553, 1557, 1558, 1559, 1560, 1561, 1563 wird eine Ausgleichsfläche/ -maßnahme außerhalb des

Geltungsbereichs dieser Planung zugeordnet. Hierbei handelt es sich um einen Anteil i. H. v. 145.718 Ökopunkten für folgende Ökokontomaßnahme aus dem städtischen Ökokonto:

Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 845, Gemarkung Dingelsdorf. Hier wurde eine Ackerfläche in eine Nasswiese umgewandelt. Die zugeordneten Ökopunkte entsprechen einer Teilfläche von 6.624 m<sup>2</sup>. Für weitere Details wird auf den Umweltbericht verwiesen.

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

Gemäß Planzeichnung ist zur Martin-Schleyer-Straße zugunsten der EBK ein Leitungsrecht festgesetzt. Das Leitungsrecht liegt im Bereich der privaten Grünfläche.

### **14. Solaranlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

Bei allen Neubauten und Um- und Ausbauten größeren Umfangs eines Gebäudes, die die Identität des vorhandenen Gebäudes wesentlich verändern, ist die Anlage von Solaranlagen (z.B. Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen) vorgeschrieben.

Für PV-Anlagen gilt ein Richtwert von 0,02 kWp installierter Leistung pro Quadratmeter Nutzfläche im Gebäude. Für Solarthermieanlagen beträgt der Richtwert 15 % der im Gebäude benötigten Wärme bzw. – falls dieser Wert nicht erreicht werden kann – das auf dem jeweiligen Dach mögliche Maximum.

Die Pflicht zur Anlage von Solaranlagen entfällt unter folgenden Bedingungen: Sofern Betroffene ihren Pflichten aus dem EEWärmeG vollständig über eine Solarthermieanlage auf dem Dach des Gebäudes nachkommen, oder falls Betroffene belegen können, dass sie bei einer Begrünung von mindestens 70 % der Dachflächen PV-Anlagen nur mit wirtschaftlichem Nachteil installieren und betreiben könnten (Betrachtungszeitraum 20 Jahre), oder falls Betroffene belegen können, dass ihnen über einen Betrachtungszeitraum von 20 Jahren wirtschaftliche Nachteile durch eine PV-Pflicht entstehen würden, oder falls Betroffene nachweisen können, dass aufgrund der Mehrkosten für die Erstinstallation der PV-Anlage die Finanzierung des Bauvorhabens abgelehnt wird oder zu derart ungünstigen Konditionen erfolgt, dass die Umsetzung des Gesamtvorhabens daran im konkreten Fall scheitern würde.

Bei einer parallelen Nutzung von Dachflächen für eine Begrünung und Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen sind letztere aufzuständern und die Abstände der Modulreihen untereinander, die Modultiefe und die Höhenlage der Module auf die Vegetation abzustimmen.

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

### 15.1 Maßnahmen des passiven Schallschutzes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Marienweg“ sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung durch äußere Einwirkungen von Verkehrslärm (Landesstraße L219) und Ein- und Ausfahrt an der Tiefgarage TG 4 überschritten. Folgende Festsetzungen zum passiven Schutz gegen Außenlärm sind festgesetzt:

#### Luftschalldämmung der Außenbauteile

Gemäß „DIN-4109-1 - Schallschutz im Hochbau“ [4] sind besondere Vorkehrungen zum passiven Schutz gegen Außenlärm erforderlich, wie z.B. Schallschutzfenster. Um bei geschlossenem Fenster eine unzumutbare Schallübertragung ins Gebäudeinnere auszuschließen, müssen die Gebäudeteile eine hinreichende Luftschalldämmung aufweisen.

Die Luftschalldämmung der umfassenden Bauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume hat unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten den Mindestanforderungen der DIN-4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ [4] zu entsprechen.

Die Lärmpegelbereiche und das entsprechend erforderliche Schalldämmmaß  $R'_{w,ges}$  gemäß DIN-4109-1 [4] sind in der Tabelle dargestellt.

Lärmpegel-Bereich	Maßgebender Außenlärmpegel	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume* und ähnliches
		$R'_{w,ges}$ des Außenbauteils		
I	bis 55 dB(A)	35	30	--
II	56 bis 60 dB(A)	35	30	30
III	61 bis 65 dB(A)	40	35	30
IV	66 bis 70 dB(A)	45	40	35
V	71 bis 75 dB(A)	50	45	40
VI	76 bis 80 dB(A)	**	50	45
VII	> 80 dB(A)	**	**	50

### Lüftungseinrichtungen

Alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume sind ab einem nächtlichen Beurteilungspegel von über 45 dB(A) (siehe schalltechnische Untersuchung Anlage 2) mit schallgedämmten Lüftungsgeräten auszustatten, es sei denn die Schlafräume können durch ein weiteres Fenster auf einer lärmabgewandten Gebäudeseite belüftet werden.

Alternativ sind die Gebäude mit den sogenannten „Hamburger-Fenstern“ auszustatten. Das ermöglicht, den Schallschutz nicht nur mittels eines geschlossen zu haltenden Schallschutzfensters zu gewährleisten, sondern durch besondere Fensterkonstruktionen auch bei teilgeöffnetem (gekipptem) Fenster einen niedrigen Innenraumpegel zu garantieren.

### Geeignete Grundrissgestaltung

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume (vgl. DIN-4109-1 [4]) sind an der schallabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Räume die gemäß DIN-4109-1 [4] keines Schutzes bedürfen (Bad, Abstellräume, Treppenhäuser etc.), können an der schallintensiven Seite des Gebäudes angeordnet werden.

### Bauliche Maßnahmen am Gebäude

Als bauliche Maßnahme kommt eine vorgehängte Fassade mit ausreichendem Schalldämmmaß vor dem schutzbedürftigen Raum in Frage. Die Vorverglasung hat einen Abstand von mindestens 55 cm zum Immissionsort aufzuweisen, um den Anforderungen der TA Lärm, Anlage 1.3 [8] zu entsprechen.

### Prallscheiben

Eine weitere bauliche Maßnahme stellen Prallscheiben dar. Prallscheiben können mit geringem Abstand von den zu schützenden Fenstern montiert werden. Der so entstehende Spalt mindert den Lärmeintrag und gewährleistet die Belüftung der Räume.

### Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone) ab einen Beurteilungspegel oberhalb 62 dB(A) (siehe schalltechnische Untersuchung Anlage 2) bzw. ab dem Lärmpegelbereich IV (siehe schalltechnische Untersuchung Anlage 4) sind entsprechend zu schützen. Der maßgebende Immissionsort zur Beurteilung von Außenwohnbereichen liegt 2 Meter über der Mitte der Fläche des Außenwohnbereichs. Anlage 2 kann daher nur unter Vorbehalt herangezogen werden, da sich die Lage der Immissionsorte unterscheidet.

Geeignete Maßnahmen zum Schutz von Balkonen und Loggien sind z.B. offenbare Vorverglasungen. Im Bereich der Baukörper D1-D4 und B4 sind keine gegen Lärm ungeschützte Außenwohnbereiche zur Martin-Schleyer-Straße hin zulässig.

## 15.2 Maßnahmen an den Tiefgaragen Ein- und Ausfahrten

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft werden folgende Maßnahmen zur Ausführung der Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen festgesetzt:

1. Die Zufahrtsrampen der Tiefgaragen TG 2 und TG 3 sind einzuhausen (siehe schalltechnische Untersuchung Abb. 5 blau markierter Bereich).
2. Die Tiefgarageneinhausungen sind innen schallabsorbierend zu verkleiden.
3. Die Überfahrten der Regenrinnen sind lärmarm nach dem Stand der Technik auszubilden.
4. Die Garagentore müssen dem aktuellen Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen.

## 16. 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. 25 a + b BauGB)

### 16.1 Erhalt von Bäumen

Die zum Erhalt festgesetzten fünf Bäume gemäß Planeintrag sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Eine Verdichtung des Bodens im Traufbereich ist zu vermeiden. Vor Beginn der Bauarbeiten sind Schutzeinrichtungen vor Überfahren im Kronenbereich zzgl. 1,50 m zu treffen. Es darf keine Lagerung von Baustellenmaterial in diesem Bereich erfolgen. Bei Abgang ist ein Ersatzbaum (HmB, 3-mal verpflanzt, StU 16-18 cm) zu pflanzen. Pflanzvorschläge siehe Pflanzlisten 1 und 2. Bei Abgang der zum Erhalt festgesetzten Bäume entlang des Marienweges sind diese durch Bäume 3. Ordnung, Baumart: Kirsche (*Prunus x schmittii*) zu ersetzen.

### 16.2 Anpflanzung von Bäumen

Für Baumpflanzungen innerhalb befestigter Flächen sind ausreichend dimensionierte (mind. 12 m<sup>3</sup> Wurzelraum) und verdichtungsfähige unterirdische

Baumquartiere zu errichten. Qualität der zu pflanzenden Bäume: Laubbäume (3-mal verpflanzt, HmB, StU 16-18 cm)

Pflanzung von Bäumen entlang öffentlicher Straßenverkehrsfläche der Martin-Schleyer-Straße

Es sind mindestens 5 Bäume 1. Ordnung, Baumart: Tilia cordata (Winterlinde) gemäß Planeintrag zu pflanzen. Zur Vervollständigung der Baumreihe sind 2 zusätzliche Bäume der gleichen Baumart auf der angrenzenden privaten Grundstücksfläche mit Pflanzbindung zu pflanzen (siehe auch 16.3).

Pflanzung von Bäumen entlang öffentlicher Straßenverkehrsfläche Marienweg

Es sind 6 Bäume 3. Ordnung, Baumart: Kirsche (Prunus x schmittii) gemäß Planeintrag zu pflanzen.

Pflanzung von Bäumen im verkehrsberuhigten Straßenraum, Einfahrtsbereich von Martin-Schleyer-Straße

Es sind 2 Bäume 2. oder 3. Ordnung gemäß Pflanzlisten 2 und 3 gemäß Planeintrag zu pflanzen.

Pflanzung von Bäumen im übrigen verkehrsberuhigten Straßenraum

Es sind 6 Bäume 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzlisten 1 und 2 gemäß Planeintrag als Solitärbäume zu pflanzen.

Pflanzung von Bäumen in der öffentlichen Grünfläche, Quartiersmitte

Es sind mindestens 14 Obstbäume (Hochstamm, Mindestkronenansatz 160 cm) gemäß Pflanzliste 4 zu pflanzen.

Pflanzung von Bäumen in der öffentlichen Grünfläche, Einfahrtsbereich vom Marienweg

Es sind 3 Bäume 2. oder 3. Ordnung gemäß Pflanzlisten 2 und 3 gemäß Planeintrag in Reihe zu pflanzen.

16.3 Bindungen für Bepflanzungen (Umgrenzung der Flächen mit Pflanzbindung)

Pflanzungen zur Eingrünung des Baugebietes

Die Pflanzung von freiwachsenden, schnittverträglichen Hecken ist vorzunehmen. Es sind gebietstypische Sträucher (3-mal verpflanzt, mdB) gemäß Pflanzliste A zu wählen.

Zusätzlich sind Bäume 3. Ordnung gemäß Planeintrag (3-mal verpflanzt, HmB, StU 16-18 cm) gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen. Hinsichtlich dieser Bäume gehen in Anwendung des § 27 des Gesetzes über das Nachbarrecht BW die Festsetzungen dieses Bebauungsplans den Abstandsvorschriften des Nachbarrechts BW vor.

#### Bepflanzung der privaten Grünfläche

Die Fläche ist mit mindestens 4 Bäumen 2. oder 3. Ordnung (3-mal verpflanzt, HmB, StU 16-18 cm) gemäß Pflanzlisten 2 und 3 sowie flächendeckend mit Sträuchern (3-mal verpflanzt, mdB) gemäß Pflanzliste A zu bepflanzen. Für die Bepflanzung auf der Tiefgaragenzufahrt ist eine Mindestüberdeckung mit durchwurzelbarem Substrat von 60 cm Schichtstärke zu gewährleisten.

## **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 Vogel-Nisthilfen und Fledermaus-Quartiere**

Geeignete Höhlenbrüterkästen für Vögel sind z.B. Fa. Schwegler Nisthöhle 1B, Fluglochweite 32mm. Für Fledermausquartiere sind geeignete Flachkästen z.B. Hasselfeldt FSK-TB-KF bzw. Schwegler 1FF und geeignete Höhlenkästen z.B. Schwegler 3FN zu verwenden.

#### **1.4 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 DIN-19731 ist anzuwenden. 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.

#### 1.5 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.

Auf den privaten Grundstücken entlang der Martin-Schleyer-Straße sind die Freiflächen unter Berücksichtigung der Gelände- und Lärmsituation entsprechend zu gestalten. Im Rahmen des zum Baugesuch zu erbringenden Freiflächengestaltungsplanes ist in einem Schnitt darzustellen, wie die Höhenunterschiede zum öffentlichen Straßenraum innerhalb der privaten Freifläche gelöst werden.

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

#### 1.6 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.

#### 1.7 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/>).

### 1.8 Dachbegrünung

Zur Ansaat geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z.B. Mischung 10 Dachbegrünung der Firma Syringa bzw. Nr. 18 Saatgut oder Nr. 19 Sedumsprossen der Firma Rieger-Hofmann GmbH, Ansaatstärke ca. 2 g/m<sup>2</sup> oder Saatgut vergleichbarer Qualität).

### 1.9 Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen, die Gebäude gemäß Pflanzliste 5 mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die FLL-Fassadenbegrünungsrichtlinien sind zu beachten.

## 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. Schallschutz im Städtebau und Hochbau**

Grundlagen sind die DIN-18005 Schallschutz im Städtebau (Ausgabe 2002-07) und die DIN-4109 Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise (Ausgabe 1989-11, Berichtigung 1992-08 u.a.). Die DIN-Normen werden im Baurechts- und Denkmalamt – Baupunkt der Stadt Konstanz zur Einsicht bereitgehalten.

#### **5. Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von glazialen Lockergesteinsablagerungen (Diamikt und Kies, mit Feinsediment) der Tettang-Subformation mit unbekannter Mächtigkeit. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Konstanz, den

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Karl Langensteiner-Schönborn

Bürgermeister

## ANHANG

### Pflanzliste A

Gebietsheimische heckenartige Gehölzstrukturen (freiwachsende und geschnittene)

<i>Botanischer Name</i>	<i>Deutscher Name</i>
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

### Pflanzliste 1

Gebietsheimische Bäume I. Ordnung (großkronige Bäume)

<i>Botanischer Name</i>	<i>Deutscher Name</i>
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer x freemanii	Kreuzung Rot-/Silberahorn
Juglans regia	Walnuss
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur/cerris	Stiel-Eiche/ Zerr-Eiche
Robinia pseudoacacia	Gew. Robinie
Salix alba 'Liempde'	Silber-Weide 'Liempde'
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia tomentosa	Silber-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme (resistente Sorten)

## **Pflanzliste 2**

Gebietsheimische Bäume II. Ordnung (mittelkronige Bäume)

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

## **Pflanzliste 3**

Gebietsheimische Bäume III. Ordnung (kleinkronige Bäume)

<i>Botanischer Name</i>	<i>Deutscher Name</i>
Acer platanoides Sorten	
Olumnare Globosum	Säulen-/ Kugel-Ahorn
Amelanchier arborea	Baum-Felsenbirne
Amelanchier lamaracki	Kupfer-Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumenesche
Prunus in Sorten	Zierkirsche
Prunus x schmittii	Spiegelrinden-Kirsche
Parrotia persica	Eisenholzbaum
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus incana	Silber-Mehlbeere

## **Pflanzliste 4**

Hochstamm-Obstbäume (für die Region geeignete Sorten)

### **Äpfel**

Frühsorten

Retina

Nela

Hana

Piros

Starks Earliest

Weißer Klarapfel

mittelfrühe Sorten

Gerlinde

Lotos

Retina

Böhmer Cox

Rebella

Rubinola

Alkmene

James Grieve

Berlepsch

Gravensteiner

Geheimrat Oldenburg

Spätsorten

Topaz

Florina

Otava

Ariwa

Rosana

Rajka

Ontario

Brettacher

Boskoop rot

Glockenapfel

Zuccelmaglio

### **Birnen**

Frühsorten

Clapps Liebling

Frühe von Trevoux

Bunte Julibirne

mittelfrühe Sorten

Gute Luise

Conference

Madame Favre

Gellerts Butterbirne

Köstliche aus Charneu

Spätsorten	Winterforelle Gräfin von Paris Alexander Lucas Vereinsdechant
<b>Süßkirschen</b>	Schneiders späte Knorbel Hedelfinger Große Schwarze Knorbelkirsch Regina Star Sam Burlat Unterländer Adlerkirsche von Bärtschi
<b>Sauerkirschen</b>	Schattenmorellen Koröser Weichsel Morellenfeuer
<b>Zwetschgen, Pflaumen</b>	Graf Althanns Reneklote Hanita Mirabelle von Nancy Hauszwetschge Cacaks Fruchtbare Ontariopflaume Kirkespflaume Katinka
<b>Walnuss</b>	Weinsberg 1

**Pflanzliste 5**

Kletterpflanzen – Selbstklimmer

*Botanischer Name*

Hedera helix

Parthenocissus quinquefolia

Parthenocissus tricuspidata

*Deutscher Name*

Efeu

Jungfernrebe

Wilder Wein

Kletterpflanzen – mit Rankhilfe

*Botanischer Name*

Rosa spec.

Hydrangea petiolaris

Humulus lupulus

Clematis vitalba

Lonicera henryi

*Deutscher Name*

Kletterrosen

Kletterhortensie

Hopfen

Waldrebe

Geisblatt