



Stadt Überlingen / Bodensee

Vorhaben- und Erschliessungsplan "Wiesenstrasse" Lippertsreute

(Stand Juli 2005)

Vorhabenträger: PREKO-HAUS Objekt-, Management- und Bauträgergesellschaft mbH,  
74889 Sinsheim

---

**Bearbeitung:**

**FREIRAUM-, LANDSCHAFTS-, STADT- und UMWELTPLANUNG**  
HELMUT HORNSTEIN FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA STADTPLANER SRL  
AUFKIRCHER STRASSE 25 88662 ÜBERLINGEN/BODENSEE TEL 07551/915043 FAX 07551/915044  
e-mail: [helmuthornstein@t-online.de](mailto:helmuthornstein@t-online.de) internet: [www.helmuthornstein.de](http://www.helmuthornstein.de)

**Helmut Hornstein**

Stand: Juli 2005

---

**Planteil:**

- Rechtsplan
- Lageplan Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

**Textteil:**

- Satzung + Rechtsgrundlagen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Hinweise
- Pflanzenliste
- Satzung + Rechtsgrundlagen zu den örtlichen Bauvorschriften
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung
- Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

## **Satzung**

der Stadt Überlingen über die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

### **"Wiesenstraße " im Teilort Lippertsreute**

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat am die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Wiesenstraße Lippertsreute" unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- 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) unter Berücksichtigung von § 233 (Allgem. Überleitungs-vorschriften).
  
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04. 1993 (BGBl. I S. 466)
  
- 3.) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV-90)**  
  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 1981, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
  
- 4.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**  
  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 578, berichtigt S. 720), zuletzt geändert durch § 25 Mittelstandsförderungsgesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 745)

## Satzung

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes, wobei der als MD 4 und MD 5 bezeichnete Bereich als eine Fläche gem. § 12 Abs. 4 BauGB ausgewiesen wird.

### § 2

#### Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes  
M 1 : 500  
vom
2. den Bebauungsvorschriften  
vom

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung  
vom
2. Lage- / Übersichtsplan  
vom

### § 3

#### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## **1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen** **(§ 9 (1) BauGB)**

(Juli 2005)

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

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

#### **1.1.1 Art der baulichen Nutzung**

WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

MD = Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

Gem. § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass im Dorfgebiet die in § 5 (2) aufgeführten Nutzungen wie folgt nicht zulässig sind:

Tankstellen.

Im Dorfgebiet ist weiterhin nicht zulässig:

Tierhaltung, einschl. Tierzucht und Pensionstierhaltung, soweit sie Teil landwirtschaftlicher Betriebe sind.

Gem. § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß im Allgemeinen Wohngebiet die in § 4 (3) und im Dorfgebiet die in § 5 (3) genannten Ausnahmen nicht zulässig sind.

#### **1.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung der

Grundflächenzahl (GRZ),

Geschossflächenzahl (GFZ),

Zahl der Vollgeschosse

und die Höhe der baulichen Anlagen.

#### **1.1.3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

#### **1.1.4 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

### **1.1.5 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

Zulässig ist die ein- und zweigeschossige Bauweise. Die Einträge in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

#### **1.1.5.1 Höhe der baulichen Anlagen**

##### **a) Höhenlage / Erdgeschoss-Fußbodenhöhe**

Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der Wand- und Firsthöhe sowie der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen.

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe darf für jedes Gebäude maximal 50 cm über der gewachsenen Gelände-Oberkante liegen. Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Diagonalen im Baufenster.

##### **b) Wandhöhe**

Die Wandhöhe wird gemessen von der festgelegten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und darf maximal betragen:

zweigeschossige Bauweise = 6,00 m  
Ökonomiegebäude im MD.4 = Bestand

##### **c) Firsthöhe**

Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Fußbodenhöhe bis zur First-Oberkante und darf maximal betragen:

zweigeschossige Bauweise = 12,00 m  
Ökonomiegebäude im MD.4 = Bestand

### **1.1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§9 (1) Nr.6 BauGB)**

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Gebäude ist im Plan in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

### **1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**

#### **1.2.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (1) BauNVO)**

Zulässig ist die offene Bauweise. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im ausgewiesenen Dorfgebiet MD 4 + 5 sind außerdem Hausgruppen zulässig.

#### **1.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche ( § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

**1.3            Stellung der baulichen Anlagen**  
**(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die Hauptfirstrichtungen sind durch Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Gebäude-Außenwände sind rechtwinklig bzw. parallel zu den im Plan eingetragenen Hauptfirstrichtungen zu errichten.

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

Stellplätze und Garagen sind ausschließlich in den Baufenstern und innerhalb der hierfür ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig.

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

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze und Zufahrten genutzt werden, als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

**1.5.1        Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**  
**(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume gem. der dem Textteil des Bebauungsplanes beigefügten Pflanzenliste festgesetzt.

Auf den privaten Grundstücksteilen, die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Lippertsreuter Umland“ liegen, ist durch Eintrag im Bebauungsplan die Anpflanzung einer mindestens 2-reihigen freiwachsenden Feldhecke gem. Pflanzenliste festgesetzt.

**1.5.2        Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**  
**(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für zu erhaltende Bäume festgesetzt. Sie sind bei Abgang gem. Pflanzenliste zu ersetzen.

**1.6            Regelungen für den Stadterhalt und den Denkmalschutz**  
**(§ 9 (6) BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplan ist mit Planzeichen nr. 14.3 ein Hofbrunnen als Kulturdenkmal festgesetzt.



**1.7            Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
**(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplan ist ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit als Fußweg zum Landschaftsgebiet eingetragen.

**1.8            Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt-**  
**einwirkungen**  
**(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Der Oberboden im Bereich der im zeichnerischen Teil dargestellten Versickerungsfläche ist in einer Mächtigkeit von ca. 0,5 m durch unbelastetes Material zu ersetzen. Das anfallende Material darf nicht mehr als Oberboden verwendet werden und ist fachgerecht zu entsorgen bzw. zu verwerten.

ausgefertigt

Stadt Überlingen, den 08.09.05



.....  
Volkmar Weber, Oberbürgermeister

## **Hinweise:**

### **1. Landwirtschaft:**

Die künftigen Bewohner im Wohngebiet haben sich auf die Nähe landwirtschaftlicher Betriebe und landwirtschaftlicher Nutzflächen einzustellen. Zumutbare nutzungsbedingte Immissionen sind zu dulden.

Landwirtschaftliche Betriebe sollen auf die Wohnnutzung in der Nähe ihrer Hofstellen und Nutzflächen Rücksicht nehmen.

### **2. Höhenaufnahmen:**

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse von einem vereidigten Vermesser aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung der Stadt Überlingen abzustimmen.

Jedem Baugesuch sind Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

### **3. Wasserwirtschaft**

Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser kann auf den Privatgrundstücken dezentral in Zisternen gespeichert und für die Gartenbewässerung verwendet werden. Der Überlauf ist an die im Bebauungsplan ausgewiesenen Mulden und Versickerungsflächen bzw. den Regenwasserkanal anzuschließen.

#### **Grundwasserschutz:**

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), ist dieser Aufschluss gemäß § 37 Abs. 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 Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 3 WHG nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8, auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

Bezüglich der Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 108 Abs. 4 WG erforderlich, welche beim Amt für Wasser und Bodenschutz zu beantragen ist. Um Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden ist der „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ (März 2005) zu berücksichtigen. Ein stockwerksübergreifender Grundwasserfluss muss sicher verhindert werden.

#### **4. Freiflächen**

Jedem Baugesuch ist ein qualifizierter Freiflächen-Gestaltungsplan beizufügen, in dem die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes nachzuweisen ist..

#### **5. Archäologie**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist das Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen.

#### **6. Erdaushub**

Unbelasteter Erdaushub soll auf den entsprechenden Baugrundstücken verbleiben oder der Erdaushubbörse beim Landratsamt Bodenseekreis zur anderweitigen Verwertung gemeldet werden.

#### **7. Brandschutz**

Die Zufahrten und Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr sind gem. der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (VwV Feuerwehrflächen vom 11.08.1988 - Az.: 5-5400/213 - GABI Nr. 30 S. 653) herzustellen.

### Pflanzenliste

#### 1. Laubbäume 1. + 2. Ordnung für den Dorfplatz, Grünflächen und Vorgärten

Botanischer Name	-	Deutscher Name
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Corylus colurna	-	Baumhasel
Juglans regia	-	Walnuß*
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus domestica	-	Speierling
Tilia cordata	-	Winter-Linde*
Tilia platyphyllos	-	Sommer-Linde*

#### 2. Bäume 3. Ordnung für Haus- und Vorgärten

Botanischer Name	-	Deutscher Name
Aesculus carnea x briotti Roßkastanie	-	Scharlach-
Fraxinus ornus	-	Blumen-Esche
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche

#### 3. Bäume und Sträucher für die im Plangebiet ausgewiesene Retentions- und Versickerungsfläche

Botanischer Name	-	Deutscher Name
Alnus glutinosa	-	Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior	-	Esche
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Salix alba	-	Silber-Weide
Salix cinerea	-	Asch-Weide
Salix purpurea	-	Purpur-Weide
Salix viminalis	-	Korb-Weide

**4. Obst-Hochstämme für Hausgärten / im Plangebiet ausgewiesene Grünflächen und Ortsrandbegrünung außerhalb des Plangebietes**

- Berlepsch
- Bohnapfel\*
- Börtlinger Weinapfel\*
- Goldparmäne
- Goldrenette\*
- Gravensteiner
- Jonathan
- Schweizer Orange\*

-----  
 Birnen in regionalen Sorten, z.B.

- Bayer. Weinbirne\*
- Geißhirtle
- Palmischbirne\*
- Pastorenbirne
- Schweizer Wasserbirne\*

-----  
 \* = für den Streuobstanbau geeignete Sorten, die gem. Liste der Landesanstalt für Pflanzenschutz während der vergangenen Jahre weniger vom Erreger der Feuerbrandkrankheit befallen waren (Stuttgart 1995)

Kirschen in regionalen Sorten, z.B.

- Grosse schwarze Knorpel
- Hedelfinger Riesenkirsche
- Kassins frühe Herzkirsche
- Schneiders                      späte

Knorpel

-----  
 Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen  
 -----

**5. Sträucher für freiwachsende Hecken + Gehölzgruppen (Ortsrandbegrünung) und für Hausgärten**

Botanischer Name		Deutscher Name
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Malus silvestris	-	Holz-Apfel
Prunus spinosa	-	Schlehe, Schwarzdorn

**Stadt Überlingen / Bodensee**  
**- Vorhaben- und Erschließungsplan "Wiesenstraße" Lippertsreute -**  
 Vorhabenträger: PREKO-HAUS Objekt-, Management- und Bauträgergesellschaft mbH, 74889 Sinsheim

Botanischer Name		Deutscher Name
Sambucus nigra	-	Holunder
Viburnum lantana Schneeball	-	Wolliger
Wildrosen, z.B. Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rosa gallica	-	Essig-Rose
Rosa glauca	-	Hecht-Rose
Rosa majalis	-	Zimt-Rose
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	-	Weinrose
Rosa rugosa	-	Apfel-Rose

**6. Ziersträucher für Haus- und Vorgärten**

Botanischer Name		Deutscher Name
wie vorstehend, zusätzlich Buxus sempervirens	-	Buchsbaum
Philadelphus coronarius	-	Bauern-Jasmin
Syringa	-	Flieder
Taxus baccata	-	Eibe
Strauchrosen		

**7. Geschnittene Hecken für Hausgärten**

Botanischer Name		Deutscher Name
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Buxus sempervirens	-	Buchs
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	-	Liguster

## Stadt Überlingen / Bodensee

### - Vorhaben- und Erschließungsplan "Wiesenstraße" Lippertsreute -

Vorhabenträger: PREKO-HAUS Objekt-, Management- und Bauträgergesellschaft mbH, 74889 Sinsheim

#### 8. Fassadenbegrünung für Hauswände

Botanischer Name		Deutscher Name
Aristolochia macrophylla	-	Pfeifenwinde
Clematis montana Waldrebe	-	Anemonen-
Clematis vitalba	-	Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Hydrangea anomala ssp.	-	Kletterhortensie
Parthenocissus tricusp.	-	Wilder Wein
Wisteria sinensis	-	Glycine, Blauregen

Darüber hinaus sind bei entsprechenden Standortbedingungen die Echte Weinrebe (*Vitis*) und verschiedene Kletterrosen möglich.

#### 9. Unterpflanzung, flächige Bepflanzung für Hausgärten

Botanischer Name		Deutscher Name
Hedera helix	-	Efeu
Ligustrum vulgare "Lodense"	-	Zwerg-Liguster
Rosen, bodendeckende		
Vinca minor	-	Immergrün
heimische Stauden, z.B. Alchemilla mollis	-	Frauenmantel*
Geranium macrorrhizum	-	Storchschnabel*
Lamium maculatum	-	Taubnessel*
Ranunculus acris	-	Hahnenfuß*

u.a.

\*auch für außerhalb der Einfriedungen gelegene Staudenrabatten in Kombination mit weiteren Blütenstauden

#### 9. Dachbegrünung für flach- und flachgeneigte Dächer der Garagen + Carports

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

## **Satzung**

der Stadt Überlingen über Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBOBaWü für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes  
**"Wiesenstraße " im Teilort Lippertsreute**

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat am                    die            Aufstellung    von  
Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Vorhaben- und  
Erschließungsplanes "Wiesenstraße Lippertsreute" unter Zugrundelegung der  
nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- 1.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**  
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)
- 2.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 578,  
berichtigt S. 720), zuletzt geändert durch § 25 Mittelstands-  
förderungsgesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 745)

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich entspricht dem im zeichnerischen Teil  
dargestellten Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes  
„Wiesenstraße“, Lippertsreute, wobei der Bereich des MD 4 und MD 5 als Fläche  
gem. §12 Abs. 4 BauGB ausgewiesen wird.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die Satzung besteht aus:

1. den Bauvorschriften vom

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung vom

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen nach § 74  
LBO in diesem Plan zuwiderhandelt. Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO  
handelt, wer gegen

1. die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 74 Abs.  
1 Nr. 1 LBO,
2. die Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten gem. § 74 Abs. 1 Nr. 2  
LBO,
3. die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der un bebauten Flächen der  
bebauten Grundstücke sowie über die Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und  
Höhe von Einfriedungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO,
4. die Beschränkung der Verwendung von Außenantennen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 4
5. die Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 5,
6. die Pflicht zur Herstellung von Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder  
Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser  
gem. § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO  
verstößt.

### **§ 4 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



### **Örtliche Bauvorschriften**

gemäß § 74 LBO über die Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Wiesenstraße, Lipperstreute, Stadt Überlingen

Aufgrund von § 74 (1) Nr. 1, 3, 4, 5, und (7) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1995 (GBl. S. 29) werden die nachfolgend aufgeführten baugestalterischen Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften getroffen und vom Gemeinderat der Stadt Überlingen als Satzung beschlossen.

#### **Inhalt:**

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.0 Werbeanlagen
- 4.0 Antennen
- 5.0 Niederspannungsleitungen
- 6.0 Gestaltung der Freiflächen
- 7.0 Versickerung, Retention + Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser

#### **1.0 Räumlicher Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich, der dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Wiesenstraße“, Lipperstreute, Stadt Überlingen, entspricht, wobei der Bereich des MD 4 und MD 5 als Fläche gem. §12 Abs. 4 BauGB ausgewiesen wird.

#### **2.0 Gestaltung baulicher Anlagen** **(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

##### **2.1 Baukörper / Bauliche Anlagen**

Die Baukörper sind in rechteckiger, längsgestreckter und geschlossener Form zu erstellen. Gebäudeecken ohne Abstützungen sind unzulässig. Breite und Länge der Gebäude sollen ein Verhältnis von ca. 1 : 1,5 aufweisen.

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Farbe, verwendeten Materialien und Verhältnis von Bauteilen zu Baumassen zueinander nicht verunstaltend wirken.

Garagen sind nur als einfache, untergeordnete Holzkonstruktionen zulässig.

## **2.2 Dachform**

Zulässig sind Satteldächer mit durchlaufender Firstrichtung. Bei Anbauten sind Pultdächer zulässig.

## **2.3 Dachneigung**

Die zulässige Dachneigung beträgt 40° - 45°. Maßgeblich ist der Eintrag in der Nutzungsschablone.

Bei Garage und Anbauten ist eine Dachneigung von 25° - 38 ° zulässig.

## **2.4 Dacheindeckung**

Es sind naturrote, braunrot engobierte oder ziegelbraune Ziegel oder Dachsteine zu verwenden. Als Dacheindeckung sind glänzende Ziegel bzw. Dachsteine nicht zulässig.

Garagen und Anbauten sind mit demselben Material wie beim Hauptgebäude einzudecken.

## **2.5 Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind als

- Schleppgaupen,
- Giebel-,/ giebelständige Gaupen mit Satteldach

zulässig. Auf den dem Landschaftsschutzgebiet zugewandten Gebäudeseiten sind nur Schleppgaupen zulässig.

Die Gesamtlänge aller Gaupen einer Dachseite darf 1/5 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Je Gebäude ist nur eine Gaupenart zulässig.

Als seitlicher Abstand der Gaupe zum Ortgang sind mindestens 2,00 m und zwischen den Einzelgaupen ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Unterhalb der Gaupen ist die Dachfläche auf einer Breite von mind. 50 cm durchlaufend auszubilden.

Wiederkehre sind auf den zum Landschaftsschutzgebiet abgewandten Fläche mit einer Breite von maximal 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

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

Der Ansatzpunkt der Wiederkehre und Gaupen muß, senkrecht gemessen, mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

## Stadt Überlingen / Bodensee

### - Vorhaben- und Erschließungsplan "Wiesenstraße" Lippertsreute -

Vorhabenträger: PREKO-HAUS Objekt-, Management- und Bauträgergesellschaft mbH, 74889 Sinsheim

Wiederkehre und Gaupen sind in Material und Farbe entsprechend dem Hauptdach einzudecken.

Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind auf den dem Landschaftsschutzgebiet abgewandten Dachflächen zulässig.

## **2.6 Dacheinschnitte, Dachflächenfenster**

Dacheinschnitte, d.h. sogenannte Negativgaupen, sind unzulässig.

Dachflächenfenster sind zulässig bis zu einer Größe von 120/90 cm. Pro Dachseite sind je Gebäude maximal 2 Dachflächenfenster zugelassen, jedoch nur auf den dem Landschaftsschutzgebiet abgewandten Gebäudeseiten. Dachflächenfenster sollen einheitliche Fensterformate aufweisen.

## **2.7 Fassaden- und Wandgestaltung**

Zulässig sind:

- Putzfassaden,
- einfache Holzschalungen, z.B. Deckel- und Deckleistenschalung, Stülpeschalungen,
- einfache konstruktive Ständerkonstruktionen.

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Asbestzement- oder Metallpaneelen sowie glänzende oder glasierte Materialien und Glasbausteine.

Wintergärten in Stahl- oder Holzkonstruktion sind nur auf den dem Landschaftsschutzgebiet abgewandten Gebäudeseiten zulässig.

Für Garagen sind Fassaden nur als einfache Holzschalungen zulässig.

Größere ungegliederte und tür-, bzw. fensterlose Fassaden und Fassadenteile sind gem. Pflanzenliste zu begrünen.

Erker und erkerähnliche Anbauten sind nicht zulässig.

## **2.8 Farbgestaltung**

Für die Gestaltung der Außenwände von Hauptgebäuden und Garagen und außenliegenden Mauern sind gebrochene Weißtöne, helle, gedeckte Erdfarben sowie Farbtöne, die auf die Farbgebung der umliegenden Gebäude abgestimmt sind, zulässig.

Bei Holzschalungen sind gedeckte Lasurfarben, die die Holzstruktur erkennen lassen, zulässig.

Nicht zulässig sind glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben.

## **2.9 Nebenanlagen / Wintergärten**

Wintergärten sollen in die Baukörper integriert werden und dürfen nicht als "Anhängsel" oder Anbau wirken.

## **2.10 Balkone**

Balkone sind nur als dem Baukörper vorgesetzte Stahl- und Holzkonstruktionen zulässig. Sie dürfen das Baufenster auf einer Länge von maximal 5 m und einer Tiefe von maximal 1,50 m überschreiten.

## **2.11 Doppelhäuser**

Bei Doppelhäusern soll die Gestaltung von Fassaden, Dach, Dachaufbauten und Fenstern (Format, Sprosseneinteilung) einheitlich erfolgen. Es sind einheitliche Baustoffe zu verwenden.

Mit der Einreichung des Bauantrages für eine Doppelhaushälfte ist die Gestaltung des Gesamtgebäudes zeichnerisch nachzuweisen.

## **3.0 Werbeanlagen, Automaten (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind im Allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet nur in untergeordneter Form, zurückhaltender Gestaltung und ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen eine Größe von max. 1 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Je werbender Einrichtung ist nur 1 Werbeanlage zulässig.

Werbeanlagen aller Art auf Dächern von baulichen Anlagen oder in einer Höhe von mehr als 5 m über der Erschließungsstraße sind nicht zulässig.

Bewegliche Lichtwerbeanlagen, beleuchtete Attika- bzw. Gesimbsbänder und freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Automaten sind im Freien unzulässig.

## **4.0 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

Je Gebäude ist eine Satelliten- und eine terrestrische Antennenanlage zulässig. Sie müssen unmittelbar am Gebäude angebracht sein und dürfen eine Gesamthöhe von max. 1,20 m über dem höchsten Gebäudepunkt nicht überschreiten.

Parabolantennen müssen an der Fassade angebracht und mit derselben Farbe wie die Fassade beschichtet sein.

## **5.0                    Gestaltung der Freiflächen** **(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Gem. Eintrag im Bebauungsplan sind Bäume lt. Pflanzenliste zu pflanzen. Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Vegetationsperiode erfolgen.

Die vorhandene Topographie ist -unter Berücksichtigung der neu festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen- weitgehend zu erhalten. Die Gebäude sollen sich dem Gelände anpassen.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig. Geländeänderungen sind im Anschluss an das Gebäude zugelassen, die maximale Böschungsneigung soll 1 : 3 betragen.

Die Vorgartenbereiche sind so zu gestalten, dass sie nicht abschirmend wirken.

Für Zugänge, Zufahrten und alle weiteren befestigten Flächen sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster). Asphalt und Verbundsteinpflaster sind nicht zulässig.

Zur Abschirmung von Terrassen sind Sichtschutzanlagen bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m und einer Länge von maximal 4 m als freiwachsende Hecken, Rank- oder Klettergerüste oder als Sichtschutzblenden aus Holz zulässig. Die nachbarrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

## **5.1                    Einfriedungen, Abgrenzungen**

Zulässig sind

- freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- geschnittene Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- einfache Zäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,00 m.

Alle Einfriedungen als Zäune sind min. 0,50 m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nach innen zu versetzen, davor ist eine Staudenrabatte gem. Pflanzenliste zu pflanzen.

Nicht zulässig sind Maschendrahtzäune, Holzzäune mit diagonaler Lattung ("Jägerzäune") und Hecken aus Nadelgehölzen.

Auf den Grundstücksteilen, die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Lippertsreuter Umland“ liegen, sind Einfriedungen – mit Ausnahme einer mind. 2-reihigen, freiwachsenden Feldhecke- unzulässig.

**5.2 Abfallbehälter**

Abfallbehälter sind in die Gebäude, Außenwände, verdeckende Verschlüsse mit Holzschalung oder in die Freiflächengestaltung zu integrieren.

**6.0 Niederspannungsleitungen  
(§ 74 (1) Nr. 5LBO)**

Niederspannungsleitungen sind im gesamten Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes unzulässig.

**7.0 Versickerung, Retention und Ableitung von nicht  
schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser  
(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu sammeln und an die ausgewiesenen Mulden und Versickerungsflächen bzw. an den Regenwasserkanal einzuleiten.

ausgefertigt

Stadt Überlingen, den 08.09.05



.....  
Volkmar Weber, Oberbürgermeister

## Begründung

### 1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand des Überlinger Teilortes Lippertsreute und grenzt unmittelbar an den gewachsenen Ortskern an. Es umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke:

- Fl.St. Nr. 18 (Teilfläche) = landwirtschaftliche Nutzfläche - Grünland,
- Fl.St. Nr. 20 = landwirtschaftliche Nutzfläche und Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes
  
- Fl. St. Nr. 20/10, 20/11, 20/12, 20/13, 20/14 = vorhandene Wohnbebauung
- Fl. St. Nr. 20/4, 20/5, 20/6, 20/7, 20/8, 20/9, 20/10 = Kfz-Stellplätze.

Das Plangebiet ist nach Norden hin geneigt und grenzt an eine ausgeprägte Hangkante im Westen an. Der Höhenunterschied beträgt ca. 5 m (von ca. 492 m ü.NN im Westen bis 487 m ü.NN im Norden).

### 2. Planungserfordernis + Planungsziele

Die vorhandene landwirtschaftliche Hofstelle soll ausgesiedelt werden. Am Erhalt dieses Betriebes besteht in Lippertsreute erhebliches Interesse. Das Dorf hat sich in den letzten Jahren zu einem attraktiven Ferienort entwickelt, wobei neben der reizvollen Siedlungsstruktur die bäuerlich geprägte Kulturlandschaft im Umland eine erhebliche Rolle spielt. Voraussetzung für den Erhalt und die Weiterentwicklung dieser positiven Strukturen sind, neben der Pflege des Ortsbildes und entsprechenden Infrastruktureinrichtungen (Gastronomie etc.), ortsansässige existenzfähige landwirtschaftliche Betriebe.

Der im Plangebiet ansässige Betrieb hat aufgrund der beengten Ortslage keinerlei Entwicklungsmöglichkeiten. Eine Teilaussiedlung (Lager- und Maschinenhalle) ist bereits erfolgt. Aufgrund der angestrebten Viehhaltung sind zudem Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung zu befürchten.

Die Aussiedlung des landwirtschaftlichen Betriebes eröffnet die Chance zu einer behutsamen, verträglichen Ergänzung der Ortslage. Durch den im Westen angrenzenden Ortskern und die vielgestaltige Landschaft im Norden und Nordosten können Bauflächen mit hoher Wohn- und Lebensqualität entstehen, die jedoch aufgrund der kleinen Zahl geplanter Wohneinheiten nicht störend in das Ortsgefüge und die Sozialstruktur eingreifen.

Obgleich sich der Druck auf den Wohnungsmarkt in Überlingen und seinen Ortsteilen deutlich abgeschwächt hat, besteht immer noch eine rege Nachfrage nach kostengünstigen Bauflächen für familiengerechte, preiswert zu erstellende Einfamilienhäuser.

**Stadt Überlingen / Bodensee**  
**- Vorhaben- und Erschließungsplan "Wiesenstraße" Lippertsreute -**  
Vorhabenträger: PREKO-HAUS Objekt-, Management- und Bauträgergesellschaft mbH, 74889 Sinsheim

Im Osten des Plangebietes ist in den letzten Jahren bereits eine Gebäudegruppe mit insgesamt 5 Einheiten entstanden. Diese Bebauung wird in den Geltungsbereich des V + E - Planes miteinbezogen, um eine der Ortsrandlage angemessene Gesamtkonzeption zu entwickeln.

Für den Abbruch des landwirtschaftlichen Anwesens und Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet wurden Förderungsmittel aus dem ELR = Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum beantragt und zwischenzeitlich auch bewilligt.

## **2.1 Vorhabenträger**

Die im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Flächen wurden in den letzten Jahren von mehreren Vorhabenträgern überplant. Nachdem sich mehrere Projekte nicht realisieren ließen und die bisherige Vorhabenträgerin ihre Vorstellungen aus persönlichen Gründen nicht weiterverfolgt, wurde die erarbeitete Planung an die Fa. PREKO-HAUS Objekt-, Management- und Bauträgergesellschaft mbH in Sinsheim abgegeben. Sie hat das Grundstück mittlerweile erworben.

Die Fa. PREKO-Haus beschäftigt als mittelständisches Bauträgerunternehmen mit Sitz in Sinsheim 8 Mitarbeiter, die sich hauptsächlich mit Verwaltung, Aquisitation und Baubetreuung beschäftigen. Die Erstellung der Hochbauten wird grundsätzlich an örtliche Bauunternehmen vergeben, um zu gewährleisten, dass die Käufer im Garantie- und Schadensfall immer einen kompetenten Ansprechpartner vor Ort haben. Gleichzeitig bedeutet diese Vorgehensweise eine nicht unerhebliche Förderung der örtlichen Bauwirtschaft. Ziel der Fa. PREKO-Haus ist die Erstellung von Objekten, die dem neuesten Stand der Technik entsprechen und höchste Qualitätsansprüche erfüllen.

Die bisher erarbeitete und mit dem Ortschaftsrat intensiv diskutierte Planung wird von der Fa. PREKO-Haus weitgehend unverändert übernommen. Einzige Ausnahme stellt die ehemalige Scheune dar, die jetzt zum Abbruch vorgesehen ist (siehe Pkt. 5).

## **3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse**

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen ist das Plangebiet als Mischbaufläche ausgewiesen.

Im Norden grenzt das Landschaftsschutzgebiet "Lippertsreuter Umland" unmittelbar an das Plangebiet an. Ein kleiner Teil des Plangebietes im Nordosten liegt innerhalb des LSG, wird jedoch ausschließlich für Ausgleichsmaßnahmen genutzt.



#### 4. Bestand

Die derzeitige Bebauung im Plangebiet beschränkt sich auf

- das stattliche Hauptgebäude des landwirtschaftlichen Anwesens mit Wohn- und Ökonomieteil, in zweigeschossiger Bauweise mit steilem Satteldach,
- zwei nördlich und östlich des Hauptgebäudes gelegene Ökonomiegebäude mit schlechter Bausubstanz,
- die neu entstandene Wohnbebauung mit einem Doppelhaus und einer Dreiergruppe.

Die Erschließung des landwirtschaftlichen Anwesens erfolgt über die Wiesenstrasse, die der Wohnbebauung über einen östlich des Plangebietes gelegenen Wirtschaftsweg.

#### 5. Planung

Grundsätzliches Planungsziel ist neben der unter Pkt. 2 beschriebenen harmonischen Abrundung der Ortslage die Entwicklung eines familiengerechten Baugebietes, das durch seine Gestaltung eine Bereicherung für den Ort darstellt.

Neben der Beachtung gestalterischer und ökologischer Kriterien wird besonderer Wert auf eine kostengünstig zu realisierende Bebauung gelegt.

Die vorliegende Planung weist insgesamt 6 Baufenster für 6 Einzelhäuser oder 12 Doppelhaushälften und ein Baugrundstück für ein Einzelhaus aus. Die ursprüngliche Absicht, die vorhandene Scheune zu erhalten, bzw. abzubringen und an anderer Stelle wieder aufzubauen, lässt sich aus ökonomischen Gründen und aufgrund fehlender Nutzungskonzepte nicht verwirklichen.

##### 5.1. Art und Maß der Nutzung

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO ausgewiesen. Diese Festsetzungen entsprechen der beabsichtigten Nutzung und der vorhandenen dörflichen Struktur. Sie berücksichtigen die unmittelbare Nähe des Plangebietes zum Dorfkern und zu landwirtschaftlichen Betrieben und Nutzflächen.

Um mit entsprechenden Festsetzungen differenziert auf die jeweilige Situation eingehen zu können, wird das Plangebiet in WA 1 – 2 und Dorfgebietsflächen MD 1 - MD 5 unterteilt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- **Grundflächenzahl (GRZ) + Geschossflächenzahl (GFZ)**  
Die ausgewiesenen Werte tragen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung, ohne jedoch die sensible Ortsrandlage in zu hohem Maße zu verdichten.
- **Wand- und Firsthöhe**  
Diese Festsetzung soll zu einer landschaftsgerechten Bauweise beitragen.

### • Zahl der Wohneinheiten

Die Beschränkung auf max. 1 Wohneinheit im Einzelhaus in MD 3 und bei Doppelhausbebauung in WA1, WA 2, MD 1 und MD 2 auf max. 2 Wohneinheiten je Gebäude, d.h. 1 Wohneinheit je Gebäudehälfte soll kleine, d.h. nicht familiengerechte Wohnungen verhindern. Gleichzeitig wird eine zu massive Verdichtung vermieden und die Zahl der auszuweisenden Stellplätze begrenzt.

Im Plangebiet sind außerdem Grünflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Pflanzgebote, Flächen für die Oberflächenentwässerung und Flächen für Nebenanlagen (Garagen, Carports) ausgewiesen.

## 5.2. Bebauung

Die geplante Bebauung orientiert sich an ländlich geprägten Vorbildern und soll durch die Anordnung der Baukörper einerseits den Abschluss der Ortslage von Lippertsreute bilden, andererseits durch die Ausbildung einer hofartigen Situation den Bezug zur ehemaligen Hofstelle herstellen. Dieser Hof wird als Dorf- oder Quartiersplatz zentraler Treffpunkt und Kommunikationsbereich.

Die neuen Gebäude werden dem vorhandenen landwirtschaftlichen Hauptgebäude deutlich untergeordnet, das schon jetzt eine Dominante im östlichen Ortskern von Lippertsreute darstellt. Der für das Ortsbild wichtige Erhalt dieses Gebäudes wird durch die im Bebauungsplan ausgewiesene Wohnnutzung mit insgesamt max. 4 Wohneinheiten ermöglicht, wobei das Grundstück in 3 rechtlich selbständige Einheiten getrennt werden kann (Hausgruppe).

Auf den neu ausgewiesenen Bauflächen sollen vorwiegend Doppelhäuser realisiert werden. Dies entspricht dem Ziel, kostengünstiges Bauen zu realisieren, zudem entstehen so ortstypische langgestreckte, relativ schlanke Baukörper.

Die versetzte, abgestaffelte Anordnung der Baukörper bildet differenzierte Freiräume und lässt die uneingeschränkte Belichtung des Dachgeschosses über die Giebelseiten zu. Störende Dachaufbauten können so vermieden werden.

Die Festsetzungen zur Gebäudegestalt sind eng gefasst, um mit Rücksicht auf die Ortsrandlage mit Bezug zum Landschaftsschutzgebiet einfache, klar gegliederte Baukörper entstehen zu lassen, die sich an positiven Vorbildern im ländlichen Raum orientieren. So sind Dachaufbauten nur begrenzt und auf den dem Landschaftsschutzgebiet abgewandten Gebäudeseiten und je Haushälfte lediglich maximal 2 Dachflächenfenster zugelassen. Wintergärten sind nur in den ausgewiesenen Flächen und nur auf der dem LSG abgewandten Seite zulässig. Diese Anordnung entspricht energetischen Anforderungen. Sie sollen so in das Gebäude integriert sein, dass sie kein "Anhängsel" bilden.

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe ist auf maximal 50 cm über dem gewachsenen Gelände festgesetzt. Größere Eingriffe in die Topographie können so vermieden und ein weitgehender Massenausgleich geschaffen werden.

Zugelassen ist die zweigeschossige Bauweise mit einer festgesetzten Wandhöhe von 6,0 m. Diese Wandhöhe begrenzt zwar die Kubatur, lässt die einzelnen Gebäude jedoch nicht "geduckt" erscheinen.

Die Materialverwendung ist eingeschränkt. Neben Ziegeldächern sind ausschließlich regionaltypische Materialien, nämlich Putz- und Holzfassaden zulässig.

Im MD 4 + 5 wird der Bestand festgeschrieben. Weitere Anbauten und Nebenanlagen sind nicht mehr zulässig.

### **5.3. Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die Wiesenstraße. Der vorhandene Ausbaustandard ist ausreichend.

Die Zufahrt erfolgt entlang des vorhandenen landwirtschaftlichen Hauptgebäudes. Die neue Verkehrsfläche wird als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet .

Für das Plangebiet liegt mittlerweile eine Erschließungsplanung des Ing.-Büro Görnitz, Überlingen, vor. Sie sieht den Bau eines 4 m breiten Wohnweges vor (Strasse A), der von der Wiesenstraße abzweigt und das Baugebiet mittig erschließt. Er endet in einer Wendeanlage, die als kleiner Quartiersplatz gestaltet werden kann. Der kleine, zum Spielplatz führende Straßenabschnitt (Straße B) weist eine Breite von 3 m auf.

Die Randeinfassungen werden mit Naturstein-Großpflasterzeile ausgeführt. Eine weitere mittig angeordnete Pflasterzeile dient der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers.

Gegenüber des vorhandenen landwirtschaftlichen Anwesens sind neben einigen privaten auch 3 öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Die Erschließungsanlage geht nach dem Bau in das Eigentum der Stadt Überlingen über. Die Regelquerschnitte sind der Begründung des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Anlage beigelegt.

### **5.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Von der Wiesenstraße ist in Richtung Landschaftsschutzgebiet ein Gehrecht für die Öffentlichkeit ausgewiesen. Es entsteht eine Abkürzung als attraktive Wegeverbindung vom Ortskern in die freie Landschaft.

Ein weiteres vorgesehenes Leitungsrecht nach Norden zum Grundstück Fl.St. Nr. 20/1 sollte der Sicherung einer möglichen späteren Bebauung dieser Fläche dienen. Es ist jedoch nicht mehr erforderlich, weil nördlich des Grundstücks ein ausreichend dimensionierter Kanal verläuft, an den problemlos angeschlossen werden kann..

### **5.5. Ruhender Verkehr**

Im Plangebiet sind Flächen für Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücksflächen ausgewiesen. Garagen sind nur als untergeordnete Bauten zugelassen. Damit soll eine unangemessene Dominanz vermieden werden.

Gegenüber der vorhandenen Hofstelle werden Besucher-Parkplätze angelegt.

Für jede Wohneinheit sind aufgrund der vorhandenen Verkehrsstruktur (unzureichende ÖPNV-Anbindung) 2 Stellplätze nachzuweisen.

### **5.6. Ver- und Entsorgung**

Es ist die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Kanal- und Leitungsnetz vorgesehen.

Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem. Oberflächenwasser wird ausschließlich versickert (wasserdurchlässige Beläge ) und teilweise über oberirdische Mulden in eine im Rechtsplan ausgewiesene Retentions- und Versickerungsfläche geleitet. Grundstücke, die nicht an die ausgewiesenen Ableitungsmulden angeschlossen werden können, leiten das Oberflächenwasser in einen Regenwasserkanal, der ebenfalls an die Retentions- und Versickerungsfläche angeschlossen ist. Der Notüberlauf erfolgt in einen vorhandenen Bachlauf. Die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung des Landratsamtes Bodenseekreis liegt vor.

## **5.7. Freiflächengestaltung**

Die Gestaltung der Freiflächen ist wichtiger Bestandteil der Gesamtkonzeption. Auf den privaten Grundstücken sollen alle nicht überbauten Flächen als ländlich geprägte Hausgärten angelegt und gestaltet werden, so dass sie gleichzeitig zur Gestaltung des gesamten Wohngebietes beitragen. Die erarbeitete Pflanzenliste gibt hierzu Hinweise.

Für die Pflanzung von Bäumen sind vorzugsweise Obst-Hochstämme zu verwenden. Fassadenbegrünung mit selbstklimmenden Gehölzen, Spalieren und / oder Spalierobst ist erwünscht und wird für geschlossene Fassadenteile festgesetzt.

Für die befestigten Flächen innerhalb und außerhalb der privaten Grundstücke sind möglichst wenige, einfache Materialien zu verwenden.

Alle Freiflächen sollen so gestaltet werden, dass sie vielfältig erlebbar und möglichst uneingeschränkt als Spielbereiche nutzbar sind. Eine im Osten des Plangebietes, zwischen Wirtschaftsweg und Bebauung gelegene Grünfläche mit ca. 260 m<sup>2</sup> soll als öffentlicher Spielplatz angelegt werden, der nach dem Bau in das Eigentum der Stadt Überlingen übergeht.

## **6. Bodenbelastungen / umwelttechnische Erkundung**

Auf Anregung des Landratsamtes Bodenseekreis / Amt für Wasser- und Bodenschutz wurde im Herbst 2004 vom Ingenieurbüro Töniges GmbH, Sinsheim, eine umwelttechnische Erkundung zur Feststellung möglicher Bodenbelastungen durchgeführt. Zu erbringen war der Nachweis, „ dass die Gesundheit der künftigen Bewohner im Baugebiet nicht durch Schadstoffanreicherungen im Boden gefährdet wird, welche durch die landwirtschaftliche Sonderkulturnutzung verursacht sein könnte“. Außerdem wird die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nur über eine unbelastete Bodenschicht vorzunehmen. Untersuchungsrelevant sind Organochlorpestizide, Schwermetalle und Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK).

Das Gutachten kommt zum Ergebnis:

### **a) geplante Wohnbebauung**

„Die analysierten Boden weisen im Bereich der geplanten Wohnbebauung bis 0,8 m u. GOK keine Auffälligkeiten auf. Die Vorsorgewerte nach BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) werden durchweg unterschritten.

Im Bereich der geplanten Wohnbebauung besteht somit nach BBodSchV keine Gefährdung für die Schutzgüter Mensch, Pflanze und Grundwasser durch die Stoffe PAK und Schwermetalle.“

Dieselbe Feststellung wird für das Schutzgut Mensch bezüglich Organochlorpestiziden getroffen, mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze sind hier nicht feststellbar, da der Belastungswert für Pflanzen kleiner als

**Stadt Überlingen / Bodensee**  
**- Vorhaben- und Erschließungsplan "Wiesenstraße" Lippertsreute -**  
Vorhabenträger: PREKO-HAUS Objekt-, Management- und Bauträgergesellschaft mbH, 74889 Sinsheim

die Nachweisgrenze ist. Beim Schutzgut Grundwasser „ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von einer Grundwassergefährdung bezüglich Organochlorpestiziden auszugehen“.

**b) geplante Versickerungsfläche**

„Der Oberboden von 0 – 0,2 m u. GOK weist im Bereich der Versickerungsfläche schwach erhöhte PAK – gesamt (13,46 mg/kg) und Benzo(a)pyrengehalte (1,3 mg/kg) im Feststoff auf, die Vorsorgewerte von 10 mg/kg bzw. <1 mg/kg nach BbodSchV werden knapp überschritten. Organochlorpestizide konnten nicht nachgewiesen werden.“

Die abfalltechnischen Bewertung ergibt:

Ober- und Unterboden im Bereich der künftigen Wohnbaufläche  
- Einbauklasse Z 0 = unbelastet, freie Verwertung möglich.

Oberboden im Bereich der künftigen Versickerungsfläche  
- Zuordnungswert Z2 = Wiederverwendung als Oberboden ausgeschlossen, fachgerechte Entsorgung bzw. Verwertung. Eine schadlose Verwertung erfolgt im Rahmen der Herstellung der Versickerungsmulde nach Maßgabe der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde in der diesbezüglichen wasserrechtlichen Entscheidung.

## **7. Grünordnung**

Für die vorliegende Planung wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet. Entsprechende Festsetzungen sind bereits im Bebauungsplan enthalten.

Die Aufnahme und Bewertung des Bestandes kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet neben der Bebauung durch Intensiv-Obstanlagen und Grünlandflächen geprägt ist. Weitere Vegetationsstrukturen, Einzelbäume und Gehölzgruppen, sind nur unwesentlich vorhanden, so dass die Bedeutung für die Ökologie und den Artenschutz nur beschränkt ist, durch entsprechende Maßnahmen aber wesentlicherhöht werden kann. Das Plangebiet ist jedoch schon im Bestand ortsbild- und ortsrandsprägend.

Neben der Gestaltung der Freiflächen wird besonderer Wert auf die Einbindung des Baugebietes in gewachsene Strukturen (innerörtliche Begrünung, Streuobstbestände) und die Anlage eines harmonischen Ortsrandes gelegt.

Das neue Wohngebiet soll insgesamt durch seine Bebauung und Gestaltung ökologischen Belangen gerecht werden. Diese werden insbesondere durch Festsetzungen zur Bebauung, zur Flächenbefestigung (wasserdurchlässige Beläge), zur Bewirtschaftung des Regenwassers und durch die Gestaltung der Freiräume berücksichtigt.

### **7.1. Eingriff-Ausgleichsbilanzierung**

Die vorliegende Planung ist als Eingriff gem. § 8 NatSchG zu bewerten und unterliegt der Eingriff-Ausgleichsregelung. Die entsprechende Bilanzierung ist dem Grünordnungsplan beigelegt und kommt zum Ergebnis, dass der Eingriff bei Realisierung der vorgeschlagenen Maßnahmen rechnerisch ausgeglichen ist.

In den Bebauungsplan wurden übernommen

- Pflanzgebote für Laubbäume innerhalb des Plangebietes auf privaten und gesondert ausgewiesenen Grünflächen,
- die Anlage eines ca. 12 m breiten "Grünstreifens" mit Pflanzgeboten für Bäume und Sträuchern" am nördlichen Rand des Plangebietes. Diese Fläche enthält

**Stadt Überlingen / Bodensee**  
**- Vorhaben- und Erschließungsplan "Wiesenstraße" Lippertsreute -**  
 Vorhabenträger: PREKO-HAUS Objekt-, Management- und Bauträgersgesellschaft mbH, 74889 Sinsheim

eine offene Mulde für die Ableitung von Dachwasser und dient der Gestaltung des Ortsrandes,

- die Ausweisung einer zu gestaltenden und zu bepflanzenden Retentions- und Versickerungsfläche innerhalb des Geltungsbereiches als Teil des Ortsrandes,
- die Minimierung der Flächenversiegelung und ausschließliche Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen zur Oberflächenbefestigung,
- die ausschließliche Versickerung und Ableitung von Dach- und Oberflächenwasser über offene Mulden,

Die ausgewiesenen Ausgleichsflächen stehen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem zu erwartenden Eingriff.

Durch die Planung wird das außerhalb des Plangebietes auf Fl.St.Nr. 19/1 liegende §24a Biotop mittelbar berührt. Durch die Ausweisung der Bebauung liegt diese Biotop nicht mehr in der freien Landschaft und verliert dadurch seinen Schutzstatus. Es werden deshalb Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet auf Fl.St.Nr. 20/15 durch Anlage einer standortgerechten Feldhecke und entlang des Wirtschaftsweges an Fl.St.Nr. 543 durch Pflanzung von 15 Obsthochstämmen realisiert und im städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

## 8. Flächenbilanz

<b>Gesamtfläche Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b>	<b>13.356 m<sup>2</sup></b>	<b>= 100 %</b>
Bebauung, Hof + Garten des bestehenden landw. Anwesens, Wiesenstraße	1.780 m <sup>2</sup>	= 13 %
Bestehende Bebauung mit Zufahrt + Stellplätzen	1.425 m <sup>2</sup>	= 11 %
Versickerungs- und Ausgleichsflächen	1.315 m <sup>2</sup>	= 10 %
<b>Neue Bauflächen</b>	<b>8.836 m<sup>2</sup></b>	
Private Bauflächen = 12 Grundstücke	4.320 m <sup>2</sup>	= 32 %
davon Bebauung	1.200 m <sup>2</sup>	
davon private Freiflächen	2.676 m <sup>2</sup>	
davon Garagen	234 m <sup>2</sup>	
davon Zufahrten zu den Grundstücken	210 m <sup>2</sup>	
Zufahrt + "Dorfplatz"	610 m <sup>2</sup>	= 5 %
vorhandener Hof, Wirtschaftsweg, Stellplätze	1.133 m <sup>2</sup>	= 8 %
Grünflächen (einschl. Retentionsflächen)	2.773 m <sup>2</sup>	= 21 %

Das Plangebiet setzt sich also wie folgt zusammen:

Bauflächen = 56 %    Verkehrsflächen = 13 %    Grünflächen = 31 %.

## **9. Kosten**

Die durch die Realisierung der vorliegenden Planung entstehenden Kosten für die Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung, Anlage des Spielplatzes, Ausgleichsmaßnahmen etc. sind vom Vorhabenträger zu tragen, so dass der Bebauungsplan für die Stadt Überlingen, mit Ausnahme der Verwaltungsleistungen, weitgehend kostenneutral ist.

## Örtliche Bauvorschriften

### **Begründung:**

Die örtlichen Bauvorschriften sollen eine ortsbild- und landschaftsverträgliche Baugestaltung ermöglichen.

Sie betreffen insbesondere

- **die Verwendung von Materialien, Fassaden- und Wandgestaltung**

Fassadenverkleidung aus Kunststoff, glänzenden und glasierten Materialien sowie die Verwendung von glänzenden Farben, Lacken und Ölfarben wird zugunsten der Ortsrandgestaltung ausgeschlossen.

- **Gestaltung der Freiflächen**

Versiegelte Flächen sind nur im Bereich der Strassen zulässig. Alle anderen Flächen (Stellplätze, Lagerflächen etc.) sind wasserdurchlässig zu befestigen.

Für die Durchgrünung des Plangebietes ist zusätzlich zu den festgesetzten Baumstandorten je 300 m<sup>2</sup> überbaubarer Fläche ein Laubbaum zu pflanzen.

- **Werbeanlagen, Automaten**

Den angestrebten Siedlungsbild entsprechend, sind Werbeanlagen im gesamten Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes nur untergeordnet zulässig. Aufgrund der sensiblen Ortsrandlage sind Automaten im Freien unzulässig.

- **Niederspannungsleitungen**

Zum Schutz des Siedlungs- und Landschaftsbildes sollen Niederspannungsleitungen im gesamten Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausgeschlossen werden.

- **Retention und Versickerung von Oberflächenwasser**

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser soll in offenen Mulden abgeleitet und versickert werden. Die hierfür erforderlichen Einrichtungen (Mulden, Rinnen, Retentionsflächen) werden Bestandteil der Gestaltungskonzeption.

Stadt Überlingen, den 08.09.05



.....  
Volkmar Weber,  
Oberbürgermeister

.....  
Helmut Hornstein,  
Fr. Landschaftsarchitekt BDLA Stadtplaner SRL