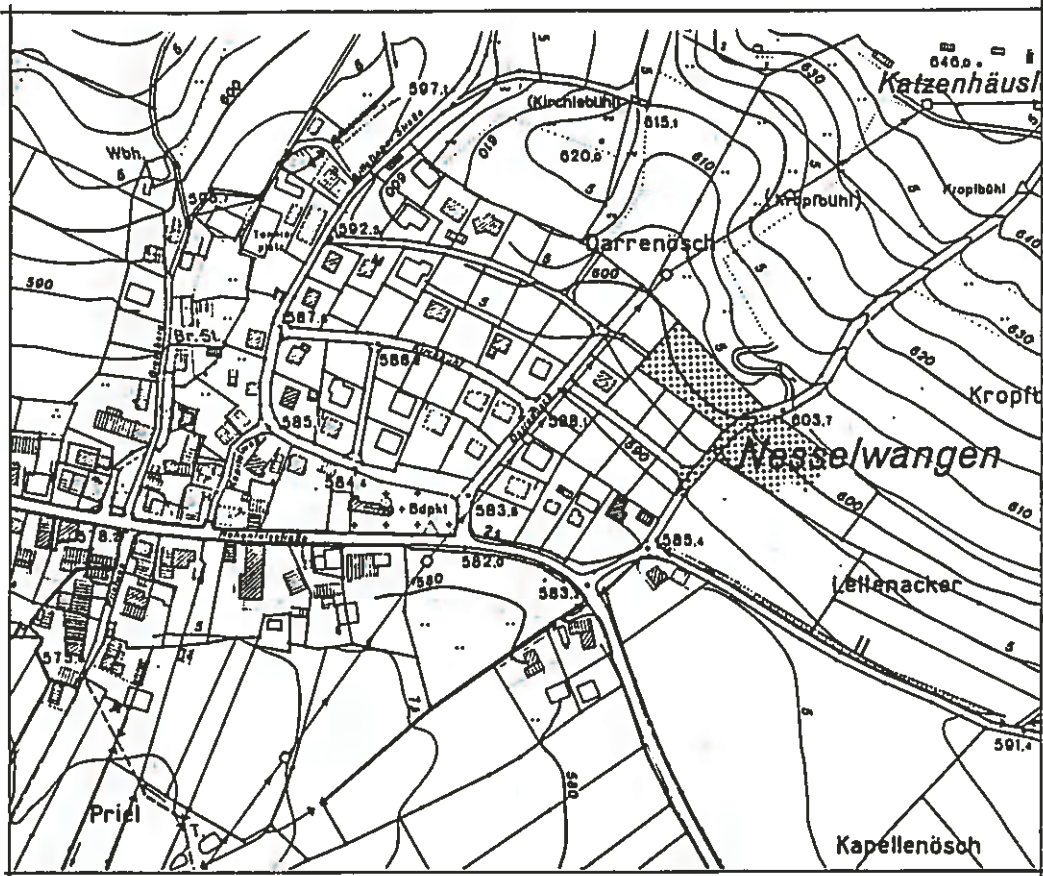


**„Darrenösch II“**

**Textteil**



STADT ÜBERLINGEN  
STADTTEIL NESSELWANGEN  
BEBAUUNGSPLAN „DARRENÖSCH II“

STADTPLANUNG ÜBERLINGEN 06.12.1993

### S a t z u n g

der Stadt Überlingen über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Darrenösch II"

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat am ~~10. MRZ. 1995~~ die Aufstellung des Bebauungsplanes "Darrenösch II" unter Zugrundelegung folgender Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. S. 1093) und Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl.II S. 885/1122) geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbauandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

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. 132) in der Fassung des Investitionserleichterungs- und Wohnbauandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 30.07.1981, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (Gesetzblatt S. 770), zuletzt geändert durch Art. 14 ANP.-VO vom 23.07.1993 (GBI. S. 533).

§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBI.S. 578; ber.S. 720); zuletzt geändert durch Ges. vom 12.12.1991 (GBL. S. 860).

Verordnung der Landesregierung und des Innenministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO BauGB) vom 25.08.1987, (Ges.B1. S. 329) zuletzt geändert durch VO vom 18.10.1993 (GBI. S. 629).

§ 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. 1:500 vom
2. den Bebauungsvorschriften vom

Der Satzung beigelegt ist:

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 27. MRZ 1995



  
Forno  
Bürgermeister

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

für den Bebauungsplan "Darrenösch II", Stadtteil Nesselwangen

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 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 und Garagen
7. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen
9. Verkehrsflächen
10. Pflanzlisten 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.

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Die diesbezüglichen Eintragungen in den Nutzungsschablonen bedeuten:

WR = Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

Gemäß § 1(6) BauNVO wird festgesetzt, daß im reinen Wohngebiet die in § 3 (3) Ziffer 1 BauNVO aufgeführten Betriebe nicht zulässig sind.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ), und der Zahl der Vollgeschosse.

### 1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist gemäß Einschrieb in die Nutzungsschablone festgesetzt.

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.

### 1.2.2 Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die Geschoßflächenzahl ist entsprechend dem Einschrieb in die Nutzungsschablone festgesetzt.

Gemäß § 20 (3) Satz 2 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

### 1.2.3 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:

I : maximal 1 Vollgeschoß ist zulässig

## 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 Für den Bereich des Bebauungsplanes wird die Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.
- 2.3 Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt; Gebäude dürfen nur auf diesen Flächen errichtet werden (siehe Planzeichnung). Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden.

### 3. ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

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

für Gebäude mit einem Vollgeschoß: höchstens 2 Wohnungen

### 4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 4.1 Die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind zwingend.

Die Gebäudeaußenwände sind parallel bzw. rechtwinklig zu den eingetragenen Haupt- und Nebenfirstrichtungen zu errichten.

### 5. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe gemäß § 18 (1) BauNVO, bezogen auf den Hauseingang, wird für die neu zu erstellenden Gebäude auf max. 0,80 m über dem gewachsenen Gelände festgelegt.

Der Meßpunkt der Bezugshöhe ist der Schnittpunkt der Diagonalen des Baufensters.

Das Untergeschoß darf nicht als Vollgeschoß im Sinne des § 2 (5) LBO in Erscheinung treten.

### 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 Garagenvorderseite (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. Aneinander angrenzende Garagenvorbereiche sind einheitlich zu gestalten. Eine Abtrennung ist nicht 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 Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" mit einem öffentlichen Leitungsrecht für die Einlegung von Ver- und Versorgungsleitungen zugunsten der Versorgungsträger - Stadt Überlingen, Deutsche Bundespost, Telekom - belastet. Die Flächen sind im Plan festgesetzt.

Die Eigentümer von Grundstücken, auf denen Leitungsrechte eingetragen sind (siehe Planzeichnung), sind verpflichtet, die Verlegung von Leitungen sowie die Herstellung und Unterhaltung der dazu notwendigen Einrichtungen 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 Die im Plan eingetragenen Baumstandorte sind mit hochstämmigen Laubbäumen gemäß der Pflanzliste Nr. 10.1 zu bepflanzen. Die Bäume sind im Zuge des Ausbaus der Erschließungsmaßnahme bzw. nach Fertigstellung der baulichen Anlage zu pflanzen.
- 8.2 Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und regelmäßig fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Einzelbäumen ist ein entsprechender Ersatz gem. Pflanzliste 10.1 zu pflanzen und zu unterhalten.
- 8.3 Maßnahmen zur Erhaltung und Schaffung einer typischen Ortsrandbegrünung.

Die im Plan als private 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.

## 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.

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

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

### INHALT:

1. Antennen
2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
3. Systemskizzen zur Gestaltung von Dachaufbauten
4. Gestaltung der Freiflächen
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 Baukörper

Die Baukörper sind eindeutig längsgestreckt, in rechteckiger geschlossener Form, zu erstellen. Die Hausbreite an der Giebelfront darf max. 10,00 m betragen. Gebäudeecken sind ohne Abstützungen unzulässig. Die Abstützungen sind senkrecht und ohne Bogen auszuführen.

#### 2.2 Dachform

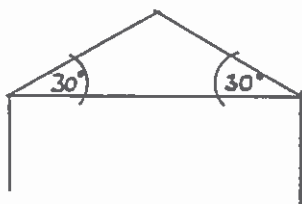
Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer zulässig, das gilt auch für die Dächer der Garagen. Die Dächer sind mit hausmittigem First symmetrisch zu erstellen.

#### 2.3 Dachneigung (35° - 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.

## 2.4 Dacheindeckung

Als Dacheindeckungsmaterial sollten möglichst Biberschwanzziegel verwendet werden. Ansonsten sind flach gemuldete Pfannenziegel bzw. Dachsteine in den Farben zwischen naturrot und ziegelbraun zugelassen.

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

## 2.5 Dachaufbauten

2.5.1 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.

2.5.2 Folgende Dachaufbauten sind entsprechend der beigefügten Systemskizze zulässig:

a. Giebelständige Gaupen mit Satteldach

Sonderformen:

Dreiecksgaupen

b. SchlepPGAupen (ausgenommen: Ochsenaugengaupen und Fledermausgaupen)

c. Allgemeine Bestimmungen:

- Die Gesamtlänge aller Einzelgaupen einer Dachseite darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

- Als seitlicher Abstand der Gaupe zum Ortgang sind mindestens 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.
- je Gebäude ist nur eine Gaupenart zulässig.
- je Dachseite sind insgesamt zwei Gaupen zulässig.

#### 2.5.3 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.

#### 2.5.4 SchlepPGAUPEN

- Die SchlepPGAUPEN müssen eine Mindestdachneigung von 15° aufweisen.
- Der Anschnitt des SchlepPGAUPENDACHES mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

#### 2.5.5 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 m<sup>2</sup> begrenzt.
- Pro Dachseite sind maximal zwei Dachfenster zugelassen.
- Die Dachflächenfenster sollen möglichst einheitliche Fensterformate aufweisen.
- Dachflächenfenster sind mit höhenmäßig gleicher Anordnung in die Dachfläche zu integrieren.



## 2.6 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.

## 2.7 Balkone

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.

Balkone sind nur zulässig, wenn sie in das Dach eingebunden und bei einer Ausladung von mehr als 1,50 m durch Stützen mit dem Boden verbunden sind.

## 2.8 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.

Untergeordnete Glasvorbauten und Wintergärten in Stahlkonstruktion sind grundsätzlich zulässig, allerdings nicht, wenn sie zur freien Landschaft orientiert sind.

Unter Berücksichtigung kleinklimatischer Gesichtspunkte sollten größere tür- und fensterlose Fassaden begrünt werden (ca. 15 m<sup>2</sup>). Es sind Pflanzen der Liste 10.4 zu verwenden.

Erker und erkerähnliche Anbauten sind nur zulässig, wenn sie in einfacher, rechtwinkliger Form in Erscheinung treten. Sie sind in das Hauptdach einzubinden. Rund- und Vieleckerker sind unzulässig.

## 2.9 Farbgebung

Als Farben für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude und Garagen sowie für außenliegende Mauern sind gebrochene Weißtöne sowie helle gedeckte Erdfarben 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.

## 2.10 Gebäudehöhe

### 2.10.1 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 3,25 m

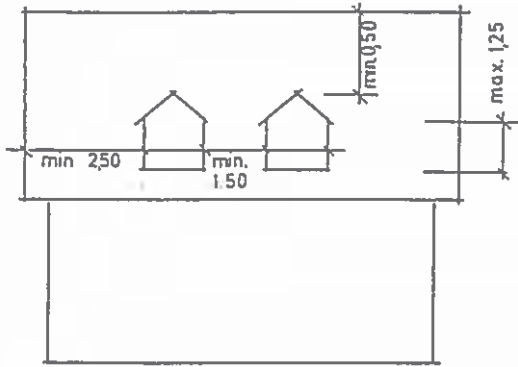
### 2.10.2 Firsthöhe

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

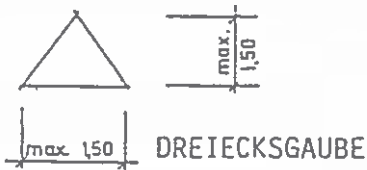
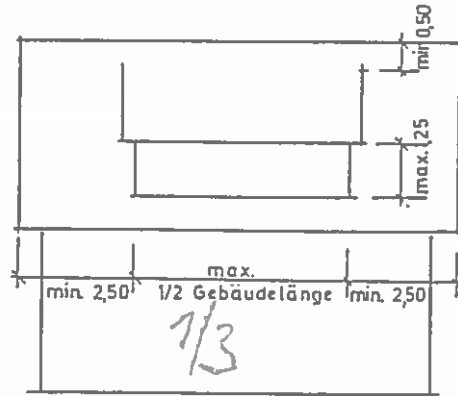
bei eingeschossigen Gebäuden 8,80 m.

3. SYSTEMSKIZZEN ZUR GESTALTUNG VON DACHAUFBAUTEN

GIEBELSTÄNDIGE GAUBEN

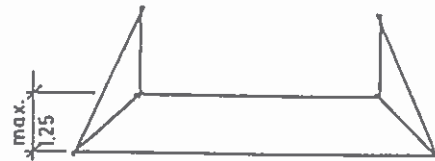


SCHLEPPGAUBEN



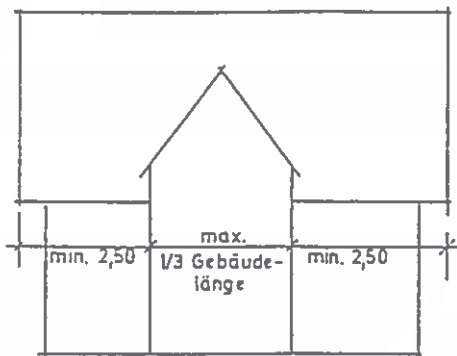
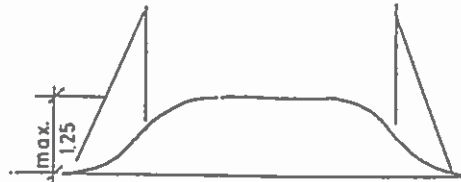
DREIECKSGAUBE

FLEDERMAUSGAUBE (nicht zulässig)

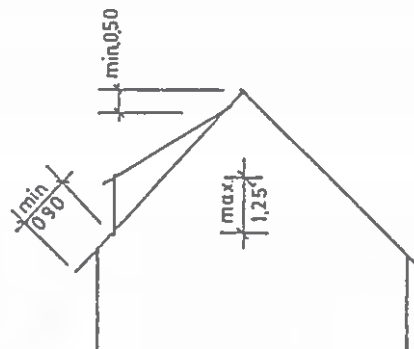


SCHLEPPGAUBE

OCHSENAUGE (nicht zulässig)



ZWERCHGIEBEL



REGELQUERSCHNITT

#### 4. Gestaltung der Freiflächen

(§ 73 (1) 5 LBO)

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

Die natürliche Geländeform ist zu erhalten. Das Gebäude hat sich in seiner Grundrißkonzeption dem Gelände anzupassen. Aufschüttungen und Abgrabungen am Gelände sind grundsätzlich nicht zulässig. Dies gilt auch für die Gestaltung sogen. "Feldherrenhügel". Geländeänderungen sind nur im Anschluß an das Gebäude zugelassen, bedingt 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.

##### 4.1 Vorgartenbereiche

Die Vorgärten sind so zu gestalten, daß sie nicht abschirmend wirken. Sie sind als Rasen- und Wiesenfläche mit einzelnen Gehölzen anzulegen. Es sind Pflanzen der Liste 10.2. zu verwenden. Nicht erlaubt sind Fichten und Tannenarten, Thuien und Scheinzypressen sowie exotisch wirkende Pflanzen (bunt- oder rotblättrige Arten). Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

#### 5. EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG

(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Massive Grundstückseinfriedungen (z.B. Mauern und schmiedeeiserne Zäune) sind unzulässig.

Im Innenbereich (Erschließungsbereich) sind sowohl Maschendrahtzäune bis 0,80 m Höhe zugelassen, die mit standortgerechter Bepflanzung einzugrün sind (Sortenliste) als auch einfache Zäune mit senkrechter Lattung bis 0,80 m.

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 Stichstraßen ist ein gemeinschaftlicher Müllstandort vorzusehen, auf dem die einzelnen Mülltonnen zum Abholen aufgestellt werden sollen. Die Fläche ist ohne Einfriedung als offenporiger Belag herzustellen.

Überlingen, den

27. MRZ. 1995



  
Forno1  
Bürgermeister

# 1. Übersichtsplan



## 2. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES PLANGEBIETES

Das zu überplanende Gebiet befindet sich im Nord-Osten des Überlinger Stadtteils Nesselwangen und schließt unmittelbar an das überwiegend bebaute Wohngebiet "Nesselwangen-Darrenösch" an, für das bereits seit 1982 ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht.

Im Osten verläuft die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ca. 40 - 55 m östlich des Grundstücks Flurstück Nr. 63.

Ansonsten wird das Gebiet begrenzt:

- im Süd-Osten durch das Grundstück mit der Flurstück Nr. 396
- im Süd-Westen durch die Grundstücke mit den Flurstücks Nr. 68/38, 68/39, 68/40
- im Westen durch die Grundstücke Flurstück Nr. 68/35 und 68/36, sowie
- im Norden durch die Grundstücke mit den Flurstück Nr. 65 und 394.

## 3. GRÖSSE DES PLANGEBIETES UND ANZAHL DER BAUGRUNDSTÜCKE

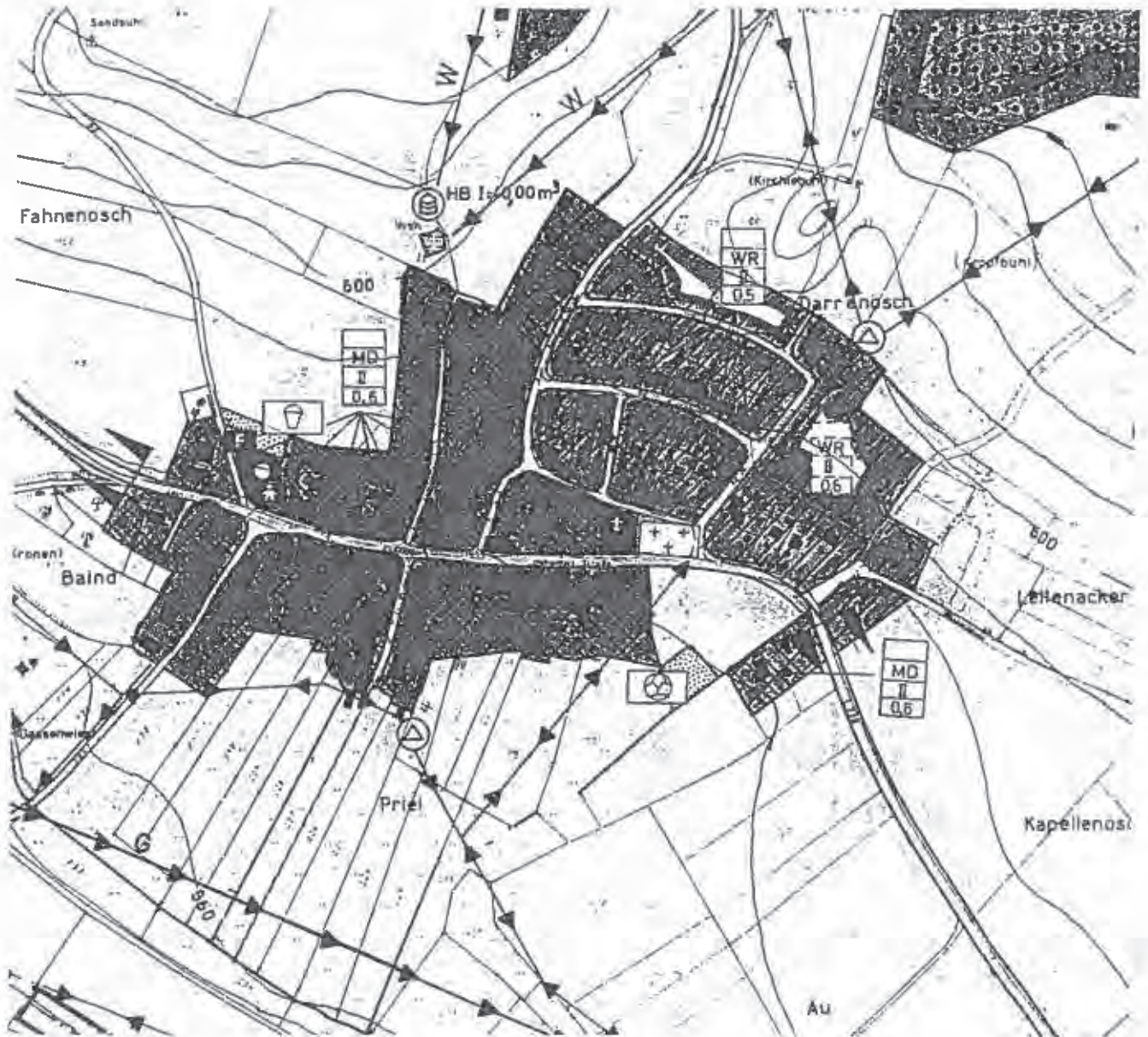
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 0,5 ha.

Davon entfallen auf - Verkehrsflächen insgesamt (Fahrbahn, Fußweg, Schrammbord, Parkplätze)	710 m <sup>2</sup>
- private Grünflächen	920 m <sup>2</sup>
- Wohnbauflächen	<u>3.430 m<sup>2</sup></u>
Gesamtgröße	5.060 m <sup>2</sup>

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind insgesamt sechs Baugrundstücke vorgesehen.

## 4. PLANUNGSERFORDERNIS UND PLANUNGSZIELE

Im Überlinger Stadtteil Nesselwangen steht Bauland (zu erschwinglichen Preisen) ortsansässigen Bürgern nicht mehr zur Verfügung. Der Bebauungsplan "Darrenösch II" soll unter Beachtung der in § 1 (5) Satz 1 BauGB aufgeführten Zielquadriga, insbesondere zur Erneuerung und Fortentwicklung des Überlinger Stadtteils Nesselwangen, durch die Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Eigenbedarfs sowie zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, unter Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege beitragen. Über die Sicherung vorhandener erhaltenswerter Grünbestände, die Festsetzung einer neuen Ortsrandeingrünung sowie einer der Ortsrandlage angepaßten Bebauung soll dieses Planungsziel erreicht werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan M. 1:5000

### 5. EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der genehmigte Flächennutzungsplan vom 10. Juni 1980 weist zwar die für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke mit den Flurstücks Nr. 68 und 395 als Flächen für die Landwirtschaft aus. Grundsätzlich kann jedoch der Bebauungsplanentwurf als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, weil die Abrundung der bestehenden Wohnbauflächen mit ca. 50 m geringfügig ist. Es ist beabsichtigt die geplante Änderung in Wohnbauflächen in der bereits eingeleiteten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen zu berücksichtigen.



## 6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Westlich angrenzend befindet sich die Fläche des rechtsverbindlichen "Darrenösch I".

Durch die Planung, die als Wirtschaftsweg festgesetzte Fläche als Erschließungsstraße für das Gebiet "Darrenösch II" auszubauen, wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Darrenösch I" geändert und insoweit aufgehoben, als er vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Darrenösch II" überlagert wird.

## 7. BESTEHENDE SITUATION

Bei den Flächen des geplanten Baugebietes handelt es sich um als Wiesen- und Weideland genutzte Hanggrundstücke mit Höhendifferenzen von 6,00 m im Westen und 10,00 m im Osten. Im Norden begrenzen jeweils Böschungen von ca. 2,00 m Höhe die Flächen. Erwähnenswert ist außerdem der Bestand an erhaltenswerten Hochstammbäumen.

Im Süden und Westen schließt unmittelbar die Wohnbebauung des Gebietes "Darrenösch" an; im Norden und Osten die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Für das Gebiet besteht hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung durch die vorhandene Straße "Darrenösch" bereits eine gute Ausgangsbasis.

## 8. GEPLANTE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan sieht eine Wohnbebauung als "Reines Wohngebiet" gemäß § 3 BauNVO, entsprechend der Ortsrandlage, mit sechs freistehenden, überwiegend traufständigen Einzelhäusern sowie dazugehörigen Garagen vor.

Um den Charakter einer lockeren durchgrünter Bebauung durch eine bauliche Verdichtung, speziell mit Garagen und Nebengebäuden, nicht zu beeinträchtigen, wird zusätzlich die Anzahl der Wohneinheiten auf 2 WE je Gebäude beschränkt.

Festgesetzt ist außerdem 1 Vollgeschoß, wobei jedoch aufgrund der topographischen Gegebenheiten die Gebäude talseitig zweigeschossig in Erscheinung treten. Die Grundflächenzahl ist mit 0,2, die Geschosflächenzahl mit 0,4 vorgesehen; die Dachneigung soll zwischen 35° - 45° betragen.

Die äußere verkehrliche Anbindung ist durch die vorhandene Straße "Darrenösch" gewährleistet. Die direkte Erschließung der westlichen und östlichen Grundstücke ist über zwei neu zu erstellende Stichstraßen konzipiert.

Aufgrund der Bedeutung der Straßen als reine Anliegerstraßen mit insgesamt maximal 30 angeschlossenen Wohneinheiten, sind sie als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Wohnstraße", vorgesehen. Geplant ist, sie als "Mischflächen" herzustellen, also mit einem Niveau für alle Verkehrsteilnehmer. Die Straße "Darrenösch" behält die Breite von 4,75 m bei. Zur besseren gestalterischen Einbindung wird ein mit Baumpflanzungen untergliederter Streifen Straßenverkehrsgrün mit vorgesehen. Die neuen Stichstraßen sind mit 4,50 m Breite und einer Länge zwischen 30,00 und 50,00 m dargestellt, jeweils mit einer Wendemöglichkeit am Ende.

Die Unterbringung der privaten Stellplätze erfolgt grundsätzlich auf den Grundstücken innerhalb des Baufeldes oder auf den speziell dafür dargestellten Flächen. Um die Versiegelung durch die erforderlichen Stellplätze gering zu halten, können Garageneinfahrten für den Stellplatznachweis herangezogen werden.

Aufgrund der geringen Anzahl der neu zu erstellenden Wohneinheiten, somit wirtschaftlich auch nicht vertretbar sowie der fußläufig zumutbaren Länge der neuen Wohnstraßen sind die am Ende geplanten Wendemöglichkeiten nicht für dreiaxlige Lkw's somit auch nicht für dreiaxlige Müllfahrzeuge ausgelegt. Nach städtebaulichen Orientierungswerten, die von einer maximal zumutbaren Wohnweglänge (Fußweg) mit 80 - 100 m ausgehen, wird die vorab angeführte maximale Distanz als zumutbare Entfernung angesehen, die Müllgefäße (hier: 35 oder 50 Liter Mülltonnen) zu einem Abstellplatz am Einmündungsbereich der Stichstraßen zu befördern.

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch den Anschluß an das bestehende gemeindliche Leitungsnetz in der Straße Darrenösch.

Eine Anschlußmöglichkeit an vorliegende Entwässerungsleitungen ist ebenfalls in der Straße Darrenösch gegeben.

Die Erforderlichkeit von zu berücksichtigenden Leitungsrechten über private Flächen ist noch zu prüfen.

Die neue Kanaltrasse soll grundsätzlich in den zu erstellenden Stichstraßen verlaufen.

Die Versorgung mit Elektrizität ist noch abzuklären und dafür gegebenenfalls bereitzustellende Flächen.

Neben der Ausweisung der Wohnbauflächen sichert der Bebauungsplan auch die äußere Eingrünung und somit auch die landschaftliche Einbindung des Plangebietes durch die Schaffung eines für den Bodenseeraum typischen Ortsrandes. Speziell an der nördlichen Plangebietsgrenze, über eine durchschnittliche 5,00 - 8,00 m breite mit Hochstammobstbäumen und Sträuchern zu bepflanzende private Grünfläche.

Im Osten wird sowohl durch die Neuanspflanzung als auch die Pflanzbindungen zum Erhalt von Hochstammobstbäumen sowie die Festsetzung private Grünflächen die landschaftliche Einbindung, der Erhalt von Grünbeständen sowie der Übergang in die freie Landschaft gesichert.

## HINWEISE

### Vermessung

Im Zuge von Baumaßnahmen ist zur Sicherung des Aufnahmepunktes (AP) Nr. 797 im Flurstück Nr. 63 das Staatl. Vermessungsamt Friedrichshafen vorab zu benachrichtigen

### Denkmalschutz (§ 20 Dsch6)

Sollten sich im Zuge von Erdbauarbeiten, archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) oder Befunde (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) zeigen, ist die Archäologische Denkmalpflege umgehend zu verständigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

### Gebot der Rücksichtnahme

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zwischen Wohnbauflächen und den landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie den daraus u.U. zu erwartenden Konflikten erfolgt der Hinweis:

1. Der Wohnbenutzer muß sich auf die Nähe landwirtschaftlicher Betriebe bzw. landwirtschaftlicher Flächen einstellen. Er muß deshalb zumutbare landwirtschaftliche Immissionen dulden.
2. Andererseits müssen landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen des Zumutbaren auf eine Wohnnutzung in ihrer Nähe Rücksicht nehmen.

27 MRZ

