

**"Hödingen Nord"
Erweiterung**

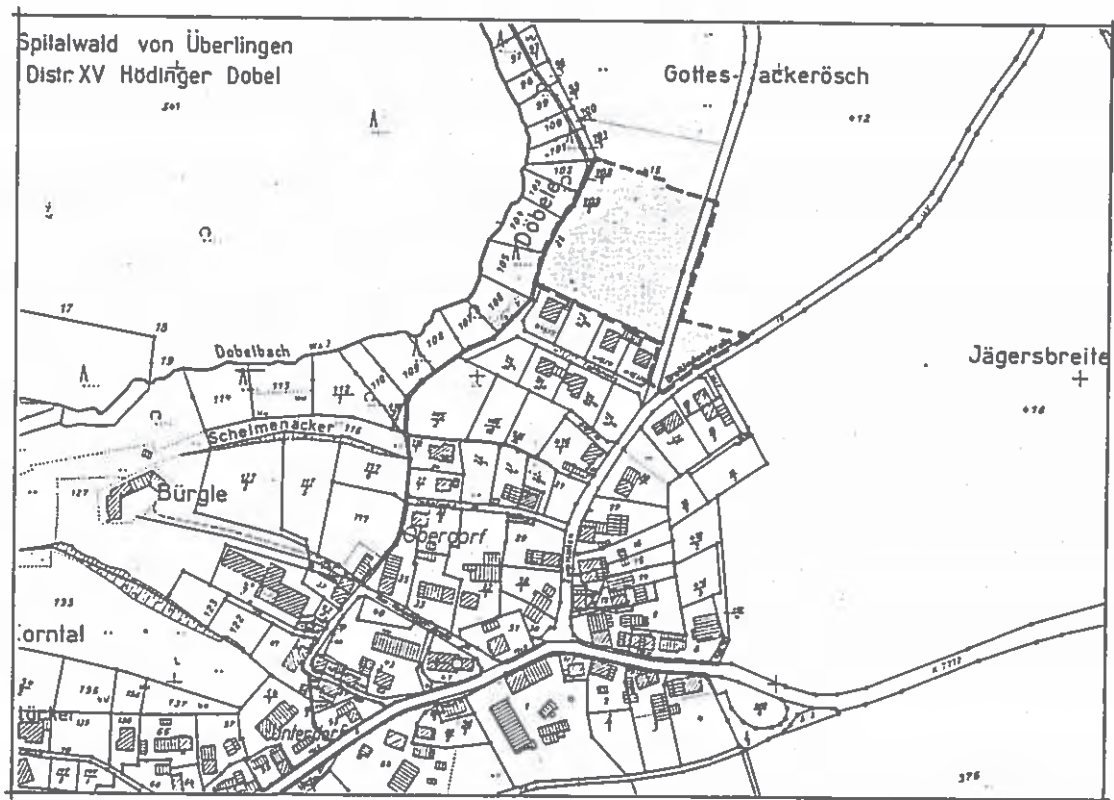
Textteil

B E B A U U N G S P L A N

H Ö D I N G E N N O R D - E R W E I T E R U N G

STAND: NOVEMBER 1991

E N T W U R F



STADT ÜBERLINGEN - STADTPLANUNGSAMT - BAHNHOFSTR. 4, 7770 ÜBERLINGEN

S a t z u n g

der Stadt Überlingen über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hödingen-Nord"

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat am 23.09.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hödingen-Nord" unter Zugrundelegung folgender Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

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

Vermerk

Dieses Exemplar hat in der Zeit vom 05.08.92 bis 04.09.1992 (je einschließlich) gem. § 3 Abs. 2 BauGB offengelegen.

Überlingen, den 8. September 1992
Bürgermeisteramt Überlingen
Baurechtsamt

Ruhland



§ 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 : 1000 vom 12. Okt. 1992
2. den Bebauungsvorschriften vom 12. Okt. 1992

Der Satzung beigefügt sind:

1. die Begründung

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Überlingen, den 12. Okt. 1992



Angezeigt nach § 11 Abs.1, 2.HS BauGB am 23.10.1992 Friedrichshafen, den 29.10.1992 Landratsamt Bodenseekreis	
---	--

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

für den Bebauungsplan "Hödingen-Nord", Stadtteil Hödingen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253)

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. 127)

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 22.02.1988 (GBI. S. 55).

INHALT:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
3. Zulässige Zahl der Wohnungen
4. Stellung der baulichen Anlagen
5. Höhenlage der Gebäude
6. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
7. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen
9. Verkehrsflächen
10. Pflanzliste der zu pflanzenden Gehölze

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 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.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als reines Wohngebiet (WR gemäß § 3 BauNVO) festgesetzt.

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die diesbezüglichen Eintragungen in die Nutzungsschablone bedeuten:

WR = Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

1.1.1 Die in § 3 (3) Ziffer 1 und 2 genannten Ausnahmen sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), Geschößflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen.

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.:

I : maximal 1 Vollgeschöß ist 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. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Gemäß § 19 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wird für das Grundstück Flst.Nr. 415/19 im Zuge der Ermittlung der überbaubaren Grundfläche je m² Grundstücksfläche (GRZ) die maximal anrechenbare Grundstücksgröße auf 800 m² festgesetzt.

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 grundsätzlich Einzelhäuser sowie für ein Grundstück die Errichtung eines Doppelhauses.

3. ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

- 3.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird für die Gebietsart WR (Reines Wohngebiet) die höchstzulässige Zahl der Wohnung in Wohngebäuden wie folgt festgesetzt:

für Gebäude mit einem Vollgeschoß: höchstens 2 Wohnungen

für Gebäude auf dem Grundstück mit der Festsetzung Doppelhaus:
höchstens 1 Wohnung.

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, bezogen auf den Hauseingang, ist für die neu zu erstellenden Gebäude jeweils im Plan festgesetzt.

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.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit halten Garagen einen Mindestabstand von 5,00 m bis zur Straßenbegrenzungslinie, gemessen von der Garagenvor- derseite (Garagentor) bis zur Straßenbegrenzungslinie. Die so vorhandene Fläche vor der Garage kann als zusätzlicher privater Stellplatz genutzt werden und wird als solcher bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück anerkannt.

Je Grundstück ist eine Zufahrtsbreite von max. 3,00 m zulässig.

- 6.2 Für Zugänge und Zufahrten sind folgende Beläge zu verwenden: Rasen, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenpflaster (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflaster (z.B. ESCO-VANOTON, AQUADRAIN).

7. FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 7.1 Teilflächen der betroffenen Grundstücke werden entsprechend den Eintra- gungen im "Zeichnerischen Teil" mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belastet (vorhandenes 20-KV-Doppelkabel). Die Flächen sind im Plan festgesetzt.

Die Eigentümer von Grundstücken, auf denen Leitungsrechte eingetragen sind (siehe Planzeichnung), sind verpflichtet, die Verlegung von Lei- tungen sowie die Herstellung und Unterhaltung der dazu notwendigen Ein- richtungen zu dulden.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- 8.1 Gehölzanzpflanzungen im Bereich der inneren Grundstücksgrenzen

Es sind Pflanzungen von unterschiedlicher Höhe, Breite und Dichte anzulegen (Biotopvernetzung)!

Die Pflanzung hat aus Gehölzen der Listen 10.1, 10.3 und 10.4 zu be- stehen. Die Nachbarn sollten sich untereinander verständigen und gemein- sam pflanzen.

8.2 Private Grünflächen mit besonderen Festsetzungen (Vorgärten)

Die Vorgärten sind so zu gestalten, daß sie nicht abschirmend wirken. Die hofartige Freiraumsituation soll dadurch unterstrichen werden. Es sind Pflanzen der Liste 10.2. zu verwenden. Nicht erlaubt sind Fichten und Tannenarten und exotisch wirkende Pflanzen (bunt- oder rotblättrige Arten).

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Gemäß den Planzeichnungen sind Bäume nach der Pflanzliste 10.1.1 anzupflanzen. Die Pflanzung 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 Pflanzliste 10.1.1 - 10.1.3 in der Höhe des Sachwertes durchzuführen.

8.3 Private Grünflächen

Sie sind naturnah zu pflegen, d.h. Verwendung von Kompost und Verzicht auf Pestizide.

Die natürliche Geländeform ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen am Gelände sind grundsätzlich nicht zulässig. Dies gilt auch für die Gestaltung sogen. "Feldherrenhügel". Ausnahme: sie ergeben sich durch Festlegung der EFH, dann ist jedoch auf eine großzügige und weiche Geländeausformung zu achten.

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 nachbarrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

Gemäß den Planzeichnungen sind Bäume gemäß der Pflanzliste 10.1.1 - 10.1.3 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.

8.4 Maßnahmen zur Erhaltung und Schaffung einer typischen Ortsrandbegrünung

Die im Plan als öffentliche Grünfläche gekennzeichneten Flächen sind als 2-schürige Wiesen anzulegen ohne Düngung und den Einsatz von Pestiziden.

Die im Plan als bestehend gekennzeichneten Obsthochstämme sind zu erhalten und regelmäßig fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Einzelbäumen ist ein entsprechender Ersatz gemäß Liste 10.1.3 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Durch Planzeichnungen sind neu zu pflanzende Bäume gemäß den Pflanzlisten 10.1.3 festgelegt.

8.5 Unter Berücksichtigung kleinklimatischer Gesichtspunkte sollten größere tür- und fensterlose Fassaden begrünt werden (ca. 15 m²). Es sind Pflanzen der Liste 10.4. zu verwenden.

ZUSAMMENFASSUNG

Die aufgeführten grünordnerischen Maßnahmen berücksichtigen das wachsende Umweltbewußtsein der Bewohner, das mit Qualitätsansprüchen an Wohnstandort und Wohnumfeld verbunden ist und die Einbindung des geplanten Wohnbereiches in die landschaftliche und städtebauliche Gesamtsituation.

Die Verwendung von einheimischen Gehölzen und Stauden kommen den Belangen des Biotop- und Artenschutzes nach. Hausgärten können dadurch wertvolle Lebens- und Rückzugsräume für viele Tierarten sein.

9. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 (1) Nr. 11 und 6 BauGB)

Innerhalb der "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" (Wohnstraße) sind niveaugleiche Mischflächen für Fußgänger, Fahrverkehr und ruhenden Verkehr vorzusehen. Die Bereiche sind, so weit technisch möglich, zu begrünen. Eine Detailplanung ist vor der Ausführung erforderlich.

Von dem zur Verfügung stehenden 6,00 m breiten Straßenraum sind mind. 3,00 m offenporig auszubilden. In diesem Streifen sind die öffentlichen Stellplätze vorzunehmen. Der Wendepplatzbereich ist ebenfalls in einem offenporigen Belag zu befestigen.

Durch Planzeichnungen sind auch neu zu pflanzende Bäume gemäß den Pflanzlisten 10.1.1 und 10.1.3 festgelegt.

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

10. PFLANZLISTEN DER ZU PFLANZENDEN GEHÖLZE

10.1 Solitärbäume - Hochstämme 3xv. Mindestgröße 14/16

Die Anpflanzung von Solitärbäumen dient sowohl der Gliederung des Straßenraumes als auch der Betonung der Eingangssituation.

10.1.1 Bäume 1. Ordnung

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Fraxinus exelsior	-	Esche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde
Ulmus glabra	-	Bergulme

10.1.2 Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

10.1.3 Obst-Hochstämme

Äpfel

Baumanns Renette
Brettacher
Freiherr von Berlepsch
Gewürzluiken
Glockenapfel
Salemer Klosterapfel
o. ä.

Birnen

Bartholomäusbirne
Gelbmöstler
Grüne Jagdbirne
Schweizer Wasserbirne
o. ä.

10.2 Vorgärten

Sträucher Mindestgröße 125/150

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Holunder

eingestreut:

Amelanchier lamarckii	-	Kupferfelsenbirne
Buddleia alternifolia	-	Schmetterlingsstrauch
Buxus in Sorten	-	Buchsbaumarten
Magnolia in Sorten	-	Magnolienarten
Philadelphus coronarius	-	Bauernjasmin
Syringa in Sorten	-	Fliederarten u. a.
Strauchrosen in Sorten		

10.3 Innere Gartenbereiche und Pufferstreifen

Sträucher 2xv. Mindestgröße 125/150

10.3.1 Landschaftsgehölze (Grundgerüst)

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Bluthartriegel
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Corylus avellana	-	Haselnuß
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Rhamnus cartharticus	-	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Sambucus nigra	-	Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

10.3.2 Blüten- und Decksträucher (eingestreut)

Amelanchier lamarckii	-	Kupferfelsenbirne
Buxus in Sorten	-	Buchsbaumarten
Deutzia in Sorten	-	Deutzienarten
Forsythia in Sorten	-	Forsythienarten
Kolkwitzia amabilis	-	Kolkwitzie
Magnolia in Sorten	-	Magnolienarten
Philadelphus in Sorten	-	Gartenjasminarten
Syringa in Sorten	-	Fliederarten
Strauchrosen in Sorten	-	
Weigelia in Sorten	-	Weigelianarten

Zur Unterpflanzung und Gestaltung offener Bereiche wird die Anpflanzung von Wildstauden empfohlen:

flächig:

Anemone sylvestris	-	Waldwindröschen
Geranium macr. "Spessart"	-	Storchschnabel
Hedera helix	-	Efeu
Lathyrus vernus	-	Frühlingsplatterbse
Lithospermum pur- pureum caeruleum	-	Steinsame
Tiarella cordifolia	-	Schaumblüte
Vinca minor	-	Immergrün u. a.

höhere Stauden:

Aconitum napellus	-	Eisenhut
Campanula persicifolia	-	Glockenblume
Crysanthemum leuc. "Maistern"	-	Wiesenmargerite
Deschampsia caespitosa	-	Waldschmiele
Linum perenne	-	Alpenlein
Malva alcea	-	Rosenpappel
Salvia pratense	-	Wiesensalbei u. a.

10.4 Schling- und Kletterpflanzen
Mindestgröße 60/100

Zur Eingrünung von Zäunen und Gebäudefassaden sind Sträucher und/oder Kletterpflanzen zu setzen:

Brombeeren
Clematis in Sorten
Kletterrosen in Sorten
Spalierobst
Weinrebe
Wilder Wein u. a.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 28.11.1983

INHALT:

1. Antennen
2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
3. Systemskizzen zur Gestaltung von Dachaufbauten
4. Waldabstandsflächen
5. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung
6. 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

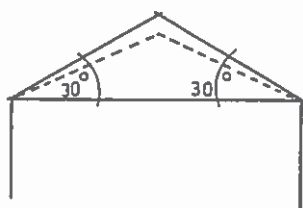
Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer zulässig, das gilt auch für die Dächer der Garagen.

2.2 Dachneigung (40° - 45°)

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.



Beispielskizze

Die Neigung der Garagendächer muß denen der Hauptgebäude entsprechen.

2.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckungsmaterial sollten möglichst Biberschwanzziegel verwendet werden, ansonsten sind flach gemuldete Pfannenziegel bzw. Dachsteine in heller bis mittlerer ziegelbrauner Farbe zugelassen.

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

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 entsprechend der beigefügten Systemskizzen zulässig:

a. Giebelständige Gaupen mit Satteldach

Sonderformen:
Dreiecksgaupen

b. SchlepPGAupen (ausgenommen: Ochsenaugengaupen und Fledermausgaupen)

c. Allgemeine Bestimmungen:

- Die Gesamtlänge von Einzelgaupen darf die Hälfte 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.

2.4.5. In begründeten Ausnahmefällen kann von den Vorgaben abgewichen werden.

2.4.6. Je Gebäude ist nur eine Gaupenart zulässig.

2.4.7. Je Dachseite sind insgesamt zwei Gaupen zulässig.

2.4.8. 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 Traufausbildung

An den Längsseiten sind normale Dachvorsprünge (DV) mit offenen Gesimsen und vorgehängter Rinne, waagrecht gemessen, von mindestens 0,60 m auszuführen. An den Giebelseiten sind normale Dachvorsprünge von ca. 0,30 m auszuführen.

Die giebelseitig mögliche Anbringung von Balkonen wird in der Auskragungstiefe in Abhängigkeit vom giebelseitigen Dachvorsprung beschränkt auf jeweils 0,20 m weniger Ausladung als der Dachvorsprung aufweist. Die Einziehung in den Dachraum wird zugelassen. Die Geländer solcher Balkone sind in Holz auszuführen, wobei landschaftsfremde (z.B. alpenländische) Formgebung nicht zugelassen wird.

2.6 Fassaden- und Wandgestaltung

Die Außenwände der Gebäude sind hauptsächlich als Putzfassaden auszubilden. Für die Gestaltung der Außenwandflächen werden zugelassen: Gebrochen getönte Putze von feiner bis mittlerer Körnung (gescheibter Putz) ohne gekünsteltes "rustikales" Aussehen.

Daneben können einfache senkrechte Holzschalungen, z.B. Deckel- und Bodenschalung, verwendet werden. Einfache konstruktive Ständerkonstruktionen sind zulässig.

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Asbestzement- oder Metallpaneelen sowie alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien.

Glasvorbauten und Wintergärten in Stahlkonstruktion sind zulässig.

Unter Berücksichtigung kleinklimatischer Gesichtspunkte sollten größere tür- und fensterlose Fassaden begrünt werden (ca. 15 m²). Es sind Pflanzen der Liste 10.4 zu verwenden.

2.7 Farbgebung

Als Farben für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude und Garagen sowie für außenliegende Mauern sind gebrochene Weißtöne sowie gelbliche bis sandfarbene Naturtöne zulässig.

Ausnahmsweise können andere gedeckte Farbtöne zugelassen werden, wenn sie auf die Farbgebung der umgebenden Bebauung abgestimmt sind und einem harmonischen Gesamteindruck des Gebietes nicht entgegenstehen.

Als Außenanstriche für Wandflächen unzulässig sind alle nicht abgetönten oder glänzenden Farben, insbesondere Lacke oder Ölfarben.

2.8 Gebäudehöhe

2.8.1 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 3,50 m

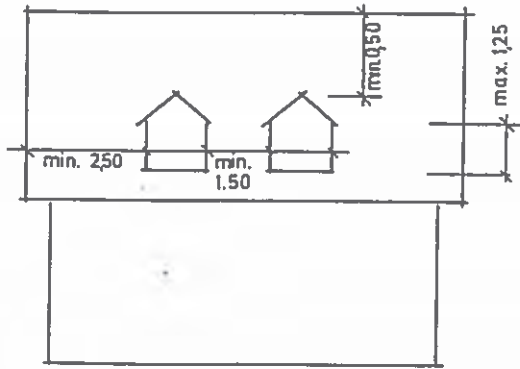
2.8.2 Firsthöhe

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

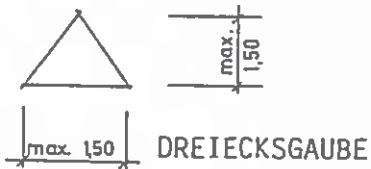
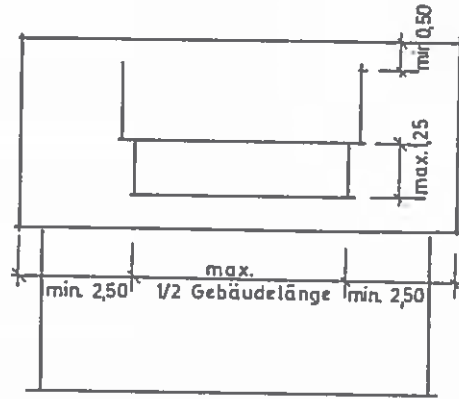
bei eingeschossigen Gebäuden 8,80 m.

3. SYSTEMSKIZZEN ZUR GESTALTUNG VON DACHAUFBAUTEN

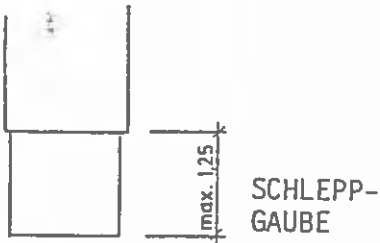
GIEBELSTÄNDIGE GAUBEN



SCHLEPPGAUBEN

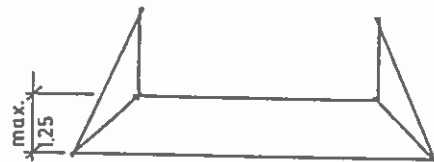


DREIECKSGAUBE

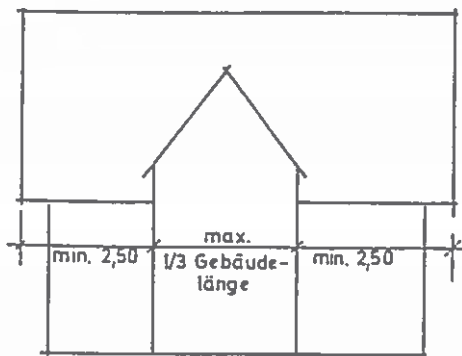
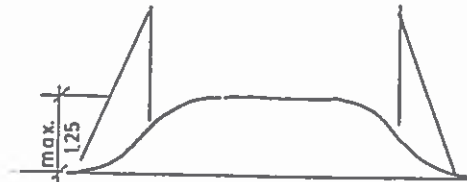


SCHLEPPGAUBE

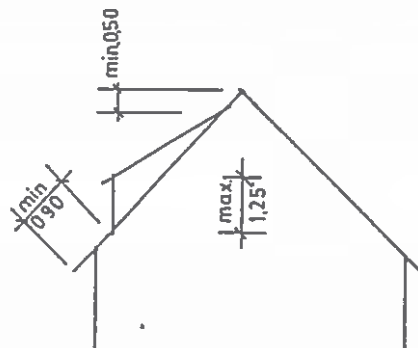
FLEDERMAUSGAUBE (nicht zulässig)



OCHSENAUGE (nicht zulässig)



ZWERCHGIEBEL



REGELQUERSCHNITT

4. WALDABSTANDSFLÄCHEN

(§ 4 Abs. 3 LBO)

Gemäß § 4 (3) LBO ist auf den westlich zum Hödinger Tobel gelegenen Wohnbaugrundstücken zum Wald hin ein forstwirtschaftlicher Sicherheitsabstand von mindestens 20,00 m, gemessen von der dem Wald zugewandten Wegseite des bestehenden am Wald entlang führenden Tobelweges, einzuhalten.

Innerhalb dieser Sicherheitsabstandsfläche ist die Errichtung weiterer baulicher Anlagen untersagt.

Die Fläche ist als Pufferstreifen zum Tobelwald auszubilden und als 2-3 schürige Wiese mit eingestreuten Sträuchern gemäß Liste 10.3.1 zu nutzen. Jeglicher Einsatz von Pestiziden ist verboten. Die Kompostlagerung ebenfalls. Der Pufferstreifen ermöglicht einen abgestuften Übergang vom Waldrand zum Hausgarten.

5. EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG

(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Massive Grundstückseinfriedungen sind unzulässig.

Im Innenbereich (Erschließungsbereich) sind Maschendrahtzäune bis 0,80 m Höhe zugelassen, die mit standortgerechter Bepflanzung einzugrünen sind (Sortenliste). Außerdem sind Zäune mit senkrechter Lattung zulässig. 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

6. 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 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.

Überbringen, den 12. Okt. 1992
Angezeigt
nach § 11 Abs. 1, 2. HS BauGB
am 23.10.1992
Friedrichshafen, den 29.10.1992
Landratsamt
Bodenseekreis



[Handwritten signature]


Ebersbach
Bürgermeister

II. ANHANG

Pflanzlisten des Bestandes

Planteil: Bestandsplan M. 1:500

Straßengestaltung Variante Dorfweg

BAUVORHABEN: GOPL HÖDINGEN-NORD - ERWEITERUNG -

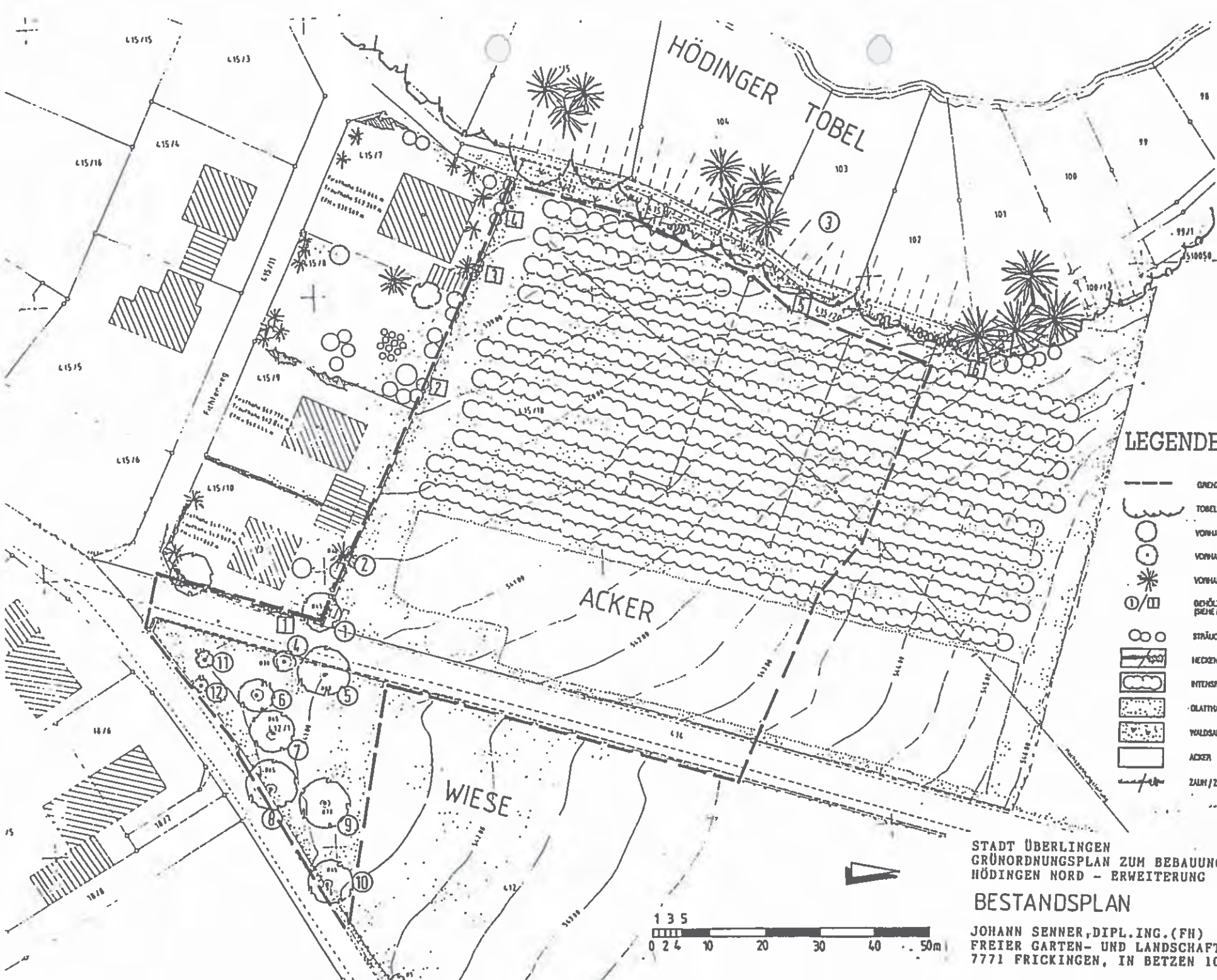
NAME : SCHÄFER

BAUHERR : STADT ÜBERLINGEN














VEGETATIONS-AUFNAHME VOM : 03.04.91

GEHÖLZLISTE

NR.	ART	STAMM Ø M	M KRONE Ø	HÖHE M	VITALITÄT	BEMERKUNGEN
1	Birke		6	12	gut	erhaltenswert
2	Fichte		3	7 - 8	gut	nicht standortgerecht
3	Tobelwald					Eschen, Buchen, zum Teil Fichtenaufforstungen fehlender Gehölzsaum
4	Kirsche	30	4	5	mittel	Pflegeschnitt notwendig
5	Birne	80			sehr gut	erhaltenswert
6	"	50	6	6	"	"
7	"	65			"	"
8	"	65	8 - 9	8	"	"
9	"	70	7 - 8	8 - 9	mittel	Pflegeschnitt notwendig
10	"	65	7	8	gut	
11	Kirsche	25				Halbstamm, Neuanpflanzung
12	Apfel	5				Hochstamm, Neuanpflanzung



LEGENDE BESTANDSPLAN

-  GRENZE DES BEBAUUNGSPLANES
-  TOBELWALD
-  VORHANDENE LAUBBÄUME
-  VORHANDENE OBSTBÄUME
-  VORHANDENE NADELBÄUME
-  OBHÖLZBESCHNEIDUNG / KLEINSTRUKTURBESCHNEIDUNG (SIEHE ENTSPRECHENDE LISTEN)
-  STRÄUCHER
-  HECKEN GESCHNITTEN / HECKEN FROHWACHSEND
-  INTENSIVOSTANLAGE
-  GLATTHAFTER WIESE (MIDWISCHUNG)
-  WALDSALBE
-  ACKER
-  ZAHL / ZAHL MIT KLETTERBEWUCHS

STADT ÜBERLINGEN
GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN
HÖDINGER NORD - ERWEITERUNG

BESTANDSPLAN

JOHANN SENNER, DIPL. ING. (FH)
FREIER GARTEN- UND LANDSCHAFTSARCHITEKT BDIA
7771 FRICKINGEN, IN BETZEN 10, TEL. 07554/1489

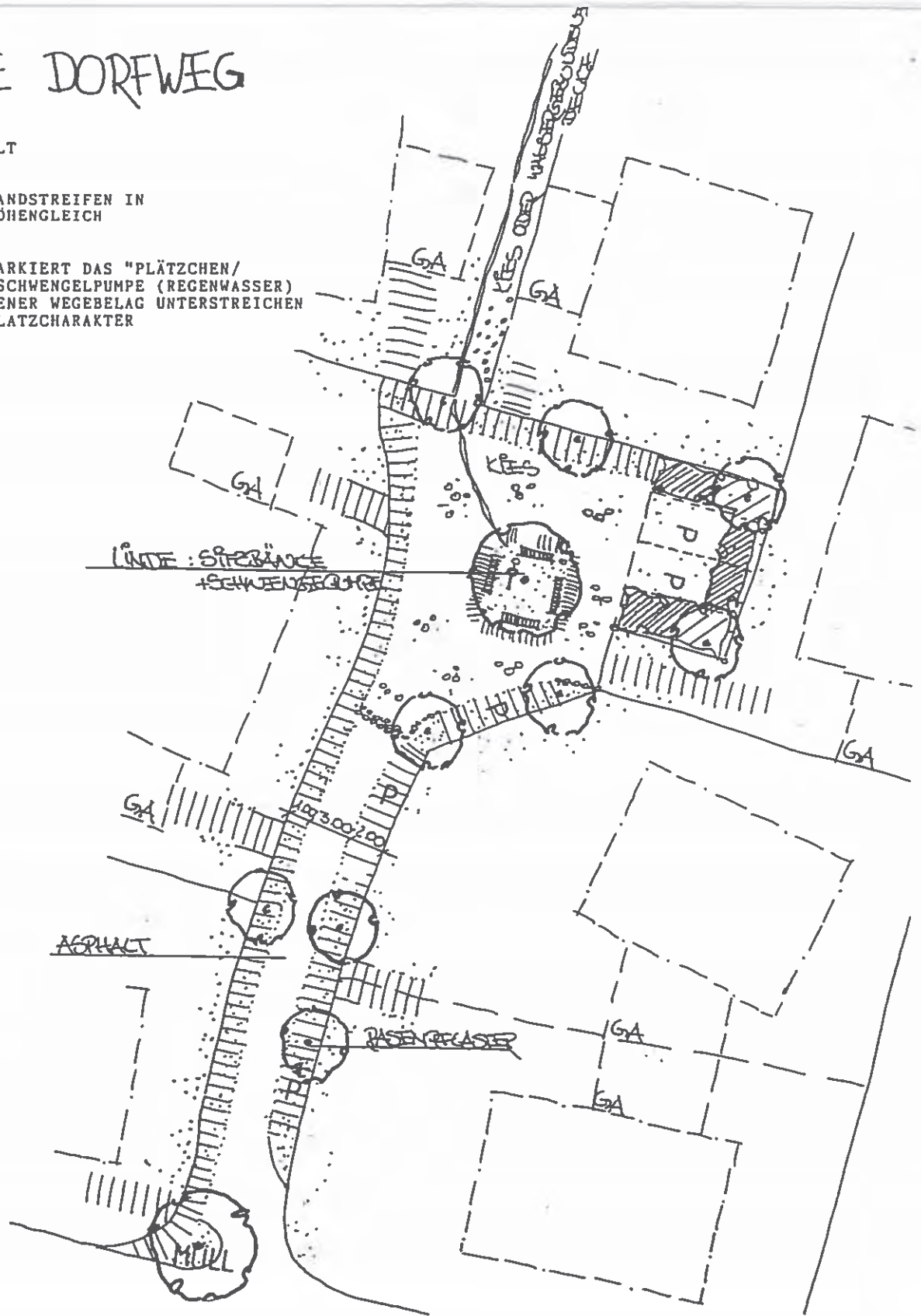


VARIANTE DORFWEG

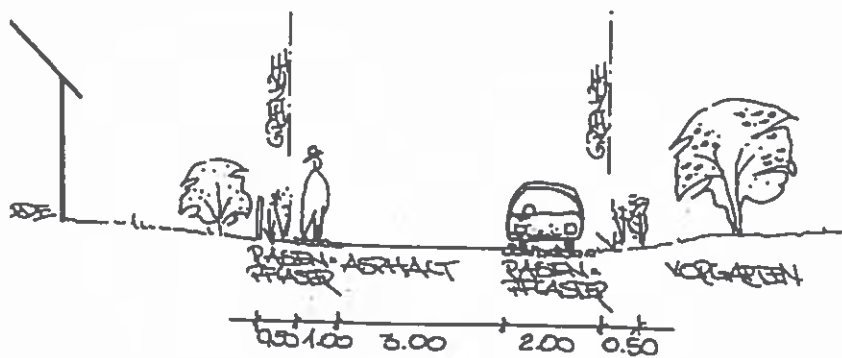
o ZUFAHRT IN ASPHALT

o AUSBILDUNG DER RANDSTREIFEN IN RASENPFLASTER, HÖHENGLEICH

o ZENTRALER BAUM MARKIERT DAS "PLÄTZCHEN/SITZBÄNKE, EINE SCHWENGELPUMPE (REGENWASSER) UND WASSERGEBUNDENER WEGEBELAG UNTERSTREICHEN DEN DÖRFlichen PLATZCHARAKTER



QUERSCHNITT



STADT ÜBERLINGEN
GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN
HÖDINGEN NORD - ERWEITERUNG

VARIANTE DORFWEG

JOHANN SENNER, DIPL. ING. (FH)
FREIER GARTEN- UND LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
7771 FRICKINGEN, IN BETZEN 10, TEL. 07554/1489