

# **"Hochbild- Judenkirchhof 2. Teiländerung"**

## **Textteil**

Die 2. Teiländerung ist  
Deckungsgleich mit der  
1. Teiländerung und  
ersetzt somit diese.

GROSSE KREISSTADT ÜBERLINGEN:

## **BEBAUUNGSPLAN**

### **"HOCHBILD-JUDENKIRCHHOF 2.TEILÄNDERUNG "**

**SATZUNG ÜBER DIE**

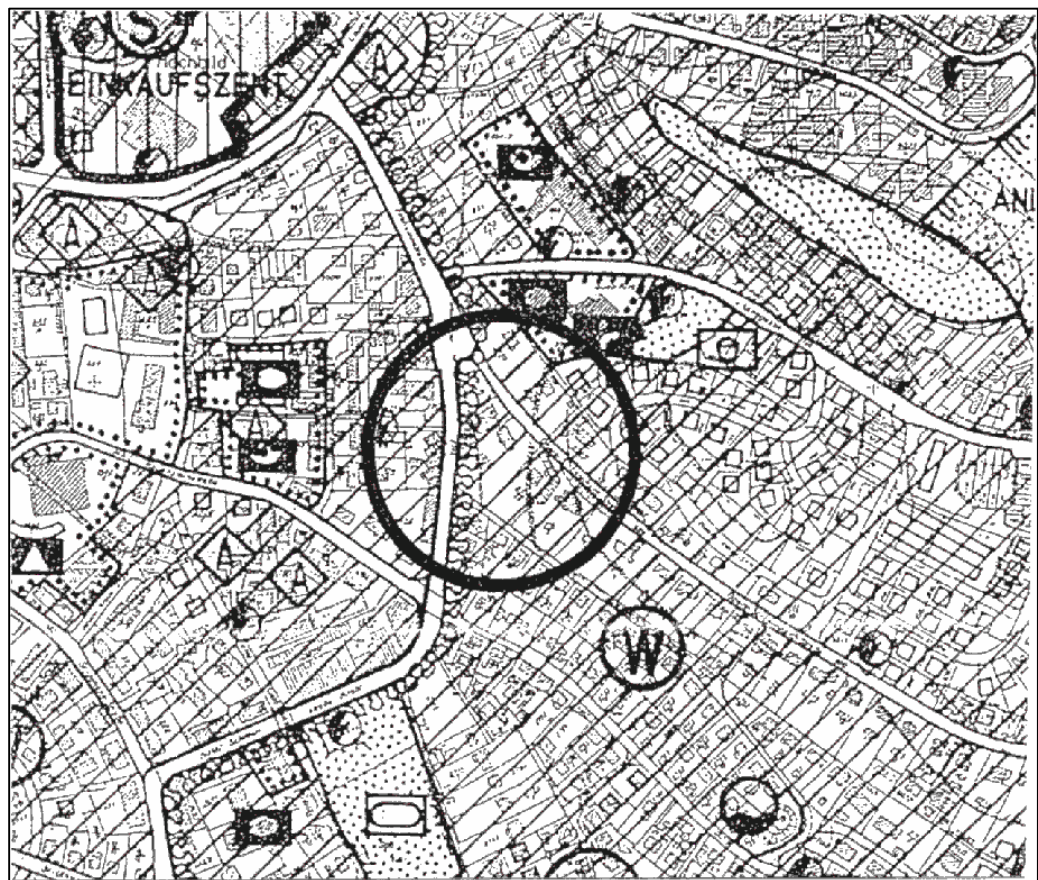
- **PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**
- **HINWEISE**

**SATZUNG ÜBER DIE**

- **ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

**BEGRÜNDUNG**

02.03.2010 ergänzt 20.04.2010



**GROSSE KREISSTADT ÜBERLINGEN:**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**„HOCHBILD-JUDENKIRCHHOF 2. TEILÄNDERUNG“**

**Inhaltsverzeichnis**

<b>SATZUNG ÜBER DIE PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>1</b>
§1 Räumlicher Geltungsbereich.....	1
§2 Gegenstand des Bebauungsplans.....	1
§3 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	1
§4 Ausnahmen und Befreiungen.....	5
§5 Ordnungswidrigkeiten .....	5
§6 Inkrafttreten .....	5
<b>HINWEISE .....</b>	<b>6</b>
<b>SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>8</b>
§1 Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften .....	8
§2 Örtliche Bauvorschriften .....	8
§3 Ordnungswidrigkeiten .....	10
§4 Inkrafttreten .....	10
<b>BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>11</b>
1. Räumlicher Geltungsbereich .....	11
2. Einfügung in die Bauleitplanung .....	12
3. Bestehende Rechtsverhältnisse .....	12
4. Bauleitplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB.....	12
5. Erfordernis der Planaufstellung.....	13
6. Räumliche und strukturelle Situation .....	13
7. Städtebauliche Konzeption .....	15
8. Begründung der wesentlichen Planfestsetzungen .....	18
9. Kostenschätzung und Finanzierung .....	24
10. Planungsstatistik.....	24
11. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften .....	25

## **SATZUNG ÜBER DIE PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

Aufgrund §§ 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414) (zuletzt geändert durch Gesetz v. 31.07.2009 (BGBl. IS. 2585) m.W.v. 01.03.2010) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. 07.2000 (GBl.S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) m.W.v. 01.01.2009 (rückwirkend) bzw. 09.05.2009 hat der Gemeinderat am 12. Mai 2010 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Hochbild-Judenkirchhof 2. Teiländerung“ beschlossen.

### **Rechtsgrundlagen:**

1. **Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 m.W.v. 01.03.2010
2. **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i.d.F. vom 23. 01. 1990  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 04. 1993
3. **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18. 12. 1990
4. **Gemeindeordnung** (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F.v. 24.07.2000  
zul. geändert 04.05.2009

### **§1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung sind die Festsetzungen in der Planzeichnung vom 20.04.2010 maßgebend.

### **§2 Gegenstand des Bebauungsplans**

Die Planzeichnung vom 20.04.2010 und deren Festsetzungen sind Gegenstand dieses Bebauungsplans.

### **§3 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB**

##### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO**

1.1.1 Im WA sind gemäß § 1 (6) BauNVO die unter § 4 (3) Ziff. 3 bis 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

#### **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) u. § 18(1) BauNVO**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintragung im Lageplan bestimmt durch die

2.1 Maximal zulässige **Zahl der Vollgeschosse**;

2.2 Maximal zulässige **Grundflächenzahl** (GRZ) bzw. **Grundfläche** (GR)

2.3 max. zulässige **Geschossflächenzahl** (GFZ) bzw. **Geschossfläche** (GF).

Gem. § 20 (3) BauNVO sind die Geschossflächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungsmauern mitzurechnen.

Über § 20 (4) BauNVO hinausgehend darf die festgesetzte Geschossfläche von Flächen für überdachte Terrassen u.ä. bis zu insgesamt 15% der max. zulässigen Geschossfläche überschritten werden.

- 2.4 Die max. **Höhe der baulichen Anlagen** wird bestimmt durch die Festsetzung der max. **Außenwandhöhe** (WH) und der max. **Firsthöhe** (FH) gemäß Eintragung im Lageplan als Höchstgrenze m.ü.N.N.
- 2.4.1 Die **Außenwandhöhe** ist das traufseitige Maß zwischen der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe EFH und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.
- 2.4.2 Die **Firsthöhe** ist das Maß zwischen der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH) und der Oberkante First.

### 3. ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN § 9 (1) 1 BauGB

- 3.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen siehe zeichnerische Festsetzungen im Lageplan.

### 4. BAUWEISE § 9 (1) 2 BauGB

- 4.1. Im gesamten Plangebiet ist die **offene Bauweise** gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
- 4.2. Im Plangebiet sind nur **Einzelhäuser** bzw. **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig (siehe Eintragungen im Lageplan).

### 5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (1) BauNVO

- 5.1 Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die im Lageplan festgesetzten **Baugrenzen**.
- 5.1.1 Gem. § 23 (3) BauNVO ist als Ausnahme ein Überschreiten der Baugrenzen durch erdgeschossige, überdachte Terrassen u.ä. nur tal- und bergseitig zulässig bis insgesamt 20 qm / Einzelhaus.
- 5.2 Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch parallele Anordnung zu den Baugrenzen mit der **Hauptfirstrichtung** gemäß zeichnerischen Festsetzungen im Lageplan. Für Nebengebäude und untergeordnete Bauteile sind Abweichungen zulässig.

### 6. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE DIE FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE § 9 (1) 4 i.V.m. § 12 (6) BauNVO

- 6.1 **Nebenanlagen** im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind unzulässig, ausgenommen sind Geräte- und Holzlager sowie Gartenlauben. Diese sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig bis insgesamt max. 30 cbm (max. Gebäudehöhe 3,5m), jedoch nicht in den festgesetzten privaten Grünflächen.

Von den Nachbargrenzen ist ein Grenzabstand von mind. 1,50 m einzuhalten.

6.2 Untergeordnete **Nebenanlagen für öffentliche Versorgungseinrichtungen** im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.3 **Garagen** bzw. **überdachte Stellplätze** (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den hierfür eigens ausgewiesenen Flächen zulässig. Generell ist eine Verschiebung der Garagenstandorte im Bereich der bergseitigen Gebäudelänge zulässig, soweit diese nicht überschritten wird.

Der notwendige Mindestabstand zwischen Garage und Straßenbegrenzung beträgt 5,0 m. Eine Reduzierung bis auf 2,0 m ist zulässig, wenn eine funkgesteuerte Türanlage eingebaut wird oder der überdachte Stellplatz als Carport ausgebildet wird. Die Garagen sind erdgeschossig auszubilden mit Ausnahme der möglichen Tiefgaragen südlich der Oberen St. Leonhardstraße.

6.4 **Stellplätze** sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch auf den festgesetzten Grünflächen.

6.5 **Tiefgaragen** und deren Zufahrten sind nur im Bereich der mit TGa bezeichneten Flächen zulässig.

### 7. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN § 9 (1) 6 BauGB

7.1 Die maximale Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden ist z.T. begrenzt gemäß den Eintragungen im Lageplan.

### 8. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN § 9 (1) 10 BauGB

8.1 Die im Lageplan dargestellten **Sichtfelder** (Si) sind ständig von allen Sichthindernissen von 0,7 m - 2,5 m über der Fahrbahn freizuhalten. Das Pflanzen von hochstämmigen Laubbäumen ist zugelassen, soweit sie kein Sichthindernis darstellen.

### 9. VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 BauGB

9.1 **Flächen für den öffentlichen Verkehr:** Verkehrsflächen der Sammelstraßen Obere St. Leonhardstraße und Frohsinnstraße sind mit abgetrenntem Gehweg festgesetzt. Die Flächenaufteilung in Geh-, Fahr- und Grünflächen ist unverbindlich dargestellt; sie kann in der Ausführungsplanung noch Veränderungen erfahren.

9.2 Die Heinrich-Emerich-Straße ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich - für Kfz, Radfahrer und Fußgänger festgesetzt.

### 10. GEH- FAHR UND LEITUNGSRECHTE § 9 (1) 21 BauGB

10.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen (Gr-Fr-Lr) sind durch entsprechende Baulasten und Grunddienstbarkeiten zugunsten der Anlieger zu sichern.

### 11. GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BauGB

- 11.1 **Private Grünflächen** siehe zeichnerische Festsetzungen im Lageplan. Bauliche Anlagen sind auf diesen Flächen unzulässig.

### 12. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) 20 SOWIE PFLANZBINDUNGEN gem. § 9(1) 25 BauGB i.V.m. § 9 (1) 14 BauGB

#### 12.1 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die im Lageplan gekennzeichneten Bäume, Sträucher und Hecken sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern.

Bei Baumaßnahmen bzw. Eingriffen in den Wurzelbereich der Bäume ist die DIN 18920 („Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) und RAS-LG 1 zu beachten. Bei Bäumen, bei denen innerhalb des Kronenbereiches eingegriffen wird, sind neben einem Wurzelvorhang Entlastungsschnitte in der Krone und eine Tiefenvorratsdüngung durchzuführen. Im Kronentraufbereich ist eine Veränderung der Geländeoberfläche bzw. Verdichtung oder Versiegelung nicht zulässig.

Abgängige Gehölze / Bäume sind durch gleichwertige zu ersetzen. Der Stammumfang bei neuzupflanzenden Bäume beträgt mind. 18/20 cm.

Ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Aussagen zu Schutzmaßnahmen erhaltenswerter Bäume während der Bauzeit sowie mit einem Baumerhaltungs-, Pflege- und Entwicklungskonzept ist Bestandteil jeden Baugesuchs.

#### 12.2 Pflanzgebote für Bäume

An den im Lageplan zeichnerisch festgesetzten Orten und entsprechend den textlichen Festsetzungen sind standortgerechte Bäume bzw. Sträucher zu pflanzen. Vom gekennzeichneten Standort kann um bis zu 4 m abgewichen werden. Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Stamm soll mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden etc.) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

Zum Fahrbahnrand müssen Gehölze einen Mindestabstand von 1,0 m aufweisen. Hangparallele Hecken sind auf eine Höhe von 1,5 m zu begrenzen. Nichtzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirte für Erkrankungen im Obstbau (z.B. Feuerbrand) gelten.

- 12.3 Flachdächer, soweit zulässig, sind mit **Dachbegrünung** auszuführen. Tiefgaragen sind mit mind. 60 cm Substratschicht Intensivbegrünung, Garagen oder Carports mit mind. 5 cm Extensivbegrünung.

### 13. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (3) BauGB

- 13.1 Die Höhenlage der Gebäude ist durch die im Lageplan eingetragene max. Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt, gem. § 18 (1) BauNVO ist der Bezugspunkt die Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses (Zugangsgeschosses). Bei besonderen topographischen Gegebenheiten ist als Ausnahme eine geringfügige Abweichung zulässig.

**§4 Ausnahmen und Befreiungen**

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

**§5 Ordnungswidrigkeiten**

Es wird auf die Ordnungswidrigkeitsvorschrift des § 213 BauGB hingewiesen.

**§6 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Gleichzeitig wird für den Geltungsbereich dieser Satzung der vorher rechtsgültige Bebauungsplan „Hochbild-Judenkirchhof“ aufgehoben.

Stadt Überlingen, den 19.05.10

  
.....  
Sabine Becker, Oberbürgermeisterin





### HINWEISE

#### 1. HÖHENAUFNAHMEN

Die im Plan dargestellten Höhen wurden durch das Ing. Büro Platter, Überlingen aufgenommen. Auf dieser Basis erfolgte auch die Festsetzung der Gebäudehöhen. Den Bauvorlagen sind Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen der Wohngebäude mit Darstellung des vorhandenen sowie geplanten Geländeverlaufs von einer Grundstücksgrenze zur anderen sowie der Anschluß an die Erschließungsstraße beizufügen. Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das "neue" Höhensystem über Normal Null (NN).

#### 2. ENTWÄSSERUNG

Bei Entwässerungsgegenständen im Gebäude, die unter der Rückstauenebene liegen, sind Vorkehrungen zu treffen, die ein Eindringen von rückstauendem Wasser über die Entwässerungsleitungen verhindern (Rückstauverschlüsse, Hebeanlagen): Eine dauerhafte Grundwasserableitung (Dränaugen) ist nicht zulässig. Betroffene Baukörper sind entsprechend wasserdicht auszubilden. Für die Bestandsgebäude wie auch Ersatzgebäude ist eine Beseitigung des Regenwassers über die örtliche Kanalisation vorgesehen. Für die neu geplanten Gebäude ist eine modifizierte Regenwasserbeseitigung vorzusehen. Zur Rückhaltung des anfallenden Regenwassers ist grundsätzlich die Erstellung von abwirtschaftbaren Zisternen vorgeschrieben. Darüberhinaus erforderlicher Retentionsraum ist aus topographischen Gründen nur auf Flst. Nr. 2716/8 möglich. Auf Flst. Nr. 2716/60 und 2716/3 erweist sich die Topographie hierfür als zu steil. Hier ist der Notüberlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen.

#### 3. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE / DENKMALSCHUTZ

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Abt. 2 Ref. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

#### 4. BODENSCHUTZ

Nach § 4 (2) BodSchG und § 1a und 202 BauGB ist der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden dringend zu beachten. Die Bodenversiegelung ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken und auf ein Minimum zu reduzieren. Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist soweit als möglich zu verzichten. Für das Bodenmaterial, das im Zuge der Bauarbeiten anfällt, ist ein Verwertungs- und Entsorgungskonzept zu erarbeiten. Der Aushub ist, soweit möglich, zur Terrassierung des Geländes zu verwenden. Dem Schutz des Mutterbodens ist eine hohe Priorität einzuräumen (BauGB § 202). Der Mutterboden ist zwischenzulagern und wiederzuverwenden. Die Zwischenlagerung ist in Mieten von nicht über 1 m Höhe vorzunehmen. In der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen. Baustellenabwässer sind aufzufangen und zu entsorgen. Das Warten, Reinigen und Betanken der Baustellenfahrzeuge darf nur auf geeigneten Flächen erfolgen. Zur Minimierung der Bodenverdichtung darf ein Befahren mit schweren Baumaschinen nur bei geeigneten Bodenverhältnissen stattfinden. Nach Abschluß der Baumaßnahmen ist der verdichtete Boden tiefgründig zu lockern.

#### 5. WASSERSCHUTZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Zone III B des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes "Nußdorf". Die entsprechende Schutzverordnung vom 18.12.92 ist zu beachten und einzuhalten.

### **6. BAUGESUCH**

Den Baugesuchen sind zum Nachweis für das Einfügen des Gebäudes in das Gelände entsprechende Höhenschnitte beizufügen.

Des weiteren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Aussagen zu Schutzmaßnahmen erhaltenswerter Bäume während der Bauzeit sowie mit einem Baumerhaltungs-, Pflege- und Entwicklungskonzept jedem Baugesuch beizufügen. Der Freiflächengestaltungsplan muss ebenfalls Darstellungen der geplanten Höhenanschlüsse sowie des geplanten Bewuchses zur Überprüfung der Empfehlungen des Grünordnungsplaners enthalten.

### **7. EMPFEHLUNGEN DER GRÜNORDNUNG**

Dem Bebauungsplan liegt ein Grünordnungsplan des Büros Die Landschaftsarchitekten, Konstanz zugrunde, dessen wesentliche Aussagen übernommen worden sind. Es handelt sich dabei um Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen oder Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 BauGB.

Zur Freiflächenplanung werden von der Grünordnungsplanung folgende Maßnahmen empfohlen:

- Erhalt der stadtbildprägenden Bäume und Baumgruppen,
- Betonung des villenartigen Charakters an den Gebäuden durch Fassadenbewuchs,
- durchlichten des bestehenden Gehölzbestandes,
- regelmäßige Pflege und regelmäßiger Baumschnitt der hochstämmigen Laub- und Obstgehölze,
- Neugestaltung der Gärten,
- Umgestaltung landschaftsfremder Vegetationsflächen,
- Verbesserung von Details zugunsten der Gestaltung und Ökologie,
- Gestaltung der hausnahen Bereiche mit standortgerechten Stauden, Sträuchern und Bäumen. Verzicht auf Koniferen und immergrüner exotischer Gehölze,
- Entsiegelung von Teilbereichen.

### **8. VERSORGUNGSLEITUNGEN**

Veränderungen bestehender Leitungsführungen aufgrund von baulichen Maßnahmen gehen zu Lasten des Verursachers. Die Eintragung im Plan gewährleistet nicht die tatsächliche Lage oder den tatsächlichen Bestand. Die genaue Lage der Versorgungsleitungen ist bei den jeweiligen Versorgungsträgern zu erfragen.

## **SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) in der Neufassung vom 01.03.2010 aufgrund Gesetzes vom 10.11.2009 (GBl. S. 615) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) m.W.v. 01.01.2009 (rückwirkend) bzw. 09.05.2009 hat der Gemeinderat am 12. Mai 2010 in öffentlicher Sitzung die Örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Hochbild-Judenkirchhof“ - 2. Teiländerung beschlossen.

### **§1 Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung sind die Festsetzungen in der Planzeichnung vom 20.04.2010 maßgebend.

### **§2 Örtliche Bauvorschriften**

#### **1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN § 74 (1) 1 LBO**

1.1 **Gebäudehöhen:** Die im Lageplan eingetragene talseitige Wandhöhe von z.B. max. 6,70 m (s. Eintragungen im Lageplan) darf nicht überschritten werden.

Der Rohfußboden Gartengeschoss darf max. 50 cm über Bestandsgelände liegen.

1.2.1 **Dächer:** Es sind Sattel- und Walmdächer gem. Eintragung im Lageplan zulässig. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit beidseitig gleichgeneigten Dachflächen und einem First auszuführen.

Die Dachneigung ist mit 35° - 45° festgesetzt.

1.2.2 **Dachaufbauten** sind nur zulässig im 1. DG. Die Länge von Dachaufbauten und Zwerchhäusern darf insgesamt pro Dachseite nicht mehr als 50% der Dachlänge betragen. Für Zwerchhäuser ist eine max. Breite von 1/3 der Dachlänge festgesetzt.

Die Firsthöhen von Dachaufbauten und Zwerchhäusern müssen vertikal gemessen mind. 2,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Überdachte Dacheinschnitte sind zulässig.

1.2.3 Die **Dachflächen** sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken (Farbgebung naturrotbraun und dunkelgrau – anthrazit). Glänzende bzw. glasierte Dachziegel oder Dachsteine sind unzulässig.

Die Dachgauben können als Ausnahme auch eine Metalldeckung mit stumpf wirkender Materialoberfläche aufweisen.

1.2.4 Anlagen zur Gewinnung **regenerativer Energien** (Solarthermie; aber keine Photovoltaik) sind zulässig. Bei der Installation auf dem Dach dürfen die Abstände der Kollektoren zum Dachkörper 0,10 m nicht überschreiten. Sie sind so anzuordnen, dass sie optisch in die Dachfläche integriert sind. Pro Dachseite dürfen max. 50% der Dachfläche für die Installation verwendet werden.

1.3 **Fassade:** Als Fassadenmaterialien sind nur Putz und Holz zulässig. Die Farbgebung der Fassaden ist in gedeckten Farbtönen auszuführen.

- 1.4 **Garagen:** Garagen sind in Anpassung an die Dächer des Hauptgebäudes mit Sattel- bzw. Walmdach zulässig, teilweise auch als Flachdach (s. Eintragungen im Lageplan). Garagen im Hang wie auch Tiefgaragen, soweit nicht mit Gehbelägen versehen, sind erdüberdeckt zu versehen (Tiefgaragen mit mind. 60 cm Substratschicht Intensivbegrünung, Garagen oder Carports mit mind. 5 cm Extensivbegrünung).

## 2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN § 74 (1) – (3) LBO

- 2.1 **Unbebaute Flächen:** Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Die festgesetzten privaten Grünflächen sind naturnah zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

- 2.2 **Geländeauffüllung / Geländemodellierung:** Das Gelände ist grundsätzlich in seinem natürlichen Verlauf zu erhalten.

Dies gilt insbesondere auch für die bestehenden Böschungen im Bereich der Oberen St. Leonhardstraße und wo gekennzeichnet auch im Bereich der Heinrich-Emerich-Straße. Außerhalb der Gebäudezufahrten sind Geländeänderungen nur in unbedingt erforderlichem Maße zulässig:

- in einem Gebäudeumgriff von 4,0 m zur Ausbildung von Terrassen
- zur höhenmäßigen Angleichung der Zufahrtsflächen sowie zur Anpassung an den Straßenkörper.

Hierbei sind Böschungen bis zu einem Böschungsgrad von 1 : 2 (Höhe : Länge) zulässig

- Tiefgaragengeschosse dürfen talseitig nicht mehr als 1,5 m über das Gelände herausstehen, sie sind je nach topographischen Gegebenheiten entsprechend anzufüllen.
- neu entstehende Böschungen sind naturnah zu gestalten. Die Verwendung von Böschungssteinen ist unzulässig.

Geländeänderungen sind unzulässig:

- in einem Streifen von 2,0 m entlang der Grundstücksgrenzen,
- in den zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung festgesetzten privaten Grünflächen, soweit nicht zur Angleichung des Straßenkörpers erforderlich.

- 2.3 **Einfriedigungen und Stützmauern:** Einfriedigungen sind nur als Hecken mit innenliegendem Spanndraht zulässig.

Einfriedigungen aus Betonformsteinen, Mauern, Stacheldraht sowie Hecken aus Nadelgehölzen (wie z.B. Thuja, Taxus etc.) sind unzulässig.

Stützmauern sind nur zulässig:

- im Gebäudeumgriff von 4,0 m in einer Höhe von max. 90 cm und einem Abstand von mindestens 5,0 m zwischen zwei Mauern,
- zur Abstützung von Zufahrten bzw. Zuwegung
- die Stützmauern sind als Natursteintrockenmauern auszuführen. Wo unumgänglich wie z.B. Tiefgaragenzufahrten, sind Ausnahmen in der Ausführung zulässig.

- 2.4 **Minderung der Bodenversiegelungen:** Die Flächen für Zufahrten (Ausnahme evtl. Tiefgaragenabfahrten) und Wege ebenso die Stellplätze sowie Terrassen sind mind. 70% sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,8 gem. DIN 1986 herzustellen. Geeignet sind z.B. wassergebundene Decken, Rieselbelag, Schotterrassen, Rasengittersteine, Pflasterungen mit offenen Fugen etc.
3. **ANTENNEN § 74 (1) 4 LBO**
- 3.1 **Antennen:** Je Gebäude ist nur 1 Außenantenne bzw. Parabolantenne zulässig. Sofern Kabelanschluß möglich, ist dieser empfohlen.
4. **NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN § 74 (1) 5 LBO**
- 4.1 **Niederspannungsfreileitungen** sind im Geltungsbereich unzulässig.
5. **ERFORDERLICHE STELLPLÄTZE § 74 (2) 3 LBO i.V.m. § 37 LBO**
- 5.1 Im Plangebiet sind je Wohneinheit über 70 qm 2 **Stellplätze** nachzuweisen, je Wohneinheit bis incl. 70 qm 1,5 Stellplätze, je 30 qm Büronutzfläche 1 Stellplatz, je 2 Betten eines Beherbergungsbetriebes ebenfalls 1 Stellplatz. Bei Nachweis der Stellplätze ist jeweils aufzurunden.
6. **ANLAGEN ZUM SAMMELN UND VERWENDEN VON NIEDERSCHLAGSWASSER § 74 (3) 2 LBO**
- 6.1 Bei Neubauten ist die Anlage von abwirtschaftbaren **Zisternen** zur Regenwasserbewirtschaftung der Dachflächenwässer festgesetzt.
- 6.2 Für die Gartenbewässerung ist der Bau von abwirtschaftbaren **Zisternen** vorgeschrieben.

### §3 Ordnungswidrigkeiten

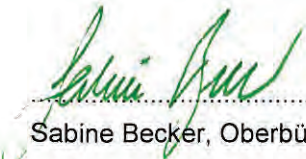
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 BauGB handelt, wer aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

### §4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Stadt Überlingen, den

19.11.19

  
Sabine Becker, Oberbürgermeisterin



## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich zwischen Frohsinnstraße und Oberer St. Leonhardstraße. Es umfaßt die Grundstücke: Flst. Nr. 2713/2, 2713/3, 2713/8, 2713/9, 2716/1, 2716/3, 2716/8, 2716/14, 2716/54, 2716/60, 2716/66 Teilflurstücke der Heinrich-Emerich-Straße, der Oberen St. Leonhardstraße und der Frohsinnstraße.

Die Abgrenzung des Plangebiets der 2. Teiländerung des Bebauungsplans „Hochbild – Judenkirchhof“ nach Norden, Osten und Süden folgt den Grenzen des Bebauungsplans aus dem Jahr 1973. Dies ist zweckmäßig, zumal die tatsächliche Entwicklung eine andere Grenzziehung auch nicht nahelegt. Nach Westen hin bildet die Frohsinnstraße die Grenze für den von der 2. Teiländerung betroffenen Bereich, weil darüber hinaus kein gleichzeitiges Steuerungsbedürfnis besteht: Westlich der Frohsinnstraße befindet sich ein städtisch geprägtes Gebiet mit Geschosswohnungsbau, es gibt auch einige wenige Reihenhäuser. Die Gebäude sind i.d.R. dreigeschossig, z.T. mit zu Wohnzwecken ausgebauten Dächern. Die Topographie ist relativ eben. Es besteht keine Seesicht - umgekehrt ist der Bereich vom See auch nicht einsehbar, also ohne Bedeutung für die Stadtsilhouette. Ein großer Teil der Gebäude ist in den 60iger und 70iger Jahren entstanden und daher überwiegend ohne die aus heutiger Sicht notwendigen Stellplätze oder Garagen errichtet worden. Die ehemaligen Vorgärten und zum Teil auch die Höfe werden heute von Parkplätzen geprägt. Erhaltenswerter Baumbestand ist nicht anzutreffen.

Nördlich der St. Leonhard-Straße gilt der Bebauungsplan „Langgasse“, der bereits mehrfach geändert wurde. Für die Grundstücke Flst. Nr. 2717/20, 2717/5 und 2717/21 gilt der Bebauungsplan „Langgasse 8. Teiländerung“. Er lässt lediglich Einzelhäuser zu, setzt Baufenster fest bei einer GRZ von 0,2, einer GFZ von 0,4, zwei Vollgeschossen und zwei Wohneinheiten. Auf den Flst. Nr. 2717/4, 2717/1 und 2717/17 gilt der Bebauungsplan „Langgasse 3. Teiländerung“. Hier liegen die Baufenster überwiegend exakt um die bestehenden Gebäude, die GRZ liegen zwischen 0,09 und 0,18, die GFZ zwischen 0,23 und 0,45, bei zweigeschossiger Bauweise und zwei Wohneinheiten. In diesem Bereich hat die Stadt Überlingen bereits alles aus ihrer Sicht Erforderliche getan, um das städtebauliche Ziel „Erhalt des villenartigen Charakters“ zu verfolgen.

Östlich und südlich an den Bebauungsplan „Hochbild-Judenkirchhof“ angrenzend gilt der Bebauungsplan „St. Ulrich – Rauhalde“ aus dem Jahr 1977, der im Jahr 1984 ergänzt wurde. Der Bebauungsplan setzt Baubänder mit einer GRZ von 0,3, einer GFZ von 0,6, zwei Vollgeschosse, offene Bauweise und ein Reines Wohngebiet fest. Durch die Ergänzung im Jahr 1984 sollte der bestehende Gebietscharakter mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie der vorhandene alte Baumbestand geschützt werden.

Der Bereich südlich der Heinrich-Emerich-Straße ist nicht durch eine villenartige Bebauung, sondern durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Die Heinrich-Emerich-Straße stellt damit eine Zäsur dar zwischen der villenartigen Bebauung (nördlich) und der Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern (südlich).

Noch weiter südlich, im Bereich zwischen Rauhalde und von-Mader-Straße, befinden sich ebenfalls Grundstücke mit großen, nach Süden vorgelagerten Gärten und teilweise mit Seeblick. Um den Gebietscharakter dieses Gebietes zu schützen, hat die Stadt Überlingen ein Bebauungsplanänderungsverfahren eingeleitet.

### **2. Einfügung in die Bauleitplanung**

Die Fläche der 2. Teiländerung ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen von 1998 als Wohnbaufläche ausgewiesen.

### **3. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Das Plangebiet ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hochbild-Judenkirchhof“ vom 16.5.1973. Der Bebauungsplan von 1973 weist im Bereich der 2. Teiländerung ein Reines Wohngebiet mit folgenden Nutzungsziffern aus:

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,3,
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6,
- 2 Vollgeschosse,
- Dachneigung: 0°-32°,
- offene Bauweise.

Die bestehenden Straßen (Obere St. Leonhardstraße, Frohsinnstraße und Heinrich-Emerich-Straße) sind als Verkehrsflächen ausgewiesen. Der rechtskräftige Bebauungsplan von 1973 wird dort wo er von der Teiländerungen überlagert wird aufgehoben.

### **4. Bauleitplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

Die 2. Teiländerung erfolgt im Wege des „beschleunigten Verfahrens“ gemäß § 13a BauGB i.V. mit § 13 BauGB. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor. Der § 13a BauGB ist, wie sich aus § 13a Abs. 4 BauGB ergibt, auch bei der Änderung eines Bebauungsplans anwendbar.

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan „Hochbild-Judenkirchhof“ – 2. Teiländerung um eine „andere Maßnahme der Innenentwicklung“. Unter diesen Begriff fallen insbesondere Maßnahmen, die der Erhaltung vorhandener Ortsteile dienen.

Der Bebauungsplan fällt zudem unter § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, weil die festgesetzte zulässige Grundfläche weniger als 20.000m<sup>2</sup> beträgt. Siehe auch Ziffer 10 „Planungsstatistik“ der Begründung.

Der Bebauungsplan betrifft keine Vorhaben die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen ebenfalls nicht vor. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB zielt insbesondere auf die Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete), Natura-2000-Gebiete und die Vogelschutzrichtlinie.

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 1 BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Dies bedeutet, dass Umweltprüfung und Umweltbericht nicht erforderlich sind. Darüber hinaus gelten gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 4 BauGB bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer Grundflächen bis zu 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Anforderungen des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB an die Abwägung bleiben hiervon unberührt.

Das Abwägungsmaterial muss auch in Bezug auf Umweltbelange ermittelt werden. Es ist zu prüfen, welche umweltrelevanten Belange im jeweiligen Einzelfall betroffen sind, wie sie zu bewerten sind und ob sie ggf. im Interesse der Planziele zurückgesetzt werden können.

Um eine ordnungsgemäße Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB durch entsprechend aufbereitete Unterlagen zu ermöglichen, wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet.

### **5. Erfordernis der Planaufstellung**

Die inhaltlichen Festsetzungen der 2. Teiländerung des Bebauungsplans „Hochbild-Judenkirchhof“ waren bereits Gegenstand der 1. Teiländerung. In der Fassung der 1. Teiländerung ist der Bebauungsplan Gegenstand eines anhängigen Normenkontrollverfahrens, das zur Zeit ruht. Im Rahmen dieses Verfahrens hat sich herausgestellt, dass nicht auszuschließen ist, dass die 1. Teiländerung aufgrund eines Verfahrensfehlers für unwirksam erklärt wird. Da die Stadt Überlingen gleichwohl an den inhaltlichen Festsetzungen der 1. Teiländerung festhalten möchte, hat sie sich entschlossen, diese nach Durchführung eines vollständigen Bebauungsplan-Änderungsverfahrens (2. Teiländerung) im Wege des beschleunigten Verfahrens erneut durch Satzung zu beschließen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein über Jahrzehnte gewachsenes, qualitätsvolles Wohngebiet, das mit seinem erheblichen Anteil an privaten Grünflächen das Landschafts- und Stadtbild prägt. Im Laufe der Jahre waren durch neue Bauvorhaben Entwicklungen zu beobachten, die den Gebietscharakter negativ zu beeinflussen begannen. Die Stadt Überlingen erwartet, dass es im Zuge eines Generationen-Wechsels verstärkt zu Grundstücksveräußerungen kommt und daraus ein erheblicher Baudruck resultieren wird, der die unerwünschte Entwicklung im Plangebiet weiter verstärken würde. Dieser Entwicklung soll durch eine Teiländerung des Bebauungsplans „Hochbild-Judenkirchhof“ von 1973 gegengesteuert werden.

Für Grundstücke zwischen Oberer St. Leonhardstraße und Heinrich-Emerich-Straße mit ihren zum Teil sehr großen Grundstückszuschnitten lagen Bauwünsche vor, die eine größere bauliche Verdichtung zur Folge hätten. Der bestehende Bebauungsplan läßt eine GRZ von 0,3 sowie eine GFZ von 0,6 zu und weist mit seinen großzügigen Baugrenzen Bauflächen auf, die in Kollision mit dem prägenden Bewuchs und damit dem Erscheinungsbild des Ortes werden können. Auf der Basis eines begleitenden Grünordnungsplanes sind die wesentlichen landschaftlichen und ökologischen Merkmale des Plangebietes erfaßt und dargestellt worden. Im zweiten Schritt sind diese mit einer verträglichen zukünftigen baulichen Entwicklung abgestimmt worden. Der Bebauungsplan soll den heutigen Erkenntnissen Rechnung tragen und die bauliche und freiräumliche Entwicklung gemäß den aktuellen Zielsetzungen der Gemeinde sichern.

### **6. Räumliche und strukturelle Situation**

#### **6.1 Ökologische Grundsituation**

##### Landschaftsraum

Das Plangebiet ist Teil des von der Würmeiszeit geprägten Überlinger Hügellandes. Vom Plangebiet aus existieren attraktive Blickbeziehungen in Richtung Osten und Süden auf den Überlinger See mit der Insel „Mainau“ und dem "Bodanrück".

##### Topographie

Das Planungsgebiet zeichnet sich durch eine südexponierte Hanglage aus. Das Gelände steigt von 437,5 m bis auf 457,5 m über Normalnull.

##### Baumbestand und Grünstruktur

Der Stellenwert des Plangebietes ist innerhalb der Gesamt-Grünstruktur von Überlingen von Bedeutung. Aus der Stadtstruktur wird deutlich, dass Überlingen eine kombinierte Grünstruktur aufweist, d.h. die Grünstruktur setzt sich aus punktförmigen und bandförmigen Grünelementen zusammen. Der Baum- und Grünbestand zwischen der Heinrich-Emerich-Straße und der Oberen St. Leonhardstraße ist wesentlicher Bestandteil eines umfassenden und großräumigen Biotopverbundsystems. Dieser Biotopverbund zieht sich vom Ufer des Bodensees über die langgestreckten Grünstrukturen



des ehemaligen Riedmühlenkanals weiter zur Parkanlage vom Schloss Rauenstein, zu den bedeutenden Grünstrukturen des Parks „St. Leonhard“ und in den Landschaftspark „St. Leonhard-Deisendorf“. Weitere wichtige Bestandteile dieser Vernetzungsstrukturen sind der Park beim Schloss Burgberg sowie die über zwei Hektar große Streuobstwiese am Grethaldenhang. Der sich daran anschließende Burgbergwald gewährleistet eine intensive Vernetzung hinaus in die Landschaft um Andelshofen und in das Landschaftsschutzgebiet "Andelshofer Weiher". Derartige großräumige Biotopverbundsysteme sind bedeutender Lebensraum und Nahrungsquelle für eine Vielzahl von Tierarten, insbesondere auch für Vogelarten, die teilweise auf der "Roten Liste" stehen. Private Grünflächen, Baum und Grünbestände sind wichtige "Trittsteinbiotope" innerhalb eines solchen Vernetzungssystems. Hier hat der Grünbestand an der Oberen St. Leonhardstraße eine wichtige Funktion.

Das Planungsgebiet "Hochbild-Judenkirchhof" – 2. Teiländerung stellt in diesem Zusammenhang ein bandförmiges Grünelement dar, welches als Verlängerung des Landschaftsparks "St. Leonhard" zu sehen ist.

Das Planungsgebiet ist durch eine Vielzahl von Einzelbäumen geprägt, die diesen Außenraum vertikal gliedern. Die Bäume sind z.T. 100 Jahre alt. Ziel ist es, durch eine Bestandsverjüngung der Bäume und der Ansiedlung/ Ergänzung der Strauch- und Krautflora eine ökologische Ausgleichsfläche zu schaffen. Diese dient Pflanzen und Tieren als Zufluchtsstätte und verhindert eine Verarmung von Flora und Fauna im Stadtgebiet. Diese ökologischen Ausgleichsflächen sind mittelfristig mit Grünverbindungen untereinander zu verknüpfen und zu einem netzartigen Stadtbiotopsystem auszubauen.

### Böden

Im von der Würmeiszeit geprägten Landschaftsraum des Überlinger Hügellandes herrscht als Ausgangsmaterial für die Bodenbildung eine würmeiszeitliche Grundmoräne vor. Im Regelfall folgen der Mutterbodenschicht (bis 0,30 m stark) weich-steife bis steif, braune, wechselnd sandig-kiesige, tonige Verwitterungslehme (Schluffe) bis in Tiefen von ca. 1,20 - 3,0 m. Unterhalb dieser Schicht findet sich steifer bis halbfester Geschiebelehm, in den teilweise größere Findlinge eingelagert sind. Ein exaktes Boden bzw. Baugrundgutachten liegt für das Bearbeitungsgebiet nicht vor.

### Grundwasser

Aussagen über die anstehenden Grundwasserverhältnisse liegen nicht vor.

### Klima/Luft

Das Klima im Plangebiet wird vom für das Überlinger Umland typischen Land-Seewind-System bestimmt. Die mittlere Jahres-Lufttemperatur liegt bei 7 Grad C bei einem mittleren jährlichen Niederschlag von 750 mm (Maximum Mai bis Juli). Kleinklimatisch entsprechend günstige Verhältnisse finden sich in südexponierten Hanglagen.

## **6.2 Bestehende Nutzung / Bebauung**

Das Gebiet weist im Bereich zwischen Oberer St. Leonhardstraße und Heinrich-Emerich-Straße eine Bebauung mit zweigeschossigen Stadtvillen auf. Im Bereich südlich der Heinrich-Emerich-Straße und östlich der Frohsinnstraße besteht eine straßenbegleitende Bebauung mit 1,5 bis 2-geschossigen Einzelgebäuden. Die Gebäude werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Einzelne untergeordnete Büronutzungen sind ebenfalls vorhanden.

## **6.3 Verkehr**

Das Plangebiet wird durch die Obere St. Leonhardstraße, die Frohsinnstraße und die Heinrich-Emerich-Straße erschlossen. Sowohl die Frohsinnstraße als auch die Obere St. Leonhardstraße sind als Sammelstraßen mit Gehweg ausgebaut. Die Heinrich-Emerich-Straße weist eine gering

dimensionierte Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 3,5 m - 4,0 m auf. Sie ist nur in Einbahnrichtung zu befahren und als Zone 30 ausgewiesen. An die Obere St. Leonhardstraße schließt, nach Norden abzweigend, noch der Walter-Braunfels-Weg an.

### **6.4 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch das bestehende städtische Infrastrukturnetz gesichert.

## **7. Städtebauliche Konzeption**

### **7.1 Nutzung**

Das Plangebiet entspricht im wesentlichen dem Typus eines Reinen Wohngebietes. Nachdem aber gerade in aktueller Zeit eine Zunahme der Vermischung von Wohnen und Dienstleistung spürbar ist, sollen über ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend größere Möglichkeiten hierfür eröffnet werden. Die Einbeziehung von Ausnahmen für das Wohnen nicht störenden Gewerbebetriebe und Beherbergungsbetriebe soll diesem Ziel zusätzlich Rechnung tragen.

### **7.2 Bebauung**

Entlang der Oberen St. Leonhardstraße wird die bestehende noch weitgehend intakte villenartige Bebauung als wesentlicher Baustein auch der zukünftigen Entwicklung gesehen. Am Erhalt diesen Charakters besteht ein hohes öffentliches Interesse. Die Bebauung ist entsprechend der umgebenden städtebaulich bedeutsamen Parklandschaft talseitig max. zweigeschossig vorgesehen mit Höhenbegrenzung und Sockelanteil je nach Geländeverlauf. Zur Sicherung der geplanten Gebäudestandorte mit Hinblick auf den prägenden Bewuchs wird die Ausweisung von Einzelbaufenstern als sinnvoll angesehen. Entsprechend des städtebaulichen Ziels, Einfügen der Gebäude in die parkähnlichen Grundstücke, sind die Wandhöhen – je nach Topographie und Quartierscharakter – im Bebauungsplan differenziert festgesetzt worden.

Die Bebauungsplanteiländerung dient nicht dem Objektschutz, sondern der städtebaulichen Steuerung der Bodennutzung. Eine *villenartige Bebauung* ist geprägt von Einzelbauten auf großen, u.U. gärtnerisch anspruchsvoll gestalteten Grundstücken. Der „villenartige Charakter“ ist nicht dadurch geprägt, dass die Gebäude in einer bestimmten Zeit errichtet wurden. Es gibt vielmehr auch moderne Villenarchitektur. Das mit dem Bebauungsplan verfolgte städtebauliche Ziel ist durch Festsetzung der Gebäudestandorte (Baufenster) und durch Begrenzung der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke, so wie es im vorliegenden Fall geschehen soll, zu erreichen.

### **7.3 Grünordnung**

Wichtiges Ziel ist die Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in den Naturhaushalt insbesondere die Vermeidung von Eingriffen in den stadtbildprägenden Baumbestand durch eine zukünftig mögliche Bebauung.

Der Boden ist in seinen Funktionen zu schützen und soweit zu erhalten. Nach dem Wassergesetz ist oberflächiges Niederschlagswasser zu versickern oder einem Vorfluter zuzuführen, soweit dies technisch und ohne unzumutbare Belastungen möglich ist. Für die geplanten Gebäude sind abwirtschaftbare Zisternen vorgeschrieben. Weitere erforderliche Maßnahmen zum Bodenschutz sind unter den Hinweisen gesondert aufgeführt. Die Versiegelung und der Oberflächenabfluß sind einerseits so gering wie möglich zu halten andererseits sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen. Als Oberflächenbefestigung eignen sich Schotterrasen, Rasengitter- oder Rasen-

fugenpflaster. Die Ausführung mit solchen wasserdurchlässigen Belägen ermöglicht im Gegensatz zur Versiegelung die Aufrechterhaltung eines Teils der Bodenfunktionen. Die Flächen stehen für die Versickerung von Regenwasser und damit für die Grundwasserneubildung zur Verfügung.

Durch die Berücksichtigung des in Teilen stadtbildprägenden Baumbestandes und des hochwertigen Gehölzbestandes bei der Planung können die wesentlichen Grünstrukturen im Plangebiet erhalten werden. Insbesondere die stadtbildprägende Baumgruppe auf Flurstück 2716/3 bestehend aus einer Österreichischen Schwarzkiefer (Ziff. 87 des Grünordnungsplans), einer Blauen Atlas-Zeder (Ziff. 94) und einem Mammutbaum (Ziff. 99), sowie der außerordentlich prägnante Mammutbaum (Ziff. 131) auf Flurstück 2716/60 können durch die Anordnung der Baufenster, die Ausweisung privater Grünflächen, die Baumerhaltungsgebote und die Festsetzungen zum Baumschutz während etwaiger Bauarbeiten langfristig gesichert werden.

Innerhalb des Plangebietes soll ein hohes Maß an Naturnähe gesichert werden. Ziel ist die Ausbildung von Grünflächen im Plangebiet mit einer Funktion als Lebensraum für Tiere. Der Bebauungsplan setzt fest, dass die erhaltenswerten Gehölze und Bäume in der Bauzeit vor schädigenden Einflüssen wie Bodenverdichtung, Beschädigung des Wurzelwerkes, Rindenverletzungen und anderem geschützt werden (DIN 18920, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Im Kronentraufbereich ist eine Veränderung der Geländeoberfläche generell nicht zulässig. Die Erfahrung zeigt, dass Bäume i.d.R. dauerhaft nicht erhalten werden können, wenn neue Gebäude errichtet werden die erheblich in den Kronenbereich eingreifen, weil dann i.d.R. auch die Wurzeln geschädigt werden. Zu beachten ist, dass die Baugrube größer ist als der eigentliche Baukörper. Der Schutz der stadtbildprägenden Bäume und die Ausweisung neuer Baufenster ist gegeneinander abzuwägen. Abgängige Bäume sollen durch Neupflanzungen ersetzt werden.

Aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes und des Landschaftsbildes bzw. Stadtbildes sind möglichst viele Bäume und insbesondere die stadtbildprägenden Bäume und Baumgruppen zu erhalten. Für den Verlust von Bäumen ist grundsätzlich ein Ausgleich zu schaffen, der dem Standort angemessen sein muß. Das Erscheinungsbild der bestehenden Bebauung sollte durch Gehölzpflanzungen aufgewertet werden. Das ansteigende abgestufte Relief des Hangs ist bei der Bebauung zu berücksichtigen, der Charakter soll durch die Bebauung und das Grünflächensystem innerhalb des Baugebietes aufgenommen werden.

Insbesondere die bandartige Grünstruktur des Landschaftsparks „St. Leonhard“ die über das Planungsgebiet in die Stadt verlängert werden kann, ist zu berücksichtigen. Konkret bedeutet dies, daß eine Freihalteschneise in der Mitte des Plangebietes sinnvoll ist. Die geplante Neuüberbauung soll ein harmonisches, attraktives Erscheinungsbild erhalten, welches auch mit Hilfe der Gärten, die den Bereich nicht nur ökologisch, sondern auch gestalterisch aufwerten und somit zu einer höheren Qualität innerhalb der Bebauung beitragen.

Anzustreben sind mithin:

- Vernetzung der Einzelstrukturen (Biotopverbund),
- Verzahnung von Landschaft und Siedlung,
- Erhalt der stadtbildprägenden Bäume,
- Strukturierung des Siedlungsbereiches mit stadttypischen Elementen durch die Anlage von Gärten,

- Einbindung der geplanten Bebauung in die vorhandene Landschafts-, Stadtstruktur und Relief.

Außerdem sind die Funktionen des Schutzguts Klima im Baugebiet so weit wie möglich aufrecht zu erhalten. Bei der Ausrichtung der Gebäude muss das kleinklimatische Land-Seewind-System des Bodensees beachtet werden, d.h. in Nord-Süd-Richtung sind Frischluftschneisen vorzusehen. Durch die Anordnung der Baufenster als Einzelbaufenster mit seitlichen Abständen zwischen 6 m und 17 m wird dem Rechnung getragen. Auch aus Gründen der klimatischen Ausgleichsfunktion sind möglichst viele Bäume zu erhalten.

Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist im Plangebiet nicht erforderlich, da durch den bestehenden Bebauungsplan „Hochbild-Judenkirchhof“ bereits Baurecht in Form eines großzügigen Baufeldes und einer zulässigen GRZ von 0,3 besteht und keine Verdichtung der Bebauung über dieses Baurecht hinaus vorgesehen ist, sondern vielmehr eine Reduzierung auf ein verträgliches Maß. Außerdem ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ebenfalls aufgrund des gewählten Verfahrens - Teiländerung gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung - nicht erforderlich (siehe Ziffer 4 „Bauleitplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB“ der Begründung).

Im Rahmen der Abstimmung zwischen Bebauungs- und Grünordnungsplanung wurde jedoch gleichwohl angestrebt, Eingriffe zu vermeiden bzw. zu mindern und auch Sicherungsmaßnahmen für private Freiflächen festzusetzen. Die Bauflächen wurden zur Schonung so gewählt, dass stadtbildprägender Bewuchs weitgehend erhalten bleiben kann. Zudem ist ein Grünflächennetz dargestellt, das die Funktion eines Biotopverbundsystems aufnehmen kann. Die Festsetzungen dienen der Vermeidung und Minderung von Eingriffen.

### **7.4 Ver- und Entsorgung**

Durch entsprechende Leitungsrechte ist ein Anschluß der Flst. Nr. 2716/3 sowie 2716/8 an die talseitige Abwasserleitung zu sichern.

### **7.5 Verkehr**

Die Obere St. Leonhardstraße sowie die Frohsinnstraße bedürfen keiner Änderung bzw. Überplanung. Die Heinrich-Emerich-Straße ist nicht, wie im Bebauungsplan von 1973 vorgesehen, mit einer Gesamtbreite von 8,0 m einschl. Gehweg ausgebaut worden, sondern mit 3,5 m bis 4,0 m Fahrbahn als Einbahnstraße ohne Gehweg erstmalig endgültig hergestellt und über Erschließungsbeiträge abgerechnet worden. Im Bebauungsplan „Hochbild-Judenkirchhof“ - 2. Teiländerung ist sie als eine Wohnstraße mit einer Regelfahrbahnbreite von 4,75 m vorgesehen. Dies minimiert, im Vergleich zur Konzeption von 1973, die Eingriffe in bestehende Böschungen und den erforderlichen Grunderwerb und ermöglicht gleichzeitig eine Befahrbarkeit in beide Fahrtrichtungen. Diese Breite reicht bei verminderter Geschwindigkeit für den Begegnungsfall Pkw/Lkw sowie für die Mischnutzung durch Kfz, Radfahrer und Fußgängerverkehr aus.

Die Konzeption trägt zudem der Tatsache Rechnung, daß sowohl die nördlich gelegene Obere St. Leonhardstraße wie auch die südlich befindliche Rauensteinstraße bereits als Sammelstraße ausgebaut sind. Diese verkehrliche Hierarchie ist auch aus dem Flächennutzungsplan von 1998 und dem Verkehrsentwicklungsplan von 2006 entwickelt.

### **8. Begründung der wesentlichen Planfestsetzungen**

#### **8.1 Verfahrensgebiet**

Die Abgrenzung ergibt sich aus dem Veränderungsdruck, der auf den betroffenen Grundstücken besteht. Weitere Ausführungen siehe Ziffer 1 „Räumlicher Geltungsbereich“ der Begründung.

#### **8.2 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechen dem angestrebten Nutzungscharakter Wohnen mit evtl. Ergänzungsnutzungen aus dem Bereich der privaten Dienstleistung. Die Bebauung nördlich der Oberen St. Leonhardstraße ist ebenfalls als WA festgesetzt. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sind zulässig, so dass zukünftig eine maßvolle Vermischung von Nutzungen erfolgen kann.

#### **8.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist grundstücksbezogen festgesetzt. Dies ist erforderlich aufgrund der unterschiedlichen Anteile an privaten Grünflächen und erhaltenswerten zum Teil stadtbildprägenden Bäumen. Der Bebauungsplan „Hochbild-Judenkirchhof“ aus dem Jahr 1973 setzte als Grundflächenzahl (GRZ) noch einen Wert von 0,3 und als Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6 fest. Zur Erhaltung des villenartigen Gebietscharakters und zum Erhalt schützenswerter und stadtbildprägender Bäume ist eine Reduzierung der baulichen Ausnutzbarkeit erforderlich.

Der villenartige Charakter ist geprägt durch einzelne, freistehende Gebäude auf großzügigen Grundstücken. Die Grundstücke haben aufgrund ihrer Hanglage eine freie Sicht zum Bodensee und sind auch umgekehrt vom Bodensee und den tiefer gelegenen Stadtteilen aus weithin sichtbar. Die geringe Bebauungsdichte des Plangebietes und die hier vorhandenen erhaltenswerten Bäume prägen das Stadtbild der Stadt Überlingen in erheblicher Weise. Eine weitere Nachverdichtung ist städtebaulich unerwünscht.

Um den stadtbildprägenden Gebietscharakter zu erhalten, orientiert sich die Stadt Überlingen bei den Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung zunächst am vorhandenen Gebäudebestand und lässt nur dort, wo dies mit den genannten städtebaulichen Zielen vereinbar ist, eine weitere Verdichtung zu. Dies führt dazu, dass teilweise recht großzügig zugeschnittene Grundstücke nur in verhältnismäßig geringem Umfang baulich ausgenutzt werden können. Dies gilt namentlich für das Grundstück Flst. Nr. 2716/3. Durch die 2. Teiländerung soll für das Grundstück Flst. Nr. 2716/3 eine Grundfläche (GR) von 270 und eine Geschossfläche (GF) von 740 festgesetzt werden. Umgerechnet entspricht dies einer GRZ von 0,1 und einer GFZ von 0,28. Stellt man auf die Geschossflächenzahl ab, wird die bauliche Ausnutzbarkeit für das Grundstück im Vergleich zum Bebauungsplan „Hochbild-Judenkirchhof“ aus dem Jahr 1973 etwa halbiert (dort noch: GFZ von 0,6; nach der 2. Teiländerung: GFZ von 0,28).

Diese Einschränkung und der damit u.U. für die Eigentümer verbundene Wertverlust der Grundstücke ist erheblich. Die Stadt ist sich bewusst, dass die Festsetzungen – aus der Sicht der Betroffenen – wie eine Teileignung empfunden werden können. Sie misst daher auch den Belangen der von den restriktiven Festsetzungen betroffenen Eigentümer einen besonders hohen Stellenwert bei.

Gleichwohl hält die Stadt an den geplanten Festsetzungen fest. Die Stadt hat im Verfahren der 1. Teiländerung, zahlreiche Varianten geprüft, um dem Interesse der Eigentümer des genannten Grundstücks an der Erhaltung einer großzügigeren Ausnutzbarkeit Rechnung zu tragen. Die Varianten

tenprüfung erfolgte sogar noch einmal nach Ablauf der Einwendungsfrist der dritten Offenlage und kurz vor Satzungsbeschluss der 1. Teiländerung. Die damals geprüften Varianten belegen jedoch eindrucklich, dass die städtebaulichen Ziele der Erhaltung des villenartigen Charakters sowie des Erhalts der schützenswerten, stadtbildprägenden Bäume bei Ausweisung zusätzlicher Baufenster nicht mehr erreicht werden könnten. An der städtebaulichen Situation hat sich auch seit Beschluss der 1. Teiländerung bis zum Abschluss der 1. Offenlage der 2. Teiländerung nichts geändert, so dass eine erneute Prüfung weniger belastender Festsetzungsmöglichkeiten bislang nicht geboten war.

Die öffentlichen Belange überwiegen nach sorgfältiger Abwägung durch die Stadt Überlingen die Eigentümerbelange. Es gibt nur noch wenige vergleichbare, mit alten Bäumen bewachsene Grundstücke mit Hanglage im Stadtgebiet. Der Baudruck ist erheblich. Es ist aber auch zu beachten, dass den von den restriktiven Festsetzungen betroffenen Eigentümern eine substantielle bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke verbleibt. Angesichts der besonderen Gelegenheit des Grundstücks und der darin in besonderem Maße zum Ausdruck kommenden Situationsgebundenheit des Grundeigentums sind die geplanten restriktiven Festsetzungen gerechtfertigt.

Die Festsetzungen verletzen auch nicht den Gleichbehandlungsgrundsatz. Die baulichen Nutzungsmöglichkeiten sollen im Hinblick auf Grund- und Geschossfläche für Flst. Nr. 2716/3 identisch zu den angrenzenden Flurstücken Flst. 2716/8 und 2716/14 festgesetzt werden. Eine Ungleichbehandlung ist trotz der unterschiedlichen Grundstücksgrößen nicht gegeben. Auf allen drei miteinander verglichenen Grundstücken ergibt sich die zulässige Grundfläche aus der Festsetzung eines Baufensters um die derzeit bestehenden Gebäude herum, zusätzliche Baufenster sollen in keinem Fall ausgewiesen werden. Somit kann man davon ausgehen, dass wesentlich Gleiches auch gleich behandelt wird.

Sollte eine Ungleichbehandlung überhaupt vorliegen, so wäre sie jedenfalls städtebaulich gerechtfertigt. Die Festsetzung eines zusätzlichen Baufensters auf dem Grundstück Flst. Nr. 2716/3 würde wertvollen und stadtbildprägenden Baumbestand gefährden. Auf dem Grundstück befinden sich eine Blaue Atlas-Zeder (Ziff. 94 des Grünordnungsplans) in sehr gutem Zustand, eine Österreichische Schwarzkiefer (Ziff. 87) sowie ein Mammutbaum (Ziff. 99) in gutem bis sehr gutem Zustand. Diese Bäume werden von der Stadt als stadtbildprägend und besonders erhaltenswert eingestuft. Die Prüfung der verschiedenen Vorschläge der Eigentümer für die Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit ihres Grundstücks Flst. Nr. 2716/3 durch Festsetzung von zusätzlichen Baufenstern hat ergeben, dass in allen Planungsvarianten eine erhebliche Gefährdung dieses Baumbestands gegeben wäre.

Bei den Grundstücken Flst. Nr. 2716/14 und 2716/8 kommt es demgegenüber durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu einer Gefährdung von Bäumen, geschweige denn zu einer Gefährdung besonders schützenswerter Bäume. Zu berücksichtigen ist auch, dass zusätzliche Baufenster entlang der Heinrich-Emerich-Straße eine Erschließung von Süden her erforderlich machen würden. Dies würde den Baumbestand zusätzlich beeinträchtigen. Die Nachbargrundstücke, die die Eigentümer zum Vergleich heranziehen (Flst. Nr. 2716/8 und 2716/14), sind mit ihrer größeren Ausnutzbarkeit hingegen vollständig von Norden, von der Obere St. Leonhardstraße her, erschlossen, so dass es auch von daher auf diesen Grundstücken nicht zu einer Gefährdung besonders schützenswerter Bäume kommen kann.

Auch einer Vergrößerung des festgesetzten Baufensters auf dem Grundstück Flst. Nr. 2716/3 stehen sachliche Gründe entgegen. Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche und Geschossfläche soll – ebenso wie auf den benachbarten Grundstücken Flst. Nr. 2716/8 und 2716/14 – sicherstellen, dass die entstehenden Baukörper sich noch harmonisch in das Stadtbild einfügen. Die Grundstücksgröße kann hierfür nicht als maßgeblicher Faktor herangezogen werden, es ist vielmehr auf die absolute Dimensionierung der zugelassenen Baukörper abzustellen.

### Zweizeilige Bebauung

Eine Ungleichbehandlung ergibt sich auch nicht aus der Tatsache, dass in Teilen der Teilbereiche „1“ und „4“ jeweils eine zweizeilige Bebauung zugelassen wird, im Bereich von Flst. Nr. 2716/3 hingegen nicht. Auf dem Grundstück Flst. Nr. 2716/66 werden durch die Festsetzung eines zusätzlichen Baufensters ausweislich des Grünordnungsplans lediglich „abgängige“ (d.h. kraftlose, geschädigte) Obstbäume (Ziff. 48, 50, 53, 54, 58, 59 des Grünordnungsplans) sowie ein gesunder Blauglockenbaum (Ziff. 52) und ein gesunder Baumhasel (Ziff. 57) betroffen.

Diese Bäume werden von der Stadt Überlingen als nicht besonders schützenswert und stadtbildprägend eingestuft. Der Baumbestand auf dem Grundstück Flst. Nr. 2716/3 ist dagegen in besonderem Maße schützenswert (vgl. oben). Die Prüfung verschiedener Vorschläge der Eigentümer für die Festsetzung von zusätzlichen Baufenstern auf dem Grundstück Flst. Nr. 2716/3 hat ergeben, dass in allen Varianten eine (erhebliche) Gefährdung des Baumbestands erfolgen würde.

Für das Flurstück 2716/60 ist eine zweizeilige Bebauung ebenfalls aufgrund des vorhandenen schützenswerten Baumbestandes – hier: der Mammutbaum im nördlichen Bereich des Grundstücks – ausgeschlossen. Ein nördliches und ein südliches Baufenster würden dem Erhalt des stadtbildprägenden, wertvollen Baumes zuwider laufen.

### 2. Offenlage

Nach dem Ablauf der ersten Offenlage kurz vor dem geplanten Satzungsbeschluss ist von dem Eigentümer der Flurstück 2716/3 und 2716/60 eine neue Planungsalternative eingereicht worden. Die Planungsalternative beinhaltet, im Vergleich zur 1. Offenlage, kein zusätzliches Baufenster sondern ein Verschieben des Baufensters auf Flurstück 2716/60 nach Süden an die Heinrich-Emerich-Straße, eine Vergrößerung dieses Baufensters sowie eine Erhöhung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten. Gleichzeitig soll der ruhende Verkehr jetzt in einer Tiefgaragen statt bislang ebenerdig untergebracht werden.

Die vorgeschlagenen Änderungen bezüglich der Bebaubarkeit von Flurstück 2716/60 werden in folgender Abbildung und Tabelle dargestellt:

## BEGRÜNDUNG

	<b>B-Plan „Hochbild- Judenkirchhof“ 2. TÄ, Stand 1. Offenlage</b>	<b>B-Plan „Hochbild- Judenkirchhof“, 2. TÄ, Stand 2. Offenlage</b>
Baufenstergröße	12,0 m x 13,0 m	16,0 m x 16,0 m
Grundfläche	150 m <sup>2</sup>	235 m <sup>2</sup>
Geschossfläche	350 m <sup>2</sup>	590 m <sup>2</sup>
Position des Baufensters	ca. 22 m Abstand zur Heinrich-Emerich-Straße	ca. 6.5 m Abstand zur Heinrich-Emerich-Straße
Zahl der Vollgeschosse	II	II = I + DG
Dachneigung, - form	> 35°Sattel- oder Walmdach	> 35°Sattel- oder Walmdach
Wandhöhe talseitig	6.20 m	6.20 m
Firsthöhe (üNN)	464,20 m	460,00 m
Stellplätze	Doppelgarage und 2 Stellplätze	Tiefgarage unter dem Wohngebäude und 2 Stellplätze
Anzahl der Wohneinheiten	2	4

Das Baufenster auf Flurstück 2716/60 rückt deutlich vom stadtbildprägenden Mammutbaum ab, so dass dessen Erhalt noch nachhaltiger gesichert werden kann. Das Planungsziel „Erhaltung der stadtbildprägenden Bäume“ wird damit unterstützt. Außerdem wird der Erhalt einer Schwarzkiefer an der östlichen Grundstücksgrenze möglich. Diese hätte bei der bisherigen Lage des Baufensters nicht erhalten werden können. Im südlichen Grundstücksbereich dagegen entfallen drei grundsätzlich erhaltenswerte Bäume (eine Walnuss und zwei Birken). Diese sind aber bei weitem nicht so wertvoll wie die oben genannten Bäume. Bei einem Ortstermin im Januar 2010 haben die zuständigen Mitarbeiter der Abteilung Grünflächen – Umwelt – Forst der Stadt Überlingen bestätigt, dass zum Schutz der wertvollen Bäume die Planungsalternative zu begrüßen ist.

Durch das Verschieben des Baufensters nach Süden, bei gleichzeitiger Ausweisung von privaten Grünflächen, können die bandartigen Grünstrukturen im Plangebiet nachhaltig gesichert werden. Das Abrücken des Baufensters auf 2716/60 von der bestehenden Villa auf 2716/3 unterstützt das städtebauliche Ziel die villenartige Struktur an der Oberen St. Leonhardstraße zu sichern und zu erhalten. Die Alleinstellung der vorhandenen Villa mit dem umgebenden Park bestärkt die stadtegestalterisch prägende Wirkung des vorhandenen Gebäudes.

Die Festsetzung eines zusätzlichen Baufensters auf dem Grundstück Flst. Nr. 2716/3 wird vom Eigentümer – entsprechend der im Januar 2010 eingereichten Planungsalternative – nicht mehr gewünscht. So dass auch hier der wertvolle und stadtbildprägende Baumgruppe durch Erhaltungsgebote und die Ausweisung privater Grünflächen langfristig geschützt bleibt. Auf dem Grundstück befinden sich eine Blaue Atlas-Zeder (Ziff. 94 des Grünordnungsplans) in sehr gutem Zustand, eine Österreichische Schwarzkiefer (Ziff. 87) sowie ein Mammutbaum (Ziff. 99) in gutem bis sehr gutem Zustand.



### **8.4 Zahl der zulässigen Vollgeschosse**

Die Ermittlung der Vollgeschosse ist in § 2 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) definiert. Hiernach sind Vollgeschosse Geschosse, die mehr als 1.40 m über die im Mittel gemessene Geländeoberkante hinausragen und, von der Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüberliegenden Decke oder bis Oberkante Dachhaut des darüberliegenden Daches gemessen, mindestens 2.30 m hoch sind. Des Weiteren wird in § 2 Abs. 6 LBO BW definiert, dass oberste Geschosse keine Vollgeschosse sind bei denen die Höhe von 2.30 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist.

Im Bebauungsplan „Hochbild-Judenkirchhof“ 2. Teiländerung sind aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Strukturen in den Bereichen 1 und 2 (Flurstücke 2716/3, 2716/14, 2716/8, 2716/54 und 2716/1) große in Teilen auch tiefe Baufenster festgelegt worden. Diese Formen wurden bewusst gewählt – in Teilen sind die Baufenster, mit gewissen Erweiterungsmöglichkeiten, um den Gebäudebestand gelegt worden – um die vorhandene erhaltenswerte villenartige Struktur langfristig zu sichern. Diese villenartige Struktur wird auch durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. In den Teilbereichen „1“ und „2“ treten die Gebäude heute städtebaulich gesehen mit zwei Vollgeschossen in Erscheinung. Das bedeutet, dass der Sockel, zwei Fensterbänder und das Dach z.T. mit Gauben das Erscheinungsbild prägen. Bauordnungsrechtlich könnte es sein, dass bei einigen Gebäuden die Dachgeschosse aufgrund ihrer Größe auch heute schon als Vollgeschoss zu werten sind.

Die in der Planzeichnung gewählte Festsetzung zu der Zahl der zulässigen Vollgeschosse trägt dem beschriebenen besonderen Umständen Rechnung. Die Festsetzung sichert zum einen das gewollte städtebauliche Erscheinungsbild (zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss) trägt aber andererseits dem bauordnungsrechtlichen Umstand Rechnung, dass aufgrund der Größe (insbesondere der Tiefe einiger Baufenster) rein rechtlich drei Vollgeschosse entstehen können.

### **8.5 Stellung der baulichen Anlagen**

Die getroffenen Festsetzungen sollen dazu dienen, die städtebauliche Ordnung im Plangebiet zu fördern. Die traufseitige Anordnung der Gebäude zum Talbereich soll zudem überhöhte Fassadenausprägungen, wie sie durch Giebelstellung entstehen, vermeiden.

### **8.6 Garagen / Nebenanlagen**

Die Festsetzungen sind erforderlich zum Schutz der verbleibenden Freiflächen im Sinne der grünordnerischen Ziele.

### **8.7 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten**

Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten erfolgt zur Sicherung familiengerechten Wohnens sowie unter Berücksichtigung der schwierigeren Erschließung der Hanglage.

Durch den Ersatz von Bestandsgebäuden bzw. die Erstellung von Neubauten ist mit einem Zuwachs von ca. 16 Wohneinheiten zu rechnen.

### **8.8 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die Darstellung der Heinrich-Emerich-Straße als verkehrsberuhigte Straße soll als Basis für den weiteren Ausbau der Straße dienen.

Die Hauptnutzung ist angebunden an die ausgebauten Sammelstraßen. Der Stellplatzbedarf kann bei mehr als 2 WE/Gebäude nur über das Angebot von Tiefgaragen-Stellplätzen gelöst werden, wie dies bereits auf Flst. Nr. 2716/14 realisiert worden ist. An die Heinrich-Emerich-Straße sind nur zusätzlich ca. 6 Wohneinheiten angebunden, deren Stellplatzbedarf über Garagen, Tiefgaragen und offene Stellplätze gelöst werden kann. Dieser Anschlussgrad ist für eine verkehrsberuhigte Wohnstraße noch verträglich. Die Heinrich-Emerich-Straße ist im Bereich der 2. Teiländerung „Hochbild-Judenkirchhof“ zur Zeit mittels einer verkehrsrechtlichen Anordnung als Einbahnstraße ausgewiesen. Die Planung sieht eine Erweiterung / Verbreiterung der Straße nach Norden als langfristige Option vor. Diese Option ist sinnvoll, um – falls erforderlich – die notwendigen Maßnahmen ergrei-

fen zu können (z.B. Grunderwerb), um die Straße in beiden Richtungen befahren zu machen. Die Straße ist erstmalig endgültig hergestellt, eine Refinanzierung von Umbaumaßnahmen (wie z.B. Grunderwerb und Baukosten) ist nach heutiger Rechtslage nicht möglich.

Da das geplante Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Flst. 2716/8 auf Flst. 2716/54 aufgrund der Nutzungsanforderungen als nur beschränkt funktionsfähig angesehen werden kann, ist für Flst. 2716/8 eine Tiefgaragenzufahrt von der Frohsinnstraße ausgewiesen.

### **8.9 Pflanzgebot / Pflanzehalt**

Die getroffenen Festsetzungen zum Erhalt der wertvollen zum Teil stadtbildprägenden Bäume sind erforderlich zur Umsetzung der Ziele der Grünordnung mit Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild. Ausführliche Erläuterungen siehe Ziffer 8.3 „Maß der baulichen Nutzung“ der Begründung.

### **8.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und der Entwicklung von Böden**

Die getroffenen Festsetzungen sind erforderlich zur Umsetzung der Ziele der Grünordnung mit Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die stadtoökologischen Wertigkeiten.

### **8.11 Höhenlage**

Die Festsetzung zur Höhenlage der Erdgeschossrohfußbodenhöhe dient dazu, eine landschaftsverträgliche Einbindung der Gebäude in das Hanggelände zu sichern.

### **8.12 Gebäudehöhen**

Durch die Festsetzung der max. Gebäudehöhen (Firsthöhen sowie Wandhöhen) soll im Plangebiet eine dem Ort und der Bestandsbebauung angemessene Höhenentwicklung der Baukörper gesichert werden.

### **8.13 Ver- und Entsorgung**

Zur Entsorgung der Abwässer in den städtischen Kanal ist für die Flurstücke 2716/3 und 2716/8 jeweils ein Leitungsrecht zum Anschluss an den talseitigen Kanal erforderlich und zwar zu Lasten der Flurstücke 2716/60 (unmittelbar westlich des Baufensters) und 2716/66 (an der östlichen Grundstücksgrenze innerhalb einer privaten Grünfläche).

Eine dezentrale Oberflächenwasserbeseitigung wird in der gegebenen Hanglage als zu problematisch angesehen. Jedoch wird die Anlage von Zisternen für die Nutzung von Dachwasser zur Gartenbewässerung zwingend vorgeschrieben.

## **9. Kostenschätzung und Finanzierung**

Zum jetzigen Zeitpunkt fallen keine Erschließungskosten an. Ein Umbau der Heinrich-Emerich-Straße ist eine langfristige Option. Die Straße ist erstmalig endgültig hergestellt, eine Refinanzierung von Umbaumaßnahmen (wie z.B. Grunderwerb und Baukosten) ist nach heutiger Rechtslage nicht möglich.

## **10. Planungsstatistik**

- Plangebiet insgesamt	ca. 1,60 ha (100 %)	
- Wohnbauflächen	ca. 1,15 ha (72 %)	
- davon: private Grünflächen		ca. 0,45 ha (39 %)
- Verkehrsflächen	ca. 0,45 ha (28 %)	

Von den als Wohnbauflächen ausgewiesenen Flächen sind 39% als private Grünflächen ausgewiesen. Bezogen auf die Größe des gesamten Plangebietes sind als 28% als private Grünflächen gesichert.

### **11. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften**

Die getroffenen Festsetzungen zur **Gestaltung der Gebäude** sind erforderlich zur Einfügung der Gebäude in die vorhandene Baustruktur und werden mit dem beabsichtigten Gestaltungsziel eines ansprechenden Orts- und Landschaftsbildes begründet. Durch die Festsetzung soll den Bauherren ein Mindestrahmen für die jeweiligen Einzelbauaufgaben zur Verfügung gestellt werden. Gestaltziel ist im oberen Hangbereich ein Villentypus mit geneigten bis steil geneigten Dächern. Mit dem Ziel im Dachgeschoss Wohnflächen realisieren zu können, ist eine Dachneigung zwischen 35° und 45° zulässig. Dachaufbauten sind, obwohl große Dachräume entstehen können, nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Eine Überfrachtung des Daches mit Dachaufbauten soll so vermieden werden. Es ist gestalterisches Ziel, dass das Dach als solches gestalterisch in Erscheinung tritt und wahrgenommen wird. Gerade vor dem Hintergrund der Fernwirkung des Plangebietes ist eine ruhige Dachlandschaft von Bedeutung für gesamtstädtische Erscheinungsbild. Vor diesem Hintergrund ist ebenfalls festgelegt, dass die Dächer ausschließlich in rotbraunen oder dunkelgrauen Farbtönen gedeckt werden dürfen. Generell sind glänzenden bzw. glasierte Dachziegel oder Dachstein unzulässig um nachbarstörende, großflächige Reflektion im Plangebiet und angrenzenden Wohnbereichen zu verhindern. In diesem Zusammenhang sind als Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie nur Anlagen für die Solarthermie zulässig. Von diesen geht i.d.R. keine bzw. eine deutlich geringere Blendwirkung oder Reflektion aus als von Photovoltaikanlagen. Das öffentliche Interesse an der Nutzung erneuerbarer Energie höher bewertet als die geringen Blendwirkungen der Solaranlagen und die damit unter Umständen verbundene Störung von Nachbarn. Die Fassaden sind entsprechend der regionaltypischen Materialien in Putz und Holz zulässig. Das dient der Erhaltung und Stärkung der regionalen Identität. Mit dem Ziel eine gestalterische Verwandtschaft zwischen Hauptgebäude und Nebengebäude / Garagen zu erzielen sind die Nebengebäude und Garagen überwiegend mit geneigten Dächern festgesetzt. Lediglich in Bereichen wo die Garagen sinnvoll als Terrasse genutzt werden könnte sind neben den geneigten Dächern auch Flachdächer zulässig.

Die Festsetzungen zur **Gestaltung der Freiflächen** dienen der Umsetzung der Ziele und Inhalte der Grünordnungsplanung. Zum Erhalt des Hanggeländes ist es erforderlich, detailliertere Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen zu machen. Aus Gründen des Bodenschutzes ist eine Minimierung der Versiegelung festgesetzt. Mit dem Ziel das Erscheinungsbild des Gebietes, mit seinen teils parkartig gestalteten Gärten zu erhalten, sind die Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützmauern getroffen worden. Stützmauern aus Naturstein können außerdem der Flora und Fauna wertvollen Lebensraum bieten.

Die Beschränkung der Zahl der **Außen- und Parabolantennen** wird mit der exponierten Lage der Gebäude und der Bedeutung des Plangebietes für die Silhouette der Stadt Überlingen begründet.

Das **Verkabelungsgebot** wird mit dem Schutz des Ortsbildes begründet.

Die erhöhte Zahl der **Stellplätze** wird mit dem zu erwartenden hohen Motorisierungsgrad begründet. Zudem bieten sowohl die Heinrich Emerich-Strasse wie auch die Obere St. Leonhardstraße keine entsprechendes Angebot an möglichen Besucher-Stellplätzen. Für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind zur Sicherung der Parkierungsverhältnisse gesonderte Festsetzungen erforderlich


## BEGRÜNDUNG

---

Die getroffene Festsetzung bezüglich Anlagen zum Sammeln und Verwenden von **Niederschlagswasser** soll einen Beitrag zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung darstellen. Sie entspricht den Zielsetzungen des Wassergesetzes und ist in Respektierung des Bestands auf Neubauten beschränkt.

Aufgestellt

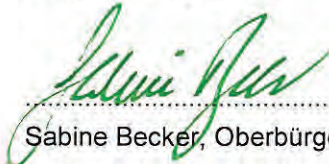
Überlingen, 18.09.2009 ergänzt 02.03.2010 und 20.04.2010



Sabine Geerds, Stadt Überlingen  
Abt. Stadtplanung

Ausgefertigt:

Stadt Überlingen, den 19.11.10



Sabine Becker, Oberbürgermeisterin



Die Begründung wird dem Bebauungsplan beigelegt.