

**„Burgberg
4. Teiländerung“
Teil A**

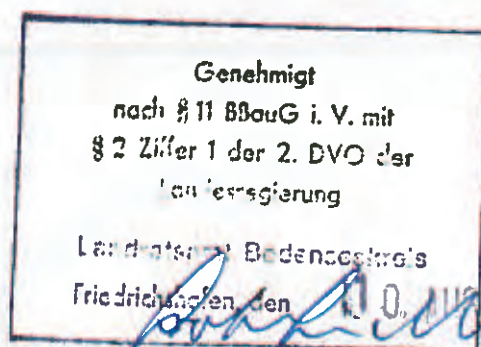
Textteil

S a t z u n g

der Stadt Überlingen (Bodenseekreis) zur Änderung des Bebauungsplanes "Burgberg", Überlingen im Bereich "Schloß Burgberg", Flurstück Nr. 3769

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat am **31. MRZ. 1982** die Änderung des Bebauungsplanes "Burgberg" im Bereich "Schloß Burgberg", Flurstück Nr. 3769 unter Zugrundelegung folgender Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. §§ 1, 2, 2a, 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBI. I S. 2256) geändert durch Gesetz vom 03.12.1976 (BGBI. I S. 3281) und des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBI. I S. 949)
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 15.09.1977 (BGBI. I S. 1763)
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981) vom 30.07.1981 (BGBI. I S. 883)
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG - Zweite DV BBauG - vom 27.06.1961 (Ges.BI. S. 208), geändert durch Verordnung vom 16.03.1965 (Ges.BI. S. 62) und vom 30.01.1973 (Ges.BI. S. 19)
5. § 3 Abs. 3 und §§ 7, 8, 9, 16, 110, 111 und 112 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 20.06.1972 (Ges.BI. S. 351), geändert durch Gesetz vom 19.07.1973 (Ges.BI. S. 227) vom 06.05.1975 (Ges.BI. S. 257) vom 24.10.1975 (Ges. BI. S. 654 vom 16.12.1975 (Ges.BI. S. 864) und durch Gesetz zur Anpassung der LBO an die Änderung des BBauG vom 21.06.1977 (Ges.BI. Nr. 11/77)
6. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.07.1955 (Ges.BI. S. 129) i.d.F. vom 22.12.1975 (Ges.BI. S 1/1976).



§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2

Bestandteile

Die Satzung besteht aus:

- | | | |
|------------------------------|-----------|-----|
| 1. dem "zeichnerischen Teil" | M 1 : 500 | vom |
| 2. den Bauvorschriften | | |
| 3. dem Grünordnungsplan | M 1 : 200 | vom |

Der Satzung beigefügt sind:

- | | | |
|--|------------|-----|
| 1. die Begründung | | vom |
| 2. ein Übersichtsplan | M 1 : 5000 | ... |
| 3. ein Gestaltungsplan | M 1 : 500 | vom |
| 4. Beiplan I zum Grünordnungsplan
- vorhandener Gehölzbestand
mit Artenliste | M 1 : 200 | vom |
| 5. Beiplan II zum Grünordnungsplan
- Zustand des vorhandenen Gehölzbestandes | M 1 : 200 | vom |

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den aufgrund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die durch die Neufassung ersetzten Festsetzungen des am 08.03.1968 genehmigten Bebauungsplanes treten gleichzeitig außer Kraft.

Überlingen, den...-7. MAI 1982.....



[Handwritten signature]
.....
Der Bürgermeister

Auflagen Burgberg

1. Die Zufahrten zu den Häusern müssen mindestens 3 m breit sein, damit Versorgungsfahrzeuge und Feuerwehr die Gebäude erreichen können (§ 1 a Abs. 4 und 5 AVO zur LBO).
2. Die Zufahrt über den Grethaldeweg im südlichen Bereich des Plangebietes muß mindestens 3 m breit sein. Eine Wendemöglichkeit muß vorgesehen werden. Dabei kann der nach dem Bebauungsplan "Langgasse" ausgewiesene Weg einbezogen werden.
3. Die Dachneigung des Gebäudes südlich des Schlosses muß im Interesse des Denkmalschutzes mindestens 43° betragen. Damit wäre dieses Gebäude dem Schloß angepaßt; die Begründung sieht bereits vor, daß eine solche Festsetzung erfolgt.

Hinweis:

Es wird empfohlen, die vom Landesdenkmalamt nach Satzungsbeschluß vorgetragenen Bedenken und Anregungen im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und soweit wie möglich zu berücksichtigen.

Der beigegefügte Vermerk vom 10.08.1982 enthält die rechtlichen Überlegungen, aufgrund deren das Landratsamt zu dem Ergebnis gekommen ist, daß der Bebauungsplan "Burgberg" genehmigungsfähig ist.

Bebauungsvorschriften

zur Änderung des Bebauungsplanes "Burgberg", Überlingen,
im Bereich "Schloß Burgberg", Flst. Nr. 3769
der Stadt Überlingen (Bodenseekreis)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG)

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG):

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung, der im "Zeichnerischen Teil" abgegrenzt ist, umfaßt private Grünfläche als Parkanlage entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG und Wasserflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG. Innerhalb der Parkanlage sind einzelne Baufelder als Reines Wohngebiet § 3 BauNVO und Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1.1 Im Reinen Wohngebiet sind gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 4 - 6 BauNVO nicht zugelassen.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG i.V. m. § 22 BauNVO)

2.1 Offene Bauweise:

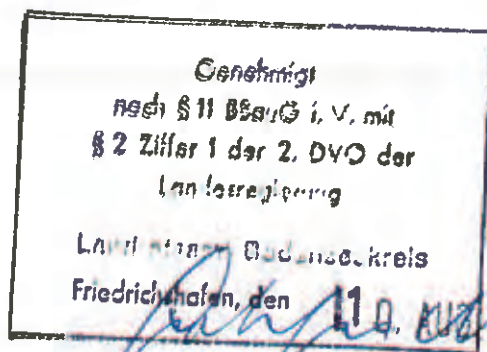
Als Bauweise wird die 'offene Bauweise' (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

2.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig 

2.2 Besondere Bauweise:

Als Bauweise wird die 'besondere Bauweise' (b) nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Abweichend von der 'offenen Bauweise' sind Hausgruppen in Form von Kettenhäusern zulässig. Die Ausbildung der Baukörper in Form von Hauptbaukörpern und Zwischengliedern ist in der Planzeichnung festgesetzt.



3. Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch eingetragene Baugrenzen festgesetzt.

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

4.1 Die mit gr- fr- lr- bezeichneten und im "Zeichnerischen Teil" näher gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie der Versorgungsunternehmen zu belasten.

4.2 Die mit gr- lr- bezeichneten und im "Zeichnerischen Teil" näher gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie der Versorgungsunternehmen zu belasten.

5. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG)

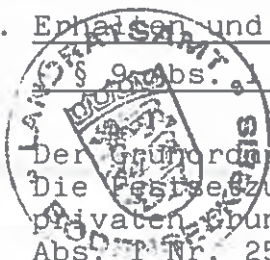
5.1 Der Bebauungsplan sieht für die zugelassene Bebauung -mit Ausnahme der beiden südlichen Baufelder- eine Gemeinschaftsgarage als Tiefgarage vor. Die Erschließung der Tiefgarage muß über den vorhandenen Weg zum Schloß mit Anschluß an den Primelweg erfolgen.

6. Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.22 BBauG)

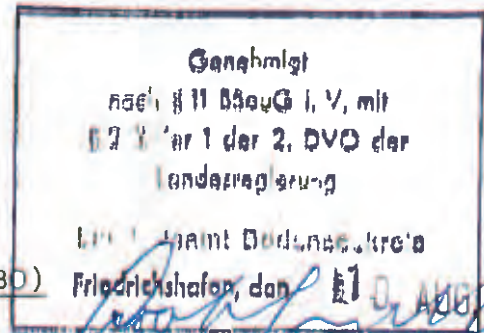
6.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und innerhalb des Baukörpers zulässig. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen. Die Tiefgaragendachoberkante muß dann unter OK. Gelände liegen und begrünt werden.

7. Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Festsetzungen über Pflanz- und Erhaltungsgebote im privaten Grundstücksbereich sind Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG.



nach § 11 BBauG i. V. mit
§ 7 Nr. 1 der 2. DVO der
Landratsamt Bodenseekreis
Friedrichshafen den 11. 10. 07



B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Gestaltung der Gebäude (§ 111 LBO)

- 1.1 Oberkante Fußboden des Erdgeschosses bzw. des Untergeschosses darf nicht mehr als 0,50 m über dem gewachsenen Gelände liegen.
- 1.2 Die Außenwände der Gebäude sind hauptsächlich als Putzfassaden auszubilden. Fassadenteile aus Beton, Glas und Holz sind zulässig. Ausgeschlossen werden Verkleidungen aus Kunststoff, Metall, Asbestzement und ähnlichem Material.
- 1.3 Bei der Fassadengestaltung sind stark bunte und grelle Farben nicht zulässig.

2. Gestaltung der Dachflächen und Dachformen

- 2.1 Grundsätzlich sind Satteldächer herzustellen. Bei eingeschossigen Zwischengebäuden sind Pultdächer zulässig.
- 2.2 Als Dacheindeckungsmaterial sind nur Ziegel in den Farben zwischen naturrot und ziegelbraun zulässig. Nicht zulässig sind schwarze oder anthrazitfarbene Dacheindeckungen sowie graue Wellasbest-Zementplatten.
- 2.3 Die Dachtraufen sind als Sparrengesimse mit vorgehängter Rinne auszubilden. Nicht zulässig sind senkrecht über die Außenwände heruntergezogene Dachflächen.
- 2.4 Generell sind Dachgesimsüberstände von mind. 50 cm herzustellen. Bei freistehenden Häusern sowie den Endtypen von Hausgruppen sind Dachgiebelüberstände von mindestens 40 cm vorzusehen.
- 2.5 Dachgauben als Schlepp- oder Kastengaube sind zulässig, soweit ihre Breite nicht mehr als 1/5 der Hausbreite überschreitet. Die Gesamthöhe von Dachgauben - gemessen von Oberkante bis Unterkante Gaubenpfette - darf 2,00 m nicht überschreiten.
- 2.6 Liegende Dachfenster sind nur für Nebenräume zulässig und dürfen dabei die Größe von 1,00 qm nicht überschreiten.
- 2.7 Dacheinschnitte (sog. Negativgauben) sind nicht zulässig.

3. Einfriedigungen

- 4.1 Innerhalb der Parkanlage sind keine Einfriedigungen zulässig.

4. Antennen- und Freileitungen

- 4.1 Außenantennen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig. Eine Gemeinschaftsantennenanlage steht zur Verfügung.
- 4.2 Niederspannungs-Freileitungen und Fernmelde-Freileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

5. Heizanlage

Die Beheizung der Häuser sieht zwei Möglichkeiten vor, durch Gas oder Strom. Darüberhinaus kann pro Wohneinheit eine Brennstelle für feste Brennstoffe, jedoch nicht zur Hauptversorgung, vorgesehen werden.

PLANUNGSBÜRO HUSSERL + FISCHER
GÜNTERSTALSTR.32 7800 FREIBURG

Freiburg, den 10.07.81
20.08.81

Überlingen, den 7. MAI 1982

.....
Der Planer



.....
Der Bürgermeister



Genehmigt
nach § 11 BBauG i. V. mit
§ 2 Ziffer 1 der 2. DVO der
Landesregierung
Landratsamt Bodensee
Friedrichshafen, den 10. AUG 1982

B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplanes "Burgberg", Oberlingen im Bereich "Schloß Burgberg", Flurstück Nr. 3769 der Stadt Oberlingen (Bodenseekreis)

1 a) Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die Planänderung bezieht sich auf das Grundstück Flurstück Nr. 3769 der Gemarkung Oberlingen. Die Grundstücke liegen innerhalb des Geltungsbereiches des durch den Gemeinderat der Stadt Oberlingen in seiner Sitzung vom 11.10.1967 als Satzung beschlossenen, durch das damalige Regierungspräsidium Südbaden am 08.03.68 genehmigten und seit dem 02.04.1968 rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Burgberg" der Stadt Oberlingen. Der von der Planänderung umfaßte Bereich ist in diesem rechtsverbindlichen Bebauungsplan als "nicht bebaubare Grundstücksfläche" festgesetzt. Das unter Denkmalschutz stehende "Schloß Burgberg" ist als Bestand im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes kenntlich gemacht. Nach der Planbegründung war die Erhaltung des bestehenden "Parks" im Hinblick auf die vorgesehene massive Bebauung im übrigen Planbereich eines der Ziele dieser Bauleitplanung.

In dem seit dem 14.11.1980 rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft "Oberlingen-Sipplingen-Owingen" ist das die Planänderung betreffende Grundstück als Grünfläche bzw. "Parkanlage" i.S.d. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BBauG dargestellt mit dem erläuternden Zusatz, daß das als Bestand aufgenommene Schloß unter Denkmalschutz steht.

- b) An baulichen Anlagen befinden sich auf dem ca. 24.200 m² großen Gelände gegenwärtig nur das Schloß mit Nebengebäuden. Diese Anlagen werden vom jetzigen Grundstückseigentümer ausschließlich zu privaten (Wohn-)Zwecken genutzt. Bis zum Jahre 1964/65 befanden sich nord-östlich des Schlosses vier Nebengebäude mit einer überbauten Grundfläche von 1.054 m². Das Schloß selbst und die im Jahre 1969 errichtete Schwimmhalle (mit 99 m²) nimmt eine überbaute Grundfläche von 334 m² ein. Dies entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,0139 bzw. einer 1,4%igen Bebauung des Grundstückes. Der restliche Teil des Grundstückes Flurstück Nr. 3769 ist dem bestehenden Schloß als parkartig angelegter Privatgarten zugeordnet. Nord-westlich des Schlosses befindet sich ein mit hohen Bäumen umwachsener Teich. Der bestehende Privatpark geht zurück auf eine Baumschule, die um die Jahrhundertwende im Bereich des jetzigen Grundstückes Flurstück Nr. 3769 betrieben wurde. Der Rechtsvorgänger des jetzigen Eigentümers legte zu Beginn der Dreißiger Jahre durch Um- und Neupflanzungen den Grundstein für die jetzt bestehende Parkanlage.

Gegenwärtig befinden sich auf dem Grundstück Flurstück Nr. 3769 222 Nadelbäume und 33 Laubbäume. Die Einzelheiten ergeben sich aus dem der Planänderung beige-fügten Grünordnungsplan. Dieser Baumbestand entspricht nicht der natürlichen Vegetation, die in diesem Landschaftsbereich durch einen hohen Eichen-, Hain- und Rotbuchanteil geprägt wird. Die Parkanlage oder einzelne Bäume sind bisher nicht unter Schutz gestellt. Gegenwärtig bestehen keine rechtlichen Möglichkeiten, die es dem Grundstückseigentümer verwehren würden, die vorhandenen Bäume zu fällen, oder den Baumbestand der Parkanlage wesentlich zu reduzieren.

- c) Mit der Bebauungsplanänderung sollen zum einen die rechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, daß der Park tatsächlich weitgehend erhalten und durch entsprechende Pflanzgebote (insbesondere von der natürlichen Vegetation mehr entsprechenden Laubbäumen) erweitert wird (§ 9 NatSchG i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG). Zum anderen soll durch eine maßvolle Erweiterung der bestehenden Bausubstanz die Erhaltung des unter Denkmalschutz stehenden Schlosses erleichtert werden.

Die Stadt Überlingen ist selbst aus wirtschaftlichen Gründen nicht in der Lage, Schloß und Park zu erwerben und in der Zukunft zu unterhalten. Auf der anderen Seite hält es die Stadt Überlingen für kaum zumutbar, einem privaten Grundstückseigentümer die erheblichen wirtschaftlichen Lasten allein aufzubürden, die mit der Wahrnehmung im wesentlichen öffentlicher Belange (nämlich Naturschutz, landschaftspflegerische Maßnahmen und Denkmalschutz) verbunden sind.

Die Bebauungsplanänderung bezweckt den Ausgleich dieser Interessen (vgl. auch unten Ziffer 4).

a) Inhalt der Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung sieht nord-östlich des Schlosses, etwa in dem Bereich, in dem bis zum Jahre 1964/65 Nebengebäude mit einer überbauten Grundfläche von 1.054 m² vorhanden waren, die Errichtung einer Hausgruppe vor mit einer max. Gebäudetiefe von 12 m. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist dieser Bereich als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen (vergl. A 1 der Bebauungsvorschriften). Im mittleren und süd-westlichen Grundstücksbereich sind drei einzel stehende Wohnhäuser vorgesehen, deren Mindestentfernung zueinander ca. 30 m beträgt. Gegenüber dem offengelegten Bebauungsplanentwurf wurde im Hinblick auf die Stellungnahme des Landesdenkmalamtes das sogen. "mittlere Haus" auf die Maße von 12 x 14 m reduziert. Um eine gestalterische Anpassung an das nord-westlich stehende Schloß zu erreichen, wird dieses Haus ein steiles Zeltdach erhalten. Der Bereich, in dem diese drei einzel stehenden Häuser errichtet werden sollen, ist als reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt.

2) unklar, aber wohl gerichtet (S; RP) 36-45° wie die anderen o. d.

Mit der Verwirklichung dieser planerischen Festsetzungen wird die bisherige GRZ von 0,0139 (= 1,4% der Bebauung der Grundstücksfläche) erhöht auf 0,0747 (= 7,4%ige Oberbauung).

- b) In dem Grünordnungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, sind gem. § 9 NatSchG i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BBauG Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern festgesetzt. Bei der Verwirklichung der Festsetzungen der Planänderung müßten innerhalb der festgesetzten Baugrenzen 11 Nadel- und sechs Laubbäume, sowie eine Nadelbaumgruppe mit 12 kleineren Stämmen entfernt werden. Im nord-östlichen Planbereich wäre darüber hinaus die Entfernung von 12 Junggehölzen (Obst- und Nadelbäume) erforderlich. Als Ausgleich hierfür sieht der Grünordnungsplan die Neuanpflanzung von 45 der natürlichen Vegetation entsprechenden Laubbäumen vor.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der geänderte Bebauungsplan ist auch aus dem seit dem 14.11.1980 rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan i.S.d § 8 Abs. 2 S. 1 BBauG "entwickelt" worden. Zwar ist in diesem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Oberlingen-Sipplingen-Owigen der von der Planänderung betroffene Bereich als "Parkanlage" i.S.d. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BBauG dargestellt, das unter Denkmalschutz stehende Schloß wurde als Bestand aufgenommen. Die unter Ziff. 2 näher beschriebene Bebauungsplanänderung hält sich durchaus an die wesentlichen Grundentscheidungen des Flächennutzungsplanes und an das hierdurch dargestellte städtebauliche Konzept. Die Festsetzungen im geänderten Bebauungsplan "Burgberg" weichen zwar insoweit von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab, als im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Flächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen, um eine Grundfläche von ca. 1.622 m² überbauen zu können. Einschließlich der von dem bestehenden Schloß beanspruchten Grundstücksfläche würde dies einer GRZ von 0,0747 bzw. einer Oberbauung von 7,4% entsprechen (vgl. hierzu oben Ziff. 2). Dieses, in erster Linie quantitative, Verhältnis der vorgesehenen Bebauung nach den Festsetzungen der Planänderung zu der nach wie vor von Bebauung freizuhaltenden Grundstücksfläche in der im Flächennutzungsplan als solche dargestellten "Parkanlage" zeigt, daß es sich lediglich um eine geringfügige Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes handelt, denen im übrigen für diesen Bereich eine spezifische Konzeption in städtebaulich-qualitativer Hinsicht nicht zugrunde gelegen hat. Darüber hinaus dienen gerade die Festsetzungen der Planänderung hinsichtlich der ^{die} in Abwägung nach § 1 Abs. 7 BBauG einzustellenden Belange (vergl. hierzu unter Ziff. 4) u.a. der Erhaltung des Parks und des denkmalgeschützten Schlosses (vergl. hierzu oben Ziff. 1 c).

4. Abwägung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne haben die Gemeinden die öffentlichen und die privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BBauG). Dieser Verpflichtung ist die Stadt Überlingen bei der Bebauungsplanänderung "Burgberg" nachgekommen. Im Hinblick auf die in die Abwägung einzustellenden Belange waren in besonderem Maße zu berücksichtigen die Belange der natürlichen Gegebenheiten, sowie die Entwicklung der Landschaft und die Landschaft als Erholungsraum, die erhaltenswerten Bauten von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung, die Erhaltung und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, insbesondere des Klimas und der Luft, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (vergl. die in § 1 Abs. 6 BBauG normierten Planungsziele).

Anlässlich der Anhörung der Träger öffentlicher Belange hatten das Landesdenkmalamt, sowie die Naturschutzbehörde Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung vorgebracht. Das Landesdenkmalamt wandte sich in erster Linie gegen den Umfang und die Proportionen der vorgesehenen Bebauung (insbesondere gegen das "mittlere Haus"). Es befürchtet eine Beeinträchtigung des unter Denkmalschutz stehenden Schlosses bei Verwirklichung der Bauvorhaben. In mehreren Gesprächen mit den Vertretern des Landesdenkmalamtes und der Stadt Überlingen konnten diese Bedenken weitgehend ausgeräumt werden. So wurden einvernehmlich die Maße des "mittleren Hauses" auf 12 x 14 m reduziert. Hinsichtlich der Gestaltung wurde den Wünschen des Landesdenkmalamtes Rechnung getragen durch das nun vorgesehene steile Zeltdach. Auch die Proportionen der nord-östlich des Schlosses vorgesehenen Hausgruppe wurden im Hinblick auf die Gebäudetiefe (von bisher 16 + 14 m auf jetzt 12 m) zurückgenommen.

Die Naturschutzbehörden befürchten bei Verwirklichung der festgesetzten Bebauung nachteilige Auswirkungen auf das Klima, das Orts- und Landschaftsbild, sowie auf den Naturhaushalt. Der vorgesehene Eingriff in den bestehenden Park sei in Anbetracht der bestehenden dichten Bebauung im übrigen Bereich des Bebauungsplanes "Burgberg" (1900), aus ökologischen Gründen nicht vertretbar. Die während der Offenlage des Planentwurfs eingegangenen zahlreichen Bedenken und Anregungen privater Grundstückseigentümer und Bewohner, vor allem des "Burgbergs", entsprechen weitgehend den Bedenken der Naturschutzbehörden.

Die Stadt Überlingen hat keineswegs die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sowie allgemeine ökologische Belange innerhalb des relativ dicht besiedelten Stadtteiles "Burgberg" unangemessen gegenüber den privaten Belangen des Eigentümers des Grundstückes Flurstück Nr. 3769 zurückgestellt. Im Gegenteil! Wie bereits oben unter Ziff. 1c im einzelnen dargetan, bezweckt der Bebauungsplan einen angemessenen und städtebaulich wünschenswerten Ausgleich zwischen den bereits näher beschriebenen öffentlichen Belangen einerseits und den privaten Interessen des Grundstückseigentümers andererseits. Die Bebauungsplanänderung dient vor allem durch die Festsetzungen

nach § 9 NatSchG i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG im Grünordnungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, der Wahrung der öffentlichen Belange des Natur- und Landschaftsschutzes. Er enthält (erstmalig) die rechtliche Grundlage für eine Erhaltung des schützenswerten Baumbestandes, sowie für eine Erweiterung der bestehenden Parkanlage durch die Anpflanzung von 45 Laubbäumen. Mit der Bebauungsplanänderung werden daher die bisher bestehenden planungsrechtlichen Gegebenheiten, vor allem hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, verbessert. Dem steht die relativ geringfügige Inanspruchnahme bisher unbebaubaren Geländes durch die Festsetzungen im Bebauungsplan für die Errichtung von Wohngebäuden nicht entgegen. Ein das Kleinklima oder gar die Ökologie negativ beeinflussender Eingriff ist mit dieser geringfügigen Bebauungsmöglichkeit nicht verbunden. Damit haben auch die zahlreichen Bedenken und Anregungen privater Grundstückseigentümer und Bewohner des Burgbergs zureichende Berücksichtigung gefunden.

Hinzu kommt, daß die Stadt Oberlingen auch die privaten Interessen des Eigentümers des Schlosses "Burgberg" und des Grundstückes Flurstück Nr. 3769 ebenfalls angemessen in die Abwägung einzustellen hat. Durch die Ausweisung der (relativ geringfügigen) Wohnbauflächen soll ein einigermaßen angemessener Ausgleich dafür geschaffen werden, daß der jetzige Grundstückseigentümer weitgehend auf seine Kosten für die Wahrung öffentlicher Belange aufgekommen ist und daß auch spätere Eigentümer nicht unbedeutende Aufwendungen hierfür aufzubringen haben werden.

Durch die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes für den Bereich der nord-östlich des Schlosses festgesetzten Hausgruppen soll überdies die Möglichkeit eröffnet werden, auch Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zu erstellen, die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sind. Demgegenüber hätte die Ausweisung eines Sondergebietes ("Schulungszwecke") die Nutzungsmöglichkeiten in unvermeidbarer Weise eingeschränkt. Zwar hat der Grundstückseigentümer selbst früher die Errichtung eines "Schulungszentrums" im Zusammenhang mit der Nutzung des Schlosses vorgeschlagen. Eine entsprechende planungsrechtliche Festsetzung jedoch wäre im Hinblick auf die oben unter Ziff. 1c dargestellten Planungsziele nur sinnvoll, wenn mit Sicherheit ein Betreiber für ein "Schulungszentrum" schon heute feststehen würde. Auf der anderen Seite ist eine solche Nutzung auch bei der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig.

Die Stadt Oberlingen hat überdies die Belange des Denkmalschutzes in zureichender Weise in die Abwägung eingestellt. Soweit nach wiederholten Gesprächen mit den Vertretern des Landesdenkmalamtes noch Bedenken bestehen hinsichtlich der Proportionierung der nord-östlich des Schlosses vorgesehenen Hausgruppe, wurden die Gebäudetiefen von bisher 16 + 14 m auf 12 m zurückgenommen. Im übrigen aber wurde insbesondere bei der Gestaltung und Anordnung dieser Gebäudegruppe weitgehend Rücksicht genommen auf das süd-

westlich gelegene Schloß. Eine Beeinträchtigung dieses denkmalgeschützten Bauwerks bei der Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nach Ansicht der Stadt nicht mehr gegeben.

5. Angabe zur Erschließung und Versorgung

Der Gesamtbereich wird an die vorhandenen Anliegerstraßen angeschlossen. Die Erschließung der einzelnen internen Bauflächen erfolgt über private Wohnwege bzw. Fußwege. Die entsprechenden Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Versorgungsunternehmer im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Wasser, Abwasser, Müll ist gewährleistet. Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Telefon, Gas erfolgt generell unter der Erde, Freileitungen sind nicht vorgesehen.

Die Beheizung der Häuser sieht zwei Möglichkeiten vor, durch Gas oder Strom. Darüber hinaus kann pro Wohneinheit eine Brennstelle für feste Brennstoffe, jedoch nicht zur Hauptversorgung vorgesehen werden.

Das Baugebiet wird an eine vorhandene, oder sich in der Planung befindlichen Gemeinschaftsantennenanlage installiert, so daß Einzelantennen auf den Gebäuden nicht zugelassen sind.

Der ruhende Verkehr ist für die beiden südlichen Baukörper im Gebäude selbst untergebracht, für die übrigen Gebäude sind Stellplätze nur in Form einer Tiefgarage zugelassen.

6. Erschließungskosten

Da die innere Erschließung über private Wohnungen, welche unmittelbar an ausgebauten Erschließungsstraßen angeschlossen werden, erfolgt, entstehen der Stadt Überlingen keine Kosten zur Erschließung des Baugebietes.

7. Finanzierung

Die Anliegerbeiträge werden gemäß gültiger Satzung der Stadt Überlingen erhoben.

8. Beabsichtigte Maßnahmen

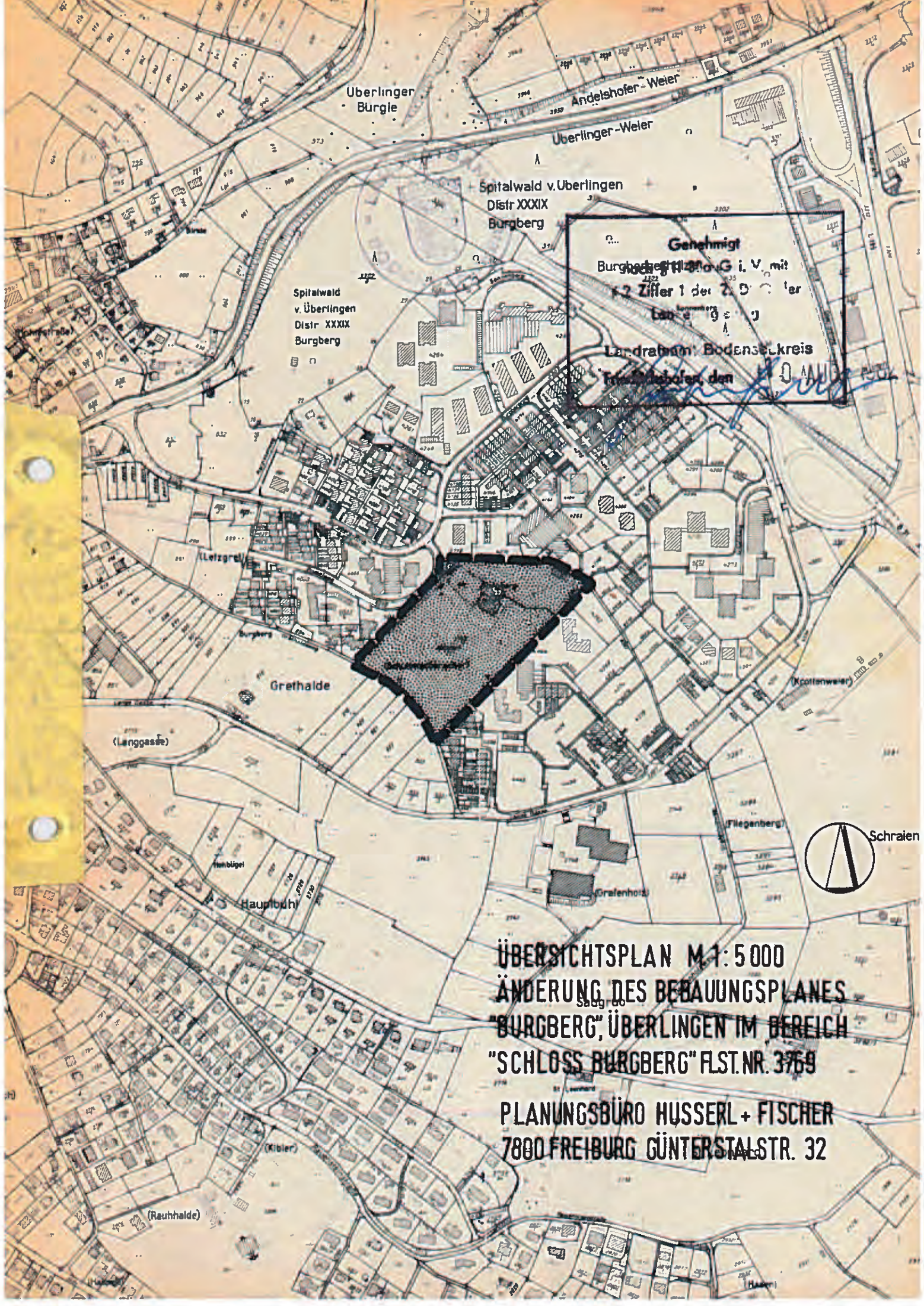
Der Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage für die

- Grenzregelung
- Innere Erschließung
- Erstellung der Gebäude, wie im Bebauungsplan vorgesehen, bilden.



Überlingen, den -7. MAI 1982

Der Bürgermeister



Überlingen
Burgle

Andelshofer-Weier

Überlinger-Weier

Spitalwald v. Überlingen
Distr XXXIX
Burgberg

Spitalwald
v. Überlingen
Distr XXXIX
Burgberg

Genehmigt
Burgberg 11.10.69 G i. V. mit
Ziffer 1 der Z. D. 1. 1. 69
Landratman Bodenseekreis
Friedrichshafen, den 11.10.69

Grethalde

(Langgasse)

Hambügel

Hauptbühl

(Kibler)

(Reuhalde)



Schraien

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5 000
ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"BURGBERG", ÜBERLINGEN IM BEREICH
"SCHLOSS BURGBERG" FLST.NR. 3769
PLANUNGSBÜRO HUSSERL + FISCHER
7800 FREIBURG GÜNTERSTALSTR. 32