

**„Langgasse“
8. Teiländerung**

Textteil

GROSSE KREISSTADT ÜBERLINGEN



BEBAUUNGSPLAN „LANGGASSE – 8. TEILÄNDERUNG“

18.10.2004 geändert am 13.04.2005

B-PLAN BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
ILONA MEINEL DIPL. ING. RAUM UND UMWELTPLANUNG

Grosse Kreisstadt Überlingen
Bebauungsplan
„Langgasse – 8. Teiländerung“

Satzung

über die planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Aufgrund der §§ 1,2,3 und 8-10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, berichtigt S. 720), zuletzt geändert durch § 25 Mittelstandsförderungsgesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 745), hat der Gemeinderat am ~~01.05.05~~ den Bebauungsplan „Langgasse – 8. Teiländerung“ als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen:

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26.06.2004 (BGBl. I S. 1359).
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- 1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung sind die Festsetzungen in der Planzeichnung vom 13.04.2005 maßgebend.

§ 2

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Art und Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA = Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass im „Allgemeinen Wohngebiet“ die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für die Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

nicht Bestandteile der Satzungen werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Lageplan eingetragene maximale Größe der Grund- und Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen durch die Höchstgrenze der Außenwandhöhe.

1.2.1 Grundflächenzahl § 19 (1) BauNVO. Sie ist gemäß Einschrieb im Lageplan festgesetzt.

1.2.2 Geschossflächenzahl § 20 (2) BauNVO. Sie ist entsprechend dem Einschrieb im Lageplan festgesetzt.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse § 20 (1) BauNVO. Die Anzahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (6) LBO ist gemäß Einschrieb in die Nutzungsschablone als Höchstgrenze festgesetzt.

- Es bedeutet: **II** maximal 2 Vollgeschosse sind zulässig.

1.2.4. Wandhöhe § 18 BauNVO. Als Wandhöhe gilt das Maß, gemessen von der festgelegten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bei geneigten Dächern. Folgende Werte dürfen nicht überschritten werden:

- bei zweigeschossigen Gebäuden 6.50 m

2. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Es sind maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr.2 BauGB in Verbindung mit §§ 22, 23 BauNVO

- 3.1 Die Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen in der Nutzungsschablone in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen des Planes.
- 3.2 Für die Grundstücke mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ wird die Bauweise nach § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Gemäß der Eintragung im Plan sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 (1) BauNVO festgesetzt. Wohngebäude dürfen nur auf diesen Flächen errichtet werden (siehe Planzeichnung).
- 3.4 Eine geringfügige Überschreitung der traufseitigen Baugrenzen durch untergeordnete erdgeschossige Bauteile ist gemäß § 23 (3) BauNVO im Einzelfall mit bis zu 15,00 m² Grundfläche bei den Einzelhäusern zulässig. Balkone dürfen die Baugrenzen um max. 1,50 m Tiefe und 5,00 m Länge überschreiten.

4. Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) Nr.4 BauGB

- 4.1 Bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (d.h. der Baufenster) zugelassen mit Ausnahme der nachfolgend unter Ziffer 4.2 genannten baulichen Anlagen.
- 4.2 Teppichklopfstangen, Wäschetrockenplätze, Holzlager.
- 4.3 Nebenanlagen für die Versorgung (Stromverteiler, Trafos) sind ebenfalls auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Stellung baulicher Anlagen § 9 (1) Nr.2 BauGB

Die Stellung baulicher Anlagen ergibt sich durch parallele Anordnung zu den Baugrenzen und der Hauptfirstrichtung gemäß Planeintrag.

6. Höhenlage der Gebäude § 9 (2) BauGB

Die Höhenlage der Gebäude ist durch die im Plan fixierte Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Gemäß § 18 (1) BauNVO ist der Bezugspunkt die Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses für die neu zu erstellenden Gebäude.

7. Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig und eingeschossig auszubilden. Auf den als „Private Grünfläche“ festgesetzten Flächen sind Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig.

Soweit Flächen für Stellplätze nicht speziell ausgewiesen sind, sind diese nur im Bereich zwischen Baukörper und befahrbarem Wohnweg (hier: Walter - Braunfels - Weg) zulässig.

Im Plangebiet sind Abstellplätze für Boote, Wohnwagen und Mobilheime außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.

8. Geländeanpassung an Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Anpassung an den Straßenkörper sind auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken zulässig und zu dulden.

Die Anschlussflächen der privaten Baugrundstücke sind höhenmäßig an die Verkehrsflächen, durch entsprechend weiche Modellierung des Geländes, anzupassen.

9. Private Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind die als „Private Grünfläche“ fixierten Areale neu anzulegen oder dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO ist auf diesen Flächen nicht zulässig.

Zu unterscheiden sind dabei die Flächen PG 1 nördlich des in einer Breite von 2,00 m festgesetzten Geh- und Leitungsrechtes. Als anzulegende Hausgärten dienen sie der Durchgrünung und Vernetzung innerhalb des Plangebietes und zur Umgebung. Darüber hinaus tragen sie zum Erhalt der Sichtbezüge vom Walter – Braunfels – Weg aus bei.

Die im Südwesten gelegenen Teilstücke PG 2 (zwischen der an der St. Leonhard Straße befindlichen Mauer und dem im Planteil von Nordwesten nach Südosten verlaufenden, in einer Breite von 2,00 m festgesetzten Geh- und Leitungsrecht) sind als naturnaher Extensivrasen mit standortgerechten Obsthochstämmen zu erhalten und dauerhaft zu pflegen (siehe Pflanzliste Nr. 1; Pflanzqualität mindestens H mB 12-14). Sie dienen dem Erhalt wertvoller Vegetationsstrukturen von hoher Biotopwertigkeit sowie der Durchgrünung und Vernetzung innerhalb des Plangebietes und zur Umgebung.

10. Anpflanzungen von Bäumen, Pflanzbindungen und Erhaltung von Bäumen § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB

Grundsätzlich sind entsprechend den Planfestsetzungen einheimische und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (siehe Pflanzliste Nr. 1 und 2; Pflanzqualität mindestens H mB 12-14).

Bei den durch Planeintrag festgelegten, neu zu pflanzenden Bäumen sind Abweichungen vom Standort bis zu 2,00 m möglich. Bei Abgang der Bäume sind sie artgleich zu ersetzen.

Die im zeichnerischen Teil fixierten, Obstbäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Verlust sind diese durch entsprechend standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

11. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

Als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB sind zwei Areale außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für externe Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

Außerhalb des Plangebietes:

Im Landschaftspark St. Leonhard, am östlichen Siedlungsrand von Überlingen, ist auf den Flurstücken Nr. 3261 und 3290 (siehe Anlage 2. Externe Ausgleichsflächen) die Pflanzung von insgesamt 12 regionaltypischen Obsthochstämmen vorgesehen. Neben der Pflanzung von 8 Bäumen auf dem 880 m² großen Flurstück Nr. 3290 sowie 4 Hochstämmen auf der 480 m² großen Parzelle Nr. 3261 soll die Extensivierung der Unternutzung zu einer extensiven Fettwiese (zweimalige Mahd unter Abfuhr des Mähgutes) erfolgen.

Die Pflanzqualität der 12 Obst - Hochstämmen muss mindestens HmB 12-14 aufweisen. Vorgesehen ist die Pflanzung regionaltypischer Obsthochstämmen (siehe Pflanzliste 1).

In Absprache mit dem Umwelt- und Gartenamt der Grossen Kreisstadt Überlingen erhalten die Bäume eine 10 jährige Fertigstellungs- bzw. Entwicklungspflege.

Als Ausgleich für die **Bebauung** sind 100% der vorab genannten Ausgleichsflächen (einschließlich der darauf auszuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) anzusetzen. Darüber hinaus ist die Pflanzung von insgesamt 7 Einzelbäumen auf den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planteil) als funktionaler Ausgleich vollständig den Bauplätzen zuzuordnen.

12. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die mit gr + lr ausgewiesenen Teilflächen der betroffenen Grundstücke werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil

- mit einem öffentlichen Geh- und Leitungsrecht für die zu verlegenden Gas- sowie Regen- und Schmutzwasserleitungen in der Breite von 2,00 m zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmer belastet.

Die Eigentümer von Grundstücken, auf denen Geh- und Leitungsrechte eingetragen sind, sind verpflichtet, die Verlegung von Leitungen, die Herstellung und Unterhaltung der dazu notwendigen Einrichtungen sowie die evtl. erforderlichen Aufgrabungen zu dulden. Die Flächen sind von jeglicher Überbauung freizuhalten. Gleiches gilt für die Kontrollschächte. Auch sie sind freizuhalten und zu sichern. Die Zugänglichkeit der Grundstücksflächen, auf denen sich Leitungen und Kontrollschächte befinden, ist für die Versorgungsträger zu gewährleisten.

Die mit gr ausgewiesenen Teilflächen der betroffenen Grundstücke werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil

- mit einem öffentlichen Gehrecht in der Breite von 1,50 m zugunsten der Eigentümer der angrenzenden, über diese Flächen fußläufig zu erschließenden Grundstücke Haus-Nr. 2 und Nr. 3 belastet..

Die Eigentümer von Grundstücken, auf denen Gehrechte eingetragen sind, sind verpflichtet die Zugänglichkeit der Grundstücksflächen zu gewährleisten. Die Flächen sind von jeglicher Überbauung freizuhalten.

§ 3

Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn sie in den vorstehenden Festsetzungen ausdrücklich genannt sind.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

§ 5

Aufzuhebende Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der Satzung wird durch die Überplanung und Einbeziehung der Parzelle 2717/5 in den Bebauungsplan „Langgasse - 8. Teiländerung“ der Bebauungsplan „Langgasse - 3. Teiländerung“ rechtsverbindlich seit dem 30.01.1985 dort aufgehoben, als er vom Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes „Langgasse - 8. Teiländerung“ überlagert und erfasst wird.

§ 6

Inkrafttreten der Satzung

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

Stadt Überlingen, den

ausgefertigt:

Stadt Überlingen, den 26.07.05



Volkmar Weber, Oberbürgermeister

Anlagen:

1. Pflanzempfehlungen
2. Externe Ausgleichsflächen (DIN A4)

Anlage 1

Pflanzempfehlungen

Pflanzempfehlungen für Gehölzpflanzungen im Plangebiet

Vorrangig sind Arten der potenziellen natürlichen Vegetation und autochthones Pflanz- und Saatgut aus der Region zu verwenden. Folgende Arten sind bei der Eingrünung der Wohngebäude und für die externe Kompensationsmaßnahme K 3 vorrangig zu verwenden.

Pflanzliste 1 Obst - Hochstämme

für die Pflanzung von Obsthochstämmen im Plangebiet (K 1) und die externe Kompensation im Landschaftspark St. Leonhard auf den Grundstücken 3290 und 3261 (weitgehend feuerbrandresistent):

Äpfel*

Boikenapfel	Kanada-Renette
Boskoop	Landsberger Renette
Danziger Kantapfel	Ribston Pepping
Freiherr von Berlepsch	Schwaikheimer
Gewürzluiken	Signe Tillisch
Glockenapfel	Teuringer Rambour
Goldrenette von Blenheim	Transparent
Jakob Lebel	Wiltshire
Kaiser Wilhelm	Zabergäu Renette

Mostäpfel*

Bohnapfel	Sauergraeuch
Doppelter Jahrapfel	Spätblühende Tafelrenette
Fraas Sommerkalvill	Thurgauer / Trierer Weinapfel
Nägelesapfel	

Birnen*

Apfelbirne	Kirchensaller Mostbirne
Bergler Birne	Palmischbirne
Bayrische Weinbirne	Sülibirne
Gräfin von Paris	Schweizer Wasserbirne

Kirschen

Hedelfinger	Brennkirsche Schwarze Schüttler
-------------	---------------------------------

Zwetschgen

Hauszwetschge Typ Gunzer oder Schüfer

Pflanzliste 2: Mittelkronige Bäume

für die Pflanzung auf dem Grundstück 2717/5 entlang des Walter - Braunfels - Weges:

Pflanzgröße: Hochstamm 3xv mB StU 14-16cm

Acer campestre.	Feldahorn (Hochstamm)
Malus spec.	Zierapfel oder Obstapfel in Sorten
Prunus spec.	Zierkirsche oder Obstkirsche in Sorten
Pyrus communis in Sorten	Zierbirne oder Obstbirne in Sorten
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Pflanzliste 3: Kletterpflanzen (zur Fassadenbegrünung)

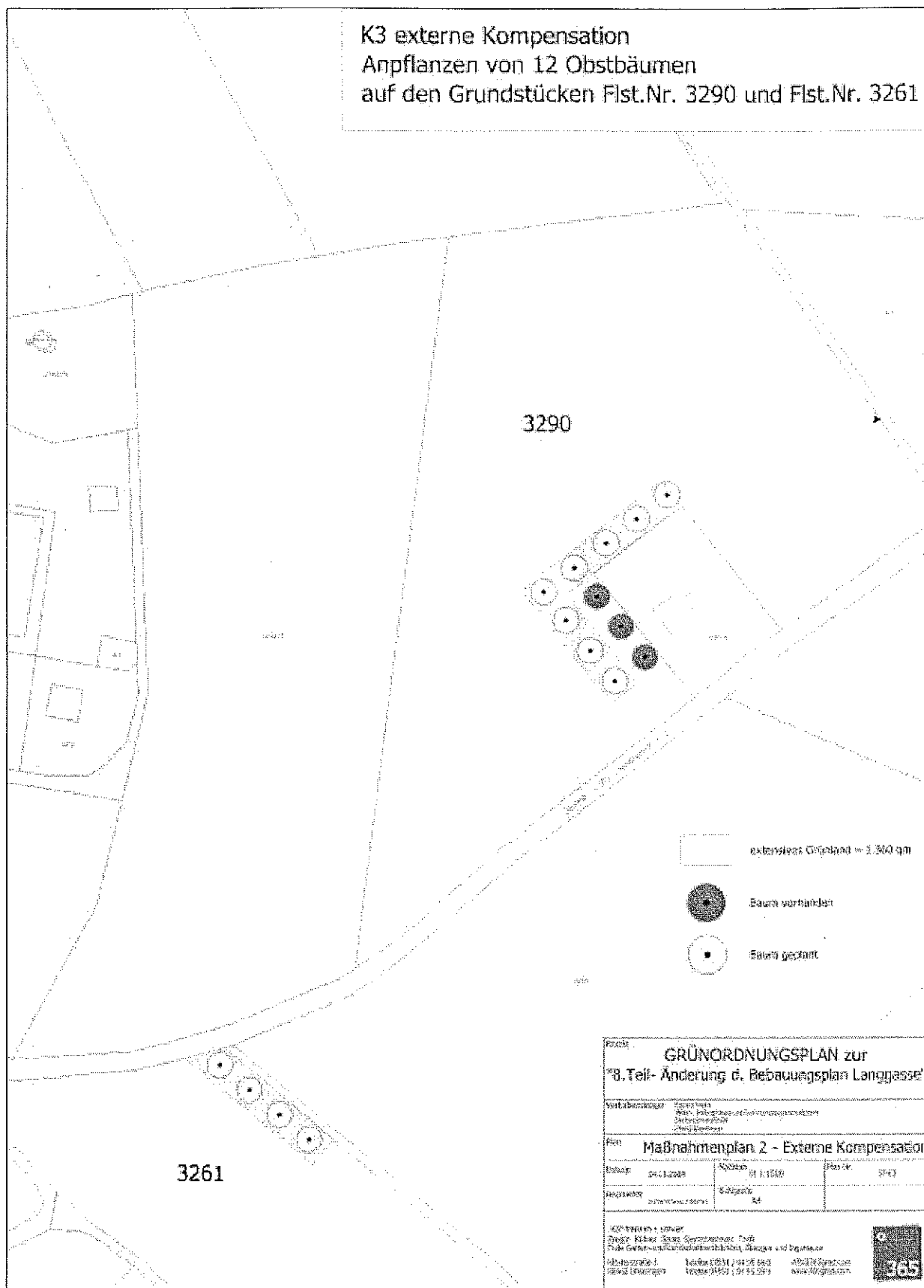
Selbstklimmer (Kletterhilfe nicht erforderlich)

Euonimus fortunei i.S.	Pfaffenhütchen (immergrün)
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus veitchii	Wilder Wein (dreilappig, schöne Herbstfärbung)
Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“	Wilder Wein (fünflappig, schöne Herbstfärbung)

Gerüstkletterer (über hängend)

Clematis montana, alpina oder tangutica in Sorten	Waldreben in Sorten
Rosa spec. in Sorten	Kletterrosen, Kleinstrauchrosen
Wisteria floribunda	Blauregen (starker Schlinger, Früchte giftig)

Anlage 2 Externe Ausgleichsflächen



H i n w e i s e

Höhenangaben

Die im Lageplan enthaltenen Höhenangaben sind vor Beginn der Objektplanung an Ort und Stelle zu prüfen. Jedem Baugesuch sind amtliche Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen der Wohngebäude mit Darstellung der bestehenden und der geplanten Geländesituation innerhalb der Grundstücksgrenzen sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße beizufügen.

Retentionspflicht

Gemäß § 45 b (3) Wassergesetz (WG) besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden Retentionspflicht. Das bedeutet, dass anfallendes Niederschlagswasser durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden muss, sofern dies mit einem vertretbaren Aufwand und schadlos möglich ist.

Zisternen

Bei der Erstellung von Zisternen für eine Regenwassernutzung ist zu beachten, dass diese Zisternen (Brauch- und Grauwasser) keine Verbindung zur zentralen Trinkwasserversorgungsanlage bzw. der jeweiligen Hausinstallation erhalten. Insbesondere auch dann, wenn möglicherweise noch die WC-Spülung oder die Waschmaschine an dieses Wasser angeschlossen werden sollen. Hinzuweisen ist darüber hinaus, dass das Regenwasser, das im Haushalt als Brauchwasser (z.B. für WC-Spülung oder den Betrieb von Waschmaschinen) genutzt wird, der Abwassergebührenpflicht unterliegt. In Abstimmung mit den Stadtwerken sind auf Kosten des Gebührenpflichtigen zusätzliche Wasserzähler einzubauen.

Der Bau von Zisternen ist sowohl dem Gesundheitsamt als auch der Stadtverwaltung zu melden bzw. die Zisternen sind in die Planunterlagen der jeweiligen Grundstücke einzutragen.

Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. Ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

Erhalt und Pflege Obsthochstämme und der extensiv gepflegten Wiesen

Zur Gewährleistung des langfristigen Erhalts der Obsthochstämme und der Sicherung der geplanten, extensiv gepflegten Wiesen auf den Flächen im Landschaftspark St. Leonhard ist eine vertragliche Regelung hinsichtlich der Hochstammobstpflge und des 2-maligen Pflegeschnittes zu veranlassen.

Zur Pflege der geplanten extensiven Wiesenflächen ist bei 2-maliger Mahd der Einsatz eines Motormähers o.Ä. notwendig.

Grundwasserschutz

Das Bauvorhaben befindet sich in Zone III B des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Nussdorf“ der Stadt Überlingen. Die Schutzgebietsverordnung vom 18.12.1992 ist zu beachten. Es gelten sowohl während der Bauphase als auch während der künftigen Nutzung die Schutzbestimmungen (Handlungsverbote) der DVGW-Richtlinie W 101 (1995) und in Anlehnung an diese, die Verordnungsmuster (VOM) der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg zur Festsetzung von Wasserschutzgebieten (VwV-WSG) vom 14.11.1994.

Darüber hinaus besteht ein Verbot „Bohrungen tiefer als 20 m ohne besondere Begutachtung durch das geologische Landesamt abzuteufen.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 37 (4) Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – untere Wasserbehörde - anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Dränagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/ Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 3 WHG nicht zulässig. Das anfallende Grundwasser ist vor Ort zu versickern.

Nutzung von Erdwärme mittels Erdwärmesondenanlagen

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet und dem Verbot Bohrungen tiefer als 20 m abzuteufen, wird für die Planung und Errichtung solcher Anlagen eine gesonderte projektbezogene hydrogeologische Beurteilung notwendig. Mit evtl. höheren Errichtungskosten muss gerechnet werden.

Beteiligung des Gas- und E-Werk Singen

Vor Baubeginn wird um Plansicht gebeten, da bestehende Erdgasleitungen betroffen sind.

Grosse Kreisstadt Überlingen
Bebauungsplan
„Langgasse – 8. Teiländerung“

Satzung

über die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2001 (GBl. vom 28.12.2000 S. 760) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, berichtigt S. 720) zuletzt geändert durch § 25 Mittelstandsförderungsgesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 745), hat der Gemeinderat am die **örtlichen Bauvorschriften** für den Bebauungsplan „Langgasse – 8. Teiländerung“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung sind die Festsetzungen in der Planzeichnung vom 13.04.2005 maßgebend.

§ 2

Örtliche Bauvorschriften

Inhalt:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Gestaltung der unbebauten Flächen
3. Antennen
4. Erhalt der Höhenlage der Grundstücke
5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser, um die Abwasseranlagen zu entlasten

1). Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr.1 LBO

Dachform: Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei den Hauptgebäuden Walmdächer zulässig. Die Dächer sind mit hausmittigem First symmetrisch zu erstellen.

Die Dächer, der an das Hauptgebäude angebauten Garagen sind auch als begrüntes Flachdach zulässig.

Dachneigung: Die zulässige Dachneigung (20° - 25°) ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone für das Plangebiet festgesetzt. Die Dächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung aufweisen.

Dachfarbe und -material: Geneigte Dächer sind mit Ziegeln einzudecken. Es sind rote, braune, rotbraune oder anthrazitfarbene Ziegel zu verwenden.

Für ggf. erforderliche Reinigungsarbeiten an den Kaminen sind der Dachdeckung angepasste Dachtritte in der Farbe der Ziegelerdeckung zu verwenden. Unzulässig sind glänzende Materialien.

Die Flachdächer sind zu begrünen. Die Substratstärke soll mindestens 6 cm betragen.

Dachaufbauten und Wiederkehre: Dachaufbauten sind als giebelständige Gauben mit Satteldach sowie Schleppgauben zulässig. Die Gesamtbreite aller Einzelgauben einer Dachflächenseite darf 1/3 der dazugehörenden Trauflänge nicht überschreiten. Als seitlicher Abstand der Gaube zum Ortgang sind mindestens 1.50 m einzuhalten. Je Gebäude ist nur eine Gaubenart zulässig.

Die Gesamtbreite der Wiederkehre darf 1/3 der dazugehörenden Gebäudelänge bzw. Dachfläche nicht überschreiten.

Die Summe aller Dachaufbauten und Wiederkehre darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Die Dachaufbauten und Wiederkehre sind im Material und Farbe entsprechend dem Hauptdach einzudecken. Wangen und Stirnflächen sind mit Holz oder einem sonstigen, der Farbe der Dachdeckung angepassten Material zu verkleiden.

Fassaden- und Wandgestaltung: Als Materialien für die Außenwände der Gebäude sind nur Putz oder Holzverschalungen zulässig.

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Asbestzement oder Metallpaneelen sowie alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien.

Untergeordnete Glasvorbauten und Wintergärten in Stahlkonstruktion sind zulässig.

Farbgebung: Als Farben für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude und Garagen sowie für außenliegende Mauern sind gebrochene, helle Farbtöne zulässig.

Als Außenanstriche für Wandflächen unzulässig sind alle nicht abgetönten oder glänzenden Farben, insbesondere Lacke oder Ölfarben.

2). Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 (1) Nr. 3 LBO

Freiflächen: Die unbebauten Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zuwege sowie Hofflächen als Grünflächen weitgehend naturnah mit standortgerechten, heimischen Pflanzen anzulegen und zu unterhalten.

Stellplätze, Zufahrten und Zugänge: Stellplätze, Zufahrten und Zuwege sowie Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Beläge zu erstellen.

Folgende Beläge sind insbesondere zu verwenden: Wassergebundene Decken (Kies), Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster (Fugenbreite mind. 2 cm), wasserdurchlässiges Pflaster, u.a.

Einfriedigungen: Einfriedigungen entlang des Walter - Braunfels - Weges sind als Zäune oder geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Die ca. 2,00 m hohe Betonmauer an der Oberen - St. Leonhard - Straße ist zur gestalterischen Aufwertung und zur Sicherung der Attraktivität des Erholungsweges in der Oberen - St. Leonhard - Straße mit Pflanzen der Liste Nr. 3 zu begrünen. Es ist mindestens eine Pflanze pro 5m Mauerlänge zu pflanzen.

3). Antennen § 74 (1) Nr. 4 LBO

Es ist unzulässig, mehr als eine Antennenanlage für Rundfunk und Fernsehen auf einem Gebäude anzubringen. Bei der zusätzlichen Installation von Parabolantennen befindet sich der zulässige Anbringungsort an der Fassade oder auf dem Dach. Bei einer Installation auf dem Dach sind Parabolantennen so anzuordnen, dass sie optisch in die Dachfläche integriert sind. Dazu muss ihre Oberkante mindestens 0,50 m unterhalb des Firstes liegen. Die Farbgebung der Parabolspiegel ist entsprechend der Farbe des Anbringungsortes, also der Fassade oder des Daches zu wählen.

4). Erhalt der Höhenlage der Grundstücke § 74 (3) Nr. 1 LBO

Die natürliche Geländedeformation ist grundsätzlich zu erhalten. Das Gebäude hat sich in seiner Grundrisskonzeption dem Gelände anzupassen.

Abweichend von § 50 (1) Anlage Nr. 67 LBO bedürfen Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,60 m Höhenunterschied, gegenüber dem bestehenden Gelände, einer Genehmigung.

Um die höhenmäßige Einfügung der geplanten Wohnhäuser in das vorhandene Gelände prüfen zu können, sind grundsätzlich Geländeschnitte im Rahmen des Baugesuchs vorzulegen.

Überschüssiger, unbelasteter Erdaushub ist, soweit möglich, nicht abzufahren, sondern innerhalb der Grundstücke zur Modellierung des Geländes zu verwenden.

5). Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser, um die Abwasseranlagen zu entlasten § 74 (3) Nr. 2 LBO

Zisternen: Das auf den Dachflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken kann in Zisternen dezentral gespeichert werden.

Über einen Notüberlauf ist die Zisterne an das gemeindliche Entwässerungsleitungsnetz anzuschließen.

Das gesammelte Grauwasser kann zur Gartenbewässerung und partiell im Haus verwendet werden. (Siehe Hinweise).

§ 3

Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 74 LBO i.V. § 56 LBO

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

§ 5

Aufzuhebende Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der Satzung wird der Bebauungsplan „Langgasse - 3. Teiländerung“ rechtsverbindlich seit dem 30.01.1985 dort aufgehoben, als er vom Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes „Langgasse - 8. Teiländerung“ überlagert und erfasst wird.

§ 6

Inkrafttreten der Satzung

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

Überlingen, den

ausgefertigt:

Überlingen, den 26.07.05



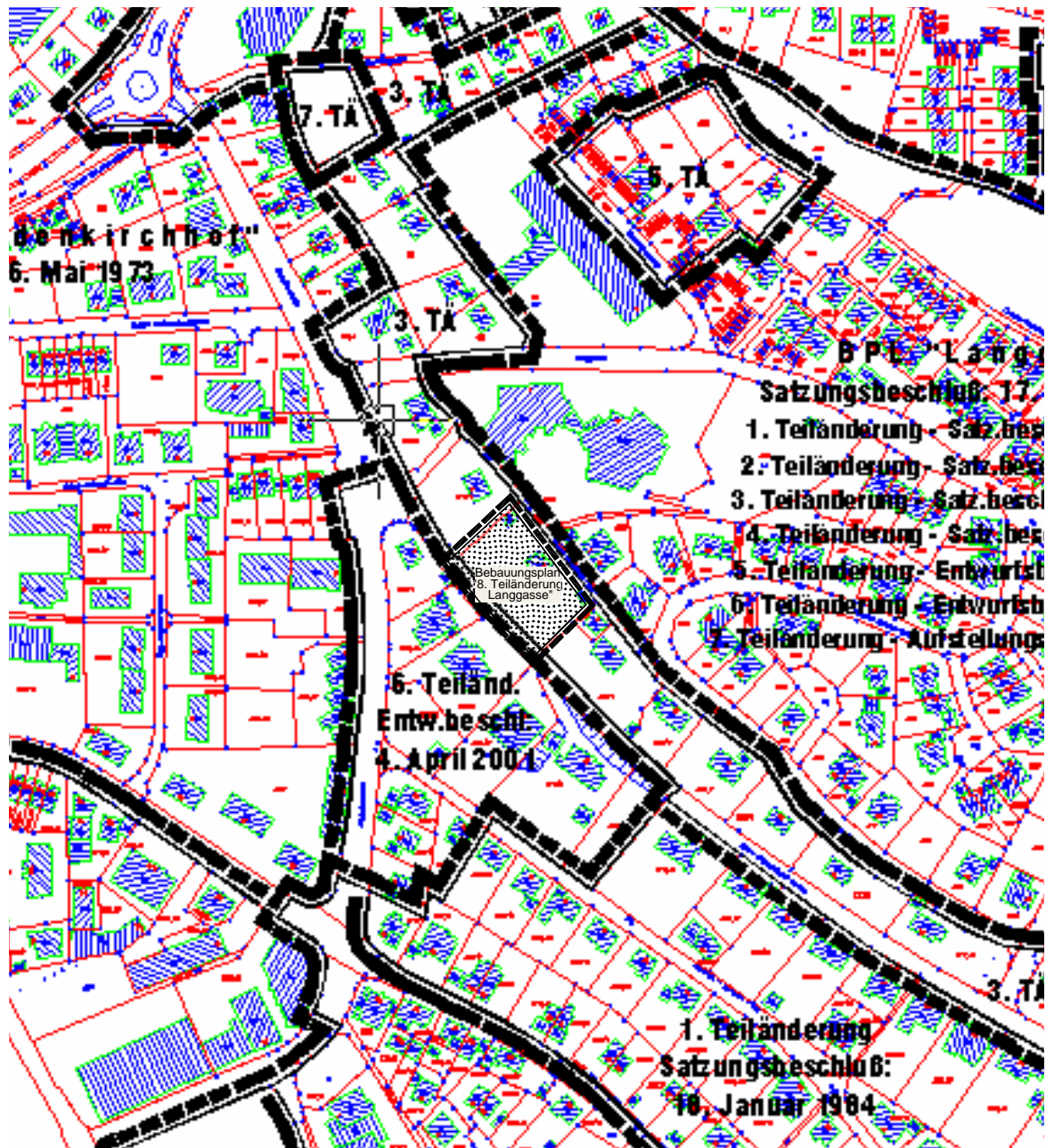
Volkmar Weber, Oberbürgermeister

Grosse Kreisstadt Überlingen
Bebauungsplan
„Langgasse – 8. Teiländerung“

Begründung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1). Übersichtsplan	2
2). Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	2
3). Größe des Plangebietes und Anzahl der Baugrundstücke	3
4). Planungserfordernis und Planungsziele	3
5). Einordnung in die Bauleitplanung / in den Flächennutzungsplan	4
6). Bestehende Rechtsverhältnisse	5
7). Bestehende Situation	5
8). Planung	6
8.1). Gebäudebezogene Festsetzungen	7
8.2). Erschließung	9
8.3). Grünordnung	11
8.4). Ver- und Entsorgung	18
9). Plandaten	19
10). Kosten	19
11). Boden ordnende Maßnahmen	20
12). Sonstige rechtliche Maßnahmen	20

1). Übersichtsplan



2). Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Grossen Kreisstadt Überlingen. Es ist allseits von der unmittelbar angrenzenden Bebauung des Wohngebietes „Langgasse“ umschlossen, für das seit dem 17.12.1980 der rechtskräftige, gleich lautende Bebauungsplan vorliegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 2717/5, das sich in privater Hand befindet (siehe Übersichtsplan).

3). Größe des Plangebietes und Anzahl der Baugrundstücke

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet eine Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 1.986 m².

Innerhalb des als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Gebietes ist eine Aufteilung mit insgesamt 3 Grundstücken vorgesehen. Auf den Parzellen sollen Gebäude mit jeweils maximal 2 Wohneinheiten entstehen.

4). Planungserfordernis und Planungsziele

Das zu überplanende Areal, die Parzelle Nr. 2717/5, ist seit dem 30.12.1985 Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Langgasse - 3. Teiländerung“. Die vorab genannte Satzung gibt zusammen mit den textlichen Festsetzungen den Rahmen für die Bebaubarkeit der Grundstücke innerhalb des Plangebietes vor. Die im Bebauungsplan enthaltenen Regelungen sind hinsichtlich der baulichen Ausnutzung sehr restriktiv und ermöglichen außer einer dem Bestand entsprechenden Bebauung keine weitere Ausnutzung. Für das ca. 1.986 m² Flurstück enthält der Bebauungsplan insbesondere neben den Festsetzungen Allgemeines Wohngebiet, zwei Vollgeschosse bei der Grundflächenzahl den Wert GRZ 0,06 (das entspricht 119 m² Grundfläche) und bei der Geschossflächenzahl den Wert GFZ 0,15.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen einer standortverträglichen Nachverdichtung geschaffen werden. Die Überplanung soll den Rahmen für die Bereitstellung zusätzlicher Wohnbauflächen unter Beachtung der grundstücksspezifischen Situation, der Umgebungsnutzung sowie der zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen aufzeigen.

Die Inhalte des Bebauungsplanes sollen die rechtliche Grundlage für die Umsetzung der gemeindlichen Planungsziele bilden.

Die Satzungsänderung soll gemäß § 13 BauGB nach dem vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Dies ist möglich, da die Grundzüge der Planung, hier des Bebauungsplanes „Langgasse - 3. Teiländerung“ durch das neue Konzept nicht berührt werden. Des Weiteren wird durch die Bebauungsplanänderung kein UVP - pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 UVPG vorbereitet oder begründet und es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b genannten Schutzgüter.

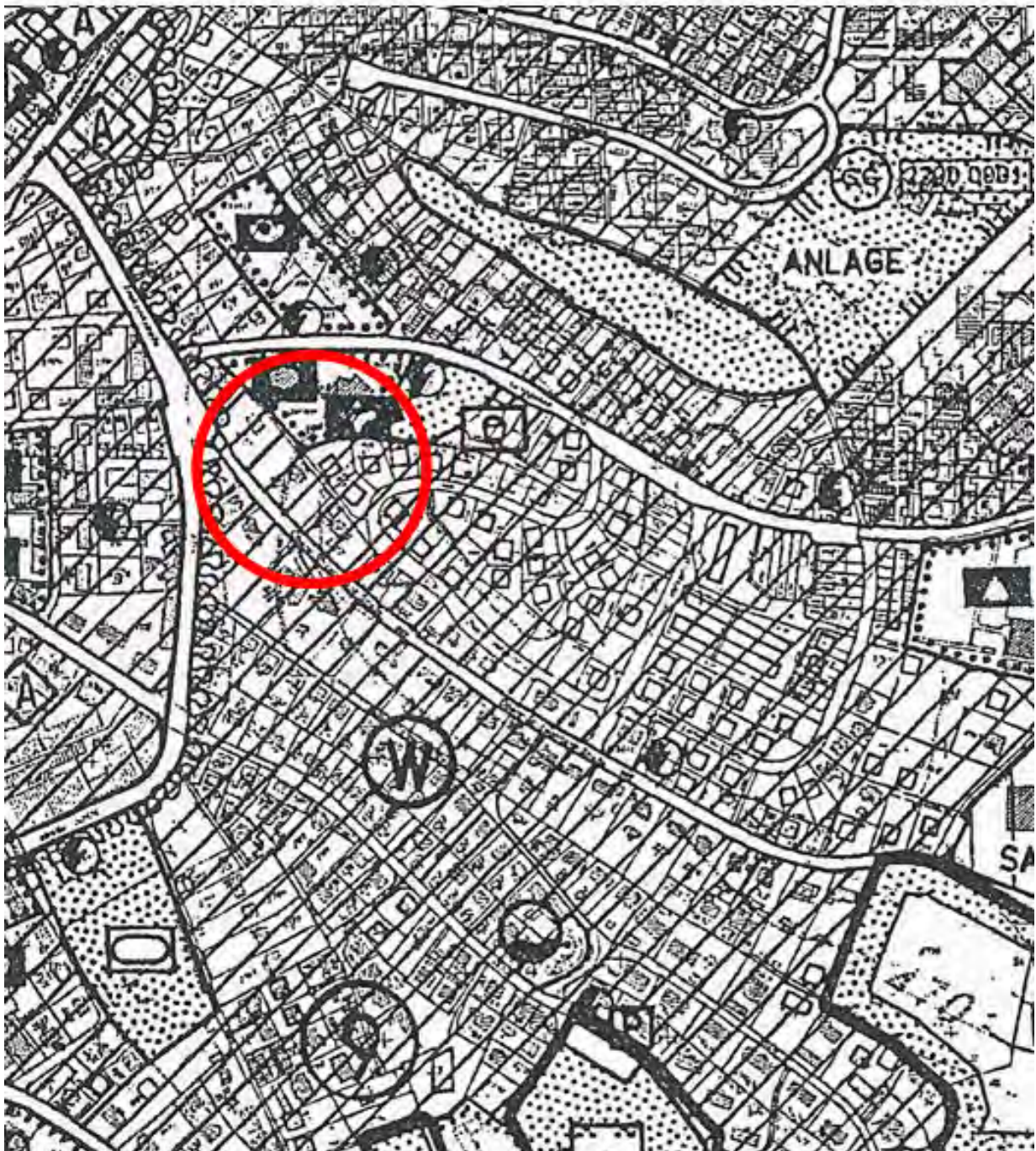
Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 (3) BauGB auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet.

5). Einordnung in die Bauleitplanung / in den Flächennutzungsplan

Das innerhalb des Bebauungsplangebietes liegende Flurstück 2717/5 ist im genehmigten Flächennutzungsplan (FNP 03.09.1998) als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Die Satzung entspricht dem nach § 8 (2) BauGB zu berücksichtigenden Entwicklungsgebot. Der Bebauungsplan ist als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



6). Bestehende Rechtsverhältnisse

Wie der Übersichtsplan zeigt, befinden sich nördlich und östlich angrenzend das Gebiet des Bebauungsplanes „Langgasse“, für das seit dem 17.12.1980 der rechtskräftige, gleich lautende Bebauungsplan vorliegt sowie das Areal der seit dem 30.01.1985 ebenfalls verbindlichen „3. Änderung“ des vorab genannten Rechtsplanes. Im Süden schließen die Parzellen des Bebauungsplanes „Langgasse - 5. Teiländerung“ mit dem Entwurfsbeschluss vom 04.04.2001 an.

Durch die Überplanung und Einbeziehung der Parzelle 2717/5 in den Bebauungsplan „Langgasse - 8. Teiländerung“ wird der Bebauungsplan „Langgasse - 3. Teiländerung“ dort aufgehoben, als er vom Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes „Langgasse - 8. Teiländerung“ überlagert und erfasst wird.

7). Bestehende Situation

Das zu überplanende FlSt. Nr. 2717/5 liegt südlich des Walter - Braunfels - Weges sowie nördlich der Oberen - St. Leonhard - Straße. Im Osten und Westen begrenzen die mit freistehenden Wohngebäuden bebauten Flurstücke des Bebauungsplanes „Langgasse - 3. Teiländerung“ das Areal. Die exakte Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

Wie der Übersichtsplan verdeutlicht, ist das Flurstück schon bebaut. Im Nordosten, zum Walter - Braunfels - Weg hin, befindet sich ein freistehendes Einfamilienwohnhaus, ein Gartenhaus und eine Einzelgarage. Das Hauptgebäude ist zweigeschossig und mit einem Walmdach gedeckt.

Bereits seit dem 30.12.1985 ist das Grundstück Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Langgasse - 3. Teiländerung“. Die vorab genannte Satzung gibt zusammen mit den textlichen Festsetzungen den Rahmen für die Bebaubarkeit der Grundstücke vor.

Das von Nordosten nach Südwesten abfallende Gelände ist durch eine Hanglage mit ca. 23% Gefälle gekennzeichnet. Innerhalb des Geltungsbereiches sind Höhendifferenzen von insgesamt 15 Metern (von 444 m über NN bis 459 m über NN) auf einer Strecke von ca. 63 Metern anzutreffen.

Darüber hinaus gliedert eine innerhalb des Grundstücks von Nordwesten nach Südosten L-förmig verlaufende, teilweise mit hohen Nadelgehölzen bewachsene, ca. 4,00 m hohe Böschung das Areal. Zur Oberen – St. – Leonhard Straße wird das Gelände durch eine ca. 2,00 m hohe Betonmauer abgefangen.

Die unbebauten Flächen der Parzelle sind momentan durch eine extensive Hausgartennutzung geprägt. Das Grundstück ist stark durchgrünt und mit teilweise stattlichen Nadelgehölzen bewachsen.

Im südlichen Bereich des Flurstücks befinden sich außerdem zum Teil erhaltenswerte Hochstammobstbäume.

Die Grundstücke der unmittelbar angrenzenden Umgebung sind ebenfalls bereits bebaut und größtenteils durch eine Wohnnutzung bestimmt. Bei den Gebäuden überwiegt das freistehende, zur Straße hin traufständige, ein- und zweigeschossige, hauptsächlich Sattel- und Walmdach gedeckte Einzelhaus. Auch sie wurden bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Langgasse - 3. Teiländerung“ sowie den Bebauungsplan „Langgasse“ überplant. Das Gebiet weist insgesamt Villencharakter auf.

Zur verkehrlichen Erschließung ist vorab anzuführen, dass die bestehenden, öffentlichen Straßen in der Umgebung als Tempo 30 Straßen festgesetzt sind. Die Fahrerschließung erfolgt von Norden über den bereits endgültig, als befahrbaren Wohnweg ausgebauten Walter - Braunfels - Weg. Für die direkte fußläufige Anbindung ist zum einen von Süden über den entlang der Mauer an der Oberen - St. Leonhard - Straße geführten Fußweg sowie eine bestehende Treppenanlage auf dem Grundstück gesorgt. Zum anderen dient auch der Walter - Braunfels - Weg für Fußgänger als Wegetrasse, so auch der fußläufigen Erschließung der Schule und des Kindergartens.

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich ebenfalls bereits vorhanden. Von der Oberen - St. Leonhard - Straße bestehen sowohl Anschlüsse an das Gas- als auch das Abwassernetz. Über Leitungsrechte ist die gebietsinterne Trassenführung für neu zu verlegende Leitungen zu sichern.

Gemäß Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich von bindigen, weit gestuften Grundmoränensedimenten der Würmeiszeit. Im tieferen Untergrund stehen Verwitterungs- bzw. Festgesteine der Oberen Meeresmolasse an. Genauere Angaben zu den Untergrundverhältnissen liegen durch eine Bodenuntersuchung vom Büro Buchholz u. Partner vor. Nach dem ingenieurgeologische Gutachten zu den Untergrundverhältnissen steht hier Geschiebemergel mit einem Kf-Wert von 1×10^{-8} an. Die Voraussetzungen für eine Bewirtschaftung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Regenwassers durch Versickerung sind aufgrund der schlechten Sickerfähigkeit des Untergrundes und der vorab beschriebenen Geländeneigung im Plangebiet als ungünstig zu einzuschätzen.

Einen Vorfluter, in den anfallendes Regenwasser eingeleitet werden könnte, gibt es in der Umgebung nicht.

Das Plangebiet befindet sich in Zone III B des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Nussdorf“ der Stadt Überlingen. Die Schutzgebietsverordnung vom 18.12.1992 ist zu beachten.

Altlastenverdächtige Flächen innerhalb des Gebietes gibt es nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht.

8). Planung

Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen einer standortverträglichen Nachverdichtung zu schaffen.

Die Überplanung soll den Rahmen für die Bereitstellung zusätzlicher Wohnbauflächen unter Beachtung der grundstücksspezifischen Situation, der Umgebungsnutzung sowie der zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen aufzeigen.

Durch die Konzeption wird auch der in § 1 a (2) BauGB, als öffentlicher Belang zu berücksichtigenden Bodenschutzklausel entsprochen. Danach ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen; hier durch eine wirtschaftliche Ausnutzung des Gesamtgebietes und der Berücksichtigung standortökologischer Gesichtspunkte.

Darüber hinaus steht auch der Erhalt schützenswerter Baum- und Gehölzbestände auf dem Flurstück Nr. 2717/5 sowie die sorgfältige Durchgrünung des Gesamtgebietes im Zentrum der Planung.

8.1 Gebäudebezogene Festsetzungen

Im Bebauungsplan sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Langgasse - 3. Teiländerung“ und der Nutzungsstruktur der unmittelbar angrenzenden Bebauung die Flächen als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Um den Charakter des bestehenden Wohngebietes Langgasse nicht zu beeinträchtigen und zur Vermeidung des zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens, ist darüber hinaus vorgesehen die in § 4 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) als unzulässig auszuschließen.

Den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche kommt besondere Bedeutung zu. Die künftige Bebauung soll sich im Wesentlichen an der vorhandenen Bebauung hinsichtlich Höhe und Kubatur orientieren. Hinsichtlich der Grundstücksausnutzung soll aber eine der städtebaulichen Situation angemessene Nachverdichtung erfolgen.

Gegenüber dem Bestand ist auf dem Flurstück Nr. 2717/5 eine Aufteilung mit insgesamt 3 Grundstücken vorgesehen. Auf den Parzellen sollen freistehende, zweigeschossige Einzelhäuser mit jeweils maximal 2 Wohneinheiten entstehen. Entsprechend ist hier die Festsetzung offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, getroffen worden. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Eine riegelartige Bebauung wird so ausgeschlossen.

Die Regelung GRZ 0,2 ermöglicht unter Beachtung des oben genannten städtebaulichen Rahmens eine wirtschaftlichere Ausnutzung sowie im Hinblick auf standortökologische Gesichtspunkte auch den Erhalt ausreichend großer Grün- und Freiflächen.

Durch die hangparallele Gebäudestellung findet auch die topografische Situation entsprechende Beachtung.

Zur optimalen höhenmäßigen Einpassung in die Umgebung und bei dem geneigten Gelände sind für die projektierten Gebäude auch die Erdgeschossfußbodenhöhen in Abstimmung mit der Gebäudeplanung explizit festgesetzt worden. Sie sind so fixiert, dass das Untergeschoss nicht als Vollgeschoss in Erscheinung tritt. Bezugspunkt ist die Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses für die neu zu erstellenden Gebäude.

Aus ökologischen Gründen, zur Sicherung eines möglichst hohen Anteils an Freiflächen und zum Erhalt der zusammenhängenden Gartenbereiche zwischen der Bebauung sind Garagen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche sind nur nicht überdachte Stellplätze zugelassen. Darüber hinaus wurden innerhalb des Plangebietes Teilflächen als „Private Grünflächen“ festgesetzt. Diese Areale sind aufgrund des Bewuchses und des teilweise erhaltenswerten Baumbestandes, der topografischen Situation, ihrer Vernetzungsfunktion und der Bedeutung für das Stadtbild besonders zu werten. Im Bebauungsplan wurden die als „Private Grünflächen“ festgesetzten Grundstückteile von der Gesamtgrundstücksfläche bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung nicht abgezogen. Allerdings soll durch den Ausschluss von Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO auf diesen Flächen ihre Bedeutung als Vernetzungs- und Durchgrünungselement gewürdigt werden. Darüber hinaus unterstreicht diese Festsetzung abermals das Planungsziel, eine zusammenhängende, riegelartige Bebauung auszuschließen.

Die Gestaltfestsetzungen zur Dachform und Dachneigung sollen dazu beitragen, den Rahmen der zur Anwendung kommenden möglichen Formen auf symmetrisch geneigte Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 25° beschränken. Durch die Alternative begrünte Flachdächer für Garagen vorzusehen, wird darüber hinaus auch ökologischen Belangen Rechnung getragen.

Weiterhin sollen die Festsetzungen zur Farbe und zum Material bei der Dachdeckung, die Beschränkung auf rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Farbtöne sowie die Festsetzungen zur Flachdachbegrünung den Charakter einer einheitlichen Dachlandschaft begünstigen. Der Stadtbildgestaltung dient auch die Beschränkung auf nur eine Haus- bzw. Parabolantenne, sofern keine Anschlussmöglichkeit an eine Gemeinschaftsantenne oder an ein Antennenkabel besteht.

8.2 Erschließung

Die Fahrerschließung des Gebiets, des Flst. Nr. 2717/5 soll auch weiterhin von Norden, über den als befahrbaren Wohnweg für die angrenzenden bebauten Bereiche und das Plangebiet dienenden Walter - Braunfels – Weg, erfolgen.

Das Grundstück grenzt zwar sowohl im Süden als auch im Norden an eine befahrbare Erschließungsanlage an. Hinsichtlich ihrer Funktion unterscheiden sich die beiden Erschließungsstraßen.

Die Obere St. Leonhard Straße fungiert für das Wohngebiet Langgasse und die Obere St. Leonhard Straße als Sammelstraße. Für die Erschließung des Grundstücks hat sie geringe Bedeutung. Im Zuge des Ausbaus der Oberen St. Leonhard Straße wurde, um das Gelände abzufangen, eine ca. 2,00 m hohe, straßenbegleitende Betonmauer errichtet. Eine Grundstückszufahrt existiert nicht. Die Parzelle wird von der Oberen St. Leonhard Straße lediglich fußläufig, über den straßenbegleitenden Gehweg und eine Treppenanlage erschlossen.

Der Walter-Braunfels-Weg, der auch als Wegetrasse der fußläufigen Erschließung der Schule und des Kindergartens dient, ist als befahrbarer Wohnweg für die angrenzenden bebauten Bereiche und das Plangebiet ausgebaut. Er fungiert als Anliegerweg- bzw. Anliegerstraße. Die Fahrerschließung erfolgt für das bestehende Gebäude über diesen Weg.

Ein Eingreifen in die bestehende Mauer, das Abfangen des Geländes, um die Erschließung von der Oberen St. Leonhard Straße aus abzuwickeln, wäre mit einem hohen Kostenaufwand und einem erheblichen Eingriff in die bestehende Situation verbunden.

Insgesamt sind heute sieben Grundstücke, mit jeweils 1 Wohngebäude bebaut, über diese Erschließungsanlage erschlossen. Auf dem Grundstück Flst. Nr. 2717/5 sind neben dem bereits bestehenden noch zwei neue Gebäude sowie drei Doppelgaragen geplant. Insgesamt sollen 6 Wohneinheiten zulässig sein. Es kommt somit zu einer maximalen Zunahme von 5 zusätzlichen Wohneinheiten. Eine Belastung, die für die Gesamtsituation am Walter-Braunfels-Weg verträglich und zumutbar ist.

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Erhöhung der Wohneinheiten von 1 Wohneinheit auf maximal 6 und dem damit einhergehenden Anstieg des Anliegerverkehrs besteht für den Walter - Braunfels - Weg somit kein Planungserfordernis.

Beim Walter - Braunfels - Weg handelt es sich um eine fertig gestellte und abgerechnete Erschließungsstraße mit einer Gesamtbreite von ca. 3,08 m bis und 3,17 m (gemessen senkrecht zur Grenze am Schnittpunkt zu Flst. Nr. 2717/4 und 2717/1). Die Asphaltfläche von ca. 2,00 m ist beidseits flankiert von Pflasterbelägen in Breiten von je ca. 0,50 m bis 0,70 m. Der Weg weist insgesamt ein Gefälle auf. Im unteren, steileren Teilstück ist der Randbereich für die Fußgänger abgetrept angelegt.

Im Zuge der Beurteilung der Gesamtverkehrssituation am Walter - Braunfels - Weg ergab sich auch bei einem Ortstermin mit Mitarbeitern des Tiefbauamtes der Stadt Überlingen am 17.09.2004, dass die Fahrerschließung über den Walter - Braunfels - Weg für die max. 6 geplanten Wohneinheiten auf Flst. Nr. 2117/5 als ausreichend und gesichert zu betrachten ist. Gleiches gilt auch für die Zufahrten der Rettungsfahrzeuge. Die Breite des Walter - Braunfels - Weges von 3,08 m bis und 3,17 m ist ausreichend. Darüber hinaus wird durch die teilweise Öffnung des Straßenraumes im Bereich der geplanten Garagenhöfe die Gesamtsituation der räumlichen Beengtheit verbessert. Somit sind zusätzliche Ausweichbuchten auch nicht erforderlich.

Die Erschließung für die geplanten Wohneinheiten ist somit uneingeschränkt gewährleistet.

Was die verkehrstechnische Beurteilung des Baustellenbetriebes und damit evtl. zusammenhängender Beeinträchtigungen und Gefahren anbelangt, wurden mit dem Tiefbauamt 2 Varianten diskutiert.

Bei Variante 1 soll der Baubetrieb über die Obere St. Leonhard Straße abgewickelt werden. Hierzu müssten die erforderlichen Baukräne mittels Autokran auf die unteren Grundstücksbereiche gehoben werden und im geschützten Biotopbereich aufgebaut werden. Die ca. 2,00 m hohe Betonstützmauer kann nicht angegriffen werden. Auch soll der hinter der Stützmauer befindliche Biotopbereich geschützt und nicht beeinträchtigt werden.

Die Baustellenandienung würde dann auf der gesamten Grundstückslänge entlang der vorhandenen Stützmauer an der Oberen St. Leonhard Straße erfolgen. Arbeitscontainer, Betonsilos und Fahrzeuge müssten in diesem Bereich dauerhaft während der Bauzeit vorgehalten werden können.

Um einen sicheren Baubetrieb zu gewährleisten, müsste eine Fahrbahnseite der Oberen St. Leonhard Straße dauerhaft während der Bauzeit gesperrt und ein über Ampel geregelter Einbahnverkehr installiert werden.

Bei Variante 2 soll der Baubetrieb über den Walter - Braunfels - Weg erfolgen. Der Baustellenbetrieb über den Walter - Braunfels - Weg würde für Fahrzeuge über 3,5 t ausschließlich über die Theodor - Hetzer Straße erfolgen. Die Zufahrt für diese Fahrzeuge ist frei bis zu Flst. Nr. 2717/4. Eine Durchfahrt für diese Fahrzeuge bergab ab Flst. 2717/4 in Richtung St. Leonhard Straße ist untersagt.

Die Baustellenfahrzeuge würden die Straße entsprechend den Richtlinien für einen sicheren Baubetrieb und den öffentlichen Auflagen benutzen.

Die Sichtverhältnisse in diesem Straßenbereich sind ausreichend und nicht eingeschränkt.

Die Sicherung der fußläufigen Erschließung für Schule und Kindergarten ist möglich und kann durch entsprechende Festlegungen des Ordnungsamtes für den Baustellenbetrieb zusätzlich abgesichert werden. Eine Gefährdung kann somit ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus würde zur Sicherung der Bestandssituation vor Beginn der Baumaßnahme eine Beweisaufnahme des Ist-Zustandes mit dem Tiefbauamt Überlingen durchgeführt werden.

Eventuelle Beschädigungen der Erschließungsstraße würden nach Beendigung der Maßnahmen durch den Verursacher behoben.

Nach der Gegenüberstellung und Bewertung der Varianten soll, in Abstimmung mit dem Tiefbauamt, der Baustellenbetrieb entsprechend der Variante 2 über den Walter – Braunfels - Weg erfolgen.

Der Baustellenbetrieb über die Obere St. Leonhard Straße ist nicht sinnvoll, da die hierdurch entstehende Beeinträchtigung für das gesamte Wohngebiet Langgasse sowie Obere St. Leonhard Straße zu groß ist und die Verkehrssituation in diesem Bereich der Oberen St. Leonhard Straße zu viele Gefahren birgt.

Diese Wertung wird auch durch die im Zuge der Offenlage eingegangene Stellungnahme der im Gebiet ansässigen Birkle-Klinik vom 20.01.2005 unterstrichen. Danach wird von Seiten der Klinik befürwortet, dass die Erschließung über den Walter-Braunfels-Weg erfolgen soll, da man auf eine ungehinderte Zufahrt der Patienten und Kurgäste angewiesen ist. Jegliche Beeinträchtigung wird negativ gewertet und führt in einem so sensiblen Markt u.U. zu einer Entscheidung gegen die Birkle-Klinik und so auch gegen Überlingen.

Die ungehinderte Zufahrt zur Birkle-Klinik für die Krankenwagen ist darüber hinaus lebensnotwendig, da zunehmend kränkeres Patientengut im Rahmen der sog. Anschlussheilbehandlungen zu Akut-Krankenhaus ähnlichen Zuständen mit Notfällen führt.

8.3 Grünordnung

Als Basis für den Bebauungsplan, zur Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege, wurde für die gesamte, die 1.986 m² umfassende Grundstückfläche ein Grünordnungsplan mit Bestandsaufnahme, Bewertung und Maßnahmenkonzept durch das Büro 365° erstellt. Die darin enthaltenen Vorschläge sind in den Bebauungsplan übernommen worden.

Die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a (3) BauGB bereits in der Abwägung bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Unvermeidbare erhebliche und / oder nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind nach § 19 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit § 1 und 1 a BauGB durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Als durch den Bebauungsplan verursachter Eingriff in Natur und Landschaft ist hier die zusätzliche künftige Baumöglichkeit auf Flurstück 2717/5 anzusehen, insbesondere mit dem Verlust von maximal 25 Bäumen, davon mindestens 13 vitalen Exemplaren sowie die zusätzliche Bodenversiegelung von ca. 420 m² und den den damit verbundenen Verlust der Bodenfunktionen auf dieser Fläche.

Der Eingriff auf dem Areal ist aber unvermeidbar. Zum einen ist das Baulandpotenzial der Stadt Überlingen, speziell der Kernstadt begrenzt. Zum anderen besteht hier in einer Innerortslage auf einer bereits bebauten, für die städtebauliche Situation aber eher untergenutzten Fläche die Möglichkeit der Bereitstellung von zusätzlichen Wohnbaugrundstücken. Ziel ist es, vor einer weiteren Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit der Änderung des Bebauungsplanes eine standortverträgliche Nachverdichtung zu sichern.

Aus landschaftsplanerischer Sicht sind bei einer Bebauung im Gebiet „Langgasse - 8. Teiländerung“ folgende Gesichtspunkte besonders berücksichtigen:

Boden	Reduzierung der Versiegelung durch Verwendung offenporiger Beläge z.B. PKW - Stellplätze, unbelastete Wege und Plätze, Schonender Umgang mit Boden durch Anpassung der Gebäude an die Topografie, Vermeidung größerer Erdbewegungen und Wiederverwendung des Oberbodens
Wasser	Modifizierte Regenwasserbewirtschaftung, Anlage von Zisternen mit Retentionsvolumen; Verwendung von Brauchwasser Dachbegrünung auf den Garagen
Klima	Erhalt von Gehölzen, intensive Durchgrünung

Pflanzen + Tiere	Weitgehender Erhalt wertvoller Biotop- und Habitatstrukturen und der Biotopvernetzungsline entlang der Oberen St. - Leonhard - Straße
Landschaftsbild	Anpassung der Gebäude an die Topografie, Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude auf ein stadtbildverträgliches Maß, Erhalt des Rahmengrüns zur Oberen St. Leonhard - Straße hin, Durchgrünung des Grundstücks mit Bäumen
Erholung / Wohnumfeld	Erhalt der Ortsbildqualität der St. - Leonhard - Straße als wichtiger Erholungsweg in die Landschaft

Zur Gewährleistung des durch den Eingriff erforderlichen Ausgleichs sowie zur Umsetzung der grünplanerischen Ziele werden aus landschaftsplanerischer Sicht folgende hierzu erforderliche Maßnahmen vorgeschlagen:

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Landschaft

Als Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Landschaft sieht die Konzeption des Grünordnungsplanes für die Plangebietsflächen vor:

V1 Erhalt von Obstbäumen

Maßnahme

Erhalt der Obstbäume in der privaten Grünfläche (mindestens der Bäume Nr. 11 und 14), dauerhafte Pflege durch die Grundstückseigentümer, bei Abgang Neupflanzung (s. K 1)

Begründung

Die Bäume sind vital und stellen zusammen mit dem Extensivrasen eine erhaltenswerte Biotopstruktur und Vernetzungslinie dar. Sie sind aufgrund ihres ortsbildprägenden Charakters erhaltenswert.

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

V2 Erhalt einer privaten Grünfläche

Maßnahme

Erhalt und dauerhafte Pflege des Extensivrasens mit Obstbäumen; Sicherung durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche; Vermeidung der Anlage von Gartenlauben oder sonstigen Baulichkeiten in diesem Gartenteil, dauerhafte extensive Pflege durch Grundstückseigentümer,

Begründung

Erhaltenswerte Vegetationsstruktur von hoher Biotopwertigkeit; der blütenreiche Extensivrasen mit Margarite, Thymian und Salbei fungiert als Lebensraum für charakteristische Wiesenpflanzen und stellt im Verbund mit den Nachbargrundstücken eine Biotopvernetzungsline dar.

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 15

V3 Private Grünfläche zur Anlage von Hausgärten mit Vernetzungsfunktionen

Maßnahme

Die privaten Grünflächen sind als Hausgärten anzulegen. Die Errichtung von Nebenanlagen ist unzulässig.

Begründung

Sicherung einer durchgehenden Durchgrünung zwischen den Parzellen; Erhalt der Grünflächenvernetzung und der Sichtbezüge vom Walter – Braunfels – Weg aus

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 15

Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Landschaft

Bei den Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Landschaft trifft die Konzeption des Grünordnungsplanes für die Plangebietsflächen folgende Aussagen:

M1 Rückhaltung von Niederschlagswasser in Retentionszisternen

Maßnahme

Anlage von Zisternen mit einem Retentionsvolumen von mind. 3 m³. Nutzung des Wassers als Brauchwasser.

Begründung

Substitution von Trinkwasser durch Regenwasser, Regenwasserrückhaltung und gedrosselte Ableitung in die Kanalisation, Minimierung von Abflussspitzen

§ 45 b Wassergesetz Baden Württemberg gibt vor, dass Niederschlagswässer von Grundstücken, die nach dem 1.01.1999 bebaut werden, schadlos versickert oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden sollen. Dies ist auf dem Grundstück aufgrund der mangelnden Sickerfähigkeit nicht möglich.

Festsetzung: § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

M2 Verwendung offenerporiger Beläge

Maßnahme

Stellplätze, Zuwege und Hofflächen sind mit offenerporigen Belägen auszuführen. Geeignete Beläge sind: wassergebundene Decken (Kies), Rasenpflaster, Schotterrasen

Begründung

Reduktion des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser, Teilerhalt der Bodenfunktionen, insbesondere als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und in seiner Filter- und Puffer - Funktion.

Festsetzung: § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

M 3 Dachbegrünung der Flachdächer

Maßnahme

Dachbegrünung auf Flachdächern mit einer Substratstärke von mindestens 6 cm, insbesondere der Garagen, Carports gemäß Maßnahmenplan

Begründung

Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses, Verbesserung des Kleinklimas, optische Aufwertung

Festsetzung: § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

M 4 Begrenzung der Höhe der Einfriedungen

Maßnahme

Begrenzung der Höhe der Einfriedungen entlang des Walter - Braunfels - Weges auf maximal 1,50 m. Erlaubt sind Zäune (möglichst begrünt) oder geschnittene Hecken.

Begründung

Sicherung der Übersichtlichkeit des schmalen Straßenraumes, Wohnumfeldgestaltung, Erhalt der Blickbezüge zum See

Festsetzung: § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

M 5 Begrünung der südlichen Betonmauer

Maßnahme

Begrünung der südlichen Betonmauer mit Pflanzen, mind. eine Pflanze pro 5,00 m Mauerlänge gemäß Pflanzliste 3

Begründung

Sicherung der Attraktivität des Erholungsweges in der Oberen St. Leonhard - Straße

Festsetzung: Empfehlung § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Maßnahmen zur Kompensation von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Landschaft

Die für eine zusätzliche Bebauung vorgesehenen Flächen, hier das Grundstück Nr. 2717/5 weisen insgesamt eine mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf. Hervorzuheben ist der umfangreiche Gehölzbestand mit einem erheblichen Grünvolumen und die kleinräumig relativ hohe Biotopqualität, die durch eine langjährig extensive Gartennutzung entstanden ist.

Durch die dargestellten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf die Naturgüter Wasser, Klima und auf das Stadt- bzw. Landschaftsbild sowie für die Erholungsfunktion der Oberen St. Leonhard - Straße auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Die zusätzliche Überbauung von ca. 420 m² bzw. Versiegelung des Bodens und der Verlust an Gehölzen sowie die Biotopqualitätsminderung kann nicht weiter minimiert werden. Diese Eingriffe sind in geeigneter Weise überwiegend außerhalb des Grundstücks zu kompensieren.

Um den Eingriff mit auszugleichen, sind **innerhalb des Plangebietes** folgende Maßnahmen geplant.

K 1 Pflanzung von insgesamt 5 Obsthochstämmen in der privaten Grünfläche

Maßnahme

Pflanzung von insgesamt 5 Obsthochstämmen in der privaten Grünfläche spätestens nach Abgang der bestehenden Obstbäume gemäß Pflanzliste 1 (Pflanzqualität mindestens *HmB 12-14*). Ihre Lage ist im Planteil dargestellt.

Begründung

Optische Aufwertung des Plangebietes und Straßenraumes der Oberen St. Leonhard - Straße, Einbindung der Gebäude in das Stadtbild, kleinklimatisch und lufthygienisch ausgleichende Wirkung, Lebensraum für Tiere

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

K 2 Pflanzung von 2 mittelkronigen Laubbäumen

Maßnahme

Pflanzung von mittelkronigen Laubbäumen als Hofbäume im nördlichen Plangebiet gemäß Pflanzliste 2 (siehe Anhang). Ihre Lage ist im Planteil dargestellt.

Begründung

Einbindung der Gebäude in das umliegende Wohngebiet, kleinklimatisch und lufthygienisch ausgleichende Wirkung, Lebensraum und Vernetzungsfunktion für Pflanzen und Tiere,

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB sind zwei Areale außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für **externe Kompensationsmaßnahmen** vorgesehen.

K 3 Pflanzung von insgesamt 12 Obsthochstämmen im Landschaftspark St. Leonhard Maßnahme

Im Landschaftspark St. Leonhard, am östlichen Siedlungsrand von Überlingen, ist auf den Flurstücken Nr. 3261 und 3290 (siehe Anlage 2. Externe Ausgleichsflächen) die Pflanzung von insgesamt 12 regionaltypischen Obsthochstämmen vorgesehen. Neben der Pflanzung von 8 Bäumen auf dem 1.050 m² großen Flurstück Nr. 3290 sowie 4 Hochstämmen auf der 470 m² großen Parzelle Nr. 3261 soll die Extensivierung der Unternutzung zu einer extensiven Fettwiese (zweimalige Mahd unter Abfuhr des Mähgutes) erfolgen.

Die Pflanzqualität der 12 Obst - Hochstämmen muss mindestens HmB 12-14 aufweisen. Vorgesehen ist die Pflanzung regionaltypischer Obsthochstämmen (siehe Pflanzliste 1).

In Absprache mit dem Umwelt- und Gartenamt der Grossen Kreisstadt Überlingen erhalten die Bäume eine 10 jährige Fertigstellungs- bzw. Entwicklungspflege.

Begründung

Durch die Maßnahme ist ein funktionaler Ausgleich der Gehölzverluste und Bodenverluste in räumlichem Zusammenhang (in der Fortsetzung der Oberen St. Leonhard - Straße) zu erreichen. Die Pflanzung der Bäume hat kleinklimatisch und lufthygienisch ausgleichende Wirkung und es wird Lebensraum für Tiere geschaffen.

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

Als Ausgleich für die zusätzliche **Bebauung** sind 100% der vorab genannten Ausgleichsflächen (einschließlich der darauf auszuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) anzusetzen. Die Pflanzung von 12 regionaltypischen Obsthochstämmen im Landschaftspark St. Leonhard wird zusammen mit den Pflanzungen von 7 Bäumen auf dem Grundstück 2717/5 als Ausgleich für die Baumverluste von insgesamt maximal 25 Bäumen, davon 13 vitalen Exemplaren angerechnet.

Die Extensivierung der Unternutzung auf den Grundstücken Nr. 3290 und 3261 hin zu einer extensiven Streuobstwiese kann für das Schutzgut Pflanzen und Tiere als Ausgleich für die Minderung des Biotopwertes auf dem Grundstück Nr. 2717/5 und als Kompensation für den Verlust der Bodenfunktionen auf 420 m² in Ansatz gebracht werden.

Bei Realisierung der vorgeschlagenen Maßnahmen können die durch den Bebauungsplan „Langgasse – 8. Teiländerung“ rechtlich vorbereiteten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft vollständig kompensiert werden.

Abschließend hinzuweisen ist, dass zur Gewährleistung des langfristigen Erhalts der Obsthochstämme und zur Sicherung der geplanten, extensiv zu pflegenden Wiesen auf den Flächen im Landschaftspark St. Leonhard eine vertragliche Regelung hinsichtlich der Hochstammobstpflge und des 2-maligen Pflegeschnittes zu veranlassen ist. Nur so ist das Entwicklungsziel auch erreichbar.

8.4 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich bereits vorhanden. Von der Oberen St. Leonhard - Straße bestehen sowohl Anschlüsse an das Gas- als auch das Abwassernetz. Über die vorgeschlagenen Leitungsrechte ist die gebietsinterne Trassenführung für neu zu verlegende Leitungen zu sichern.

Gemäß § 45 b (3) Wassergesetz (WG) besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden Retentionspflicht. Das bedeutet, dass anfallendes Niederschlagswasser durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden muss, sofern dies mit einem vertretbaren Aufwand und schadlos möglich ist.

Wie im Kapitel „Bestehende Situation“ bereits dargelegt, sind die Voraussetzungen für eine Bewirtschaftung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Regenwassers durch Versickerung aufgrund der topographischen Situation und der schlechten Sickerfähigkeit des Untergrundes im Plangebiet ungünstig.

Das von Nordosten nach Südwesten abfallende Gelände ist durch eine Hanglage mit ca. 23% Gefälle gekennzeichnet. Innerhalb des Geltungsbereiches sind Höhendifferenzen von insgesamt 15 Metern (von 444 m über NN bis 459 m über NN) auf einer Strecke von ca. 63 Metern anzutreffen.

Dem ingenieurgeologischen Gutachten zu den Untergrundverhältnissen vom Büro Buchholz u. Partner ist zu entnehmen, dass im Plangebiet Geschiebemergel mit einem Kf-Wert von 1×10^{-8} anzutreffen ist. Auf die Prüfung der Durchlässigkeit im Versuch wurde bei der Bodenuntersuchung vom Gutachter verzichtet, da der aufgeschlossene Boden einheitlich schwach bis sehr schwach

durchlässig ist und keine nach der ATV A 138 ausreichende Durchlässigkeit für die Einrichtung von Versickerungsanlagen aufweist.

Auch die Möglichkeit zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer besteht nicht. Im Umfeld gibt keinen Vorfluter, in den anfallendes Regenwasser eingeleitet werden könnte.

Ebenso wurde die Möglichkeit der Niederschlagswasservermeidung durch die Festsetzungen zur Begrünung der Flachdächer der eingeschossig zu errichtenden Doppelgaragen schon berücksichtigt.

Weitergehende Festsetzungen zur Dachbegrünung bei den Walmdächern sind aus städtebaulicher Sicht abzulehnen. Im Gebiet, das ohne Zweifel insgesamt Villencharakter aufweist, ist bei keinem der bestehenden, geneigten Dächer eine Begrünung erfolgt. Aus stadtgestalterische Sicht sollte bei den zweigeschossig geplanten Gebäuden auf eine Begrünung verzichtet werden.

Der Bebauungsplanentwurf (Stand 18.10.2004) sah deshalb für die Regenwasserbehandlung ursprünglich eine Regenwasserbewirtschaftung durch Zisternen mit weitestgehender Rückhaltung und Nutzung vor. Überschüssiges Regenwasser sollte dabei gedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Geplant war, das anfallende Oberflächenwasser der neuen Grundstücke in Zisternen dezentral zu speichern. Auf allen Grundstücken sollte sichergestellt werden, dass pro 100 m² versiegelter Flächen ein Retentionsvolumen durch Zisternen von mindestens 3 m³ für ein Regenereignis zur Verfügung steht. Die Entleerungszeit des Retentionsvolumens sollte maximal 24 h betragen; die Mindestentleerungszeit sollte 2 h nicht unterschreiten.

Die geplante Sammlung und gedrosselte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal entspricht jedoch nicht dem Stand der Technik. Durch die gedrosselte Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser in die Mischwasserkanalisation wird das dortige Schmutzwasser verdünnt und dadurch die Reinigungsleistung der Kläranlage vermindert.

Die Minimierung von Abflussspitzen und die gedrosselte Ableitung in die Kanalisation durch den Einsatz von Retentionszisternen bringen hier keinen Vorteil. Besser ist es, das anstehende Regenwasser ungedrosselt dem Abwassersystem zuzuführen.

Um die Substitution von Trinkwasser durch den Einsatz von Regenwasser dennoch zu ermöglichen, wurde die Festsetzung in den örtlichen Bauvorschriften dahingehend modifiziert, dass das auf den Dachflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken in Zisternen dezentral gespeichert werden kann.

Über einen Notüberlauf ist die Zisterne an das gemeindliche Entwässerungsleitungsnetz anzuschließen. Das gesammelte Grauwasser kann zur Gartenbewässerung und partiell im Haus verwendet werden.

Darüber hinaus kann durch die Dachbegrünung der Doppelgaragen zu einer weiteren Rückhaltung und Verdunstung des Regenwassers beigetragen werden.

9). Plandaten

Flächennutzung	qm		%	
	Baugebiet	1.986 qm		100,00
Allgemeines Wohngebiet	983 qm		49,50	
Grünflächen (privat)	1.003 qm		50,50	

Anzahl der Bauplätze

3

Anzahl der bestehenden Gebäude

1 Einzelhaus.

Anzahl der geplanten Gebäude

2 Einzelhäuser.

10). Kosten

Durch die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes entstehen der Stadt Überlingen keine Kosten:

11). Boden ordnende Maßnahmen

Die Neuordnung der Grundstücksgrenzen erfolgt gemäß dem Bebauungsplan.

12). Sonstige rechtliche Maßnahmen

Die Leitungsrechte sind grundsätzlich, durch Baulasten und Grunddienstbarkeiten, abzusichern.

Überlingen den 26.07.05


.....
Dipl.-Ing. Ilona Meinel
Büro **B-Plan**, freie Stadtplanerin

Stadt Überlingen den 26.07.05




.....

Volkmar Weber, Oberbürgermeister