

**„Brachenreute“**

**Textteil**

S a t z u n g

der Stadt Überlingen über die Aufstellung des Bebauungsplanes  
"Brachenreute"

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat am 13. APR. 1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Brachenreute" unter Zugrundelegung folgender Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2191)
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127)
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - Planz-V 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
4. § 3 Abs. 2 und §§ 6, 7, 13, 73 + 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden- Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (Ges.Bl. S. 770), geändert durch Gesetz vom 28.03.1985
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.07.1955 (Ges.BL. S. 129) in der Fassung vom 22.12.1975 (Ges.Bl. 1/1976)
6. Verordnung der Landesregierung und des Innenministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO BauGB) vom 25.08.1987, Ges.Bl. S. 329).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2

Bestandteil des Bebauungsplanes

Die Satzung besteht aus:

1. dem "zeichnerischen Teil" M 1 : 500 vom
2. den Bebauungsvorschriften vom

Der Satzung beigefügt sind:

1. die Begründung
2. ein Übersichtsplan 1:5000

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinen von § 74 LBO handelt, wer aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteile dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Überlingen, den 12. JAN. 1995



  
Fornol  
Bürgermeister

B e b a u u n g s p l a n v o r s c h r i f t e n  
für den Bebauungsplan "Brachenreuthe" der Stadt Überlingen

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BBauG)

I. Art der baulichen Nutzung

I. 1. Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Sondergebiet (S0 Heimsonderschule) festgesetzt (§ 11 BauNVO).

Zulässig sind Therapie-, Unterrichts-, Werkstatt-, Wohn-, Verwaltungs- und landwirtschaftliche Gebäude für die Heimsonderschule.

II. Maß der baulichen Nutzung

II. 1. Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse. Die Angaben sind der Nutzungsschablone zu entnehmen.

II. 2. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Lageplan. Sie gilt als Höchstgrenze.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

III. 1. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise.

III. 2. Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgen im zeichnerischen Teil.

IV. Grünordnungsplan - Maßnahmeplan

Der aus dem Grünordnungsplan entwickelte Maßnahmeplan ist in den Rechtsplan des Bebauungsplanes aufgenommen und damit Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Festsetzungen sind bei der Bauausführung zu beachten und in die jeweilige Baugenehmigung zu übernehmen.

## V. Sonstiges

### V. 1. Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden.

## B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### I. Antennen

Für die Heimsonderschule ist eine Gemeinschaftsantenne zulässig.

### II. Dachgestaltung und Dachform

2.1 Es sind Satteldächer und gestaltete Dächer mit Firsten in Hauptrichtung der Gebäude, abgestimmt auf die vorhandenen Dachformen, zugelassen. Die Dachneigung (DN in Grad) ist im Lageplan eingetragen.

2.2 Kniestöcke sind bei zweigeschossigen Gebäuden bis 0,35 m zugelassen. Maßgebend für die Höhe des Kniestockes ist das Maß von Oberkante Rohfußboden Dachgeschoß bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Sparrenunterkante auf der Innenseite (Raumseite). Die Traufhöhe darf vom tiefsten Bezugspunkt (OK Erdgeschoß-Fußbodenhöhe) bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk - OK Dachsparren betragen bei:

eingeschossigen Gebäuden 3,20 m,

zweigeschossigen Gebäuden 5,90 m.

Dabei darf OK Erdgeschoß-Fußbodenhöhe bergseitig nicht mehr als 0,30 m über dem gewachsenen Gelände, gemessen an der tiefsten Lage aller Hausfluchten, betragen.

2.3 Als Dacheindeckungsmaterial ist engobiertes kleinformatisches Bedachungsmaterial zugelassen.

2.4 Für ggf. erforderlich werdende Reinigungsarbeiten an den Kaminen über Dach sind der Dachdeckung angepaßte Dachtritte in der Farbe der Deckung zu verwenden.



2.5 An den Längsseiten sind normale Dachvorsprünge (DV) mit offener oder geschlossenen Gesimsen, waagrecht gemessen von 0,60 - 0,80 m je nach Kniestockhöhe, auszuführen. An den Giebelseiten sind normale Dachvorsprünge von ca. 0,30 m zugelassen.

### III. Gestaltung der Gebäude

3.1 Die Außenwände der Gebäude sind hauptsächlich als Putzfassaden in gebrochenen Farbtönen, abgestimmt auf die Nachbarbebauung, auszubilden. Stark farbige, glänzende Anstriche oder Bekleidungen sind nicht zugelassen.

3.2 Daneben können einfache senkrechte Holzschalungen, z.B. Decken- und Bodenschalung, verwendet werden. Einfache konstruktive Fachwerkausführung für Teilbereiche sind zulässig.

3.3 Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen.

### IV. Einfriedigungen und Nebenanlagen

4.1 An Straßeneinmündungen sind Sichthindernisse jeder Art über 0,70 m über Fahrbahnoberkante unzulässig.

4.2 Im Innenbereich (Erschließungsbereich) sind Scherenzäune oder senkrechte Lattenzäune bis zu 0,80 m Höhe zugelassen. Entlang den Fahrbahnen müssen Zäune um 0,50 m von der Fahrbahnkante zurückversetzt erstellt werden.

### V. Grundstücksgestaltung

5.1 Auffüllungen und Abtragungen sind so durchzuführen, daß die gegebenen Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke möglichst wenig beeinträchtigt werden. Alle Böschungen sollen weich in Seillinie verlaufen.

5.2 Die befahrbaren Grundstücksflächen sind wahlweise als wassergebundene Decken (kein Asphalt), mit Naturpflaster oder natursteinähnlichem Betonpflaster herzustellen.

Hinweis Das Landratsamt - Untere Naturschutzbehörde - ist bei Neubauvorhaben und größeren Anbauten am Verfahren zu beteiligen.

Überlingen, den

12 JAN. 2003



Fornol  
Bürgermeister

**Bebauungsplan "Brachenreuthe"**  
**der Stadt Überlingen**

**B E G R Ü N D U N G**

**Planungsanlaß**

Bei der Heimsonderschule und Hof Brachenreuthe besteht bei der Wohnfläche für die Lehrer, Therapeuten und Betreuer der behinderten Kinder, die mit diesen, wie es das heilpädagogische Konzept der Camphill-Arbeit vorsieht, in familienähnlichen zusammenhängenden Wohnungen leben, ein großer Fehlbedarf. Um eine geordnete Entwicklung, die den vorhandenen Bestand sichert, zu gewährleisten, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

Die Heimsonderschule hat sich aus dem vorhandenen landwirtschaftlichen Anwesen entwickelt. Ein Bebauungsplan besteht bis jetzt für dieses Gebiet nicht.

Im Flächennutzungsplan wird bei der Fortschreibung die bestehende Einrichtung als Sondergebiet "Heimsonderschule" dargestellt (siehe Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von 1980).

**Räumlicher Geltungsbereich und Bebauung**

Das Bebauungsplangebiet wird im Norden und Westen durch den vorhandenen Wald begrenzt. Im Süden reicht das Gebiet bis an die Alte Poststraße.

Die angrenzenden Flächen sind land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt.

Die vorhandene, vorwiegend zweigeschossige, Bebauung besteht aus den landwirtschaftlichen Gebäuden (im Süden) und den Gebäuden der Heimsonderschule.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von 7,1 ha, davon

für Bauplätze 2,9 ha

für Verkehrsfläche 0,6 ha

für Grünflächen 3,6 ha.



Die neuen Baufelder sind weitgehend innerhalb des durch die vorhandenen Gebäude vorgegebenen Baugebiets geplant.

Um eine großzügige Durchgrünung zu ermöglichen, ist die Grundflächenzahl bei den neuen Baufeldern auf 0,25 - 0,30 reduziert. Bei einer maximal zweigeschossigen Bebauung mit Dachausbau ist die Grundflächenzahl von 0,6 ausreichend.

Die in der ursprünglichen Planung vorgesehenen 3 Baufelder (A, B, C) im Nordwesten des Baugebiets müssen entfallen, da das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Ravensburg bei der Anhörung der Träger öffentlicher Belange mitgeteilt hat, daß hier die Ausweisung eines Wasserschutzgebiets (Zone II) geplant ist.

Die Ersatzflächen hierfür sind jetzt im Südwesten geplant.

Der veränderte Standort ist mit dem Naturschutzbeauftragten abgesprochen.

Vorhandener Baumbestand innerhalb der Bebauung sowie die westlich angrenzenden Streuobstwiesen bleiben, soweit möglich, unberührt.

Als Ausgleich für die im Baufeld B u. C entfallenden Obstbäume wird nun im Nordwesten eine Streuobstwiese ausgewiesen.

Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan sind Pflanzbindungen für bestehende Bäume und Pflanzgebote für Neupflanzungen festgesetzt.

Das ganze Bebauungsplangebiet ist im Besitz der Heimsonderschule und Hof Brachenreuthe.

### Erschließung und Versorgung

Abgehend von der K 7786 führt die Zufahrtsstraße nach Brachenreuthe.

Für Betreuungspersonal und Besucher sind an dieser Zufahrt vor der Bebauung die erforderlichen Parkplätze angelegt. Innerhalb sollen nur Versorgungsfahrten vorgenommen werden.

Im Zusammenhang mit dem Umbau der "Tierheimkreuzung" für die B 31 neu ist wegen der stärkeren Verkehrsbelastung eine Bushaltestelle für Brachenreuthe anzustreben. Ebenso ist eine Radwegverbindung entlang der K 7786 erforderlich.

Die Stromversorgung erfolgt vom Badenwerk über eine elektr. Freileitung, die mit Trafomast-Station am Baugebiet endet.

Brachenreuthe hat eine eigene Wasserversorgung. Die Quellschüttung beträgt 1,2 l/sec. Der Hochbehälter hat 236 m<sup>3</sup> Inhalt. Mikrobiologische, chemisch hygienische sowie chemisch physiologische Untersuchungen werden regelmäßig durchgeführt.

Zur Abwasserbeseitigung liegt im Baugebiet ein Kanalnetz, das an die Verbandskläranlage des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung Überlinger See angeschlossen ist.

Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernleitung von einer Heizzentrale im "Eschenhaus".

#### Gestalterische Festsetzungen

Die neuen Gebäude sind in Form und Gestalt den vorh. Gebäuden anzugleichen. Dachaufbauten können bei eingeschossigen Gebäuden zur Gestaltung der Dachflächen herangezogen und umlaufend angeordnet werden.

#### Grünordnungsplan

##### a) Maßnahmenkatalog

- 1.0 Birnen-Hochstämme als Obstbaumreihe setzen
- 2.0 Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe durch Baumaßnahmen
- 2.1 Standortgerechte Großgehölze pflanzen, Arten wie aufgeführt
- 2.2 Vorhandene Schutzpflanzen mit standortgerechten Gehölzen ergänzen, Arten wie aufgeführt
- 2.3 Waldrandzone bis zur Krautzone herstellen mit standortgerechten Pflanzen, Arten wie aufgeführt
- 2.4 Pflanzgebot für standortgerechte Großgehölze als Zuordnung zu Gebäuden, Arten wie aufgeführt
- 3.0 Fläche als Spielwiese von Bebauung und Bepflanzung freihalten
- 4.0 Parken Neuordnung, Böschungsbepflanzung mit standortgerechten Gehölzen, Pflanzen wie aufgeführt
- 5.0 Mögliche Parkplatzerweiterung, Belag wassergebundene Decke
- 6.0 Störende Koniferen an alter Poststraße entfernen

Ausgleichsmaßnahmen aus Maßnahmeplan Nr. 6202

- 7.0 Apfel-Hochstämme pflanzen
- 7.1 Flst.3678/3 Baumreihe ergänzen
- 7.2 Flst.3678/2 Baumreihe neu pflanzen
- 8.0 Flst.3631 durch Zwischenpflanzung Bestandserhaltung der alten Birnbaumreihe gewährleisten
- 9.0 Flst.3654 vorh. Hangquellmoor, Streuwiesen entbuschen, 1 x jährlich mähen nach Vorgabe des Umweltschutzamtes

b) Liste standortgerechter Gehölze

Bäume, Stambüsche, Heister in Einzelstellung

Apfel	= A	= Hochstamm
Birne	= B	= Hochstamm
Acer Platanoides	= AP	= Spitzahorn
Aesculus Hippocastaneum	= AE	= Roßkastanie
Alnus Glutinosa	= AG	= Schwarzerle
Alnus Incana	= AL	= Weißerle
Betula Pendula	= BE	= Weißbirke
Carpinus Betulis	= C	= Hainbuche
Fagus Silvatica	= FA	= Rotbuche
Fraxinus Excelsior	= FR	= gemeine Esche
Juglans Regia	= J	= Walnuß
Larix Decidua	= LA	= Lärche
Pinus Sylvestris	= PIN	= Kiefer, Föhre
Pinus Strobus	= PS	= Seidenkiefer
Prunus Avium	= P	= Kirsche
Pseudotsuga Menziesii var. Caesia	= D	= Douglasie
Quercus Robur	= QU	= Eiche
Salix Caprea mas	= SA	= eche Salweide
Sorbus Aucuparia	= S	= Eberesche
Tilia Cordata	= TI	= Winterlinde
Ulmus Glabra	= UL	= Ulme

Gehölze bis 5,00 m Höhe, Heister und Sträucher in Gruppen  
und Einzelstellung

Acer Campestre	= Feldahorn
Cornus Alba	= Weißer Hartriegel
Cornus Mas	= Kornelkirsche
Cornus Sanguinea	= Roter Hartriegel
Corylus Avellana	= Haselnuß
Crataegus Monogyna	= Weißdorn
Eleagnus Angustiolia	= Ölweide
Hippophea Rhamnoides	= Sanddorn
Prunos Padus	= Traubenkirsche
Prunis Spinosa	= Schlehe
Salix Cinerea	= Aschweide
Sambucus Nigra	= Holunder
Viburnum Lantana	= wolliger Schneeball

Gehölze bis 2,00 m Höhe zur Flächenbegrünung, als Gruppenpflanzung  
und zur Verwendung im Waldsaum

Calluna Vulgaris	= Heidekraut
Cytisus Scoparius	= Besenginster
Genista Tindtoria	= Färberginster
Lonicera Nigra	= Heckenkirsche
Lonicera Xylosteum	= gemeine Heckenkirsche
Rosa Canina	= Hundsrose
Salix Repens	= Kriechweide
Salix Rosmarinfolia	= Rosmarienheide

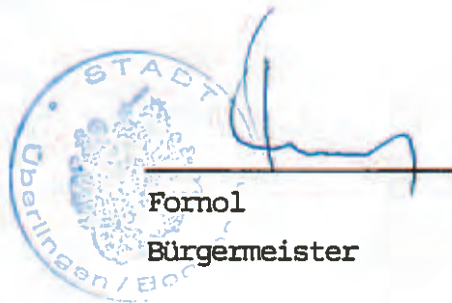
Waldsaum

Alchemilla Vulgaris	= Frauenmantel
Aruncus Sylvester	= Geißbart
Buphtalmum Salicofolius	= Ochsenauge
Campunula Persicifolia	= Glockenblume
Clematis Vitalba	= gemeine Waldrebe
Eupatorium Cannabium	= Wasserdost
Filipendula Vulgaris	= knolliges Mädesüß
Geranium Sanguineum	= Blutstochschnabel
Hedera Helix	= Efeu
Senecio Erucifolius	= raukenblättriges Greiskraut
Verbascum Nigrum	= dunkle Königskerze
Gras- und Kräutermischung für Waldsaum -vollsonnig- geeignet	

Kosten

Die durch die vollständig vorhandene Erschließung und Grundbesitzverhältnisse entstehen keine weiteren Kosten.

Überlingen, den 12. JAN. 1995



Fornol  
Bürgermeister