

# **„Uferpromenade Westbad“**

## **Textteil**

# Große Kreisstadt Überlingen

## Bebauungsplan "Uferpromenade Westbad"

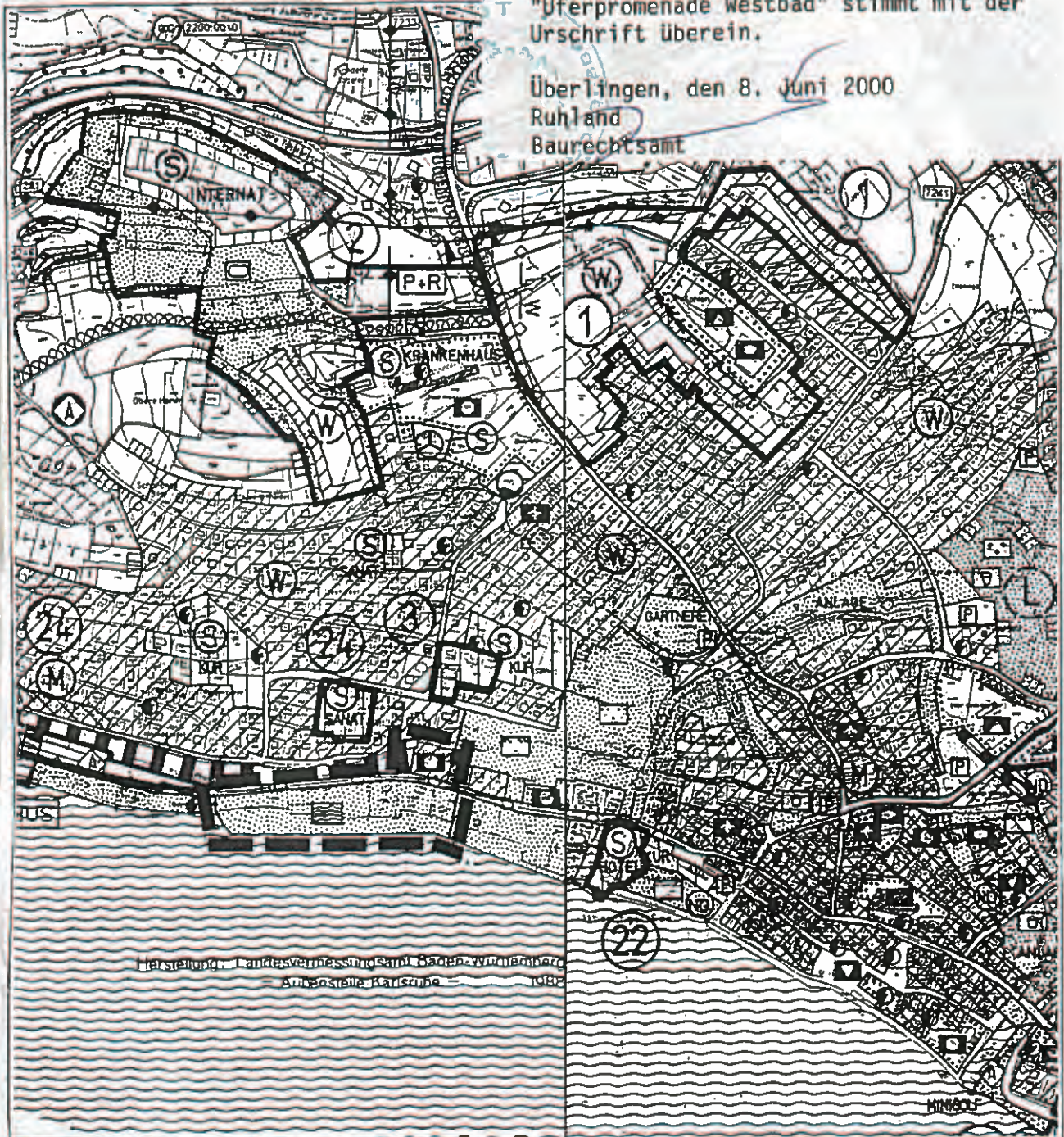
### Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes "Uferpromenade Westbad" stimmt mit der Urschrift überein.

Überlingen, den 8. Juni 2000

Ruhland

Baurechtsamt



Herstellung: Landesvermessungsamt Baden-Württemberg  
- Anteastraße Karlsruhe - 1982

Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen, 1998, Ausschnitt, M. 1:10.000

Stand: 15. September 1999

# Satzung

## der Stadt Überlingen über die Aufstellung des Bebauungsplans "Uferpromenade Westbad"

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat am 15. September 1999 die Aufstellung des Bebauungsplans "Uferpromenade Westbad" unter Zugrundelegung folgender Rechtsvorschriften als  
Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 578; ber. S. 720); zuletzt geändert durch Ges. vom 12. Dezember 1991 (GBl. S. 860).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8. August 1995 (GVBl. S. 617)

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes.

### § 2

#### Bestandteil des Bebauungsplanes

Die Satzung besteht aus:

- Teil A Planzeichnung, Plan 5.01 vom 15. September 1999
- Teil B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen vom 15. September 1999
- Teil C Örtliche Bauvorschriften vom 15. September 1999
- Teil D Nachrichtliche Übernahmen vom 15. September 1999
- Teil E Hinweise vom 15. September 1999

Der Satzung beigelegt sind:

- Teil F Begründung vom 15. September 1999
- Teil G Grünordnungsplan vom 23. April 1999

### § 3

#### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

### § 4

#### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

### § 5

#### Außerkräftreten

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

15.11.2000

Überlingen, den .....

gez.

Weber

.....  
Der Bürgermeister



## Teil B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

#### 1.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Flächen für Gemeinbedarf - Hallenbad: 0,3

#### 1.2 Geschosßflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Flächen für Gemeinbedarf - Hallenbad: 0,6

#### 1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Flächen für Gemeinbedarf - Hallenbad: 3 Vollgeschosse

#### 1.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

##### 1.4.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Flächen für Gemeinbedarf - Hallenbad:

398,30 mNN

##### 1.4.1 Traufhöhe

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Flächen für Gemeinbedarf - Hallenbad:

414,00 mNN

Überschreitungen durch Aufzugsanlagen, Belichtungselemente und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind bis zu einer Höhe von 3,00 m zulässig.

### 2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Flächen für Gemeinbedarf - Hallenbad: besondere Bauweise

### 3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Ausnahmen zu den Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO): Als Ausnahme können die festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, Eingangsüberdachungen sowie Vor- und Anbauten bis 5 m Breite um bis zu 1,50 m überschritten werden.

**4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

**5. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

**5.1 Hallenbad**  
Siehe Einzeichnung im Plan.

**5.2 Parkplatz**  
Siehe Einzeichnung im Plan.

**6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

**6.1 Straßenverkehrsfläche**  
Siehe Einzeichnung im Plan.

**7. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

**7.1 Hauptabwasserleitungen**  
Siehe Einzeichnungen im Plan.

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Hauptabwasserleitungen sind von einer Überbauung freizuhalten (Abstände von geplanten Gebäuden: 5,00 m). Zur Unterhaltung der Kanäle und des Regenüberlaufes ist ein ausreichender Freiraum vorzusehen (Abstände von den Kanalachsen je 5,00 m in beiden Richtungen).

**8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**8.1 Strandbad**  
Siehe Einzeichnung im Plan.

**8.2 Parkanlage - Uferpromenade**  
Siehe Einzeichnung im Plan.

**8.3 Spielplatz**  
Siehe Einzeichnung im Plan.

## 9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 9.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaft

- Die Flachwasserzone ist von jeglichen Baulichkeiten freizuhalten
- Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen (§ 1 a BauGB)
- Erhalt von ökologisch wertvollen Gehölzstrukturen und Solitärgehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB). An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten ist für die Erhaltung und Pflege der vorhandenen Gehölzstrukturen zu sorgen. Bei Abgang sind diese durch entsprechend standortgerechte, regionaltypische Bäume und Gehölze zu ersetzen.
- Auf die charakteristische Geländemodellierung der Bodenseeuferlandschaft ist bei der vorgesehenen Bebauung einzugehen

### 9.2 Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaft

- Eine Reduzierung von Erdmassenbewegungen ist prinzipiell anzustreben. Die neuen Geländehöhen haben sich der charakteristischen Geländemorphologie des Bodenseeufer anpassen
- So weit möglich sind Stellplätze und Fußwege mit offenporigen Belägen zu gestalten; z.B. Schotterrasen, Kiesbelag, Rasen, Rasenpflaster u.a. (§ 74 Abs. 1 LBO)
- Die wellenförmige Dachkonstruktion ist mit einer Dachbegrünung zu versehen (§ 74 Abs. 1 LBO und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Die Dachkonstruktionen der Gebäudewürfel sind mindestens zu 50 % zu begrünen (§ 74 Abs. 1 LBO und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Eine Retentionsmulde mit Rasenbewuchs, Repositionspflanzen und Zufluß in den Bodensee ist herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 25 BauGB)
- Entsiegelungsmaßnahmen
- Zur Beleuchtung sind Natrium - Niederdruckdampf lampen oder ähnliche Typen (weniger insektenschädlich) zu verwenden

### 9.3 Kompensationsmaßnahmen

- Optimierungsmaßnahmen durch Pflanzung einzelner Gehölzstrukturen ggf. kleiner Schilfinselfen im Bereich der Flachwasserzone gem. Pflanzliste Nr. 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Ergänzungspflanzungen im Bestand gem. Pflanzliste Nr. 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

## Teil C Örtliche Bauvorschriften

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, daß sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltet wirken.

### 2. Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang der Grenze zum Gelände der Deutschen Bahn AG, insbesondere im Bereich der Stützmauer am Einschnitt zum Tunnel, ist zur sicheren Durchführung des Bahnbetriebes ein 2,00 m hoher Maschendrahtzaun zu erstellen. Werden Parkplätze entlang des Zaunes/Stützmauer erstellt, ist vor den Maschendrahtzaun zusätzlich eine Leitplanke als Absturzsicherung zu erstellen.

## Teil D Nachrichtliche Übernahmen

### 1. Kulturdenkmale (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die im Plangebiet befindliche Villa Trabold, Bahnhofstraße 25, ist Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG.



## Teil E Hinweise

### 1. Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag bzw. der Kenntnisgabe ist der Genehmigungsbehörde ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, mit dem die Beachtung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nachzuweisen ist.

### 2. Bodenschutz

Bei allen Planungs- und Baumaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden (§ 4 BodSchG; §§ 1, 202 BauGB; §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Das vom Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz - herausgegebene Merkblatt für den Bauherren: "Bodenschutz bei Bauarbeiten"; Juli 1995 ist zu beachten. Den Bauherren ist mit der Genehmigung jeweils eine Kopie dieses Merkblattes auszuhändigen. Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Innerhalb der Baugrundstücke sind nur wasserdurchlässige Beläge zugelassen. Auf Untergrundverdichtungen ist soweit als möglich zu verzichten.

### 3. Denkmalschutz

Fund von Kulturdenkmalen: Wer Wertsachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

### 4. Baugrundverhältnisse

Im August 1998 wurde eine Baugrunderkundung durch das Ingenieurbüro für Geotechnik GbR Wibel, Leinkugel + Partner auf dem Gelände des geplanten Hallenbades vorgenommen.

#### 4.1 Baugrund

##### 4.1.1 Untergrundaufbau

Das Gelände ist großflächig aufgefüllt und enthält an ihrer Basis auch noch nicht tragfähige, breiige, bindige Böden. Die Basis dieser Schichten liegt im Norden in ca. 395,2 mNN, im Süden bei ca. 394,0 mNN. Die darunter folgende Zwischenschicht besteht aus extrem dicht gelagerten Sanden mit Schluffanteilen zwischen 5 und 30 Gewichtsprozent. Der tiefere Untergrund aus festem und hartem Molassesandstein folgt ab Tiefen zwischen 391,5 mNN und 388,8 mNN.

##### 4.1.2 Grundwasser

Der im August 1998 festgestellte Grundwasserstand lag in ca. 397,1 mNN im Norden und 396,0 mNN im Süden. Darüber hinaus existieren in den Auffüllungen noch nach Lage und Höhe

unregelmäßig verteilt Schichtwasserhorizonte infolge aufgestauten Niederschlagswassers. Der Grundwasserhöchststand entspricht dem des Seewasserspiegels; dieser liegt in 397,35 mNN.

## **4.2 Gründungsmöglichkeiten**

### **4.2.1 Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse**

Unterkellerungen müssen wasserdicht und auftriebssicher mit o.g. Bemessungswasserstand ausgebildet werden.

### **4.2.2 Nicht unterkellerte Gebäude**

Die Lasten nicht unterkellerten Gebäude müssen mit Hilfe von Pfählen in den Sanden der Zwischenschicht ausgebildet werden.

### **4.2.3 Unterkellerte Gebäude**

Unterkellte Gebäudeteile können auf Einzel- und Streifenfundamenten oder auf einer elastischen Bodenplatte flach oder in den Sanden der Zwischenschicht gegründet werden. Gegebenenfalls sind örtlich Bodenaustauschmaßnahmen von unter der Gründungssohle noch vorhandenen, nicht tragfähigen Böden erforderlich.

### **4.2.4 Baugrube**

Zur Trockenhaltung der Baugrube muß das Grundwasser abgesenkt werden. In den Sanden der Zwischenschicht eignen sich hierfür Vakuumbrunnen. Örtlich und bereichsweise können auch zusätzliche Gravitationsbrunnen erforderlich werden. Bereichsweise besteht auch die Erfordernis der Entwässerung der Auffüllungen mit Hilfe einer offenen Wasserhaltung, Drainagegraben, Pumpensümpfen und dergleichen.

## **5. Altlasten**

Altlasten sind nicht bekannt. Im Rahmen des geotechnischen Gutachtens wurden durch Inaugenscheinnahme sowie Geruchsempfindungen bei der Auswertung der Bohrkerne ebenfalls keine Hinweise auf Altlasten festgestellt.

## **6. Planfertigung**

Hochbauplanung: Prof. Dr.-Ing. Rudolf Wienands M.A. T.U. München  
Gabelsberger Straße 51 - 80333 München  
Tel. 089 / 288182-0

Bebauungsplan: Große Kreisstadt Überlingen - Stadtplanungsamt  
Postfach 10 18 63 - 88648 Überlingen  
Tel. 07551 / 99-1322

Grünordnungsplan: Johann Senner - Freier Landschaftsarchitekt BDLA  
Breitlestraße 21 - 88662 Überlingen  
Tel. 07551 / 9199-0

Katasterkarte: Staatliches Vermessungsamt - Dienststelle Überlingen  
Bahnhofstraße 20 - 88662 Überlingen  
Tel. 07551 / 835-442

Grundlagenkarte: Dipl.-Ing. N. Platter - Ingenieurbüro für Vermessung  
Abigstraße 11 - 88662 Überlingen  
Tel. 07551 / 9222-0

Bodengutachten: Wibel, Leinenkugel + Partner - Ingenieurbüro für Geotechnik  
Hermann-von-Vicari-Straße 25 - 78464 Konstanz  
Tel. 07531 / 9341-0

Aufgestellt:

Überlingen, den 15. September 1999



.....  
Nöken  
Stadtplanungsamt

Vom Gemeinderat beschlossen:

15. SEP. 1999

Überlingen, den .....

gez.

.....  
Weber  
Bürgermeister

