

**Friedhof- Zahnstraße
1. Teiländerung**

Textteil

S a t z u n g

über die Teiländerung des Bebauungsplanes "Friedhof-Zahnstraße",
Überlingen

Aufgrund der §§ 1, 2, 8 - 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2191), der §§ 1 - 23 der Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung = BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127, § 2 Abs. 7 Wohnungsbauerleichterungsgesetz (WoBauErlG) vom 17.05.1990 und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Neufassung vom 22.12.1975 (Ges.Bl. S. 1) hat der Gemeinderat am JUNI 1995
folgende Satzung über die Änderung des Bebauungsplanes "Friedhof-Zahnstraße" beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich und Inhalt der Änderung

Im "zeichnerischen Teil" des Änderungsbebauungsplanes sind festgesetzt:

- a) der räumliche Geltungsbereich der Änderung
- b) die geänderte bauliche Nutzung

§ 2

Bestandteil der Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:
Lageplan M 1 : 500 (zeichnerischer Teil)
Beigefügt ist:
Begründung der Änderungsplanung

§ 3

Inkrafttreten

Die Gemeinde legt die vom Gemeinderat beschlossene Änderungsplanung mit Begründung öffentlich aus. Sie macht Ort und Zeit der Auslegung ortsüblich bekannt. Mit der Bekanntmachung, die an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, wird die Änderungsplanung rechtsverbindlich.

Oberlingen, den 16. JUNI 1995



Eornol
Bürgermeister

Bebauungsvorschriften

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzte Tiefgarage ist zwingend. Oberirdisch sind nur die vier im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellplätze zulässig. Alle übrigen erforderlichen Kfz-Abstellplätze sind in der ausgewiesenen Tiefgarage nachzuweisen.

2. Anrechnung der Tiefgarage auf die Grund- und Geschoßflächenzahl (§ 21a BauNVO)

Die zwingend festgesetzte Tiefgarage ist nicht auf die Grund- und Geschoßflächenzahl anzurechnen.

Hinweis: Die Bebauungsvorschriften des bestehenden Bebauungsplanes gelten auch für den Änderungsbereich.

Überlingen, den 16. JUNI 1995



gel.

Förnol
Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

zur Teiländerung des Bebauungsplanes "Friedhof-Zahnstraße",
Überlingen
§ 9 Abs. 8 BauGB

I. Bisherige Planungen

Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan vom Juni 1980 sind die Grundstücke, die zur Änderung beantragt werden, als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan II aus dem Jahre 1955 sah außer dem bestehenden Wohngebäude noch zwei weitere Bauplätze vor. Der Bebauungsplan "Friedhof-Zahnstraße", seit 21.01.1989 rechtsverbindlich, weist auf den obigen Grundstücken ein Quellschutzgebiet aus.

II. Planungsanlaß

Die Eigentümerin der Grundstücke Flurstück Nr. 1325/7 und 1329/15, Frau Langenbach, Sigmaringen, hat während der Offenlegungszeit keine Bedenken und Anregungen vorgetragen. Erst vor wenigen Wochen ist der Eigentümerin die Festsetzung im Bebauungsplan bekanntgeworden. Sie hat nunmehr den Antrag gestellt, das Quellschutzgebiet aus dem Bebauungsplan zu nehmen. Zur Begründung ihres Antrages legt sie einen Kaufvertrag aus dem Jahre 1962 vor. Danach lastet auf dem gekauften Grundstück ein Wasserrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück Nr. 1339. Bei dem begünstigten Grundstück handelt es sich um den Bereich um die ehemalige Stuhlfabrik Böhler. Dieses Wasserrecht diente wohl früher auch den vorhandenen Fischweihern.

Der Gemeinderat hat grundsätzlich die Änderung in seiner Sitzung vom 19.02.1992 beschlossen.

Zu dem Antrag, das Quellschutzgebiet aufzuheben, hat das Wasserwirtschaftsamt Ravensburg mit Schreiben vom 04.08.1992 Stellung genommen. Es wird festgestellt, daß gegen die beabsichtigte Änderung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Ein Wasserschutzgebiet nach § 19 WHG und § 24 WG, das zum Wohle der Allgemeinheit für eine öffentliche Wasserversorgung von einer Wasserbehörde festgesetzt werden kann, liegt hier nicht vor.

III. Rechtsgrundlagen für einen Kinderspielplatz

§ 1 Abs. 5 BauGB hat folgenden Wortlaut: "Die Bauleitpläne sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln." Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen "die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, ferner die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung."

In der Norm DIN 18034 sind wertvolle Hinweise für die Herstellung von Kinderspielplätzen aufgeführt. Diese Norm wurde durch Erlaß des Innenministeriums eingeführt. Sie ist damit allgemein anerkannte Regel der Baukunst.

IV. Abwägung gem. § 1 Abs. 6 BauGB

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Aufgrund des vorliegenden Antrages ist abzuwägen, ob den privaten Belangen, das gesamte Grundstück als Baufläche auszuweisen, der Vorzug eingeräumt wird, oder

ob, wie vom Bauausschuß ursprünglich vorgeschlagen, in eine öffentliche Fläche (Kinderspielplatz) und in eine private Baufläche aufgeteilt wird. Der Bebauungsplan "Friedhof-Zahnstraße" weist derzeit keinen Kinderspielplatz aus. Die Fläche nördlich des Parkplatzes wird derzeit als Bolzplatz verwendet. Diese Fläche ist aber nach dem Bebauungsplan langfristig als Erweiterungsfläche für den Friedhof vorgesehen. Die Ausweisung eines Kinderspielplatzes ist in dem Bebauungsplan "Friedhof-Zahnstraße" in der bestehenden Form vernachlässigt worden. Dem Bauausschuß erschien es ursprünglich eine gerechte Abwägung zu sein, wenn die Gesamtfläche des Grundstücks in eine öffentliche und in eine private Nutzung aufgeteilt wird. Bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange ist auch zu berücksichtigen, daß die Stadt Überlingen in unmittelbarer Nähe Grundbesitz (Friedhofsareal) besitzt. Der vorhandene Bolzplatz nördlich des Parkplatzes zwischen neuer und alter Zahnstraße ist in dem Bebauungsplan als Friedhofserweiterungsfläche vorgesehen.

Verwaltung und Bauausschuß sind sich darin einig, daß dieser Bolzplatz nicht ohne Ersatz aufgehoben werden kann. Eine geeignete Ersatzfläche für diesen Bolzplatz steht nicht zur Verfügung. Für die Anlegung von Gräberfeldern erscheint die Fläche zwischen alter und neuer Zahnstraße aufgrund der Topografie und der geringen Breite für nicht geeignet. Unter Berücksichtigung aller Gesichtspunkte soll deshalb der geplante Kleinkinderspielplatz im Zusammenhang mit dem vorhandenen Bolzplatz ausgewiesen und hergestellt werden. Der Bebauungsplan soll auch in diesem Bereich entsprechend geändert werden. Das Grundstück von Frau Langenbach steht damit voll als Wohnbaufläche zur Verfügung. Der Gutacherausschuß der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Sipplingen-Owingen hat bezüglich des Wertes des Grundstückes Langenbach ein Verkehrswertgutachten erstellt. Der Verkehrswert beträgt DM 425.--/m². Für den Erwerb des

Kleinkinderspielplatzes hätten somit bei 600 m² Grundstücksfläche DM 255.000.-- aufgewendet werden müssen. Auch unter diesem finanziellen Gesichtspunkt ist die Lösung beim vorhandenen Bolzplatz vorzuziehen.

V. Planungsvarianten

Im Bebauungsplan "Friedhof-Zahnstraße" sind zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,5. Um den Gebietscharakter beizubehalten, sollen zwei Einzelhäuser mit Garagen an der Nordseite und jeweils zwei Wohneinheiten festgesetzt werden. Dabei verbleibt an der Südseite eine nicht überbaubare Freifläche zur Erhaltung des Grünbestandes.

VI. Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen der Grundstückseigentümerin

Die Eigentümerin des Plangrundstücks hat während der Offenlegungszeit beantragt, die ausgewiesenen Baufelder lage-mäßig zu verschieben und die Ausdehnung zu vergrößern. Gleichzeitig wurde die Erhöhung der Wohnungsanzahl beantragt. In mehreren Sitzungen hat sich der Bauausschuß mit den Bedenken und Anregungen auseinandergesetzt. Der Bauausschuß hat die Erhöhung der Wohnungszahl auf drei pro Gebäude akzeptiert. Die Vergrößerung der Baufenster wurde abgelehnt.

Nach einem erfolgten Eigentumswechsel hat der neue Eigentümer beantragt, eine Tiefgarage für beide Gebäude errichten zu können, nachdem diese Pläne mehrmals im Bauausschuß beraten wurden. Die jetzt vorliegenden Pläne sind vom Bauausschuß in der Sitzung vom 09.01.1995 und 20.02.1995 zur erneuten Offenlage akzeptiert worden.

VII. Erschließung

Die Grundstücke grenzen südlich an den bestehenden Litscherweg an. Der Kanal liegt in dem westlich vorbeiführenden Fußweg zwischen Litscherweg und Turmgartenweg. Die Erschließung ist somit gesichert.

VIII. Kosten

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

Überlingen, den 26. JUNI 1995



gcl

Bornol
Bürgermeister