



Bebauungsplan

„Überlängerbohl, 3. Änderung, 2024“

Planungsrechtliche Festsetzungen

Stand: 03.05.2024

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I I S. 3786, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung (PlanZV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.7.2000 (GBl. S. 582, ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S.229, 231).

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 30 Abs. 1 und 3 BauGB)

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird über Baufenster, die zulässige Höhe der Gebäude und die zulässige Grundfläche bestimmt.

1.1 Höhe baulicher Anlagen, Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die im Planeintrag angegebene maximale Gebäudehöhe bestimmt. Die Gebäudehöhe wird als absolute Höhe über Normalnull (ü. NN) festgelegt. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist durch Schornsteine, Technikaufbauten etc. um bis zu 3,25 m zulässig. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes ist unzulässig.

1.2 Zulässige Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen wird durch die im Plan eingetragenen Grundflächen in qm bestimmt. Nebenanlagen und insbesondere befestigte Spielflächen dürfen die Grundflächen um 100 % überschreiten; unbefestigte Spielflächen, die keine baulichen Anlagen sind, unterliegen keiner Begrenzung.

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

2.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

Die (mit Gebäuden und Gebäudeteilen) überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch Baugrenzen bestimmt und sind der Planzeichnung zu entnehmen.

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

3.1 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.

3.2 Begrünung von Flachdächern

Mind. 50 % der Dachflächen sind extensiv (Schichtdicke mind. 10 cm) zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

4. 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)

4.1 Erhalt von Bäumen

Die durch Planeintrag zum Erhalt festgesetzten Bäume 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 (Hochstamm, mit Ballen, 3-mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm) zu pflanzen.

4.2 Erhalt einer Hecke

Die durch Planeintrag zum Erhalt festgesetzte Hecke am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Ausfall von Gehölzen innerhalb der Hecke sind diese mit gebietstypischen Sträuchern (3-mal verpflanzt, mit Drahtballierung) nachzupflanzen.

Ausnahmsweise kann von der Erhaltung der Hecke abgesehen werden, wenn zum Ausgleich eine Ersatzpflanzung im Plangebiet erfolgt.

4.3 Pflanzung von Bäumen

Gemäß Planeintrag sind Neupflanzungen von Bäumen vorzunehmen. 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, Hochstamm, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm).

4.4 Pflanzung einer Hecke

Im durch Planeintrag gekennzeichneten Bereich am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs ist die Pflanzung einer freiwachsenden, schnittverträglichen Hecke vorzunehmen. Es sind gebietstypische Sträucher (3-mal verpflanzt, mit Drahtballierung) zu wählen. Auch sie ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Ausfall von Gehölzen innerhalb der Hecke sind diese mit gebietstypischen Sträuchern (3-mal verpflanzt, mit Drahtballierung) nachzupflanzen.

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

1. **Denkmalschutz**

Das alte Schulgebäude ist ein nach § 2 DSchG geschütztes Kulturdenkmal. Es handelt sich um ein zweigeschossiges Schulhaus der Gemeinde Wollmatingen, erbaut im Jahr 1900 nach Plänen des Architekten C. Engelhorn aus Konstanz. Die Hauptfassade nach Westen ist symmetrisch gegliedert, die Mittelachse wird durch einen Risalit mit Schaugiebel betont. Sie enthält den Haupteingang mit seiner reichen Renaissance-Rahmung und der guten originalen zweiflügeligen Tür. Über dem Fenster im Obergeschoss der Mittelachse sind eine große Uhr angebracht, in der Rahmung die Datierung 1900 und auf dem Giebelaufsatz das Wappen der früher selbständigen Gemeinde Wollmatingen.

Wegen der ortsgeschichtlichen Bedeutung des Schulhauses und wegen seiner guten Gestaltung besteht an seiner Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse.

III. **Hinweise**

1. **Baumschutzsatzung**

Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz vom 05.10.2006 wird hingewiesen.

2. **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.

3. **Beleuchtung**

Die Beleuchtung ist im gesamten Gebiet auf das Notwendige zu beschränken. 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.

4. 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/m² oder Saatgut vergleichbarer Qualität).

Konstanz, den 03.05.2024

Amt für Stadtplanung und Umwelt

Diese Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Konstanz, den

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Karl Langensteiner-Schönborn Bekanntmachung/Inkrafttreten:
Bürgermeister