

„Ortsmitte Lippertsreute“

Textteil

5. Ausfertigung - Landratsamt

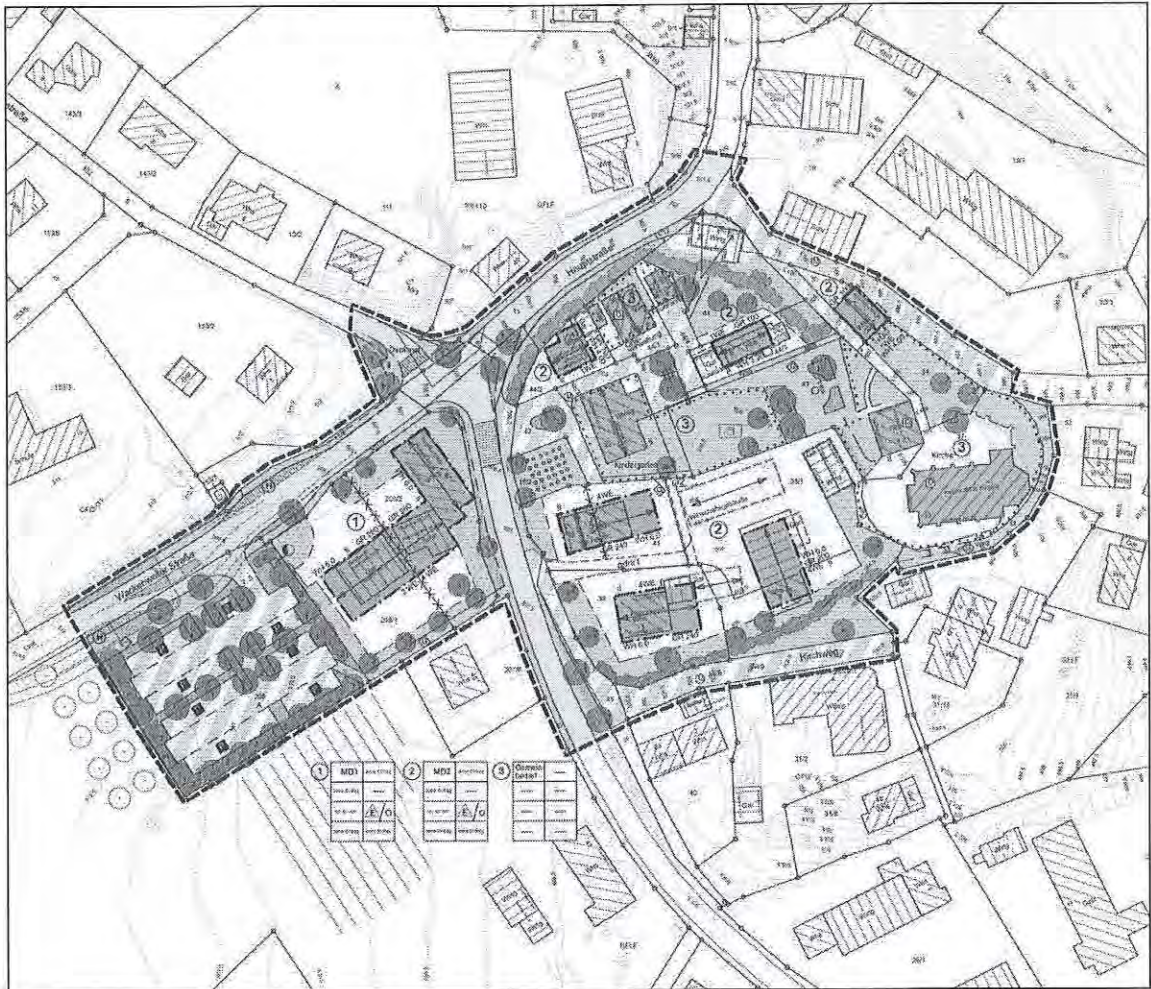
BEBAUUNGSPLAN , ORTSMITTE LIPPERTSREUTE '



GROSSE KREISSTADT ÜBERLINGEN

22.09.2011

SATZUNG



Nr. 61.622/551.7 Urkundenhatverschuß ohne Heftstreifen
Nr. 60.622/551.5 Urkundenhatverschuß mit Heftstreifen
Nr. 60.622/550.7 Urkundenhefter

BEBAUUNGSPLAN

, ORTSMITTE LIPPERSREUTE ‘

GROSSE KREISSTADT ÜBERLINGEN

Bestandteile des Bebauungsplanes sind

- Lageplan Nr. 2.2 vom 22.09.2011
- Planungsrechtliche Festsetzungen mit Hinweisen und Anlagen

INHALT

I. BEBAUUNGSPLAN

A.	RECHTSGRUNDLAGEN	1
B.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	1
C.	HINWEISE	5
	ANLAGEN	

II. BEGRÜNDUNG

1.	PLANGEBIET	1
2.	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	1
3.	EINFÜGEN IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG	2
4.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANS UND BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN	2
5.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	4
6.	PLANUNGSSTATISTIK	5

I. BEBAUUNGSPLAN

' ORTSMITTE LIPPERSREUTE '

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F.d.B. vom 23.09.2004
zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 m.W.v. 01.01.2007
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. vom 23.01.1990
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
3. **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990
4. **Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg** i.d.F.v. 24.07.2000
zul. geänd. 14.10.2008
5. **Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom** 08.08.1995
zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.04.2007

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 **Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO, gegliedert in**

1.1.1 **MD 1** zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und Forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und Sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im MD 1 die in § 5 (2) Ziff. 4 und 9 BauNVO genannten Nutzungen unzulässig.

1.1.2 **MD 2** zulässig sind:

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und Sportliche Zwecke

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im MD die in § 5 (2) Ziff. 1, 4, 6, 8 und 9 BauNVO genannten Nutzungen unzulässig.

1.2 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2 BauNVO werden gem. § 1(6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Das maximal zulässige **Maß der baulichen Nutzung** wird bestimmt durch die

- 2.1 max. zulässige Grundfläche (GR) der baulichen Anlagen,
(siehe Eintragungen im Lageplan), die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden. Gemäß § 16(6) und § 19(4) BauNVO werden die Grundflächen von Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen (Kies) nicht in die Berechnung mit einbezogen.
- 2.2 **Höhe der baulichen Anlagen.**
Diese wird definiert durch die Festsetzung der max. zulässigen Außenwandhöhe (WH) im Lageplan. Die Außenwandhöhe ist das traufseitige Maß zwischen der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe EFH und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude dürfen eine max. Außenwandhöhe von 3,0 m nicht überschreiten.

3. BAUWEISE § 9 (1) 2 BauGB

- 3.1 Im Plangebiet ist die **offene Bauweise** gemäß § 22 (2) festgesetzt.
Die **abweichende Bauweise** gemäß § 22 (4) BauNVO mit gegenüber den Bestimmungen der LBO verminderten Grenzabständen bzw. Grenzbebauung ist ausnahmsweise zulässig, wenn dies bereits im Bestand der Fall ist.
- 3.2 Gemäß Eintragungen im Lageplan sind nur **Einzelhäuser** zulässig.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (1) BauNVO

- 4.1 Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die **Baugrenzen** im Lageplan.
Im MD 1 sind Hauptnutzungen der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, die nicht Gebäude sind, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht im Bereich festgesetzter Grünflächen.
- 4.2 Die **Stellung der baulichen Anlagen** ergibt sich durch parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zu den Baugrenzen. Die **Hauptfirstrichtung** ist im Lageplan festgesetzt.

5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE § 9 (1) 4 BauGB

- 5.1 **Bauliche Nebenanlagen** im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bis max. 40 cbm. Nebengebäude sind nicht zulässig im Bereich festgesetzter privater Grünflächen.
Bei landwirtschaftlichen Betrieben sind Nebenanlagen i. S. von § 14 (1) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen abweichend von den Regelungen des § 19 (4) 3 Satz 2 BauNVO bis zu einer max. Grundflächenzahl von 0,8 zulässig, jedoch nicht im Bereich festgesetzter privater Grünflächen.
- 5.2 **Nebenanlagen für öffentliche Versorgungseinrichtungen** sind gem. § 14 (2) BauNVO i.V.m. § 9 (1) 13 zulässig.
- 5.3 **Garagen und überdachte Stellplätze** (Carports) sind nur ebenerdig innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. auf den gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. **Stellplätze** sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Bereich festgesetzter privater Grünflächen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 5.4 **Abstellplätze** für Boote, Wohnwagen und Mobilheime sind außerhalb von geschlossenen Gebäuden nicht zulässig.
6. **FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF § 9 (1) 5 BauGB**
- 6.1 Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Kirche / Pfarrhaus, Feuerwehr, Kindergarten, Ortsverwaltung (siehe Eintragung im Lageplan).
7. **HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN § 9 (1) 6 BauGB**
- 7.1 Die Festsetzungen der max. zulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden im Lageplan beziehen sich auf das gesamte Baufeld.
8. **VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN § 9 (1) 10 BauGB**
- 8.1 Die **Sichtfelder** (Si) im Bereich der Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten sind ständig von allen Sichthindernissen von 0,70 m - 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten. Das Pflanzen von hochstämmigen Laubbäumen ist zugelassen, soweit sie kein Sichthindernis darstellen.
9. **VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE DEREN ANSCHLUSSFLÄCHEN § 9 (1) 11 und 26 BauGB**
- 9.1 Die **Flächen für den öffentlichen Verkehr** sind im Lageplan dargestellt. Die Aufteilung in Geh-, Fahrrad und Fahrflächen kann ebenso wie die festgesetzten Straßenhöhen in der Ausführungsplanung noch geringfügige Veränderungen erfahren.
- 9.2 Die **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** sind als Mischfläche bzw. wo gesondert gekennzeichnet als öffentlicher Parkplatz vorgesehen. Die Gliederung der Verkehrsflächen in Mischfläche für Fußgänger, Radfahrer und Fahrverkehr, Verkehrsgrün und öffentliche Stellplätze kann im Rahmen der Erschließungsplanung noch geringfügige Änderungen erfahren.
10. **GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BauGB i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB sowie FLÄCHEN FÜR DIE NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG § 9 (1) 14 BauGB**
- 10.1 **Öffentliche Grünflächen** s. zeichnerische Festsetzungen im Lageplan.
Die Flächen sind extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten (s. Grünordnungsplan)
- 10.2 **Private Grünflächen** s. zeichnerische Festsetzungen im Lageplan.
11. **PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) 20 und 25 BauGB i.V.m. § 9 (1) 14 und 15 BauGB**
- 11.1 **Erhalt von Bäumen und Sträuchern**
Bäume, soweit sie als zu erhaltende Bäume in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichnet sind, sind durch entsprechende Pflege dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Nachpflanzungen entsprechend den Artenlisten (s. Grünordnungsplan) zu ersetzen.

11.2 **Pflanzgebote für Bäume und Sträucher**

An den zeichnerisch im Lageplan eingetragenen Orten sind standortgerechte Laubgehölze der Artenlisten (s. Grünordnungsplan) zu pflanzen. Im Bereich des öffentlichen Parkplatzes, im öffentlichen Straßenraum sowie im Bereich des öffentlichen Platzes sind großkronige Laubbäume der Artenlisten zu verwenden. Vom gekennzeichneten Standort kann unter Beibehaltung der Baumanzahl um max. 4 m abgewichen werden. Ihr Bestand durch entsprechende Pflege dauerhaft zu sichern. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Nachpflanzungen entsprechend den Artenlisten zu ersetzen.

(s. auch Grünordnungsplan)

11.3 Je 400 qm Privatgrundstücksfläche (im Lageplan nur teilweise dargestellt) sind 2 standortgerechte Laubbäume der Artenlisten (s. Grünordnungsplan) zu pflanzen.

11.4 Die **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (gem. § 9(1) 25a) BauGB) ist zu 75% Flächenanteil mit Bäumen und Sträuchern der Artenlisten (siehe Grünordnungsplan) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die verbleibende Fläche unter den Gehölzen ist gem. Grünordnungsplan als Extensivwiese anzulegen und zu bewirtschaften.

11.5 **Schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser**

Das nicht schädlich belastete Oberflächenwasser der geplanten baulichen Anlagen ist im Rahmen des modifizierte Entwässerungssystems entsprechend den wasserrechtlichen Regelungen in Retentionsanlagen einzuleiten, mit Notüberlauf in den örtlichen Regenwasser bzw. Mischwasserkanal. Für Ersatzgebäude ist die modifizierte Niederschlagswasserbeseitigung zu prüfen und wenn möglich vorzusehen.

11.6 Die Stellplätze und der Fußweg im Bereich des öffentlichen Parkplatzes sind mit **wasserdurchlässigen Belägen** (Schotterrasen, Kiesbelag, Rasenpflaster, Tennenbelag etc.) zu befestigen.

12. **LEITUNGSRECHTE § 9 (1) 21 BauGB**

12.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GrFrLr 1 bzw. Gr 2 zugunsten der rückwärtigen Grundstückseigentümer) zu belastenden Flächen sind im Lageplan bezeichnet und zugunsten der Anlieger zu sichern.

12.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf einem Geländestreifen von 0,5 m (nicht im Lageplan dargestellt) auf privatem Grund das Anbringen von Anlagen für die Straßenbeleuchtung, für die Stromversorgung sowie Fernmeldeeinrichtungen (Strom- und Schaltkästen etc.) zulässig.

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

13.1 Die maximale **Erdgeschoß-Fußbodenhöhe** (EFH) (Fertigfußboden) der baulichen Anlage über N.N. Meereshöhe. Für bestehende Gebäude sowie sonstige Ersatzgebäude gilt die bestehende EFH als max. EFH. Maßgebend ist die Gebäudemitte.

C. HINWEISE

1. HÖHENAUFNAHMEN

Die im Plan dargestellten Höhen wurden durch das Ing. Büro Pietsch, Radolfzell aufgenommen. Die im Lageplan dargestellten Einzelhöhen können nur Richtwerte für die tatsächlichen Geländebeziehungen sein. Sie sind vor Beginn der Objektplanung aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung der Gemeinde abzustimmen.

2. BAUGRUND / ENTWÄSSERUNG

Nach vorläufiger Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Ausstichbereich von oberflächennah verwitterten Locker- und Festgesteinen der Oberen Süßwassermolasse (Tertiär). Diese werden im Westen von weitgestuften würmzeitlichen Grundmoränen und im Osten von jungen Talfüllungen überdeckt. Die genauen Mächtigkeiten der quartären Sedimente sind unbekannt. In der Niederung ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Für jedes Bauvorhaben wird zur Erfassung der besonderen Gründungserfordernisse eine gesonderte Einzelbewertung des Baugrundes empfohlen. Bezüglich der Versickerungseignung liegen keine bodenkundlichen Untersuchungen vor. Die vorherrschenden sandigen Lehmböden weisen eine hohe Wasserspeicherkapazität auf. Die Erstellung eines hydrologischen Versickerungsgutachtens wird empfohlen.

Für die Bestandsgebäude ist eine Beseitigung des Regenwassers über die örtliche Kanalisation vorgesehen. Für die neu geplanten Gebäude ist eine modifizierte Regenwasserbeseitigung vorzusehen. Für Ersatzgebäude ist die modifizierte Niederschlagswasserbeseitigung zu prüfen und wenn möglich vorzusehen.

3. BELANGE DES BODENSCHUTZES

- Altablagerung

Lt. Altlastenkataster und den vorliegenden Feldbefunden befinden sich auf dem untersuchten Areal keine Verdachtsflächen. Sollten bei der Durchführung konkreter Bauvorhaben altlastenverdächtige Bereiche angetroffen werden, müssen diese von einem Fachgutachter geprüft werden. Die Nachweispflicht für ungefährdete Bebaubarkeit und ggf. konkrete Entsorgung von belastetem Material liegt beim Bauherrn. Beim Antreffen von Altlasten ist das Landratsamt, Untere Wasser-/Bodenschutzbehörde zu informieren und mit diesen die erforderlichen Maßnahmen zur Sanierung der Bodenbelastungen / Altlasten zu treffen.

- Bodenschutz

Der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden bzw. der Schutz des Mutterbodens ist dringend zu beachten. Die Bodenversiegelung und Untergrundverdichtungen ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Im Zuge von Tiefbaumaßnahmen anfallender Erdaushub ist, soweit nicht durch Schad- oder Fremdstoffe verunreinigt, vor Ort wiederzuverwerten. Ist die Wiederverwendung vor Ort nicht möglich, ist der Erdaushub auf eine der Bodendeponien des Landkreises abzulagern. Baustellenabfälle sind in verwertbare bzw. nicht verwertbare Fraktionen zu trennen und entsprechend einer ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung zuzuführen.

4. BELANGE DES GRUNDWASSERSCHUTZES

Für die Planung und Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Erdwärme mittels Erdwärmesonden ist eine projektbezogene hydrogeologische Beurteilung notwendig. Der aktuelle ‚Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden‘ ist zu beachten.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluß nach § 37 Abs. 4 WG für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt – Untere Wasserbehörde – anzuzeigen. Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauerhafter Ableitung /

HINWEISE

Absenkung des Grundwassers sind nicht zulässig. Bei tieferen Gründungen oder Erschließungsmaßnahmen sind die Grundwasserverhältnisse örtlich festzustellen, um das Freilegen des Grundwassers auszuschließen.

5. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE / DENKMALSCHUTZ

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

6. FREIFLÄCHENGESTALTUNG UND -PFLEGE

Dem Bebauungsplan liegt ein Grünordnungsplan des Büros Senner, Überlingen zugrunde, dessen wesentliche Aussagen übernommen worden sind. Es handelt sich dabei um Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen oder Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 BauGB. Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Stamm soll mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden etc.) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

7. BELANGE DER ABWASSERBESEITIGUNG

Das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser ist entsprechend der Niederschlagswasserverordnung zu behandeln (siehe auch Merkblätter des Landratsamtes). Die entsprechenden wasserrechtlichen Erlaubnisse liegen dem Zweckverband Salemer Aach mit Datum vom 21.05.2007 und 19.12.2007 vor.

8. PLANFERTIGUNG

Für den Bebauungsplan :

Dipl.-Ing.(TU) Fakler - Binder
Freie Architekten und Stadtplaner
88079 Kressbronn am Bodensee
Bodanstraße 14 Tel. 07543 - 96070

Für den Grünordnungsplan :

Planstatt für Landschaftsarchitektur
J. Senner, 88662 Überlingen
Breitlestraße 21, Tel. 07551/ 9199-0

ANLAGE PFLANZENLISTEN

Pflanzenlisten

Nachfolgende Pflanzenlisten stellen eine Auswahl an gebietsheimischen Gehölzen (Quelle: LfU, 2002, Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg) dar.

Die aufgeführten Obstgehölze entsprechen den Empfehlungen der Broschüre „Alte Obstsorten am westlichen Bodensee“, Hrsg. Save foundation und Modellprojekt Konstanz GmbH. Bei den Empfehlungen für Dach- und Fassadenbegrünung können aufgrund der extremen Standortbedingungen nur eingeschränkt gebietsheimische Pflanzen Verwendung finden.

Pflanzenliste I

großkronige gebietsheimische Bäume I. Ordnung / Mindestpflanzgröße STU 18/20

für Stellplätze, öffentliche und private Freiflächen:

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

mittelkronige Bäume II. Ordnung / Mindestpflanzgröße STU 14/16

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
Oder Obsthochstamm, s. Pflanzenliste II	

kleinkronige Bäume III. Ordnung / Mindestpflanzgröße STU 14/16

<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
Oder Obsthochstamm, s. Pflanzenliste II	

Pflanzenliste II

Regionaltypische Obsthochstämme für private Freiflächen / Mindestpflanzgröße Hochstamm 8/10

ÄPFEL	BIRNEN	KIRSCHEN	ZWETSCHEN UND MIRABELLEN
Ahrista	Bayrische Weinbirne	Benjaminler	Bühler Frühzwetschge
Alkmene	Conference	Burlat	Deutsche Hauszwetsche
Ananasrenette	Doppelte Phillipsbirne	Dollenseppler	Haferpflaume
Bittenfelder	Fässlesbirne	Hedelfinger Riesenkirsche	Zibarten
Börtlinger Weinapfel	Gräfin von Paris	Napoleon Kirsche	Nancy Mirabelle
Boiken	Gute Graue	Regina	
Boskoop	Heubirne	Starking Hardy Giant	
Champagner Renette	Josephine von Meckeln		
Danziger Kantapfel	Karcherbirne		
Ernst Bosch	Kirchensaller Mostbirne		
Geheimrat Dr. Oldenburg		Metzer Bratbirne	

ANLAGE PFLANZENLISTEN

Glockenapfel	Nägelesbirne
Hauxapfel	Palmischbirne
Jakob Fischer	Paulsbirne
Josef Musch	Petersbirne
Kaiser Wilhelm	Wahl's Schnapsbirne
Maunzenapfel	Wilde Eierbirne
Prinz Albrecht	
Rheinischer Bohnapfel	
Rheinischer Krummstiel	
Rote Sternrenette	
Rubinola	
Sonnenwirtsapfel	
Topas	
Welschisner	

Pflanzenliste III

Bäume und Sträucher für freistehende und geschnittene Hecken auf den öffentlichen und privaten Freiflächen / Gebietsheimische freiwachsende heckenartige Gehölzstrukturen

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gewöhnliche Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
u. a.	

Gebietsheimische Gehölzstrukturen für geschnittene Hecken

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
Keine Fichte, Eibe, Thuja	

**Die Bestandteile des Bebauungsplans sind der Lageplan Nr. 2.1 v. 10.11.2008
Sowie die Planungsrechtlichen Festsetzungen mit Hinweisen und Anlagen.**

Aufgestellt vom Planfertiger:
Kressbronn, am

Beschlossen vom Stadtrat
Überlingen, am 09.11.11

.....
Fakler-Binder, Dipl.-Ing. TU


Sabine Becker
Oberbürgermeisterin



II. BEGRÜNDUNG

' ORTSMITTE LIPPERTSREUTE '

GROSSE KREISSTADT ÜBERLINGEN

1. PLANGEBIET

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flurstücke Nr. 11/8 (Weg), 33 (Weg), 34, 35, 37, 38/1, 38/2, 38/3, 39, 41, 42, 43, 44, 44/1, 44/2, 44/3, 44/4, 208, 208/1, 208/2, 307/2

und die Teilflurstücke (siehe Lageplan) Flst.Nr. 11 (Hauptstr. Nord), 11/2 (L205), 11/13 (Hauptstr. Süd), 31/9 (Kirchweg), 28 Wiesenstraße, 45, 152 (Kreuzstraße).

Das Plangebiet umfaßt eine Größe von ca. 1,99 ha.

Das Gebiet wird im Nordwesten von der L 205 und im Nordosten von der Wiesenstraße begrenzt und reicht im Süden bis zum Kirchweg. Das Gebiet umfaßt im wesentlichen die überwiegend bebaute zentrale Ortslage von Lippertsreute mit Kirche, Ortsverwaltung, Feuerwehrgarage und Kindergarten sowie einigen Wohngebäuden und ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden. Um den Kirchberg herum sind Ansätze eines Haufendorfes erkennbar. Denkmalgeschützt sind die Pfarrkirche Maria Himmelfahrt (1881/82) mit dem nördlich unmittelbar an den Kirchhof angrenzenden Pfarrhaus (1668/69) und das Rathaus aus dem Jahre 1907/09.

Es handelt sich um ein topografisch bewegtes Gelände des Überlinger Hügellandes, das durch den landschaftlich markanten Kirchberg geprägt ist. Von hier aus eröffnet sich nach Südosten der imposante Blick in das Salemer Tal der Aach. Die Höhenlage beträgt zwischen 495 und 510 m.ü.NN Meereshöhe.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Anlass und Ziel des Bebauungsplanes ist der Erhalt des charakteristischen Ortsbildes, die Aufwertung der dorftypischen Grünstrukturen und die planungsrechtliche Absicherung einer städtebaulich verträglichen baulichen Entwicklung sowie eines Parkplatzes für die nördlich der Wackenweiler Straße (L 205) gelegene Mehrzweckhalle (Luibrechthalle) bei der Grundschule sowie für sonstigen öffentlichen Parkierungsbedarf.

Das Plangebiet ist bisher lediglich als Bestandteil einer Abrundungssatzung planungsrechtlich gefaßt. Da die Regelungsmöglichkeiten des § 34 BauGB in diesem sensiblen Bereich insbesondere vor dem Hintergrund anstehender Umnutzungs- bzw. Neubauvorhaben als unzureichend erscheinen, werden neben dem Bebauungsplan ‚Ortsmitte‘ in einem parallelen Satzungsverfahren auch begleitende Gestaltvorgaben im Rahmen von Örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Im Bebauungsplan sollen gemäß § 1 (6) BauGB besonders berücksichtigt werden ‚die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung ... vorhandener Ortsteile‘ sowie die ‚Belange der Baukultur ... die erhaltenswerten Ortsteile ... und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Der Bebauungsplan dient damit auch der Umsetzung der wesentlichen Ziele des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (2003) und berücksichtigt den besonderen Umgebungsbereich der denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Gebäude.

3. EINFÜGEN IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen zum überwiegenden Teil als gemischte Baufläche dargestellt. Das ehemalige Rathaus, der Kindergarten, die Feuerwehr und die Kirche sind als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Der Standort für den geplanten Parkplatz ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Planung entspricht damit grundsätzlich den Zielen der vorbereitenden Bauleitplanung.

4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS UND BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

Bebauung

Leitbild des städtebaulichen Konzepts ist die Erhaltung und behutsame Weiterentwicklung der dörflichen Bau- und Nutzungsstruktur. Der bestehenden gemischten Nutzungsstruktur (Gemeinbedarf, Wohnen, landwirtschaftlicher Nebenerwerb sowie auch dem dörflichen Gewerbe sollen angemessene Entwicklungsmöglichkeiten gesichert werden. Eine deutliche Verdichtung des Innenbereichs ist aufgrund der exponierten Lage auf dem Kirchberg nicht vorgesehen.

Die Art der baulichen Nutzung ist als Dorfgebiet vorgesehen; die Kirche, der Kindergarten und die Feuerwehr werden als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Entsprechend dem faktischen Gebietscharakter des gesamten Dorfgefüges werden Festsetzungen innerhalb der Gebietskategorie ‚Dorfgebiet‘ (MD) getroffen. Eine Gliederung erfolgt in der Weise, daß auf dem unmittelbaren Kirchberg die Ansiedlung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, sowie von Verarbeitungsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben ausgeschlossen sind (eingeschränktes Dorfgebiet). Diese Nutzungen erscheinen angesichts der räumlichen Enge und der prägenden Gemeinbedarfsnutzungen (Kirche, Kindergarten, Ortsverwaltung) städtebaulich nicht verträglich.

Die charakteristischen Merkmale eines Dorfgebietes bleiben in der Summe betrachtet erhalten, auch wenn auf Teilflächen wesentliche Nutzungen ausgeschlossen sind, die in der BauNVO als allgemein zulässig genannt sind, da der überplante Teil mit dem faktisch vorhandenen Dorfgebiet einschließlich seiner landwirtschaftlichen Betriebe des Haupt- und Nebenerwerbs und dorftypischen gewerblichen Nutzungen eine Einheit darstellt und in dieser Einheit die allgemeine Zweckbestimmung eines Dorfgebietes erhalten bleibt (vgl. OVG Münster, Az. 7aD4/01.NE v. 16.09.2002).

Durch Einzelbaufelder wird die kleinteilige Bebauung der vorhanden dörflichen Baustruktur festgeschrieben. Die Baukörper sind entsprechend der bestehenden Bebauung zwei- bis dreigeschossig teilweise mit ausbaubarem Dach vorgesehen. Zur Sicherung der besonderen Gestaltqualität des Ortskerns werden in einer gesonderten Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen max. Grundflächen und der max. Außenwandhöhen entsprechend dem Bestand definiert. Damit wird ein ausreichender Rahmen für die Gebäudevolumenentwicklung gesetzt, ohne besondere Anreize für die Erstellung größerer Ersatzgebäude zu geben.

Die Zahl der Wohneinheiten wurde begrenzt im Hinblick auf die Einfügung in die nachbarliche Nutzungsstruktur, sowie die verkehrlichen Erschließungsgegebenheiten.

Die Festsetzung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) dient dazu, eine orts- und landschaftsbildverträgliche Einbindung der Gebäude in das Gelände zu gewährleisten.

An dieser Stelle wird auf die örtlichen Bauvorschriften hingewiesen, die in einer eigenständigen Satzung mit erweitertem Geltungsbereich erlassen werden.

BEGRÜNDUNG

Freiflächen / Eingriffsregelung

Das Freiflächenkonzept berücksichtigt insbesondere den Erhalt des prägenden Gehölzbewuchses am Kirchberg und die Aufwertung des zentralen Dorfplatzes mit Aussichtspunkt. Der Spielplatz für den Kindergarten wird aufgewertet. Der geplante Parkplatz soll mit großkronigen Laubgehölzen überstellt werden. Der steile Böschungsbereich um den Kirchberg wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und durch Ausweisung privater Grünflächen ergänzt.

Der westliche Ortseingang wird im Zusammenhang mit der Querungshilfe zwischen Parkplatz und Mehrzweckhalle durch Baumpflanzungen aufgewertet sowie mit einer Hecke zur Landwirtschaftlichen Nutzung abgeschirmt. Ergänzende Baumpflanzungen erfolgen im zentralen Kreuzungsbereich und im geringen Umfang im Bereich der privaten Grundstücksflächen.

Ein Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt im Sinne des § 1a BauGB ist lediglich für den Parkplatz erforderlich, da die Eingriffe bereits zulässig waren.

Erschließung

Die **Verkehrsanbindung** erfolgt wie im Bestand über das örtliche Straßennetz. Eine zusätzlicher Anschluß an die L 205 wird für den geplanten Parkplatz, der vor allem den Benutzer der Luitprechtjhalle dienen soll, notwendig. Diese Maßnahme wird von der Ortschaft als wichtige erste Maßnahme im Rahmen des Bebauungsplanes gesehen. Ein Fahrbahnteiler mit Querungshilfe an der Bushaltestelle wird notwendig erachtet, um die Verkehrssicherheit für Schüler und andere Besucher der Luibrechthalle zu erhöhen. Eine Planung aus dem Jahr 2003/04 ging von einer Zufahrt für ein damals vorgesehene Feuerwehrgerätehaus aus und sah die Querungshilfe weiter westlich vor. Nachdem diese ehemals geplante Zufahrt nicht mehr realisiert werden soll und als Ergebnis der Parkplatzplanung sowie unter Berücksichtigung des bestehenden Fußweges zur Schule (neben Flst.Nr. 153/1) ergibt sich eine neue Lage der Querungshilfe.

Die im Verfahren vorgeschlagene Linksabbiegespur auf der L 205 zur Verbesserung der Zufahrt zum Parkplatz aus Richtung Ortsmitte wird angesichts der begrenzten Parkplatzzahl (ca. 55) und der temporär sehr eingeschränkten Nutzung (durchschnittlich ca. 2 Veranstaltungen pro Monat in der Schule) und unter Berücksichtigung des erheblichen baulichen Aufwandes für nicht erforderlich gehalten

Zusätzlich wird auf der Südseite der Wackenweiler Straße (L 205) ein Geh- und Radweg vorgesehen. Die bestehenden Fußwegeverbindungen im Bereich der Kirche werden ergänzt.

Eine evtl. Verlegung und Neufestsetzung des straßenrechtlichen Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt kann außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens erfolgen. Im Kreuzungsbereich der L 205 mit der Hauptstraße ist die Aufwertung (Pflasterung und Grünstreifen) mit einer Veränderung der Fahrbahn vorgesehen. Die Konkretisierung der Planung ist mit dem Regierungspräsidium abzustimmen. Für die gesamte Ortsdurchfahrt hat die Ortschaft Lippertsreute / Ernatsreute mit Hinblick auf das im Jahr 2004 verliehene Prädikat „Erholungsort“ bei der Verkehrsbehörde beantragt, die Geschwindigkeit auf maximal 40 km/h zu beschränken.

Ver- und Entsorgung

Die bereits bebauten Grundstücke werden über den bestehenden Kanal entwässert. Ebenso wird das gesamte häusliche Abwasser dem bestehenden Kanalnetz zugeführt. Der Anschluß an die Kanalisation der Gemeinde ist gewährleistet. Für Ersatzgebäude sind bezüglich einer modifizierten Niederschlagswasserentsorgung die wasserrechtlichen Richtlinien zu beachten.

Die Stromversorgung des Plangebietes ist gesichert. Die Wasserversorgung über das bestehende örtliche Netz ist gewährleistet. Das Wasserdargebot ist ausreichend vorhanden.

5. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stellen mit Ausnahme des Parkplatzes keinen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Gesetzes dar, da eine entsprechende Bebauung bereits nach bestehendem Baurecht zulässig war. Umgekehrt enthält die aktuelle Bauleitplanung ein höheres Maß an grünordnerischen Festsetzungen. Die Eingriffsbilanzierung bzgl. des Parkplatzes erfolgt durch das Büro Senner, Überlingen.

Der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan ‚Lippertsreute Ortsmitte‘ vom Juli 2008 wird als Teil der Begründung in einem gesonderter Band beigelegt.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Anlass und Ziel des Bebauungsplanes „Ortsmitte Lippertsreute“ ist der Erhalt des charakteristischen Ortsbildes und die planungsrechtliche Sicherung und städtebaulich vertretbare Weiterentwicklung des Gebietes sowie der Bau eines Parkplatzes am westlichen Ortsrand der Gemeinde.

Das Plangebiet umfasst auf ca. 2,0 ha den auf einem Hügel gelegenen Ortskern von Lippertsreute. Neben den denkmalgeschützten Gebäuden Kirche, Rathaus und Pfarrhaus sind hier Kindergarten, Feuerwehr und Wohngebäude vorhanden. Bis auf die Kirche gruppieren sich die öffentlichen Gebäude um einen zentralen Platz. In der Ortsmitte sind noch größere Freiräume (Grünflächen, Kindergarten-Spielplatz, Hausgärten) vorhanden. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich außerdem der als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung ausgewiesene Gasthof Adler. Besondere Aufmerksamkeit bei der Weiterentwicklung des Ortes ist daher den denkmalschützerischen Belangen zu geben. Der Bereich des geplanten Parkplatzes am westlichen Ortsrand wird als Wirtschaftswiese und Weide genutzt. Die Böden hier sind von hoher Bedeutung für die Bodenfunktionen und besitzen hohe Bedeutung für die Landwirtschaft (Vorrangflur I). Angrenzend ist eine Obstwiese und Intensivobstbau vorhanden.

Ziel ist der Erhalt der für das Plangebiet typischen Grünachsen und der charakteristischen Grünstruktur. Daraus ergeben sich folgende wesentlichen Zielvorgaben:

- Erhalt der ortsbildprägenden Baustrukturen
- Einbindung neuer Bebauung in das Ortsbild unter besonderer Beachtung der denkmalschützerischen Belange
- Erhalt und Entwicklung der Freifläche zwischen Kindergarten und Kirche
- Erhalt der weitreichenden Blickbeziehungen vom Kirchplatz
- Neugestaltung bzw. gestalterische Aufwertung vorhandener Platzflächen
- Schaffung von Querungsmöglichkeiten an den Straßen
- Schaffung einer Radwegeverbindung nach Ernatsreute
- Beschränkung der Versiegelung auf das notwendigste Maß
- Weitgehender Erhalt der vorhandenen Baum- und Gehölzstrukturen

Umweltauswirkungen des Vorhabens

Der geplante Bau des Parkplatzes sowie die Umnutzungs- bzw. Neubauvorhaben ziehen umweltrelevante Auswirkungen nach sich. Durch das Maßnahmenkonzept und die Festsetzungen im Bebauungsplan können die Eingriffsfolgen im Gebiet teilweise vermieden und minimiert werden. Erhebliche Auswirkungen bleiben für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere durch den Bau des Parkplatzes bestehen:

BEGRÜNDUNG

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Durch die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die Eingriffsfolgen, die durch den Bau des Parkplatzes entstehen, für die Schutzgüter Wasser, Klima und Landschaftsbild bereits innerhalb des Plangebietes vermieden und minimiert werden. Für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere bleiben trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Beeinträchtigungen bestehen. Diese müssen durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Auswirkungen auf die Bodenordnung

Der Bebauungsplan erfordert nicht die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens.

Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die Planung werden sowohl im Bereich Parkplatz durch die Querungshilfe mit Bushaltestelle als auch im Kreuzungsbereich Hauptstraße / L 205 die Verkehrssicherheit für Fußgänger erhöht.

6. PLANUNGSSTATISTIK

Aktualisieren, wenn geklärt ist, ob Böschung privat oder öffentlich, Parkplatz öffentliche Verkehrsfläche

<u>Fläche Geltungsbereich</u>		<u>1,99 ha</u>	<u>100 %</u>
Nettobauland (incl. priv. Grün)		1,08 ha	54 %
Dorfgebiet	0,71 ha		
Gemeinbedarfsflächen	0,33 ha		
Backhaus	0,04 ha		
Verkehrsflächen (incl. Verkehrsgrün)		0,83 ha	42 %
davon Parkplatz	0,23 ha		
Öffentliche Grünflächen		0,08 ha	4 %

Durch die Planung wird eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden vorgenommen. Die Zahl der Wohngebäude erhöht sich nicht.

Aufgestellt vom Planfertiger:
Kressbronn, am

.....
Fakler-Binder, Dipl.-Ing. TU

Beschlossen vom Stadtrat
Überlingen, am 09.11.11

.....
Sabine Becker
Oberbürgermeisterin

