

„Friedhof- Zahnstraße 1988“

Textteil

Satzung.

der Stadt Überlingen über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Friedhof-Zahnstraße"

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat am 20.04.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Friedhof-Zahnstraße" unter Zugrundelegung folgender Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. §§ 1, 2, 2a, 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Gesetz vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949)
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)
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. § 1 der Zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 18.12.1979 (Ges.Bl. 1980 S. 42)
5. § 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
6. § 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).

Beizakten

ZU

241081/95¹⁵⁸

Mr. 80 822/55 15
14. 01. 1988

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im "zeichnerischen" Teil" des Bebauungsplanes.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung besteht aus:

1. dem "zeichnerischen Teil" M 1 : 1000 vom 25. Aug. 1978
2. den Bebauungsvorschriften vom 27. Nov. 1978

Die Satzung beigefügt sind:

1. die Begründung
2. ein Übersichtsplan M 1 : 5000

§ 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 25. Nov. 1988

Der Gemeinderat:

gez.

Ebersbach

Bürgermeister

Ausfertigung

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt übereinstimmen

Überlingen, den 6. Dezember 1988

Der Bürgermeister

gez. Ebersbach

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

für den Bebauungsplan "Friedhof-Zahnstraße" der Stadt Überlingen

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

I. Art der baulichen Nutzung

I. 1. Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als reines Wohngebiet (WR) und allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

II. Maß der baulichen Nutzung

II. 1. Allgemeines

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

II. 2. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Lageplan. Sie gilt als Höchstgrenze. Auf die Zahl der Vollgeschosse werden Dachgeschosse, wenn sie über mindestens zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses die für Aufenthaltsräume erforderliche lichte Höhe haben, angerechnet. Dachgeschosse sind hierbei Geschosse, die ganz im Dachraum liegen, oder in den Dachraum hineinragen, aber unterhalb des Dachraumes weniger als 2,00 m hoch sind. Der Dachraum beginnt am Schnitt von Außenwand und Dachhaut. Der Dachraum über dem obersten Geschöß gilt als Dachgeschöß.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

III. 1. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise.

III. 2. Überbaubare Grundstücksfläche

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

III. 3. Zulässige Zahl der Wohnungen

Im Bebauungsplangebiet sind an den im Plan ausgewiesenen Stellen 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. Erhaltung von Bäumen und Strauchgruppen (§ 9 Abs. 2 Nr. 25 BauGB)

Die Festsetzungen über Erhaltungsgebote im privaten Grundstücksbereich sind Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

I. 1. Antennen

Es ist unzulässig, mehr als eine Antenne auf einem Gebäude anzubringen.

II. Dachgestaltung und Dachform

II.1 Es sind Satteldächer zugelassen. Die Dachneigung (DN in Grad) ist im Lageplan eingetragen. Die Firstrichtung ist im Plan festgelegt.

- II.2 Kniestöcke sind bei zweigeschossigen Gebäuden bis 0,35 m zugelassen. Maßgebend für die Höhe des Kniestockes ist das Maß von Oberkante Fußboden der letzten Obergeschoßdecke bis zum Schnittpunkt zwischen Außenwand und Sparrenunterkante. Die Traufhöhe darf vom tiefsten Bezugspunkt (OK Erdgeschoßfußbodenhöhe) bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk - OK Dachsparren betragen bei:
- | | |
|---------------------------|--------|
| eingeschossigen Gebäuden: | 3,10 m |
| zweigeschossigen Gebäuden | 5,80 m |

Handwritten note:
Kniestock OK Sparren
Traufhöhe OK Sparren
maximaler Wert zulässig

Dabei darf OK Erdgeschoßfußbodenhöhe nicht mehr als 0,30 m über dem gewachsenen Gelände, gemessen an der tiefsten Lage aller Hausfluchten, betragen.

- II.3 Als Dacheindeckungsmaterial sind nur Biberschwanzziegel und Betondachsteine oder flach gemuldete Pfannenziegel bzw. Dachsteine in heller bis mittlerer ziegelbrauner Farbe zugelassen.

- II.4 Für ggbfs. erforderlich werdende Reinigungsarbeiten an den Kaminen über Dach sind der Dachdeckung angepaßte Dachtritte in der Farbe der Ziegelddeckung zu verwenden.

- II.5 Zum Ausbau des Dachgeschosses sind Einzelgaupen 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 liegen als 2,00 m vom First in der Dachneigung gemessen. Liegende Dachflächenfenster sind nur für Nebenräume bis zu einer Größe von höchstens 0,75 m Rohbaumaß zulässig. Dacheinschnitte (sogen. Negativgaupen) dürfen höchstens bis 1/5 der Hauptdachlänge betragen und müssen so angeordnet werden, daß ein seitlicher Abstand zu den Ortsgängen von mindestens 2,00 m gesichert ist.

- II.6 An den Längsseiten sind normale Dachvorsprünge (DV) mit offenen oder geschlossenen Gesimsen und vorgehängter Rinne waagrecht gemessen von 0,60 - 0,80 m, je nach Kniestockhöhe auszuführen. An den Giebelseiten sind normale Dachvorsprünge von ca. 0,30 m zugelassen.

III. Gestaltung der Gebäude

- III.1 Die Außenwände der Gebäude sind hauptsächlich als Putzfassaden in gebrochenen Farbtönen auszubilden. Stark farbige, glänzende Anstriche oder Verkleidungen sind nicht zugelassen.
- III.2 Daneben können einfache Holzschalungen, z.B. Decken- und Bodenschalung, verwendet werden. Einfache konstruktive Fachwerkausführung für Teilbereiche sind zulässig.
- III.3 Die PKW-Abstellplätze sind möglichst als offene Einstellplätze oder geschlossene Garagen in den Baukörper so einzubinden, daß die Dachfläche der Hauptdächer mit gleicher Neigung darübergezogen werden können. Freigestellte Garagen müssen mit geneigten Dächern entsprechend dem Hauptgebäude errichtet werden.
- III.4 Wintergartenkonstruktionen sind nur bis 1/3 der Hauptkörperlängen zulässig und sind auf das Erdgeschoß zu beschränken.

IV. Einfriedigungen und Nebenanlagen

- IV.1 In den im Bebauungsplan ausgewiesenen Sichtfeldern sind Sichthindernisse jeder Art über 0,70 m über Fahrbahnoberkante unzulässig.
- IV.2 Im Innenbereich (Erschließungsbereich) sind Scherenzäune oder senkrechte Lattenzäune bis zu 0,80 m Höhe zugelassen. Entlang den Fahrbahnen müssen Zäune um 0,50 m von der Fahrbahnkante zurückversetzt erstellt werden.

V. Gestaltung der Freiflächen

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

VI. Zufahrtsbreiten

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

Überlingen, den 25. Aug. 1988

Der Gemeinderat:

gez.

Ausfertigung

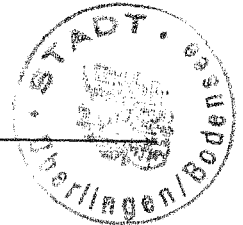
Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt übereinstimmen.

Überlingen, den 16. Dezember 1988

Der Bürgermeister
Ebersbach

Ebersbach

Bürgermeister



Bebauungsplan "Friedhof-Zahnstraße" der Stadt Überlingen

Begründung

Planungsanlaß

Die Stadt Überlingen hat 1975 den Generalverkehrsplan aus dem Jahre 1970 überarbeiten lassen. Der überarbeitete Generalverkehrsplan wurde vom Gemeinderat zustimmend zur Kenntnis genommen. Dieser überarbeitete Generalverkehrsplan hat u.a. eine innerstädtische Entlastungsstraße zum Inhalt.

Am 04.04.1979 hat der Gemeinderat die Aufstellung von Bebauungsplänen für eine innerstädtische Entlastungsstraße beschlossen. Gleichzeitig wurde über das Gutachten zum ruhenden Verkehr eingehend beraten. Entsprechenden dem Generalverkehrsplan sah der der Bebauungsplanentwurf aus dem Jahre 1979 eine durchgehende innerstädtische Entlastungsstraße von der L 195c (Nußdorfer Straße) über den Hizler und durch das Baugebiet Friedhof- Zahnstraße bis zur K 7786 (Aufkircher Straße) vor.

Zu dieser Planung fand am 03.05.1979 eine vorgezogene Bürgerbeteiligung statt. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Friedhof-Zahnstraße" ist in den Gemeinderatsitzungen vom 09.11. 1983 und 23.11.1983 eingehend diskutiert worden. In der Gemeinderatsitzung vom 14.03.1984 ist von der Verwaltung dargelegt worden, daß die ursprüngliche Straßenplanung, die damals verschiedentlich als Stadtautobahn bezeichnet wurde, von der Verwaltung nicht mehr weiterverfolgt wird. Dies hatte zur Konsequenz, daß die St. Ulrichstraße und die Hizlerstraße im Rahmen des laufenden Ausbaues schlanker geworden sind. Ferner ist auch nach dieser Sitzung nicht mehr der Gedanke verfolgt worden, etwa von der Wiestorstraße über die Fischerhäuservorstadt den Verkehr in die Bahnhof- bzw. Christophstraße abzuleiten.

In der Gemeinderatsitzung vom 04.04.1984 ist dann nochmals ein Aufstellungsbeschluß über das Gebiet "Friedhof-Zahnstraße in dem verkleinerten Plangebiet beschlossen worden. Dazu wurde die vorgezogene Bürgerbeteiligung am 04.05.1984 im Rathaussaal durchgeführt.

Am 11.07.1984 ist im Gemeinderat über Details (Straßenbreite, Gehwegbreite, Gehweg einseitig oder beidseitig) eingehend beraten und beschlossen worden.

In der Gemeinderatsitzung vom 22.10.1986 ist auf Vorschlag der Verwaltung nochmals über den Anschluß der neuen Zahnstraße an die Friedhofstraße diskutiert worden. Um

der Würde und der notwendigen Ruhe auf dem Friedhof gerecht zu werden, schlägt die Verwaltung vor, es doch bei der ursprünglichen Planung zu belassen, wonach die neue Zahnstraße über das Grundstück Kupferschmid auf die Friedhofstraße geführt wird. Mit großer Mehrheit entschließt sich der Gemeinderat für die von der Verwaltung skizzierte blaue Trasse.

Das Plangebiet ist, abgesehen von einzelnen Baulücken, weitgehend bebaut. Die Bebauung vollzog sich im Rahmen des § 34 BBauG entlang vorhandener Wirtschaftswege. Mit diesem Bebauungsplan soll das Straßen- und Wegenetz geordnet und insbesondere der Schulweg zur Wiestorschule gesichert werden. Dieses Baugebiet und auch das künftige Baugebiet "Schättlisberg" muß sinnvoll an das übrige Straßennetz von Überlingen angebunden werden. Diese Anbindung ist z.Zt. mangelhaft und konzentriert sich im wesentlichen auf die Aufkircher Straße.

Mit diesem Bebauungsplan soll auch die dringend notwendige Friedhofserweiterung planungsrechtlich abgesichert werden. Es ist beabsichtigt, den Friedhof sowohl in süd-westlicher als auch in nord-östlicher Richtung zu erweitern. Teilabschnitte der jetzigen Zahnstraße und des Feigentalweges werden entwidmet und in das Friedhofsgelände eingebezogen. Im Bereich der jetzigen Schrebergärten im süd-westlichen Friedhofsbereich wird dann der notwendige Parkplatz zum Friedhof angelegt werden.

Planungsvorbereitung

Der vom Regierungspräsidium Tübingen genehmigte Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Sipplingen-Owingen ist am 14.11.1980 wirksam geworden. Der vorliegende Bebauungsplan ist aus diesem Flächennutzungsplan entwickelt. Das im Flächennutzungsplan als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesene Nellenbachtal ist, soweit es diesen Planungsbereich betrifft, in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Abwasserbeseitigung

Die aus dem Plangebiet anfallenden Abwässer werden in die Verbandskläranlage des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung Überlinger See eingeleitet. Die Verbandskläranlage ist in der ersten Ausbaustufe bis zum Jahre 1995 für 47 670 Einwohner, wegen der Berücksichtigung der Industrie und des Fremdenverkehrs auf insgesamt 100 000 Gleichwerte angelegt.

Verkehrliche Erschließung

1. Äußere Erschließung

Das Baugebiet ist mit der Zahnstraße an die Friedhofstraße und mit der Nellenbachstraße und Jakob Reutlinger Straße an die Aufkircher Straße angebunden.

2. Innere Erschließung

Die Haupterschließung bilden im wesentlichen die Zahn- und Nellenbachstraße. Von diesen beiden Straßen zweigen Erschließungswege ab.

Zahnstraße: Sie verläuft in nord-westlicher Richtung von der Friedhofstraße bis Nellenachstraße, Länge ca. 470 m, Ausbaubreite 8,10 m (5,50 + 2 x 1,30).

Nellenbachstraße: Sie verläuft in nord-westlicher Richtung von der Aufkircher Straße bis zur Einmündung des Mainauweges. Von dort verläuft sie weiter als Wirtschaftsweg. Länge ca. 600 m, Ausbaubreite: 5,50 m von der Aufkircher Str. bis zur Einmündung Zahnstraße, 8,50 m im weiteren Verlauf bis zur Plangrenze. Einbahnrichtung von der Aufkircher Str. bis zur Einmündung des Litscherweges.

Jakob-Reutlinger-Str.: Verlauf: Von der Aufkircher Str. erst in nord-östlicher, dann in süd-östlicher Richtung bis zur Nellenbachstraße. Länge: ca. 270 m, Ausbaubreite: 4,50 m im nord-östlichen Teil, 5,00 im süd-östlichen Teil.

Im Amann: Verlauf: In nord-westlicher Richtung von der Jakob-Reutlinger-Str. bis zum Grundstück Flurstück Nr. 1548, Länge: ca. 75 m, Ausbaubreite: 4,50 m

Am Bergle: Verlauf: In nord-westlicher Richtung von der Nellenbachstraße bis zur Plangrenze und darüber hinaus als Wirtschaftsweg. Die Verbindung zur Nellenbachstr. ist nur für Fußgänger über einen Treppenweg möglich. Länge: ca. 260 m, Ausbaubreite: 5,50 m

Litscherweg: Verlauf: In nord-östlicher Richtung von der Nellenbachstr. bis zum Turmgartenweg, Länge: ca. 600 m, Ausbaubreite: 5,50 m von der Nellenbachstr. bis zur Zahnstr., 6,50 m von der Zahnstr. bis zum Turmgartenweg

Gassers Wies: Verlauf: In west-östlicher Richtung von der Nellenbachstr. bis zum Turmgartenweg. Ein Teilstück des alten Straßengrundstückes Flurstück Nr. 1322 (Gassers Wies) wird eingezogen. Länge: ca. 300 m, Ausbaubreite: 6,50 m

Mainauweg: Verlauf: In nördlicher Richtung vom Litscherweg bis zur Nellenbachstr., Länge: ca. 250 m, Ausbaubreite: ca. 4,50 m im südlichen Teil bis zum Grundstück Flurstück Nr. 1432/1. Im nördlichen Teil bleibt der vorhandene Querschnitt bestehen.

Turmgartenweg:

Verlauf: In nord-östlicher Richtung von der Zahnstraße bis Gassers Wies, Länge: ca. 300 m, Ausbaubreite: 65,0 m.

Forellenweg:

Verlauf: In nord-östlicher Richtung vom Feigentalweg bis zur Plangrenze. Am nord-östlichen Ende besteht ein Wendeplatz für Kfz, Länge: ca. 240 m, Ausbaubreite: 7,50 m (Bestand).

Feigentalweg:

Verlauf: In nord-östlicher Richtung von der Friedhofstraße bis Gassers Wies. Der Feigentalweg wird teilweise im Bereich des Friedhofes aufgegeben und eingezogen. Südlicher Teil: Hier dient der Feigentalweg als Zufahrt zum Grundstück Flurstück Nr. 1379, Länge: ca. 50 m, Ausbaubreite: 5,50 m. Nördlicher Teil: Von der nördlichen Friedhofsgrenze bis Gassers Wies, Länge: Ca. 250 m, Ausbaubreite: 6,50 m

Einzug bestehender Wege:

- a) Bestehender Weg zwischen Turmgartenweg und Feigentalweg durch den Friedhof wird eingezogen, Länge: ca. 135 m.
- b) Feigentalweg: Bestehender Weg innerhalb des Friedhofes wird eingezogen, Länge: ca. 215 m.
- c) Bestehender Weg zwischen Mainauweg und Gassers Wies wird eingezogen, Länge: ca. 45 m.

Weitere bestehende Erschließungswege innerhalb des Plangebietes werden nicht verändert.

Ruhender Verkehr:

Der ruhende Verkehr wird im wesentlichen durch private Stellplätze aufgenommen. Der Bedarfsermittlung werden für Einfamilienhäuser 2 und sonst pro Wohnung 1,5 Stellplätze zugrunde gelegt. Für Friedhofsbesucher sind zwei öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Nordseite: für ca. 21 Pkw, Südseite für ca. 60 Pkw.

V. Kosten

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

Kanalisation	DM 1.710.000,--
Straßenbau	DM 4.070.000,--

Überlingen, den 25. Aug. 1988



Der Gemeinderat:

gez.

Eberbach

Bürgermeister

