

„Mühlen-Walke“

Textteil

Satzung

der Stadt Überlingen a.B. über den Bebauungsplan "Mühlen-Walke"

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) i.d. Fassung vom 21. März 1961 (BGBl. I S. 241) und vom 10. Juni 1964 (BGBl. I S. 347) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl.S. 129) hat der Gemeinderat am 21. JAN. 1970 den Bebauungsplan "Mühlen-Walke", umfassend bzw. Teile der Gewanne

Lehen, St. Ulrich, Bei der Walke, Walke, Obere Herrenmühle, Spendmühle, Untere Herrenmühle, Mühlen sowie das zwischen Liebesinsel, Ostbadrondell, Bahnlinie und Bodensee gelegene Gebiet

als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Festsetzung in dem unter § 2 Ziff. 1 dieser Satzung genannten Lageplan.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Lageplan M 1 : 1000
- 2) Bauvorschriften

Beigefügt sind:

- a) Übersichtsplan M 1 : 5000
- b) Begründung
- c) örtliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Mühlen-Walke".


§ 3

Inkrafttreten

Die Gemeinde legt den genehmigten Bebauungsplan öffentlich aus. Sie macht die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung ortsüblich bekannt. Mit der Bekanntmachung, die an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Überlingen a.B., den 21. JAN. 1970

Der Gemeinderat


(Bürgermeister)

B e b a u n g s v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan "Mühlen-Walke" der Stadt Überlingen a.B.

A. Rechtsgrundlagen

§§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) i.d. Fassung vom 21. März 1961 (BGBl. I S. 241) und vom 10. Juni 1964 (BGBl. I S. 347);

§§ 1 bis 23 der Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung = BauNVO) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237);

§§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21);

§ 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG. vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl.S.208) i.d. Fassung vom 16. März 1965 (Ges.Bl. S. 62)

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Allgemeines Wohngebiet (WA) Mischgebiet (MI) und Sondergebiet (SO) gegliedert, wobei die Lgb.Nr. 2854/2, 2854/8, 2875/19 und 2884 zur Errichtung eines Altenwohnheimes und das Sondergebiet zur Errichtung von Sanatorien, Kurheimen, Kurhotels und Feriententren bestimmt werden.

Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Lageplan.

§ 2

Ausnahmen

Anlagen, die gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 1, 2 und 3 der BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind unter der Voraussetzung des § 1 Abs. 5 der BauNVO allgemein zulässig. Die in § 4 Abs. 3 Ziff. 6 der BauNVO und in § 6 Abs. 3 der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 3

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschöflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschosflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Lageplan. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze. Hochhäuser im Sinne des § 2 Abs. 3 LBO sind nicht zulässig. Talseitige Erdabgrabungen dürfen nicht vorgenommen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 5

Bauweise

Es gilt die offene Bauweise, sofern im Lageplan nicht eine andere Festsetzung erfolgt ist.

§ 6

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt im Lageplan.

IV. Sonstiges

§ 7

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG.

Überlingen, den 21. JAN. 1970

~~Genehmigt gemäß § 11 des
Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960
(BGBl. I S. 341)~~

~~Regierungspräsidium Südbaden~~

~~MIT AUSNAHME DER PLANUNG AUF DEN
GRUNDSTÜCKEN LG B. NR. 2578 u. 2579~~

~~Freiburg i. Br., den 15. Juni 1970~~



~~Im Auftrag~~

~~Rrauff~~

Der Gemeinderat:

Eberswal

(Bürgermeister)

Genehmigt gemäß § 11 des
Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960
(BGBl. I S. 341)

Regierungspräsidium Südbaden

Freiburg i. Br., den 8. Juli 1970



Im Auftrag

Rrauff

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Mühlen-Walke" der Stadt Überlingen a.B.

I. Allgemeines

Durch die Auflösung des Betriebes der Maschinenfabrik Auer, Lgb.Nr. 2875/19 und 2884, und die darauf beabsichtigte Erstellung eines Altenwohnheimes ergibt sich eine Änderung der Nutzung des ca. 15 000 qm großen, im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesenen Grundstücks.

Darüberhinaus gebietet die beachtliche Entwicklung unserer Stadt als Kur- und Fremdenstadt die Weiterführung und Schaffung von Anlagen und Kureinrichtungen im östlichen Teil des Seeufergebietes. Grünanlagen, Kureinrichtungen, ein Seeuferweg zwischen Liebesinsel und Ostbadrondell müssen, wie bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesen, geschaffen werden.

II. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke entsprechend der im Plan festgelegten Nutzungsart bilden.

III. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen, betragen ca. DM 2.500.000,-.

Überlingen a.B., den 21. JAN. 1970

Der Gemeinderat:


Eberhard
(Bürgermeister)

Stadt Überlingen a.B.

S a t z u n g

über örtliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Mühlen-Walke", umfassend die bzw. Teile der Gewanne

Lehen, St. Ulrich, Bei der Walke, Walke, Obere Herrenmühle, Spendmühle, Untere Herrenmühle, Mühlen sowie das zwischen Liebesinsel, Ostbadrondell, Bahnlinie und Bodensee gelegene Gebiet.

Auf Grund der §§ 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 6. April 1964 (Ges.Bl.S. 151) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl.S. 129) hat der Gemeinderat am 21. JAN. 1970 folgenden örtliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Mühlen-Walke" als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Mühlen-Walke" der Stadt Überlingen a.B.

§ 2

Grenz- und Gebäudeabstand

Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen richtet sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung; sind jedoch im Lageplan des Bebauungsplanes durch Baugrenzen größere Grenzabstände festgesetzt, so sind diese einzuhalten.

§ 3

Gestaltung der Hauptgebäude

1) die Höhe der Gebäude darf vom natürlichen Gelände - an der Talseite des Hauses gemessen - bis zur Traufe betragen:

bei talseitig eingeschossig in Erscheinung tretenden Gebäuden	4,00 m
bei talseitig zweigeschossig in Erscheinung tretenden Gebäuden	6,50 m
bei talseitig dreigeschossig in Erscheinung tretenden Gebäuden	9,00 m
bei talseitig viergeschossig in Erscheinung tretenden Gebäuden	12,00 m

Für jedes weitere Vollgeschoss erhöht sich die zulässige Höhe um 2,75 m.

- 2) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf bergseitig nicht mehr als 0,45 m betragen.
- 3) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich diesem architektonisch unterordnen.
- 4) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- 5) Die Balkon- und Loggienbrüstungen sowie die Hauseingänge sind so zu gestalten, daß ein nachträglicher Einbau von Sicht- und Wetterschutz nicht erforderlich ist.

- 6) An den Hausfassaden sind polierte Natursteine, glasierte Flässon, stark leuchtende Keramikflächen und grelle Kunststoffe sowie glänzende goldfarbene Materialien nicht zugelassen.
- 7) Für alle Gebäude sind nur Flachdächer zulässig. Die Dachflächen müssen so ausgebildet werden, daß sie nicht reflektieren. Schwarze Dachpappe darf nicht sichtbar verwendet werden.
Als Ausnahme kann bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden ein flachge-
neigtes Dach bis 25° und bei mehrgeschossigen Gebäuden bis 12° zuge-
lassen werden, sofern städtebauliche Gesichtspunkte dem nicht entgegen-
stehen.
- 8) Ein Kniestock ist nicht zugelassen.

§ 4

Gestaltung der Nebengebäude und Garagen

- 1) Die Nebengebäude haben sich dem Hauptgebäude nach Umfang und Höhe unterzuordnen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammen-
hang zu bringen.
- 2) Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem des Hauptgebäudes entsprechen. Auf Nebengebäuden dürfen keine Dach-
gärten errichtet werden.
- 3) Nebengebäude dürfen zeitlich nicht vor den Hauptgebäuden errichtet wer-
den.
- 4) Terrassenanlagen sind so auszuführen, daß sie sich dem natürlichen Ge-
lände angleichen. Böschungen, Terrassen usw. müssen sich in Material,
Maß, Form und Verhältnis der Gesamtanlage unterordnen. Gelbe Kalksteine
oder Steinimitationen für Mauerwerk dürfen nicht verwendet werden.

§ 5

Verputz und Anstrich der Gebäude

Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbaubnahme entsprechend den Baubescheidsbedingungen zu behandeln und in hellen Farben (Pastellfarben) zu halten. Auffallend wirkende Farben dürfen nicht verwendet werden.

Die Baurechtsbehörde kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.

Bei Haupt- und Nebengebäuden sind Putzart und Farbton aufeinander abzu-
stimmen.

§ 6

Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen

Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge nach Anordnung der Baurechtsbehörde einheitlich zu gestalten. Gestattet sind Sockel bis 0,30 m Höhe über Straßen- bzw. Gehwegoberkante aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinter-
pflanzung. Buntfarbenes Drahtgeflecht darf nicht verwendet werden, auch nicht als Abgrenzung zwischen Grundstücken.

Die Gesamthöhe der Einfriedigung soll das Maß von 0,90 m nicht über-
schreiten.

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen von Grundstücken an Straßeneinmündungen und -kreuzungen darf 0,80 m -gemessen ab Oberkante fertiger Fahrbahn-
decke- nicht überschreiten. Die Einfriedigung darf auf keinen Fall eine Sichtbehinderung für Verkehrsteilnehmer bilden.

Garageneinfahrten dürfen erst 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie eingefriedigt werden.

§ 7

Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergarten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

An Straßen, welche Aussicht nach dem See gewähren, darf eine Bepflanzung der Grundstücke nur dergestalt erfolgen, daß der Allgemeinheit ausreichend Durchblicke auf den See erhalten bleiben.

Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 8

Ausdehnung der Genehmigungspflicht

Die in § 88 Ziff. 5 b, und Ziff. 6, § 89 Abs. 1 Ziff. 1, 2, 12 b, 13 a, 14, 15, 23, 26 und 20 LBO genannten Bauarbeiten bedürfen der Genehmigung der Baurechtsbehörde.

§ 9

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Bestimmungen dieser Satzung gilt § 94 LBO.

§ 10

Ordnungswidrigkeiten

Vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen dieser Satzung werden als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 112 LBO verfolgt.

§ 11

Inkrafttreten

Die Gemeinde legt die genehmigte Satzung öffentlich aus. Sie macht die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung ortsüblich bekannt. Mit der Bekanntmachung, die an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, wird die Satzung gemäß § 112 Abs. 5 LBO in Verbindung mit § 12 des Bundesbaugesetzes rechtsverbindlich.

Überlingen a.B., den 21. JAN. 1970

Der Gemeinderat:

~~Genehmigt gemäß § 11 des
Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960
(BGBl. I S. 341)~~

~~Regierungspräsidium Südbaden~~

~~MIT AUSNAHME DER PLANUNG AUF DEN
GRUNDSTÜCKEN LGB NR. 2578 und 2579~~

~~Freiburg i. Br., den 15. Juni 1970~~

~~Blattsteiger~~

~~im Auftrag~~

~~R. Weipf.~~

Eberhard

(Bürgermeister)

Genehmigt gemäß § 11 des
Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960
(BGBl. I S. 341)

Regierungspräsidium Südbaden

Freiburg i. Br., den

8. Juli 1970

Blattsteiger

im Auftrag

R. Traub

