

„Katharinenweg“

Textteil



S a t z u n g

der Stadt Überlingen über die Aufstellung des Bebauungsplanes
"Katharinenweg", Stadtteil Deisendorf

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat am 06.06.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Katharinenweg" unter Zugrundelegung folgender Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2191)
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung) - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127)
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) 1981 - Planz.-V 81) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)
4. § 3 Abs. 2 und §§ 6, 7, 13, 73 + 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (Ges.Bl. S 770), geändert durch Gesetz vom 28.03.1985
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.07.1955 (Ges.Bl. S. 129) in der Fassung vom 22.12.1975 (Ges.Bl. 1/1976).

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes "Katharinenweg", Stadtteil Deisendorf, stimmt mit der Urschrift, die das Landratsamt am 29.04.1991 nicht beanstandet hat, überein.

Überlingen, den 15. November 1991
Ruhland
Baurechtsamt

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im "zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

§ 2

Bestandteil des Bebauungsplanes

Die Satzung besteht aus:

1. dem "zeichnerischen Teil" M 1 : 1000 vom
2. den Bebauungsvorschriften

Der Satzung beigelegt sind:

1. die Begründung
2. ein Übersichtsplan M 1 : 5000

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteile dieser Satzung zuwiderhandelt.

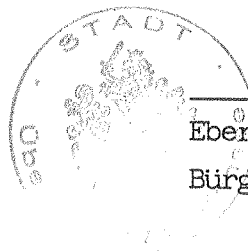
§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft

Überlingen - 7. Feb. 1991

Der Gemeinderat:



gez.

Ebersbach
Bürgermeister

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

für den Bebauungsplan "Katharinenweg", Stadtteil Deisendorf

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

I. Art der baulichen Nutzung

I. 1 Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

II. Maß der baulichen Nutzung

II. 1 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse. Die Angaben sind der Nutzungsschablone im Lageplan zu entnehmen.

II. 2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Lageplan. Sie gilt als Höchstgrenze.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

III. 1 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise.

III. 2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgen im Lageplan.

III. 3 Zulässige Zahl der Wohnungen

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

IV. Sonstiges

IV. 1 Nebenanlagen

Die für den Betrieb des Ortsnetzes erforderlichen Kabelverteilerkästen werden als Ausnahme (§ 14 Abs. 2 BauNVO) auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

V. Maßnahmen zur Grünordnung

1. Im Plan werden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB getroffen.
2. Maßnahmen zur Erhaltung der ortstypischen Eingrünung des Ortsrandes.
 - 2.1 Die vorhandenen Hochstammobstbäume sind zu erhalten und regelmäßig fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Einzelbäumen ist wieder Obsthochstamm zu pflanzen und zu unterhalten (Sorten Liste Nr. 2.4).
 - 2.2 Im Bereich der "nicht überbaubaren Fläche" am Katharinenweg ist der lückenhafte Obsthochstammbestand innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung zu ergänzen entsprechend der im Plan dargestellten Konzeption (Sorten Liste Nr. 2.4).
 - 2.3 Bei der Gestaltung der Gartenanlagen müssen überwiegend einheimische Bäume und Sträucher gewählt werden (Gehölzliste Nr. 2.1 - 2.3). Die Verwendung von fremdländischen Arten, wie Thuja, Scheinzypresse oder sonstige exotisch wirkenden Pflanzen (z.B. Blautanne, bunt- oder rotblättrige Arten) ist nicht zulässig.

VI. Geländeform

Die natürliche Geländeformation ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen am Gelände sind nicht zulässig. Dies gilt auch für die Gestaltung von sogen. "Terrassenhügel".

VII. Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB

Wird bei den eingeschossigen Gebäuden das Dachgeschoß durch eine steile Dachneigung zum Vollgeschoß (§ 2 Abs. 5 LBO), kann von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme erteilt werden, wenn dies städtebauliche vertretbar ist.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

I. 1 Antennen

Es ist unzulässig, mehr als eine Antennenanlage auf einem Gebäude anzubringen. Parabolantennen dürfen nicht an Gebäuden angebracht werden.

II. Dachgestaltung und Dachform

- 2.1 Es sind nur Satteldächer zulässig.
- 2.2 Kniestöcke sind bei eingeschossigen Gebäuden bis maximal 0,60 m, bei zweigeschossigen Gebäuden bis maximal 0,35 m zugelassen. Maßgebend für die Höhe des Kniestockes ist das Maß von Oberkante Fußboden der letzten Obergeschoßdecke bis zum Schnittpunkt zwischen Außenwand und Sparrenunterkante.
- 2.3 Als Dacheindeckungsmaterial sollten möglichst Biberschwanzziegel verwendet werden, ansonsten sind flach gemuldete Pfannenziegel bzw. Dachsteine in heller bis mittlerer ziegelbrauner Farbe zugelassen.
- 2.4 Für ggffs. erforderlich werdende Reinigungsarbeiten an den Kaminen über Dach sind der Dachdeckung angepaßte Dachtritte in der Farbe der Ziegelddeckung zu verwenden.
- 2.5 Zum Ausbau des Dachgeschosses ist auf der Nord- und der Südseite je eine Schleppgaupe mit einer Gesamtlänge von höchstens $\frac{1}{7}$ der Hauptdachlänge zugelassen. Die lichte Gaupenhöhe, gemessen von FFB, darf 1,90 m nicht überschreiten. Der Ansatzpunkt des Gaupendaches am Hauptdach darf nicht höher liegen als 2,00 m vom First in der Dachneigung gemessen.
- 2.6 An den Längsseiten sind normale Dachvorsprünge (DV) mit offenen Gesimsen und vorgehängter Rinne, waagrecht gemessen, von 0,60 - 0,80 m, je nach Kniestockhöhe, auszuführen. An den Giebelseiten sind normale Dachvorsprünge von ca. 0,30 m auszuführen. Größere Dachvorsprünge mit Flugsparren bis 0,60 m werden zugelassen. Die Dachvorsprünge sind als Windbretter mit Zahnleisten auszuführen. Dies gilt auch für evtl. zum Einbau kommende Gaupen.

2.7 Die giebelseitig mögliche Anbringung von Balkonen wird in der Auskragungstiefe in Abhängigkeit vom giebelseitigen Dachvorsprung beschränkt auf jeweils 0,20 m weniger Ausladung als der Dachvorsprung aufweist. Die Einziehung in den Dachraum wird zugelassen. Die Geländer solcher Balkone sind in Holz auszuführen, wobei landschaftsfremde (z.B. alpenländische) Formgebung nicht zugelassen wird.

III Gestaltung der Gebäude

- 3.1 Die Außenwände der Gebäude sind hauptsächlich als Putzfassaden auszubilden. Für die Gestaltung der Außenwandflächen werden zugelassen: gebrochen getönte Putze von feiner bis mittlerer Körnung (gescheibter Putz) ohne gekünsteltes "rustikales" Aussehen.
- 3.2 Daneben sollen einfache senkrechte Holzschalungen, z.B. Deckel- und Bodenschalung, verwendet werden. Einfache konstruktive Ständerkonstruktionen sind zulässig.
- 3.3 Die PKW-Abstellplätze sind als offene Einstellplätze oder geschlossene Garagen zu erstellen. Die Dachflächen sind dann den Hauptdächern mit gleicher Neigung anzupassen.

IV. Einfriedigungen und Nebenanlagen

- 4.1 In den im Bebauungsplan ausgewiesenen Sichtfeldern sind Sichthindernisse jeder Art über 0,70 m über Fahrbahnoberkante unzulässig. Im Innenbereich (Erschließungsbereich) sind Maschendrahtzäune bis 0,80 m Höhe zugelassen, die mit standortgerechter Bepflanzung einzugrünen sind (Sortenliste). Entlang der Fahrbahnen müssen die Zäune um 0,50 m von Fahrbahnoberkante zurückgesetzt erstellt werden. Diese Zäune können auch mit senkrechter Lattung errichtet werden.

V. Gestaltung der Freiflächen

Die befahrbaren Grundstücksflächen sind wahlweise als wassergebundene Decken (kein Asphalt) oder mit Naturpflaster oder natursteinähnlichem Pflaster herzustellen.

VI. Zufahrtsbreiten

Die Zufahrtsbreiten zum Grundstück einschließlich eines seitlich angeordneten Kfz.-Abstellplatzes darf entlang der Straße 5,00 m Breite nicht übersteigen.

VII. Festsetzung der Sockelhöhe

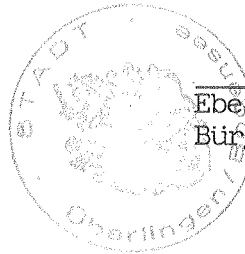
Bei eingeschossigen Gebäuden sind Kniestöcke von maximal 0,60 m Höhe, gemessen von der Oberkante Geschoßrohdecke bis Oberkante Dachhaut, zulässig.

Die Traufhöhen dürfen somit maximal betragen:

Bei eingeschossigen Gebäuden 3,60 m,

bei zweigeschossigen Gebäuden 5,80 m.

Überlingen, den 7. März 1991



902.
Ebersbach
Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Katharinenweg", Stadtteil Deisendorf
(§ 9 Abs. 8 BauGB)

I. Planungsanlaß

Mitte 1988 ist von der Ortschaftsverwaltung der Wunsch an die Stadt herangetragen worden, für den Stadtteil Deisendorf eine Abrundungssatzung zu erlassen, um insbesondere für Ortsansässige Baugrundstücke auszuweisen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Dorfhalde-Riedhalde-Gehren" ist bis auf wenige Einzelgrundstücke die Bebauung abgeschlossen. Lediglich östlich der Schule ist ein größeres Grundstück noch im Bebauungsplan als Baugelände ausgewiesen. Dies steht aber Interessenten nicht zur Verfügung, da die Eigentümer Bauparzellen nicht veräußert haben.

Um wenigstens den Eigenbedarf zu decken, sollte über eine Abrundungssatzung diese Nachfrage gedeckt werden können.

Einer Bebauung des Grundstückes Flurstück Nr. 47 (Dauwalter) hat das Landratsamt Bodenseekreis nur zugestimmt (Stellungnahme vom 07.02.1989), wenn die seit langer Zeit vorhandene Ortsrandeingrünung mit Erhaltungsgeboten belegt und zusätzliche Pflanzgebote festgesetzt würden.

Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung vom 01.03.1989 für die Bebauung dieses Grundstückes und für eine zusätzliche Ortsrandbegrünung ausgesprochen.

In seiner Stellungnahme zu dem Entwurf der Abrundungssatzung hat das Landratsamt darauf hingewiesen, daß gem. § 34 Abs. 4 BauGB nur einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 + 4 getroffen werden können. Der Entwurf der Abrundungssatzung enthalte aber zu viele Festsetzungen, so daß nunmehr die Aufstellung eines Bebauungsplanes, zumindest für das Grundstück Dauwalter und die angrenzenden Grundstücke, geboten sei.

Die Stadt Überlingen kommt dieser Anregung nach und stellt nunmehr für den fraglichen Bereich einen kleineren Bebauungsplan auf. In ihm werden alle erforderlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB getroffen.

II. Erschließung

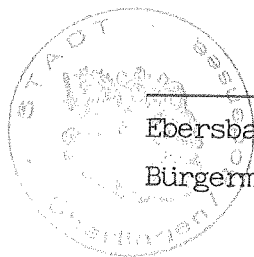
Der Planbereich ist durch den Katharinenweg und durch den Salemer Weg straßenmäßig erschlossen. Die zweite Bauzeile südlich des Katharinenweges soll durch eine private Erschließung gesichert werden (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

Ein öffentlicher Kanal ist bis zum Beginn des Salemer Weges vorhanden. Der Kanal im Katharinenweg liegt bis auf Höhe der östlichen Grundstücksgrenze, Flurstück Nr. 49. Das Plangebiet kann somit über private Erschließungsleitungen zum öffentlichen Kanal hin entwässert werden.

III. Kosten

Da die öffentlichen Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind, entstehen der Stadt durch die Bebauungsaufstellung keine zusätzlichen Kosten.

Überlingen, den



902-
Ebersbach
Bürgermeister

2. Pflanzliste

2.1. Liste Nr. 1: Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanoides	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme

2.2. Liste Nr. 2: Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus Aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

2.3. Liste Nr. 3: Sträucher

Corylus avellana	Haselnuß
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütschen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix in Arten	Strauchweiden
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

2.4. Liste Nr. 4: Obst-Hochstämme

Äpfel

Baumanns Renette
Brettacher
Freiherr von Berlepsch
Gewürzluiken
Glockenapfel
Salemer Klosterapfel
o.ä.

Birnen

Bartholomäusbirne
Gelbmöstler
Grüne Jagdbirne
Schweizer Wasserbirne
o.ä.

