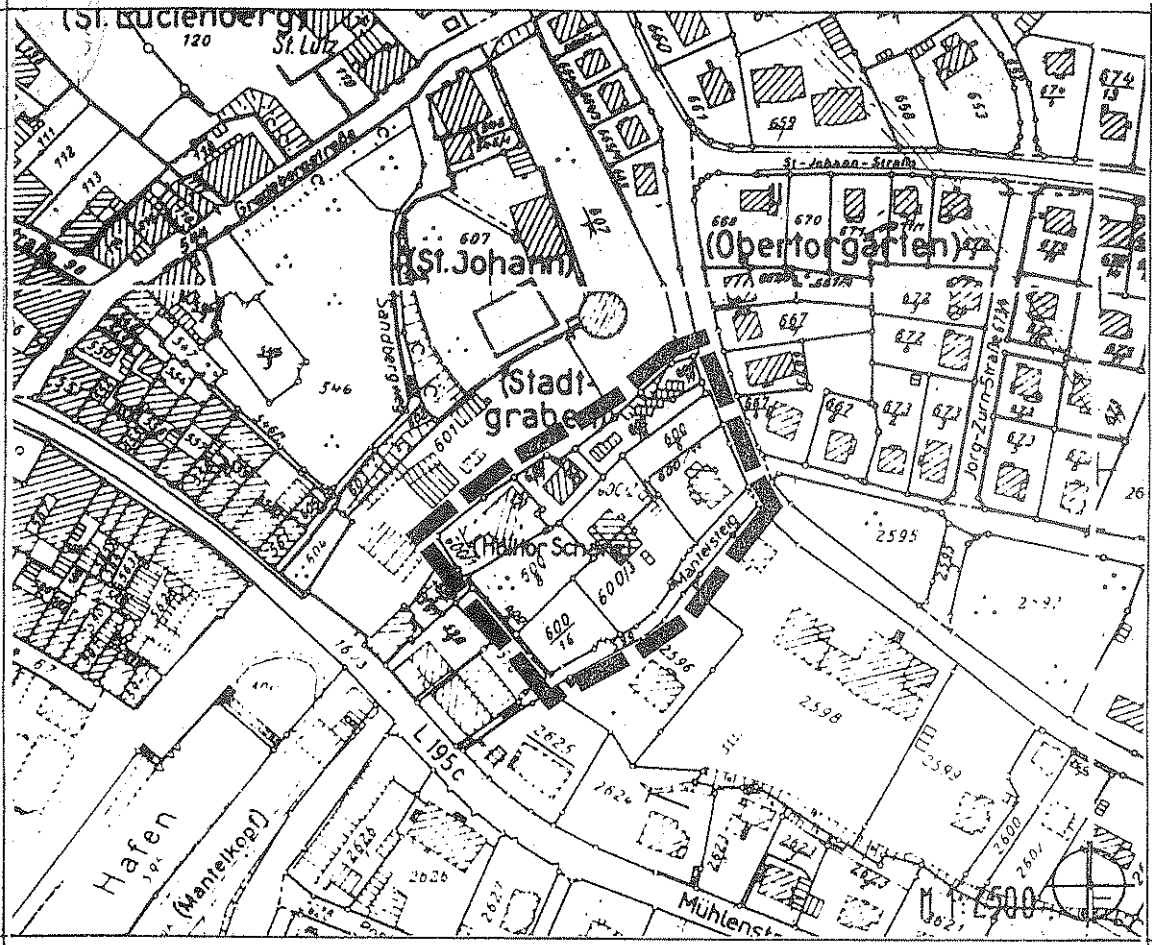


**„Hitzler- St. Ulrichstraße
1. Teiländerung“**

Textteil

85 295/95
AS 61



STADT ÜBERLINGEN

BEBAUUNGSPLAN „HIZLER-ST. ULRICHSTRASSE“

- TEILÄNDERUNG -

(Ma.) F4-F1 Ma 600/16

STADTPLANUNG ÜBERLINGEN 17.6.1993

4. 11. 1993 16.5. 1993
auftraggeber

S a t z u n g

der Stadt Überlingen über die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes
"Hizler- St. Ulrich" - Teiländerung

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat am *14. Sept 99* der Änderung und
Ergänzung des Bebauungsplanes "Hizler- St. Ulrich" - Teiländerung unter
Zugrundelegung folgender Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986
(BGBI. I S. 2253) geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBI. S. 1093) und
Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBI.II S. 885/1122) geändert durch das
Investitionserleichterungs- und Wohnbauandgesetz vom 22.04.1993 (BGBI. I
S. 466).

In der Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grund-
stücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom
23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132) in der Fassung des Investitionserleichte-
rungs- und Wohnbauandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBI. I S. 466).

Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung
des Planinhaltes vom 30.07.1981, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.90.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983
(Gesetzblatt S. 770), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990 (GBI. S.
426).

§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.07.1955 (Ges.BI. S. 129)
in der Fassung vom 22.12.1975 (Ges.BI. 1/1976).

Verordnung der Landesregierung und des Innenministeriums zur Durchführung des
Baugesetzbuches (DVO BauGB) vom 25.08.1987, Ges.BI. S. 329).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich und Inhalt der Änderung und Ergänzung

Im "zeichnerischen Teil" des Änderungsbebauungsplanes sind festgesetzt:

- a) der räumliche Geltungsbereich der Änderung
- b) die geänderte bauliche Nutzung
- c) die freizuhaltenden als Grünflächen festgesetzten Grundstücke

§ 2

Bestandteil der Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

- a) Lageplan M 1 : 500 (zeichnerischer Teil) vom
- b) Bebauungsvorschriften vom

Beigefügt ist:

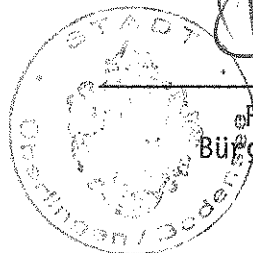
Begründung der Änderungsplanung

§ 3

Inkrafttreten

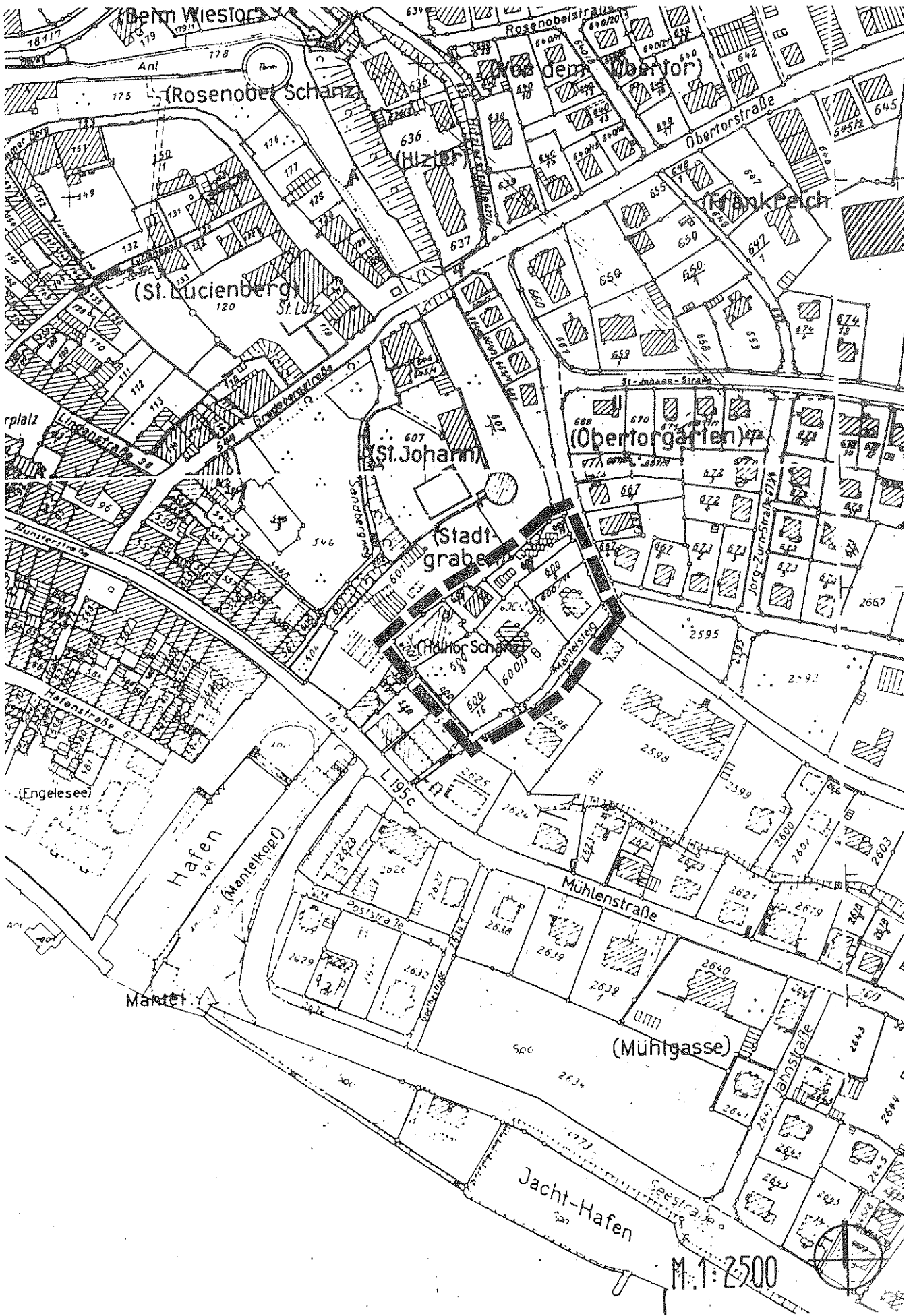
Die Gemeinde legt die vom Gemeinderat beschlossene Änderungsplanung mit Begründung öffentlich aus. Sie macht Ort und Zeit der Auslegung ortsüblich bekannt. Mit der Bekanntmachung, die an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, wird die Änderungsplanung rechtsverbindlich.

Überlingen, den 17. Okt. 1994



Fornol
Bürgermeister

1. Übersichtsplan



- Stadtplanungsamt -

2. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet liegt unmittelbar am östlichen Rand der Überlinger Altstadt, oberhalb des Stadtgrabens.

Das Gebiet wird begrenzt

- im Nord-Osten durch die St. Ulrich Straße
- im süd-östlichen Bereich erfolgt die Abgrenzung an den Grundstücksgrenzen zu den Flurstück Nr. 2596 und 2598.
- im Süd-Westen an den Grundstücksgrenzen zu den Flurstück Nr. 598, 598/5 und 601 sowie
- im Nord-Westen an den Grundstücksgrenzen zu den Flurstück Nr. 601, 607/4 und 65/2.

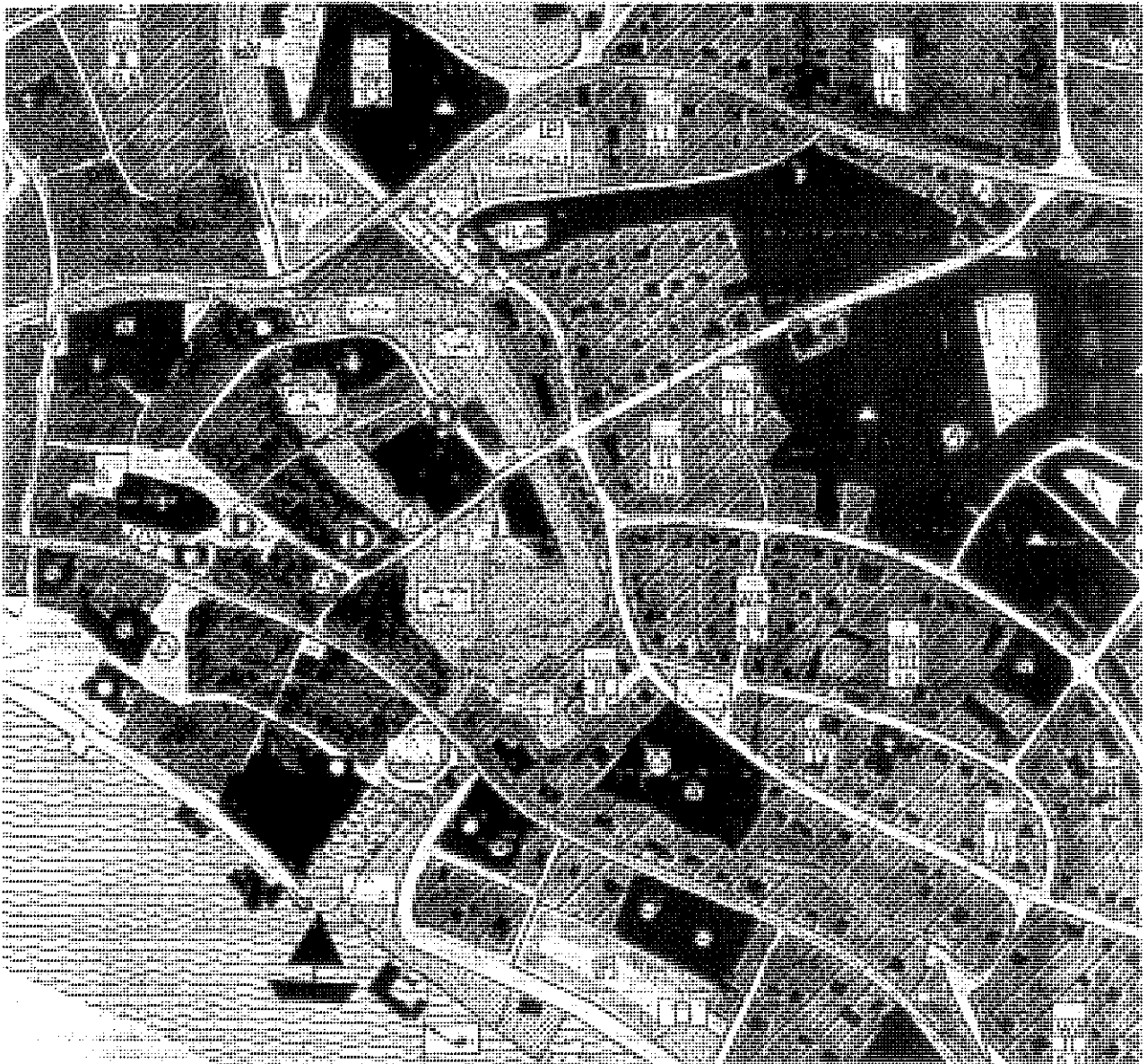
Die Fläche des Bebauungsplanes "Teiländerung Hizler-/St. Ulrich Straße" beträgt ca. 6.100 m².

Vorhanden sind insgesamt elf Grundstücke, von denen fünf bebaut sind.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Ausgelöst durch eine Bauvoranfrage ist für die damit angestrebte Ausweitung zusätzlicher überbaubarer Flächen im oben genannten Teilbereich des Bebauungsplanes "Hizler-/St. Ulrich Straße" die Teiländerung des Bebauungsplanes zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch eine abgerundete Straßenrandbebauung mit einem Gebäude, unter besonderer Beachtung der Belange des Denkmalschutzes, sowie der Sicherung ökologisch wichtiger stadtkernnaher Grünanlagen, unerlässlich.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde erforderlich, weil zusätzliche überbaubare Flächen am östlichen Rande des Stadtgrabens gewünscht wurden. Dabei wird die bisher im Baugenehmigungsverfahren vom Gemeinderat festgelegte Zielsetzung berücksichtigt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan M. 1:5000

4. Einordnung in den Flächennutzungsplan

Die Planung steht in Übereinstimmung mit den Inhalten des genehmigten Flächennutzungsplans vom 10. Juni 1980, der das zur Bebauung vorgesehene Areal als Wohnbaufläche, sowie die freizuhaltenden Grundstücke als Grünfläche darstellt.

5. Die bestehenden Rechtsverhältnisse

Die Mehrzahl der Grundstücke des Bebauungsplangebietes "Teiländerung Hizler-/St. Ulrich Straße" wurden bereits seit 1982 durch den rechtskräftigen Bebauungsplan "Hizler-/St. Ulrich Straße" als allgemeines Wohngebiet erfaßt.

Durch den Bebauungsplan "Teiländerung Hizler-/St. Ulrich Straße" wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Hizler-/St. Ulrich Straße" insoweit aufgehoben, als er vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Teiländerung Hizler-/St. Ulrich Straße" überlagert wird.

Um die Freihaltung der süd-östlich gelegenen Grundstücke Flurstück Nr. 600/8 und 600/16 als Grünanlage sicherstellen zu können, wird die Gebietsabgrenzung um oben genannte Parzellen erweitert.

6. Bestehende Situation

Das Plangebiet, das ursprünglich mit zwei Gebäuden bestanden war, inmitten großer Grundstücke, ist zwischenzeitlich in zehn Grundstückseinheiten aufgeteilt worden, von denen fünf bereits bebaut sind, und zwar mit zwei zweigeschossigen Doppelhäusern sowie einem eingeschossigen Einzelhaus, jeweils mit Satteldach und einem dreigeschossigen Einzelhaus mit Walmdach.

Das Gelände, das von Nordosten nach Südwesten (leicht) abfällt, bei einer Höhendifferenz von ca. 14,0 m, wird im Osten, Süden und im Westen durch Böschungen eingefaßt, die bis auf den südlichen Abschnitt mit erhaltenswerten Baum- und Buschbestand bewachsen sind. Parallel zum östlichen Böschungsbereich verläuft der für die fußläufige Anbindung des Gebietes mit der Altstadt erwähnenswerte "Mantelsteig".

7. Geplante Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Hizler-/St. Ulrich Straße" sind neben den Festsetzungen für Verkehrsflächen auch die überbaubaren Flächen für ein "Allgemeines Wohngebiet" mit einer zweigeschossigen Bebauung und einer GRZ 0,3, GFZ 0,7 für Einzel- und Doppelhäuser mit einer Dachneigung von 28° - 42° enthalten. Diese Inhalte werden im Entwurf zur Änderung des

Bebauungsplanes grundsätzlich beibehalten und durch eine weitere überbaubare Fläche, Flächen für Stellplätze sowie Grünordnungsmaßnahmen ergänzt. Lediglich beim Grundstück Flurstück Nr. 600/3 wurde zur Sicherung ökologisch wichtiger Grünbestände die überbaubare Fläche durch die Festsetzung der erhaltenswerten Baum- und Strauchbestände, der Böschungen sowie der nicht bebaubaren privaten Freiflächen reduziert.

Die ursprünglich vorgesehene Ausnutzung des sehr großen Baufeldes hätte in dem Bereich den Charakter einer lockeren, durchgrüntem Bebauung beeinträchtigt.

8. Ver- und Entsorgung, Erschließung

Das Plangebiet ist durch vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen ausreichend erschlossen. Änderungen oder Ausbaumaßnahmen sind nicht erforderlich.

Im Südosten des Areals des Bebauungsplanes verlaufen innerhalb des Grundstücks Flurstück Nr. 599, parallel zu dessen Grenzen, ein 20 KV-Erdkabel sowie die Turbinenleitung, die die Wasserversorgung vom Adelshofer Weiher zum Turbinenhaus am Mantelhafen gewährleistet.

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes ist über die St. Ulrich Straße sichergestellt. Die interne Gebietserschließung soll über eine noch endgültig herzustellende private ca. 60 m lange Erschließungsstraße mit einem Gesamtquerschnitt von 4,00 m (3,50 m Fahrbahn, 0,50 m Schrambord) erfolgen. Sie dient auch als Feuerwehrezufahrt. Die private Erschließungsanlage, die in einem kleinen Wendehammer mündet, wird auf einer Betonrampe parallel zum Stadtgraben geführt, mit unmittelbarer Ein- und Ausfahrtmöglichkeit in die St. Ulrich Straße.

Zur gestalterischen Einbindung und zur Vermeidung nachhaltiger Verunstaltungen des Stadtgrabens ist eine behutsame Neueingrünung des westlichen Rampenbereiches vorgesehen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt grundsätzlich auf den Grundstücken innerhalb des Baufeldes oder auf den speziell dafür festgelegten Flächen, um Freiflächen zu erhalten. Für das Grundstück, das für eine Neubebauung vorgesehen ist, ist die Unterbringung von Stellplätzen unterirdisch in einer Tiefgarage vorgesehen. Dabei muß ein ausreichender

Abstand zur Böschungskante des Stadtgrabens gesichert werden. Die Zufahrt soll über die Privatstraße von Süden her über den Wendehammer erfolgen. Die Versorgung mit Besucherstellplätzen ist durch die Anlage oberirdischer Stellplätze berücksichtigt.

9. Grünordnung

Zur Sicherung und Freihaltung der beiden südlichen Grundstücke als Grünflächen wird eine Erweiterung des Bebauungsplangebietes um die Parzellen 600/8 und 600/16 vorgenommen.

Angestrebt wird, die Grünflächen zwischen der Straßenrandbebauung zu erhalten und eine Vernetzung mit den Grünanlagen des Stadtgrabens, als auch mit dem von Osten an das Gebiet anschließenden Grünzug, herzustellen.

Im Bebauungsplan werden diese Areale mitsamt den Böschungen als private Grünflächen sowie als Flächen die von Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt.

Außerdem werden Pflanzbindungen für bestehende Bäume und Büsche an der Böschung zum Mantelsteig festgesetzt, um den Grünbestand zu erhalten. Ebenso werden Pflanzgebote zur Erweiterung bzw. Wiederherstellung der Randbepflanzung am Stadtgraben, zur Gestaltung der Freiflächen im Gebiet und als Wegbegleitgrün am südlichen Rand der St. Ulrich Straße gefordert.

10. Denkmalschutz

Südwestlich des Gebietes schließt unmittelbar die nach § 28 (1) Nr. 3 DschG als Sachgesamtheit, als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung, geschützte Stadtbefestigung, hier der Stadtgraben, an.

Zugleich besteht über den Stadtgraben hinweg eine direkte Sichtbeziehung zu dem Bastionsturm "St. Johann" sowie den Bauten und Freiflächen der ehemaligen Johanniter-Kommende; alles Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung gemäß § 12 DSchG.

Im Sinne von § 15 (3) DschG ist der westliche Teil des Plangebietes somit zur engsten Umgebung der vorgenannten Kulturdenkmale zu zählen und für deren Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung.

Zur Einhaltung ausreichender Abstandsflächen zum Stadtgraben und um die Beeinträchtigung des Bastionsturms (Einschränkung des Sichtfeldes auf das Kulturdenkmal) möglichst gering zu halten, ist vorgesehen, den geplanten Baukörper traufständig zur St. Ulrich Straße zu orientieren.

Die früher vorgetragenen Bedenken, das Baufenster mit den Abmessungen 9 x 12,5 m müsse nach Südwesten in die straßenseitige Front, gefluchtet vom östlich sich anschließenden Haus auf dem Grundstück Flurstück Nr. 600/II, verschoben werden, hat das Landesdenkmalamt differenziert. Die Bedenken werden zurückgestellt, wenn eine Verschiebung der straßenseitigen Bauflucht um mindestens 0,50 m (auf der Grundlage der Bauvoranfrage) realisiert wird. Die Anregung wurde im Plan durch eine entsprechende Baugrenzfestlegung berücksichtigt.

Die Möglichkeit, einen Kniestock vorzusehen, wird ausgeschlossen, um die Gebäudehöhe und die Proportionen zu wahren. Auch die Größe von Dachaufbauten muß eingeschränkt werden, damit keine störenden Bauteile vom See, wie im Blick auf den St. Johann Turm, ins Auge fallen. Um die Beeinträchtigungen des Stadtgrabens durch die Erschließungsrampe abzumindern, ist eine geringe Erdanschüttung mit anschließender Efeubepflanzung der Rampe vorgesehen; diese sind durch grünordnerische Festsetzungen berücksichtigt.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

für den Bebauungsplan "Hizler- St. Ulrich" - Teiländerung

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

INHALT:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
3. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
4. Stellung der baulichen Anlagen
5. Höhenlage der Gebäude
6. Flächen für Stellplätze und Garagen
7. Nebenanlagen
8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen
9. Pflanzliste der zu pflanzenden Gehölze

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB)

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

Die diesbezüglichen Eintragungen bedeuten:

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Nach § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß im allgemeinen Wohngebiet die in § 4 (3) Ziffer 2, 3, 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ), und der Zahl der Vollgeschosse.

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Anzahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 5 der Landesbauordnung (LBO) ist gemäß Einschrieb in die Nutzungsschablone (siehe Planzeichnung) als Höchstgrenze festgesetzt.

Es bedeuten z.B.:

II : maximal 2 Vollgeschosse sind zulässig

1.2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22, 23 BauNVO)

- 2.1 Die Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen in der Nutzungsschablone in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen des Plans.

- 2.2 Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt; Gebäude dürfen nur auf diesen Flächen errichtet werden (siehe Planzeichnung).
- 2.3 Für den Bereich des Bebauungsplanes wird die Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind für den nordwestlichen Teil des Baugebietes nur Einzelhäuser, ansonsten sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser.

3. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 6 BauGB)

Die durch Planzeichen 15.8 Planzeichenverordnung 90 gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten (private Grünflächen).

4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 4.1 Die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind als zwingende Festsetzung verbindlich.

Die Gebäudeaußenwände sind parallel bzw. rechtwinklig zu den eingetragenen Haupt- und Nebenfirstrichtungen zu errichten.

5. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird für die neu zu erstellenden Gebäude auf max. 0,80 m über dem gewachsenen Gelände festgelegt.

Der Meßpunkt der Bezugshöhe ist der Schnittpunkt der Diagonalen des Baufensters.

Das Untergeschoß darf nicht als Vollgeschoß im Sinne des § 2 (5) LBO in Erscheinung treten.

6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 6.1 Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den hierfür ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig.

7. NEBENANLAGEN

Die für den Betrieb des Ortsnetzes erforderlichen Kabelverteilerkästen werden als Ausnahme gemäß § 14 (2) BauNVO auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

8. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

8.1 Gehölzanpflanzungen im äußeren Bereich des Stadtgrabens

Die im Frühjahr 1993 bereits erfolgte Pflanzungen im Bereich der Rampe und der Stadtgrabenböschung sind naturnah zu pflegen. Bei Abgang von Einzelgehölzen ist ein entsprechender Ersatz zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

8.2 Private Grünflächen

Es wird empfohlen, sie naturnah zu pflegen, d.h. Verwendung von Kompost und Verzicht auf Pestizide.

Die natürliche Geländeformation ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen am Gelände sind grundsätzlich nicht zulässig.

Zur Abschirmung von Terrassen sind Sichtschutzanlagen mit einer maximalen Höhe von 1,80 m als freiwachsende Hecken, bewachsene Rank- oder Klettergerüste oder Sichtschutzblenden aus Holz zulässig.

Die im Plan ausgewiesenen Bäume sind in ihrem Bestand zu schützen und zu erhalten. Entsprechend den Planzeichnungen sind Bäume gemäß der Pflanzliste anzupflanzen. Die Bepflanzung hat spätestens bis der auf den Einzug folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

Bei Straßen- und Hochbaumaßnahmen ist auf einen besonderen Baumschutz zu achten (s. DIN 18.920 und RAS-LG 4). Bei Zuwiderhandlungen sind Ersatzpflanzungen gemäß der Pflanzlisten 10.1.1 und 10.1.3 in der Höhe des Sachwertes durchzuführen.

8.3 Unter Berücksichtigung kleinklimatischer Gesichtspunkte sollten größere tür- und fensterlose Fassaden begrünt werden (ca. 15 m²). Es sind Pflanzen heimischer Gehölzarten zu verwenden.

9. PFLANZLISTE DER ZU PFLANZENDEN GEHÖLZE

Liste heimischer Gehölzarten für die Pflanzung von Hecken und Feldgehölzen

Sträucher

Deutscher Name	Bot. Name	ca. Höhe (m)	Licht und Boden	
Feldahorn S	<u>Acer campestre</u>	4(10)	0-0	tr-n
heimische Berberitze S	Berberis vulgaris *	3	0-0	tr-f
Hainbuche S	<u>Carpinus betulus</u>	4(15)	0-0	tr-n
Hartriegel S	<u>Cornus sanguinea</u>	4	0-0	n-f
Haselnuß	<u>Corylus avellana</u>	5	0	-f
Weißdorn S	<u>Crataegus laevigata</u>	4(8)	0-0	tr-f
Weißdorn S	<u>Crataegus monogyna</u>	4(8)	0-0	tr-f
Pfaffenhütchen	<u>Euonymus europaeus</u>	4	0-0	tr-f
Liguster S	<u>Ligustrum vulgare</u>	3	0-0	n-f
Heckenkirsche S	<u>Lonicera xylosteum</u>	2	0-0	n
Trauben-Kirsche	<u>Prunus padus</u>	8 (10)	0-0	n-f
Schlehe	<u>Prunus spinosa</u>	4	0	tr-n
Kreuzdorn	<u>Rhamnus cathartica</u>	4	0	tr
Faulbaum	<u>Frangula alnus</u>	3	0-0	n-f
Heckenrose S	<u>Rosa canina</u>	1-3	0	n
Weinrose S	<u>Rosa rubiginosa</u>	1,5	0	n
Brombeere	<u>Rubus fruticosus</u>	1(3)	0-0	n
Öhrchen-Weide	<u>Salix aurita</u>	2	0	tr-n
Grauweide	<u>Salix eleagnos</u>	4	0	n-f
Purpurweide	<u>Salix purpurea</u>	2(6)	0-0	tr-f
Mandelweide	<u>Salix triandra</u>	2(6)	0	n-f
Holunder	<u>Sambucus nigra</u>	5	0-0	n-f
wolliger Schneeball	<u>Viburnum lantana</u>	3	0-0	tr-n
Schneeball	<u>Viburnum opulus</u>	2,5	0-0	n-f

Bäume

Deutscher Name	Bot. Name	ca. Höhe (m)	Licht und Boden	
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	20(30)	0	n
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	25(30)	0-0	n-f
Rotbuche	<i>Fagus silvatica</i>	25(40)	0-0	n
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	25(40)	0	n-f
Wildapfel	<i>Malus silvestris</i>	7(10)	0	n
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	15(20)	0	n
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	8(10)	0-0	n-f
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	25(35)	0	tr-n
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	25(35)	0	tr-n
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	8(15)	0	tr-n
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	25(30)	0	n
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>	35(40)	0	n
Feldulme	<i>Ulmus minor</i>	15(25)	0	tr-n
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>	20(30)	0	n-f

Zeichenerklärung:

0 - Sonne, 0 - Halbschatten, 0 - Schatten, tr. - trockene Böden,
n - normale Böden, f - feuchte Böden, S - auch als Schnitthecke geeignet,
unterstrichen - Hauptarten, * - in Baumschulen meist nicht erhältlich.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

INHALT:

1. Antennen
2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
3. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung
4. Standplätze für Abfallbehälter

1. ANTENNEN

(§ 73 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 1 LBO)

Es ist unzulässig, mehr als eine Antennenanlage für Rundfunk und Fernsehen auf einem Gebäude anzubringen. Parabolantennen dürfen soweit technisch möglich nicht an Gebäuden angebracht werden; sie sind auf dem Gelände aufzustellen.

2. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1 Dachform

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Sattel- oder Walmdächer zulässig, das gilt auch für die Dächer der Garagen. Überdachungen von Stellplätzen mit Flachdach sind zugelassen, wenn das Flachdach mit einer extensiven Begrünung versehen wird.

2.2 Dachneigung (28° - 42°)

Die Dachneigung ist in Grad alter Teilung angegeben.

Die zulässige Dachneigung ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone für das Plangebiet festgesetzt.

Satteldächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

Die Neigung der Garagendächer muß denen der Hauptgebäude entsprechen.

2.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckungsmaterial sind Ziegel bzw. Dachsteine in den Farben zwischen naturrot und Ziegelbraun zulässig.

Für ggbfs. erforderlich werdende Reinigungsarbeiten an den Kaminen über Dach sind der Dachdeckung angepaßte Dachtritte in der Farbe der Ziegeldeckung zu verwenden. Unzulässig sind glänzende Materialien.

Die Abdeckung von Tiefgaragen sind mit Erde zu überdecken (Mindestauftrag einschließlich Drainschicht 50 cm) und zu begrünen.

2.4 Dachaufbauten

2.4.1 Dachaufbauten sind so zu wählen und zu gestalten, daß sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.

2.4.2 Folgende Dachaufbauten sind zulässig:

- a. Giebelständige Gaupen mit Satteldach, auch Dreiecksgaupen
- b. SchlepPGAupen (ausgenommen: Ochsenaugengaupen und Fledermausgaupen)
- c. Allgemeine Bestimmungen:
 - Die Gesamtlänge von Einzelgaupen darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
 - Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,50 m und zwischen den Einzelgaupen ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
 - Die Höhe der Gaupen vom Anschluß mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims gemessen darf 1,25 m nicht überschreiten.
 - Der Abstand zur Traufe muß mind. 0,90 m betragen und ist in den Dachschrägen zu messen.
 - Die Gaupen sind im Material und Farbe entsprechend dem Hauptdach einzudecken.
 - Wangen und Stirnflächen sind mit Holz oder einem sonstigen der Farbe der Dachdeckung angepaßtem Material zu verkleiden.

2.4.3 Giebelständige Gaupen

- Satteldachgaupen haben stehende Formate einzuhalten, d.h. ihre Höhe (ohne Giebeldreieck) ist größer als ihre Breite.
- Giebelständige Gaupen einschließlich Dreiecksgaupen müssen mind. die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen.

2.4.4 SchlepPGAuPen

- Die SchlepPGAuPen müssEn eine Mindestdachneigung von 15° aufweisen.
- Die Einzellänge von SchlepPGAuPen darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Der Anschnitt des SchlepPGAuPendaches mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

In begründeten Ausnahmefällen kann von den Vorgaben abgewichen werden.

Je Gebäude ist nur eine GAuPenart zulässig.

Je Dachseite sind insgesamt zwei GAuPen zulässig.

Dacheinschnitte und Dachflächenfenster

Die Dachflächen sind i.d.R. geschlossen zu halten.

- Dacheinschnitte, sogenannte NegativGAuPen sind nicht zugelassen.
- Dachflächenfenster sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich harmonisch in das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes einfügen.
- Die Größe von Dachflächenfenstern wird auf 1,00 m² begrenzt.
- Pro Dachseite sind maximal zwei Dachfenster zugelassen.

2.5 Gebäudehöhe

2.5.1 Wandhöhe

Die Wandhöhe, gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche/Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhautunterkante, darf folgende Maße nicht überschreiten:

bei eingeschossigen Gebäuden 3,25 m
bei zweigeschossigen Gebäuden 6,00 m

2.5.2 Firsthöhe

Die Höhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zur Oberkante des Firstes, darf höchstens betragen:

bei zweigeschossigen Gebäuden 11,50 m.

3. EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG

(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Massive Grundstückseinfriedungen sind unzulässig.

Im Innenbereich (Erschließungsbereich) sind sowohl Maschendrahtzäune bis 0,80 m Höhe zugelassen, die mit standortgerechter Bepflanzung einzugrünen sind (Sortenliste) als auch einfache Zäune bis 0,80 m. Geschnittene Hecken dürfen nicht höher als 0,70 m sein.

Bei freiwachsenden Hecken und Kombinationen mit diesen, dürfen maximal 0,50 % der Grundstückslinie bepflanzt werden.

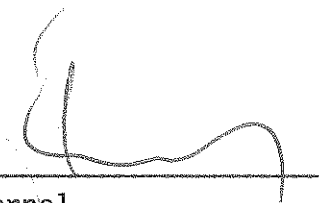
Einfriedigungen sind 0,50 m von der Grundstücksgrenze nach innen zu versetzen, davor ist eine Staudenrabatte anzulegen.

4. STANDPLÄTZE FÜR ABFALLBEHÄLTER

Freistehende Abfallbehälter sind auf den privaten Grundstücken unzulässig. Sie sind in den Gebäuden oder Garagen oder gestalterisch in die Gebäudeaußenwand integriert unterzubringen oder durch Bepflanzungsmaßnahmen so anzuordnen, daß sie von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind.

Im Einmündungsbereich der privaten Anliegerstraße ist ein gemeinschaftlicher Müllstandort vorzusehen, auf dem die einzelnen Mülltonnen zum Abholen aufgestellt werden sollen. Die Fläche ist ohne Einfriedung als offener Belag herzustellen.

Überlingen, den 17. Okt. 1994


Forno
Bürgermeister