

**„Bruckfelder Straße“
Textteil**

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes "Bruckfelder Straße" stimmt mit der Urschrift, die das Regierungspräsidium Tübingen am 13.06.1996 genehmigt hat, überein.

Überlingen, den 14. Oktober 1996

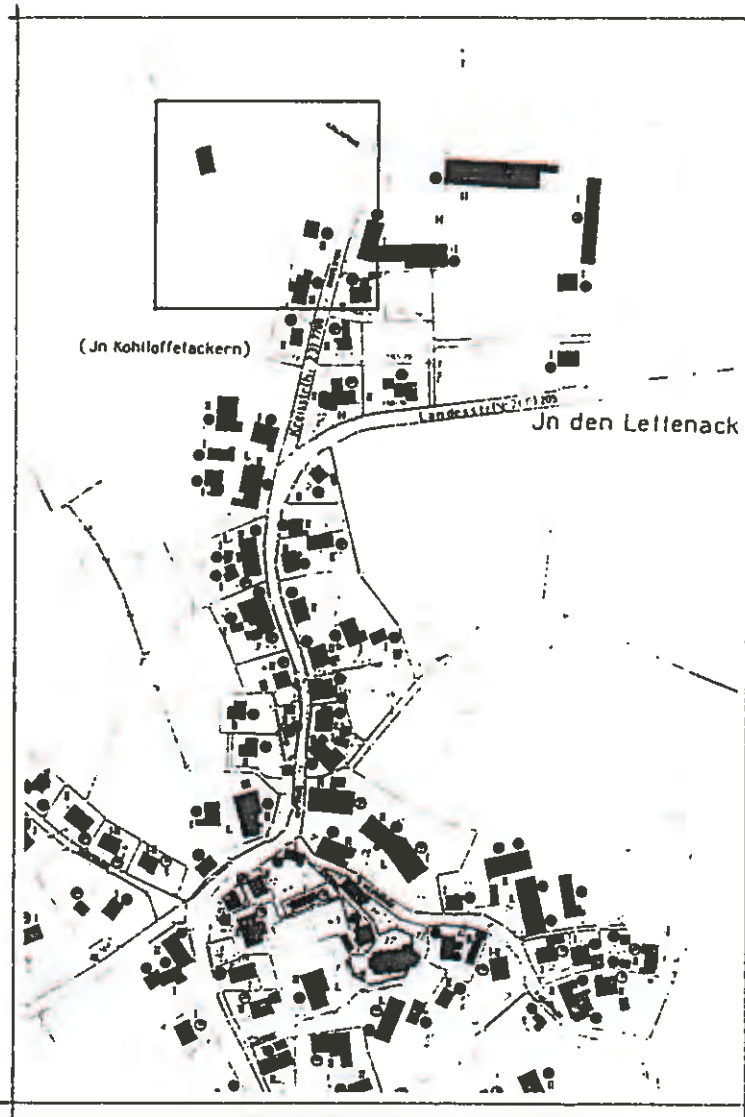
Baurechtsamt

Rohland

Bebauungsplan Grünordnungsplan

- Bruckfelderstrasse - Überlingen Lippertsreute

Stand 9.01.1996



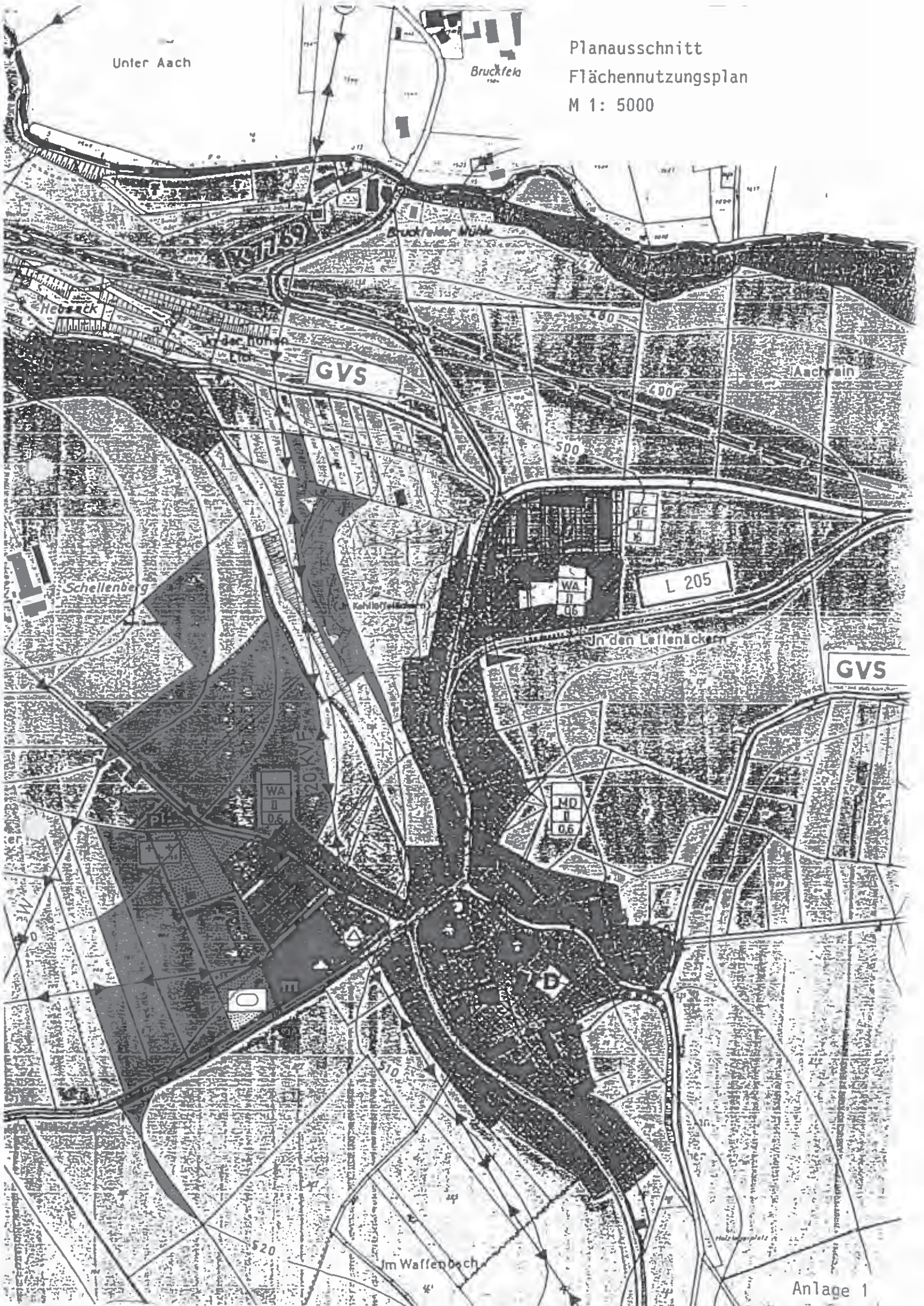
Architekturbüro Thomas Pross Dipl.-Ing. Fr. Architekt
Säntisstraße 26 88662 Überlingen Tel. 07551/68913

W. 00.022/550.7 Urkundenhaftverschlus mit Haftstreifen
Nr. 60.622/550.7 Urkundenhefter

Unter Aach

Bruckfeld

Planausschnitt
Flächennutzungsplan
M 1: 5000



S a t z u n g

der Stadt Überlingen über die Aufstellung des Bebauungsplanes
"Bruckfelder Straße", Stadtteil Lippertsreute

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat am 24.04.1996 die Auf-
stellung des Bebauungsplanes "Bruckfelder Straße" unter Zu-
grundelegung folgender Rechtsvorschriften als Satzung be-
schlossen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom
08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) geändert durch Gesetz vom
25.07.1988 (BGBl. S. 1093) und Einigungsvertrag vom 31.08.1990
(BGBl. II S. 885/1122) geändert durch das Investitionser-
leichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I
S. 466).

In der Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung
der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung
der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der
Fassung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes
vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die
Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom
30.07.1981, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.90 (BGBl.
1991 I S. 58).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom
8. August 1995 (GVBl. S.617).

§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom
03.10.1983 (GBl.S. 578; ber.S. 720); zuletzt geändert durch Ges.
vom 12.12.1991 (GBl. S. 860).

Verordnung der Landesregierung und des Innenministeriums zur
Durchführung des Baugesetzbuches (DVO BauGB) vom 25.08.1987,
(Ges.Bl. S. 329) zuletzt geändert durch VO vom 18.10.1993 (GBl.
S. 629).

§ 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 beigelegt sind:

1. die Begründung
2. der Grünordnungsplan

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Überlingen, den *6. Mai 1996*



Bebauungsplan
" Bruckfelderstrasse "
Überlingen Lippertsreute

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

für den Bebauungsplan "Bruckfelderstrasse" der Stadt Überlingen, Stadtteil Lippertsreute

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG (§ 9 ABS. 1 BAUGB)

- 1.0 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet (WA gemäß §§ 4 BauNVO) festgesetzt.
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:
- Zahl der Vollgeschosse (Z)
- Grundflächenzahl (GRZ)
zu berechnen nach § 19 Bau NVO 1990
- Geschossflächenzahl (GFZ)
zu berechnen nach § 20 Bau NVO 1990. Flächen zu Aufenthaltsräume im Untergeschoss einschließlich der# zu ihnen gehörende Treppenträume
Die Angaben sind der Nutzungsschablone im Lageplan zu entnehmen.
und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.
- 1.3 ZULÄSSIGES MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
Die Anzahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze.
- 2.0 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**
(§ 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB)
- 2.1 BAUWEISE**
Zulässig ist die offene Bauweise
- 2.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.0 ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im gesamten Bebauungsgebiet sind Gebäude mit maximal zwei Wohnungen zulässig.
- 4.0 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die im Lageplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich festgesetzt.

Bebauungsplan "Bruckfelderstrasse " Überlingen

- 5.0 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE**
(§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist für jedes Gebäude mit NN Höhen festgelegt.
- 6.0 SCHALLSCHUTZ**
Um den Schallschutz gegenüber dem nahegelegenen Gewerbegebiet zu gewährleisten, sind bei Haus 1 und 2 Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 4 vorgeschrieben. Bei der Grundrissgestaltung von Haus 2 ist darauf zu achten, daß die Nebenräume an der Ostseite angeordnet werden.
- 7.0 NEBENANLAGEN**
(§ 9 Abs. 2 Nr. 25a BauGB)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden.
- 8.0 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig.
- 9.0 FLÄCHEN MIT LEITUNGSRECHTEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Teilflächen der betroffenen Grundstücke werden entsprechend den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" mit einem Leitungsrecht belastet. Die Flächen sind im Plan festgesetzt. Die Eigentümer von Grundstücken, auf denen Leitungsrechte eingetragen sind (siehe Planzeichnung), sind verpflichtet, die Verlegung von Leitungen sowie die Herstellung und Unterhaltung der dazu notwendigen Einrichtungen zu dulden.
- 10.0 ERHALTUNG UND ANPFLANZEN VON BÄUMEN**
(§ 9 Abs. 2 Nr. 25a BauGB)
Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Pflanz- und Erhaltungsgebote im privaten Grundstücksbereich sind festgesetzt.
- 11.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN, STÜTZMAUERN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Die bestehenden und entstehenden Böschungskanten sind dem natürlichen Schüttwinkel entsprechend zu erstellen und zu begrünen. Ausnahmen können zugelassen werden.

Bebauungsplan
" Bruckfelderstrasse "
Überlingen Lippertsreute

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 AUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**
(§ 73 Abs 1 LBO)
Zur Erhaltung und Weiterentwicklung der ortsbildtypischen Gestaltung wird auf das örtliche Entwicklungskonzept "Lippertsreute" vom Januar 1988 als Richtlinie hingewiesen.
- 2.0 DACHFORM**
Es sind nur Satteldächer mit durchlaufender Firstlinie zugelassen.
- 3.0 DACHNEIGUNG**
Die Dachneigung ist in Grad alter Teilung mit 43 - 47° festgesetzt.
- 4.0 DACHEINDECKUNG**
Als Dacheindeckung sind nicht glänzende Ziegel bzw. Dachsteinen zulässig. Es sind vorzugsweise naturrot, braunrot engobierte Ziegel oder gefärbte Dachsteine zu verwenden.
- 5.0 DACHAUFBAUTEN**
Dachaufbauten sind bis zu einer Gesamtlänge von maximal 1/3 der Gebäudelänge zulässig.
Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 1.50m einzuhalten.
Der Ansatzpunkt der Gaupen muß senkrecht gemessen mindestens 0,5m unter dem Hauptfirst liegen.
- 6.0 BAUKÖRPER**
Überdachte Stellplätze Garage und Nebenräume sind an den Hauptbaukörper zu einer gestalterischen Einheit einzubinden.
Talseitig ist maximal ein zweigeschossiges Erscheinungsbild des Hauptbaukörpers zulässig.
- 7.0 FASSADE UND WANDGESTALTUNG**
Großflächige glänzende oder glasierte Fassadenteile sind unzulässig.
- 8.0 FARBGEBUNG**
Nicht zugelassen sind großflächig aufgetragene bunte oder glänzende Farben.
- 9.0 KNIESTOCK**
Kniestöcke sind bis maximal 0,40m zugelassen, gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Sparrenpfette.
- 10.0 GEBÄUDEHÖHEN**
Traufhöhen:
Die Höhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf 3,50m nicht überschreiten.

Bebauungsplan "Bruckfelderstrasse " Überlingen

Firsthöhen:

Die Höhe der Gebäude von Oberkante Erdgeschossfußboden bis Oberkante First darf 9,00m nicht überschreiten.

11.0 EINFRIEDUNGEN

In den im Bebauungsplan ausgewiesenen Sichtfeldern sind Sichthindernisse jede Art 0,70m über der Fahrhahnoberkante unzulässig. Im Innenbereich sind Zäune bis 0,60m Höhe zugelassen. Entlang der Fahrhahm müssen die Zäune um 0,50m von der Fahrhahnkante zurück versetzt sein.

12.0 ANTENNENANLAGE

Je Gebäude ist eine Antennenanlage zulässig. Die Errichtung von Antennen für besondere Zwecke kann als Ausnahme zugelassen werden.

13.0 BODENSCHUTZ

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist aufgrund des stark abfallenden Geländes auf das höchstmögliche Niveau festgelegt, damit der anfallende Erdaushub wieder verwendet werden kann. Das Merkblatt "Bodenschutz bei Bauarbeiten" vom Landratsamt Bodenseekreis ist zu beachten.

Erstellt vom Planfertiger:

Gebilligt vom Stadtrat:

Überlingen, den 13.09.1995

Überlingen, den *6. Mai 1996*

RPB

.....
Architekturbüro Th. Pross



ger.
.....
Bürgermeister Herr Fornol
Stadt Überlingen

Bebauungsplan
" Bruckfelderstrasse "
Überlingen Lippertsreute

BEGRÜNDUNG

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das zu überplanende Gebiet befindet sich im Norden des Überlinger Stadtteils Lippertsreute.
Das Gebiet wird begrenzt.

Süd - durch das bebaute Grundstück Flurstücknummer 130/1
West - durch die bebauten Grundstücke Flurstücknummer 132 und 132/1
Nord - durch die Hebstackstrasse Flurstücknummer 121/2
Ost - durch die Bruckfelderstrasse

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Zur Deckung des dringend notwendigen Wohnraumbedarfs wird der Bebauungsplan - Bruckfelderstrasse - in den in § 1 Abs 2 Bau GB - Maßnahmen G genannten Voraussetzungen von der Stadt Überlingen aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Der dringend notwendige Wohnbedarf kann weder durch den vorhandenen Bestand, noch durch bestehende Baumöglichkeiten befriedigt werden, da derzeit in Lippertsreute kein Bauland ausgewiesen bzw. bereitgestellt werden kann.

3. EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan vom 10.06.80 ist das zur Bebauung vorgesehene Gebiet derzeit als Fläche für Land- und Forstwirtschaft ausgewiesen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für eine landschaftverträgliche und ortsbildtypische Erweiterung der Wohnbaufläche von Lippertsreute auf dem Plangebiet erstellt werden.

4. ANGRENZENDE NUTZUNGEN

Nach Norden ist das Plangebiet durch das anschließende Landschaftsschutzgebiet begrenzt.

Durch die Bebauung der Neubaufflächen werden die beiden im Westen benachbarten Wohngebäude mit der im Süden bestehenden, straßenbegleitenden Ortsbebauung verbunden.

Zwischen dem in ca. 30m entfernt liegenden Gewerbegrundstück mit unterschiedlichsten Nutzungen:

- An- und Verkauf von Lebensmittel
- Fahrzeug und Geräteabstellraum
- Kraftfahrzeugwerkstatt
- Möbellager

und dem Plangebiet liegt die Bruckfelderstrasse.

Bebauungsplan "Bruckfelderstrasse " Überlingen

5. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Planung sieht die Teilung des Gebietes in sechs Grundstücke zur Bebauung mit vier eingeschossigen, freistehenden Zweifamilienhäusern sowie mit einem Doppelhaus mit je zwei Wohneinheiten als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vor. Die Rücksicht auf die Ortsrandlage und die vorhandene umgebende Bebauung begründet die zurückhaltende Ausnutzung des Plangebiets.

6. ERSCHLIESSUNG

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist über eine neu herzustellende Stichstraße mit einer Breite von ca. 5,50m, die von der Hebsackstraße abzweigt, konzipiert. Die Erschließungsstrasse wird als öffentliche, verkehrsberuhigte Wohnstrasse ausgewiesen.

7. GRÜNORDNUNG

Die Erhaltung des vorhandenen Landschaftsbildes ist vordringliches Ziel der Planung.

Wesentlich ist die Erhaltung des vorhandenen natürlichen, von West nach Ost fallenden Geländeverlaufes, sowie der charakteristischen, begrünnten Böschungskanten und die Erhaltung einzelner dominanter Bäume.

Die Anbindung der Neubaufäche an das Landschaftsschutzgebiet wird durch die Planung eines privaten Grünstreifens als Abstandfläche berücksichtigt. Die Abstandsgrünflächen entlang der Hebsackstrasse sowie der Bruckfelderstrasse sind den privaten Grundstücken zugeordnet, da der Stadt aus finanziellen und personellen Gründen die Pflege und Unterhaltung der Grünfläche nicht zuzumuten ist.

Das entstehende ökologische Defizit durch die zukünftige Wohnbebauung wird im Grünordnungsplan durch die Ergänzung des lückigen und überalterten Streuobstbestandes im Landschaftsschutzgebiet ausgeglichen und als geschützter Grünbestand ausgewiesen.

Die im Grünordnungsplan dargestellten beiden Ausgleichsflächen liegen außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes. Die vorgesehene Ausgleichsfläche, die der Erbgemeinschaft gehört (Fl.Stk.Nr. 130/2), kann durch öffentlich rechtlichen Vertrag , dem im Grünordnungsplan vorgesehenen Zweck zugeführt werden. Der Vertrag wird vor Anzeige des Bebauungsplanes beim Regierungspräsidium abgeschlossen. Die andere Fläche (Fl.Stk.Nr. 101/1) kann, wie im Grünordnungsplan vorgeschlagen, als Ausgleich durch Ergänzung des Streuobstbestandes aufgewertet werden. Der Eigentümer ist jedoch nicht bereit, einen öffentlich rechtlichen Vertrag mit der Stadt Überlingen abzuschließen. Gleichwohl ist davon auszugehen, daß der Eigentümer die vorgeschlagenen Lösungen zuläßt.

Die Stadt Überlingen hat dem Landschaftsschutzgebiet "Lippertsreuter Umland" vom 23.12.1993 mit 527 ha zugestimmt. Nach Auffassung der Stadt wurde hier bereits eine große Vorleistung getroffen. Im übrigen beabsichtigt die Stadt, weitere Biotopvernetzungen auf der Gemarkung Lippertsreute durchzuführen. Auch diese "Ausgleichsmaßnahmen" sind und können im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan "Bruckfelder Strasse" gesehen werden. Die Stadt Überlingen wird die Biotopvernetzung erst ausführen, wenn sie als Ausgleichsmaßnahme anerkannt wird. Ein anderer Ausgleich ist im Plangebiet und an anderer Stelle auf der Gemarkung Lippertsreute nicht möglich.

Bebauungsplan "Bruckfelderstrasse " Überlingen

8. VER- UND ENTSORGUNG

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch den Anschluß an das bestehende gemeindliche Leitungsnetz in der Bruckfelderstraße. Die Entwässerung erfolgt in die öffentliche Kanalisation im Mischsystem in der Bruckfelderstrasse. Zum Teil werden die Grundstücke über einen unterirdischen Stichkanal, der auf den betroffenen Grundstücken durch Leitungsrechten berücksichtigt ist, an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

9. GESTALTUNG DES GELÄNDES UND DER FREIFLÄCHEN

Durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen wird die gestalterisch unaufdringliche und dem besonderen, ortstypischen Gestaltungsregeln angepaßte Bebauung des Plangebietes beabsichtigt.

10. STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 0,417 ha mit sechs Bauplätzen mit je 2 Wohneinheiten. Bei 2,5 Einwohnern je Wohneinheit, d.h. 12 x 2,5 sind 30 Einwohner auf 0,417 ha ergibt 73 Einwohner je Hektar.