

„Bruehl“

Textteil

**BÜRGERMEISTERAMT
ÜBERLINGEN (BODENSEE)**

Tel. 07551/87 - 1

S a t z u n g

der Stadt Überlingen über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Brühl",
Stadtteil Bonndorf

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat am 7.6.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Brühl" 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 15.09.1977 (BGBl. I S. 1764 mit der Änderung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665)
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 - Planz.-V. 81) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)
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, GesBl. S. 329.

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes "Brühl" Stadtteil Bonndorf stimmt mit der Urschrift, die das Landratsamt am 16. Nov. 1989 nicht beanstandet hat, überein.

Überlingen, den 22. Dezember 1989
Ruhland
Baurechtsamt



§ 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 - 3. Aug. 1989
2. den Bebauungsvorschriften vom - 3. Aug. 1989
3. dem Bepflanzungsplan " - 3. Aug. 1989

Der Satzung beigelegt 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 3. August 1989



Der Gemeinderat:

gez.

Erbersbach

Bürgermeisteramt

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

für den Bebauungsplan "Brühl" der Stadt Überlingen, Stadtteil Bonndorf

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

I. Art der baulichen Nutzung

I. 1 Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 3 BauNVO) festgesetzt. Das ehemalige Schulgrundstück ist als Baugrundstück für den Gemeinbedarf festgesetzt.

II. Maß der baulichen Nutzung

II 1 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse. Die Angaben sind der Nutzungsschablone im Lageplan zu entnehmen.

II 2. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Lageplan. Sie gilt als Höchstgrenze.

III Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

III. 1 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise.

III. 2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgen im Lageplan.

III Zulässige Zahl der Wohnungen

Im gesamten Bebauungsplangebiet, soweit es als WA ausgewiesen ist, sind nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

IV. Sonstiges

IV. 1 Nebenanlagen

Die für den Betrieb des Ortsnetzes erforderlichen Kabelverteilerkästen werden als Ausnahme (§ 14 Abs. 2 BauNVO) auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

IV. 2 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Der Bepflanzungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Festsetzungen über Pflanz- und Erhaltungsgebote im privaten Grundstücksbereich sind Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Die Bepflanzung ist spätestens in der nächstfolgenden Pflanzzeit nach der Bezugsfertigkeit des Gebäudes vorzunehmen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

I. 1 Antennen

Es ist unzulässig, mehr als eine Antenne auf einem Gebäude anzubringen. Sie sollen, wenn dies empfangstechnisch ohne Nachteile ist, unter Dach installiert werden.

II. Dachgestaltung und Dachform

- 1.1 Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 32° - 45° zugelassen.
- 1.2 Kniestöcke sind bis maximal 0,60 m zugelassen. Maßgebend für die Höhe des Kniestockes ist das Maß von Oberkante Rohfußboden Dachgeschoß bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Sparrenunterkante auf der Innenseite.
- 1.3 Als Dacheindeckungsmaterial sind nur Biberschwanzziegel und Betondachsteine oder flach gemuldete Pfannenziegel bzw. Dachsteine in heller bis mittlerer ziegelbrauner Farbe zugelassen.
- 1.4 Für ggbf. erforderlich werdende Reinigungsarbeiten an den Kaminen über Dach sind der Dachdeckung angepaßte Dachtritte in der Farbe der Ziegelddeckung zu verwenden.
- 1.5 Zum Ausbau des Dachgeschosses sind Schleppgaupen mit einer Gesamtlänge von höchstens 1/5 der Hauptdachlänge zugelassen. Die lichte Gaupenhöhe, gemessen von FFB, darf 1,90 m nicht überschreiten. Der Ansatzpunkt des Gaupendaches am Hauptdach darf nicht höher als 2,00 m vom First in der Dachneigung gemessen.

- 1.6 An den Längsseiten sind normale Dachvorsprünge (DV) mit offenen Gesimsen und vorgehängter Rinne waagrecht gemessen von 0,65 - 0,80 m, je nach Kniestockhöhe, auszuführen. An den Giebelseiten sind normale Dachvorsprünge (Ortgänge) von ca. 0,30 m auszuführen. Größere Dachvorsprünge mit Flugsparren bis 0,60 m werden zugelassen. Die Ortgänge sind als Windbretter mit Zahnleisten auszuführen. Dies gilt auch für evtl. zum Einbau kommende Gaupen.
- 1.7 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.

III. Gestaltung der Gebäude

- 3.1 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 oder geschlammter Putz) ohne gekünsteltes rustikales Aussehen.
- 3.2 Daneben sollen einfache senkrechte Holzschalungen, z.B. Decken- und Bodenschalung, verwendet werden. Einfache konstruktive Fachwerkausführungen (Ständerbauweise) sind zulässig.
- 3.3 Die PKW-Abstellplätze sind als offene Einstellplätze oder geschlossene Garagen in den Baukörper so einzubinden, daß die Dachflächen der Hauptdächer mit gleicher Neigung darübergezogen werden können. Soweit freistehende Garagen zulässig sind, müssen diese Dächer mit gleicher Dachneigung wie am Hauptgebäude erhalten.

IV. Einfriedigungen und Nebenanlagen

- 4.1 In den im Bebauungsplan ausgewiesenen Sichtfeldern sind Sichthindernisse jeder Art über 0,70 m über Fahrbahnoberkante unzulässig.
- 4.2 Im Innenbereich (Erschließungsbereich) sind Scherenzäune oder senkrechte Lattenzäune bis 0,60 m Höhe zugelassen. Entlang den Fahrbahnen müssen die Zäune um 0,50 m von Fahrbahnkante zurückgesetzt erstellt werden.

V. Gestaltung der Freiflächen

Die befahrbaren Grundstücksflächen sind wahlweise als wassergebundene Decken (kein Asphalt) oder mit Naturpflaster oder naturähnlichem Betonpflaster herzustellen.

VI. Zufahrtsbreiten

Die Zufahrtsbreiten zum Grundstück einschließlich eines seitlich angeordneten Kfz.-Abstellplatzes darf entlang der Straße 5,00 m Breite nicht übersteigen.

VII. Festsetzung der Sockelhöhe

Die Sockelhöhen (EFH) sind im Bebauungsplan festgesetzt.

VIII. Hinweis auf die Gestaltungsfibel des Landkreises

Die guten Beispiele in "Bauen auf dem Lande", eine Gestaltungsfibel für das Bauen im Bodenseekreis, dienen als Anregung.

Überlingen, den 3. August 1989

Der Gemeinderat:
gez.

Ebersbach

Bürgermeister



B e g r ü n d u n g

I Planungsanlaß

Das Plangebiet liegt im süd-östlichen Teil des Stadtteiles Bonndorf. In dem einzigen Bebauungsplan "Bonndorf Ost" des Stadtteiles Bonndorf stehen Bauplätze nicht mehr zur Verfügung. Der Ortschaftsrat von Bonndorf ist deshalb an die Stadt herangetreten, südlich des Ortes eine Bauzeile mit acht Bauplätzen zuzulassen. Dies würde ausschließlich dem Bedarf dienen, der aus dem Stadtteil Bonndorf heranwächst. Für einen Bebauungsplan mit acht Bauplätzen und einer neuen Erschließungsstraße müßte zuerst der Flächennutzungsplan fortgeschrieben werden. Mit dem Landratsamt ist man deshalb nach einer Ortsbesichtigung übereingekommen, daß der Plan auf vier Bauplätze beschränkt wird. Der so verkleinerte Plan kann noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Die Gemeinde kommt deshalb der Verpflichtung des § 1 Abs 3 Baugesetzbuch (BauGB) nach. Nach dieser Bestimmung sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Aufgrund der Besitzverhältnisse ist es nahezu sicher, daß diese Plätze nur von ortsansässigen Bürgern bebaut werden.

II. Planungsvorbereitung

2.1 Der vom Regierungspräsidium Tübingen genehmigte Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen ist am 14.11.1980 wirksam geworden. Der vorliegende Bebauungsplan ist noch aus diesem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Bestandsaufnahme

Nördlich an das Plangebiet grenzt das ehemalige Schulgebäude an. Dieses Gebäude hat heute die Funktion eines Dorfgemeinschaftshauses. Es dient auch im weitesten Sinne Vereinszwecken. In westlicher Richtung schließen sich landwirtschaftlich genutzte Grundstücke an.

III. Abwasserbeseitigung

Die aus dem Plangebiet anfallenden Abwässer werden in die bestehende "Langenbachkläranlage" im Stadtteil Bonndorf eingeleitet. Diese Anlage ist für 1.500 E + .EGW ausgelegt. Dieser Kläranlage werden die Abwässer aus dem Stadtteil Nesselwangen und Bonndorf im Mischkanal zugeleitet.

IV. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die für den Straßenbau benötigten Flächen sind bereits von der Stadt Überlingen freiwillig erworben.

V. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme entstehen, betragen ca. DM 55.000.—

Kanalisation DM 25.000.—

Straßenbau DM 30.000.—

Die Finanzierung der notwendigen Erschließung setzt sich aus Beiträgen und Eigenmitteln zusammen. Die Baumaßnahme ist in den Haushalt der Stadt Überlingen aufgenommen.

VI. Begrenzung der Wohnungszahl (§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB und § 4 Abs. 4 BauNVO)

Wie ausgeführt, sollen die Bauplätze den Eigenbedarf aus dem Stadtteil Bonndorf decken. Durch die Begrenzung der Wohnungszahl soll sichergestellt werden, daß dieses Ziel auch erreicht wird. Ferner soll verhindert werden, daß nur Kleinstwohnungen entstehen, die dann in der Regel nur zu Ferienzwecken verwendbar sind.

VII. Kfz.-Stellplätze

Die für das Dorfgemeinschaftshaus erforderlichen Kfz-Stellplätze sind reits vorhanden und im Plan dargestellt.

Überlingen, den 3. August 1989

Der Gemeinderat:

gez.

Ebersbach

Bürgermeister

