

„Goldbacher Straße“

Textteil

71097/3027

Stand: 07.05.2008, ergänzt am 10.06.2008

eb

Grosse Kreisstadt Überlingen
Bebauungsplan " Goldbacher Straße II"
Textteil Rechtsplan
Satzungsbeschluss § 10 BauGB
07.05.2008

Inhaltsverzeichnis

- I. Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen
- II. Hinweise
- III. Satzung über örtliche Bauvorschriften
- IV. Begründung
 - 1.0 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes
 - 2.0 Rechtliche Grundlagen
 - 3.0 Bestand
 - 4.0 Konfliktsituation
 - 5.0 Städtebauliche Zielsetzung
 - 6.0 Landschaftsplanerische Zielsetzung - Leitbild
 - 7.0 Städtebauliche Planung
 - 8.0 Altlasten
 - 9.0 Stollen-Anlagen
 - 10.0 Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 11.0 Maßnahmen zum Schutz von Kulturdenkmalen
 - 12.0 Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen
 - 13.0 Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte
 - 14.0 Bodenordnungsverfahren
 - 15.0 Abwägung der Belange
- V. Anlagen

Grosse Kreisstadt Überlingen Bebauungsplan "Goldbacher Straße"

I. Satzung

über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die planungsrechtlichen Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I.S. 3316)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I.S. 466)
3. Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) in der Neufassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 884 und 895)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I. S. 58)
5. Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20)

Der Gemeinderat hat am 28.05.08 die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan „Goldbacherstraße“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Plan vom 07.05.2008 maßgebend.

§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen:

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet folgende Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.1.3. Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)

Ausnahmen:

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.1.4 Sondergebiet mit Zweckbestimmung (gem. § 11 BauNVO)

Die Zweckbestimmung ist wie folgt festgesetzt:

- Anlagen für Klinik- und Kureinrichtungen

1.2 Maß der baulichen Nutzung**1.2.1 Reines Wohngebiet; allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Sondergebiet:**

- | | | |
|--------------------------|-------|-------------------------|
| - Grundflächenzahl | (GRZ) | Planeintrag |
| - Geschossflächenzahl | (GFZ) | Planeintrag |
| - Höhe baulicher Anlagen | (h) | First (F) |
| - Zahl der Vollgeschosse | (Z) | Planeintrag
Wand (W) |

1.2.2 Die im Bebauungsplan mit "B" bezeichneten Grundstücke sind hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung im Bestand geschützt. Bei Neu- oder Umbauten darf das vorhandene Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten werden. Das vorhandene Maß der baulichen Nutzung bezieht sich auf die Grundfläche, Geschossfläche, auf die Zahl der Vollgeschosse und ist absolutes Höchstmaß, welches nicht überschritten werden darf. Die vorhandene Zahl der Wohneinheiten –so fern rechtmäßig vorhanden- ist ebenfalls Höchstmaß.

2.0 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO):

Wandhöhen:

Die Höhen der Gebäude, gemessen von Oberkante Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf folgende Maße nicht überschreiten:

Z = I	:	max.	4,00 m
Z = II	:	max.	6,00 m
Z = III	:	max.	8,25 m
Z = IV	:	max.	11,00 m

Firsthöhen:

Die Höhen der Gebäude von Oberkante Erdgeschossfußboden bis Oberkante First darf höchsten betragen:

Z = I	:	max.	7,50 m
Z = II	:	max.	10,50 m
Z = III	:	max.	13,50 m
Z = IV	:	max.	15,00 m

2.1 Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird auf max. 0.80 m über dem gewachsenen Gelände festgelegt. Der Messpunkt der Bezugshöhe ist der Schnittpunkt der Diagonalen des Baufensters.

Das Sockelgeschoss bez. Untergeschoss darf nicht als Vollgeschoss im Sinne des § 2 (6) LBO in Erscheinung treten. Ausnahmsweise kann die Höhenlage abweichend festgesetzt werden. Bei Baulücken ist die Sockelhöhe der Umgebungsbebauung maßgeblich. In diesem Falle ist die festzusetzende Höhenlage durch Interpolation zu ermitteln.

3.0 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die maßgebliche Grundstücksfläche (MGF) festgesetzt. Die maßgebliche Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung privater oder öffentlicher Grünflächen nicht eingeschränkt. Die maßgebliche Grundstücksfläche bezieht sich auf das grundbuchmäßige Grundstück.

Die höchstzulässige Grundflächenzahl ist in den Nutzungsschablonen im Bebauungsplan eingetragen.

4.0 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Es wird festgesetzt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind.

5.0 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend den Einschrieben im Plan als Höchstwert festgesetzt. Es sind im reinen, allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet ein bzw. zwei Vollgeschosse zugelassen.

Im Sondergebiet, Buchinger Klinik, sind für bestehende Gebäude entsprechend den Einzeichnungen im Bebauungsplan bis zu vier Vollgeschosse zulässig.

6.0 Bauweise (§ 22(4) BauNVO)

Zulässig ist die abweichende Bauweise. Die Gebäude können als Einzelhäuser oder Doppelhäuser unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes errichtet werden.

Die höchstzulässige Gebäudelänge beträgt 20 m.

7.0 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) 2 BauGB)

Soweit im Plan festgesetzt, sind die wesentlichen Gebäudekanten parallel in die eingezeichneten Richtungen zu stellen.

8.0 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

9.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

10.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 und (6) BauGB)

Die durch Planzeichen 15.8 Planz V90 gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten; (öffentliche und private Grünflächen). Zufahrten und nicht versiegelte Stellplätze können ausnahmsweise zugelassen werden.

11.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

12.0 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind auf den überbaubaren, im Bebauungsplan rot angelegten und den ausgewiesenen Flächen mit Zweckbestimmung -Ga/St- zulässig. Auf den privaten Grünflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig. Auf den privaten Grünflächen sind Stellplätze in nicht versiegelnder Bauweise ausnahmsweise zulässig, wenn diese auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht hergestellt werden können.

Bestehende Anlagen sind bestandsgeschützt.

Zufahrten zu Stellplätzen können ausnahmsweise in Grünflächen zugelassen werden.

13.0 Zahl der zulässigen Wohneinheiten (§ 9(1) 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude ist eingeschränkt.

Die Angaben im Bebauungsplan sind zu beachten.

14.0 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Bäume sind in ihrem Bestand zu schützen und zu unterhalten.

Bei Straßen- und Hochbaumaßnahmen ist auf einen besonderen Baumschutz zu achten (siehe DIN 18920 und RAS-LG 4).

Die Grünbestände auf der Molassekante sind gemäß § 25 (2) 1 und 2 NatSchG zu erhalten.

15.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen (§ 9(1) 25a BauGB)

Durch Planzeichen sind im Bebauungsplan Standorte für neu zu pflanzende Bäume festgelegt. Die damit verbundenen Einschränkungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden. Es sind die in der Pflanzenliste genannten, für den jeweiligen Standort bestimmten Bäume zu pflanzen. Den örtlichen Gegebenheiten entsprechend sind die Standorte der Pflanzgebote für Bäume verschiebbar.

Bei Neubebauung ist je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Hochstamm gem. beiliegender Pflanzenliste zu pflanzen.

Für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sind die in der Pflanzenliste (Anlage) aufgeführten Arten zu verwenden.

16.0 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 1(1) 21 BauGB)

Die Flächen sind im Plan durch Planzeichen festgesetzt.

§ 3 Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 22 BauGB. Die Bestimmungen gelten für die im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiete SO mit Zweckbestimmung -Anlagen für Klinik- und Kureinrichtungen- wie folgt:

1. Sondergebiet Vianney- Hospital; Flst Nr. 2567/1, 2566/2, 2566
2. Sondergebiet Buchinger- Klinik; Flst Nr. 2333/1, 2399/5, 2399/2, 2399/6, 2399/3, 2399/1

§ 4 Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplans nach § 10(3) BauGB in Kraft.

§ 7 Außerkrafttreten

Mit Inkrafttreten der Satzung treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Goldbach“ für das Grundstück Flst. Nr. 2213 außer Kraft.

71097/3027

Stand: 07.05.2008, ergänzt am 10.06.2008

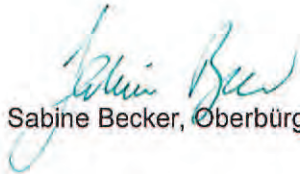
eb

Hinweis für die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 4 GemO

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt Überlingen geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Ausgefertigt, **05.03.12**

Große Kreisstadt Überlingen



Sabine Becker, Oberbürgermeisterin



II. Hinweise

- 1.0 Hingewiesen wird auf die Regelungen des § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz)
- 2.0 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 zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.
- 3.0 Die „alte Goldbacher Straße“ ist als mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Verkehrsweg ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG. Das Kulturdenkmal darf nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde zerstört oder beseitigt und in seinem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden. (§ 8 DSchG) Es ist beabsichtigt die „alte Goldbacher Straße“ als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. § 12 DSchG in das Denkmalbuch einzutragen.
- 4.0 Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost, Telekom. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschl. Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom Fernmeldebaubezirk 25, Langgasse 5, 88662 Überlingen, Telefon (07551) 832-130, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.
- 5.0 Bei Baumaßnahmen im Bereich der Stollenanlagen und in räumlicher Nähe zur Hangkante nördlich der Oberen Bahnhofstraße ist eine objektbezogene ingenieurgeologische Beratung zwingend erforderlich.
- 6.0 Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluss nach § 37 (4) WG unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis –untere Wasserbehörde- anzuzeigen.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.
Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 3 WHG sind nicht zulässig. Wird Grundwasser erschlossen, sind die entsprechenden Bauteile wasserdicht auszuführen und Rohrgräben o. ä. abzudichten.
- 7.0 Hingewiesen wird auf die Regelungen des § 22 BauGB, Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen. Die Bestimmungen gelten für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Sondergebiete mit Zweckbestimmung -Anlagen für Klinik- und Kureinrichtungen. Dem zu Folge unterliegt die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§1 Wohnungseigentumsgesetz) der Genehmigung.
- 8.0 Die im Plangebiet vorhandenen Molassefelsen und die damit verbundenen Böschungen dürfen in Ihrem Bestand nicht verändert werden. Ausnahmen sind zulässig, wenn der Bebauungsplan z.B. für Ein- und Ausfahrten entsprechende Festsetzungen trifft. Dies trifft insbesondere für das Grundstück Flurstück Nr. 2403/1 zu. Zum Zwecke der Erschließung dieses Grundstücks darf in die dortige Fels- und Böschungsformation eine Öffnung in einer Breite von 3m und in einer Höhe von 2,10m angelegt werden. Baumaßnahmen im Bereich der geschützten Fels- und Böschungsformationen bedürfen der bau- und denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

71097/3027
Stand: 07.05.2008, ergänzt am 10.06.2008
eb

V. Anlagen

Weitere Bestandteile der Satzung

- | | |
|---|------------|
| 1. den zeichnerischen Festsetzungen im Plan vom | 07.05.2008 |
| 2. Pflanzenliste vom | 07.05.2008 |

Grosse Kreisstadt Überlingen Bebauungsplan "Goldbacher Straße"

III Satzung

über die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlagen:

- 1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) in der Neufassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 884 und 895)
2. Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20)

Der Gemeinderat hat am 28.05.2008 die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Goldbacherstraße“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Plan vom 07.05.2008 im Maßstab 1:500 maßgebend.

§ 2 Gestalterische Festsetzungen

1.0 Dachneigung

- 1.1 Die zulässige Dachneigung beträgt 30 – 35°.

2.0 Dachgestaltung

Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Mansardendächer, Pultdächer.

Flachdächer sind nicht zugelassen.

- 2.1 Dachaufbauten sind zulässig. Die höchstzulässigen Firsthöhen dürfen mit Dachaufbauten nicht überschritten werden.
- 2.2 Die Summe der Breite der Dachaufbauten darf die Hälfte der geplanten Dachlänge nicht überschreiten. Wiederkehre dürfen ein Drittel der Gebäudelänge bzw. Gebäudebreite nicht überschreiten. Die Summe aller Dachaufbauten und Wiederkehre/ Zwerchhäuser darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 2.3 Je Gebäude ist nur eine Gaupenart gestattet.
- 2.4 Die Größe von Dachflächenfenster ist auf 0,75 m² begrenzt.
- 2.5 Dächer sind mit Ziegeln bzw. Dachsteinen einzudecken. Es sind rote-, braunrote-, und braune Ziegel oder ebenso gefärbte Dachsteine zu verwenden. Die Verwendung von reflektierenden Materialien ist nicht zulässig.
- 2.6 Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit Erdreich zu überdecken (Mindestauftrag einschl. Drainageschicht 50 cm) und zu begrünen.
- 2.7 Ausnahmen können in Einzelfällen zugelassen werden.

3.0 Nebengebäude und Garagen

- 3.1 Nebengebäude und Garagen müssen den Hauptgebäuden untergeordnet sein und sind mit diesen in einen gestalterisch guten baulichen Zusammenhang zu bringen bzw. in die Gebäude zu integrieren.

- 3.2 Garagen sind grundsätzlich an das Wohngebäude anzubauen, wenn im Bebauungsplan nichts anderes vorgesehen ist. Die Dachneigung soll der des Hauptgebäudes entsprechen.
- 3.3 Als Dachform wird Satteldach, Walm- und Pultdach zugelassen.
- 3.4 Der Abstand von Garagen und Nebengebäuden zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,0 m betragen.
- 4.0 Auffüllungen, Abgrabungen**
- 4.1 Auffüllungen und Abgrabungen dürfen den naturgegebenen Geländeverlauf nicht beeinträchtigen. Stützmauern sind ausnahmsweise in den Fällen zulässig, in denen Garagenzufahrten oder Straßeneinschnitte es erfordern. Ihre Höhe ist auf max. 80 cm beschränkt. Die restliche Höhe ist abzuböschten. Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen dürfen im Abstand von 50 cm keine Stützmauern errichtet werden.
- 5.0 Bodenmaterial**
- 5.1 Bodenmaterial, wie z. B. Aushubmaterial, ist soweit als möglich auf den Baugrundstücken wiederzuverwenden. Mit den Bauvorlagen ist der Nachweis für die Verwendung eventuell überschüssigen Bodenmaterials zu erbringen.
- 6.0 Einfriedigungen**
- 6.1 Einfriedigungen als Mauer, Maschendraht- oder sonstige Drahtzäune sind, mit Ausnahme innerhalb gepflanzter Hecken, nicht zulässig. Zulässig sind geschnittene und ungeschnittene Hecken, wobei die in der Pflanzenliste aufgeführten Pflanzenarten zu verwenden sind. Ebenfalls zulässig sind Holzlattenzäune. Zu beachten sind die nachbarrechtlichen Bestimmungen. Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen dürfen im Abstand von 50 cm keinerlei Einfriedigungen errichtet werden.
- 7.0 Befestigte Flächen**
- 7.1 Befestigte Grundstücksflächen (Kfz-Stellplätze, Zufahrten) sind als wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Schotterrasen oder als Rasengitterstein- Flächen herzustellen. Versiegelnde Beläge sind nicht zulässig. Ausnahmen können zur Verbesserung der Verkehrssicherheit zugelassen werden.
- 8.0 Abwasserbeseitigung**
- 8.1 Entsprechend der wasserrechtlichen Genehmigung für das Gesamtgebiet sind die nicht verschmutzten Oberflächenwässer dezentral auf den einzelnen Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen.
- 9.0 Abfallbehälter**
- 9.1 Bewegliche Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind durch bauliche oder Bepflanzungsmaßnahmen so anzuordnen, dass sie von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind.
- 10.0 Schutz der Molassefelsen**
- 10.1 Die im Plangebiet vorhandenen Molassefelsen und die damit verbundenen Böschungen dürfen in Ihrem Bestand nicht verändert werden. Ausnahmen sind zulässig, wenn der Bebauungsplan z.B. für Ein- und Ausfahrten entsprechende Festsetzungen trifft.
- 10.2 Für das Grundstück Flst. Nr. 2403/1 wird folgendes festgesetzt: - zum Zwecke der verkehrlichen Erschließung dieses Grundstücks darf in die dortige Fels- und Böschungsformation gemäß den Einzeichnungen im Bebauungsplan eine Zufahrt als Öffnung in einer Breite von maximal 3m und in einer Höhe von maximal 2,10m angelegt werden. Die Öffnung ist mit einem Tor in Holzbauweise abzuschließen. Das Zufahrtsbauwerk ist an die angrenzende Fels- und Böschungsformation in Form, Maßstab und Material dem naturgegebenen Bestand anzupassen. Zusätzliche Zugänge oder Zufahrten entlang der Grundstücksgrenze zur Goldbacherstraße sind nicht zugelassen.

§3 Ausnahmen und Befreiungen

Es gelten die Bestimmungen des § 74 LBO i.V. §56 LBO

§4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10(3) BauGB in Kraft.

Hinweis für die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 4 GemO

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden- Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt Überlingen geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Ausgefertigt, 05.03.12

Große Kreisstadt Überlingen


Sabine Becker, Oberbürgermeisterin



Stadt Überlingen Bebauungsplan "Goldbacher Straße"

IV. Begründung

1.0 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Westen der Kernstadt Überlingens.

Im nördlichen Bereich wird das Plangebiet durch die Säntisstraße, den nördlichen Teil der Wilhelm-Beck-Straße und die Straße "Auf dem Stein" begrenzt.

Die östliche Abgrenzung erfolgt an der Grundstücksgrenze zu Flst-Nr. 2562.

Die südliche Grenze des Geltungsbereiches wird sowohl durch die "Obere Bahnhofstraße" als auch durch den östlichen Teil der Goldbacher Straße gebildet.

Im Westen erfolgt die Abgrenzung an den Grundstücksgrenzen zu Flst-Nr. 2215, 2216/1, 2226, 2226/1, 2252 und 2252/4.

Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 15,6 ha.

Vorhanden sind ca. 127 Grundstücke, wovon ca. 114 Grundstücke bebaut sind.

2.0 Rechtliche Grundlagen, Verfahren

Der mit Datum vom 12.08.1998 genehmigte Flächennutzungsplan weist für das Gebiet Wohnbau-, Mischbau-, Sonderbau- und Grünflächen aus. Der Bebauungsplan wird dem Entwicklungsgebot entsprechend gem. § 8 (2) BauGB) aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan sind beachtet.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans wurde erforderlich, nachdem der Verwaltungsgerichtshof Baden- Württemberg mit Urteil vom 11.07.1997 den Bebauungsplan „Goldbacher Straße“ für nichtig erklärt hat. Die damals festgestellten Mängel sind mit dem nun erneut durchgeführten Bebauungsplanverfahren ausgeräumt worden.

Für eine Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach §13 BauGB sind die Voraussetzungen erfüllt. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt in einem Gebiet welches nach §34 BauGB zu beurteilen ist. Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird nicht wesentlich verändert. Die Pflicht für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit geringer Umweltrelevanz. Zu beachtende Schwellenwerte sind nicht überschritten. Erhaltungsziele von FFH- und Vogelschutzgebieten stehen nicht entgegen. Auf die Erstellung eines Umweltberichts kann daher verzichtet werden.

Bereits im ersten Bebauungsplanverfahren erfolgte für das gesamte Plangebiet die Aufstellung eines Grünordnungsplans. Die wesentlichen Inhalte dieses Grünordnungsplans sind in den erneut aufgestellten Bebauungsplan eingeflossen. Somit war die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB nicht notwendig.

3.0 Bestand

Bei dem Bestand des Plangebietes handelt es sich um ein typisches Villengebiet mit großen, durchgrünzten Grundstücken und einer Bebauung, bei der einzelne Wohngebäude aus dem ersten Drittel des letzten Jahrhunderts dominieren. Die Hangbebauung ist vom Bodensee gut aus einsehbar und bildet den westlichen Teil der Kernstadt Überlingens.

Die ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung fügt sich relativ aufgelockert und gestreut in die zum Teil stark hängige Uferlandschaft des Bodensees. Die "offene Bauweise" ist vorherrschend, wobei Einzel- und Doppelhausbebauung die Siedlungsstruktur prägen. Hausgruppen aus neuerer Zeit sind vereinzelt vorhanden. Sie entsprechen jedoch in der dortigen Situation nicht den gewachsenen Strukturen.

Die zwei- bis viergeschossigen Gebäude der "Buchinger Klinik" und der ehemaligen Kurklinik "Irmgard" sind hinsichtlich ihres Gebäudevolumens groß dimensioniert und übertreffen die Baumassen der Umgebungsbebauung.

Die Siedlungsstruktur wird durch einen hohen Grünanteil bestimmt. Charakteristisch sind die von Osten nach Westen verlaufenden Grüngürtel, die nahtlos und qualitativ hochwertig das gesamte Gebiet durchziehen. Prägendes Merkmal sind die steilen Böschungen und Molassefelsen, die das Gebiet in Ost-West-Richtung gliedern.

Eine hohe Anzahl von stadtbildprägenden, markanten Einzelbäumen und Baumgruppen sind ein weiteres charakteristisches Merkmal.

Vorherrschend ist im gesamten Plangebiet die Wohnnutzung. Die Ausnutzung der Grundstücke ist relativ bescheiden und beträgt im Mittel ca. 19% der Gesamtflächen. (GRZ ca. 0,19)

Aufgrund der gegebenen Topographie verläuft der überwiegende Teil der Erschließungsstraßen von Osten nach Westen, parallel zum Hang. Es ist die "Säntisstraße" im Norden, die "Goldbacher Straße" darunter und die "Obere Bahnhofstraße" im Süden. Dabei handelt es sich um lange (-900m), stellenweise nur 4 m breite Straßen, von denen zur Erschließung der Hinterlieger- Grundstücke kurze Erschließungsstiche abzweigen. Über die in der Mitte des Gebiets befindliche Straße "Auf dem Stein", wird der nördliche Teil des Plangebietes erschlossen. Die "Kleine Steinstraße" erschließt Teile des östlichen Gebietes. Die einzige Zufahrt von Süden ist über die Bahnhofstraße möglich. Aus nord-westlicher Richtung kann das Gebiet von Goldbach aus über die nördlich gelegene Säntisstraße und Schreibersbildstraße zugefahren werden.

Die Erschließungsstraßen sind teilweise in einem nicht ausgebauten Zustand vorhanden, d.h. Regelquerschnitte nach heutigen Richtlinien fehlen. Dies führt punktuell zu Konfliktsituationen, insbesondere hinsichtlich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. (Kfz-, Rad- und Fußgängerverkehr)

Von der "Säntisstraße" aus führen in südliche Richtung private und öffentliche Stichstraßen, um die dort vorhandene Bebauung in zweiter und dritter Reihe erschließen zu können. Diese Stichstraßen sind schmal (max. 4 m) und weisen ein starkes Längsgefälle auf.

Von geschichtlicher Bedeutung ist die "Goldbacher Straße", die an der "Oberen Bahnhofstraße" beginnt, außerhalb, in Richtung Westen mit einer Wendeplatte endet und von dort aus als Fußweg nach Goldbach führt.

Für alle Straßen ist Tempo 30 verordnet.

Ausgebaute Fußwegeverbindungen von Süden nach Norden sind nur im Osten an zwei Stellen vorhanden (Obere Bahnhofstraße - Kleine Steinstraße)

Das zu überplanende Gebiet wird im westlichen Bereich durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Goldbach“ aus dem Jahr 1982 erfasst. Dieser alte Bebauungsplan weist für den überlappenden Bereich ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Sanatorium“ aus. Ansonsten sind die Flächen ausschließlich mit dem neuen Bebauungsplan „Goldbacher Straße“ beplant, welcher jedoch noch nicht in vollem Umfang Rechtskraft entfaltet.

Dies führt nach wie vor dazu, dass bei der Bebauung von Baulücken, Freiflächen oder bei Erstellung von Ersatzbauten in der Regel Schwierigkeiten in der Beurteilung auftreten, ob sich das Bauvorhaben noch in die städtebauliche Gesamtsituation einfügt oder nicht. Dabei spielt vordergründig das Maß der baulichen Nutzung eine Rolle.

4.0 Konfliktsituation

In dem zu überplanenden Gebiet sind mehrere größere Baulücken vorhanden, für die eine Überbauung geplant oder gerade vollzogen wird. Insbesondere in diesen Bereichen besteht die Gefahr, dass durch neue Bebauungen das vorhandene städtebauliche Gefüge gestört und das Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Eine weitere Gefahr für ei-

ne ungeordnete städtebauliche Entwicklung besteht allgemein darin, dass Gebäude abgebrochen werden, um anschließend eine dichtere Bebauung zu realisieren. Aufgrund dieser Situation ist das Erfordernis für die Verwirklichung eines Bebauungsplans gegeben. Zielsetzung ist eine geordnete Entwicklung des Gebietes in städtebaulicher Hinsicht unter besonderer Berücksichtigung des Natur- und Landschaftsschutzes. Weitere Zielsetzung ist es, die gewachsenen Strukturen insgesamt im Grundsatz zu erhalten, zu pflegen und maßvoll fortzuentwickeln. Ein "Umbau" des Gebietes ist in städtebaulicher Hinsicht nicht erwünscht und soll vermieden werden.

5.0 Städtebauliche Zielsetzung

Städtebauliche Zielsetzung ist die Sicherung der Bestandsstruktur, verbunden mit einer maßvollen Nachverdichtung bzw. Fortentwicklung des Gebiets. Folgende Maßnahmen sind getroffen:

5.1 Sicherung der vorhandenen Siedlungsstruktur, durch Festsetzung:

Art der baulichen Nutzung

- Reines Wohngebiet
- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet
- Sondergebiet mit Zweckbestimmung

Maß der baulichen Nutzung

5.2 Sicherung des vorhandenen Grünbestandes

- Bäume, Hecken, Gärten, Grünzüge

5.3 Sicherung der Geländestrukturen

- Felskanten
- Böschungen

5.4 Behutsame Überplanung der Freiflächen unter Berücksichtigung strukturtypischer Gegebenheiten, durch Festsetzung:

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Zahl der Wohneinheiten
- notwendige Stellplätze

5.5 Behutsame Fortentwicklung des vorhandenen Gebäudebestandes unter Berücksichtigung einer angemessenen Wirtschaftlichkeit:

- Festsetzung der Grundflächenzahl
- Festsetzung der Geschossflächenzahl
- Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse

5.6 Verbesserung der Infra- und Sozialstruktur im Hinblick auf das geplante Wachstum

- Schaffung von öffentlichen Grünflächen zur Anlegung mindestens eines Kinderspielplatzes
- Schaffung von privaten/öffentlichen Grünflächen zur Verbesserung der Qualität des Wohnumfeldes

5.7 Erschließung, Straßen und Wege, Entwässerungssysteme

- Ausweisen der vorhandenen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigte Flächen, z.B. Zone 30)
- Verbesserung des Erschließungssystems durch Anlegen von Ausweichmöglichkeiten an geeigneten Stellen
- Sanierung des Abwassersystems und der Wasserversorgung
- Verbesserung der Straßenraumgestaltung durch Anpflanzen von Bäumen.

6.0 Landschaftsplanerische Zielsetzung – Leitbild (Auszug aus GOP)

Erhalt der typischen Grünstrukturen und des daraus resultierenden Stadt- und Landschaftsbildes; die städtebauliche Entwicklung soll sich auch an den landschaftlichen Leitlinien orientieren:

- Berücksichtigung der Grünflächen und Solitärbäume bei einer Bebauung noch offener Grundstücke.
- Bandartige Gebäudekomplexe in Ost-West-Richtung sind nur sehr schwer in die Gesamtsituation zu integrieren und sollen daher vermieden werden.
- Eine zu starke Verdichtung des Wohngebietes hätte auch eine Umwandlung der Vorgärten in Stellplätze zur Folge.

Die Bebauung des ehemaligen Gärtnereigeländes soll folgendes berücksichtigen:

- Schaffung einer öffentlichen Grünfläche (Spielplatz)
- Schaffung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen für den Bereich der ehemaligen die Kurklinik "Irmgard" in Abhängigkeit der zulässigen Bebauung
- Raumaufweitung durch Anlegen von Ausweichbuchten in der Goldbacher Straße
- Erhalt und Weiterentwicklung der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünkorridore
- Verbesserung des Wohnumfeldes, z.B. Schaffung bzw. Erhalt von Fußwegverbindungen, Ausbau des Straßenbegleitgrünes; Erhalt und pflanzliche Aufwertung der Vorgärten

Felskanten sollen aufgrund ihrer besonderen Wertigkeit „Tabuflächen“ sein.

Erhalt und Weiterentwicklung der für den Arten- und Biotopschutz wichtigen Strukturvielfalt:

- Stärkung der Vernetzungsstrukturen nach außen hin, z.B. Streuobstgürtel entlang der Säntisstraße und zur Anhöhe des Eglisbohl
- Vernetzung der Ost-West - Grünzäsuren durch fingerartige Grünbänder (Sträucher, Bäume, Wildstaudensäume) in Nord-Süd-Richtung

Erhalt der "beengten" Straßenverhältnisse in der Oberen Bahnhofstraße, Goldbacher Straße und Säntisstraße (keine Verbreiterung)

7.0 Städtebauliche Planung

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet überwiegt die reine Wohnnutzung. Entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen soll die Art der baulichen Nutzung erhalten und gesichert werden. Der Bebauungsplan weist demnach die Bereiche "Säntisstraße, Goldbacher Straße, Auf dem Stein" als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO aus.

In der Oberen Bahnhofstraße sind neben der vorrangig vorhandenen Wohnnutzung gewerbliche Nutzungen zu finden, die im Mischgebiet zulässig sind. Der Bebauungsplan weist hier demzufolge ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO aus.

Die Bereiche der "Buchinger Klinik" "Vianney Hospital" sind entsprechend ihrer Sonderstellung bezogen auf die Nutzung als Sondergebiet mit Zweckbestimmung (Klinikgebiet) ausgewiesen. (§ 11 BauNVO)

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Plangebiet ist derzeit eine durchschnittliche Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,20 - 0,21 vorhanden. Differenziert betrachtet stellt sich die Situation wie folgt dar:

- | | |
|--|-------------|
| - Säntisstraße (ohne mittlere Grünfläche): | GRZ ca.0,20 |
| - Goldbacher Straße, Nord: | GRZ ca.0,21 |
| - Goldbacher Straße, Süd: | GRZ ca.0,19 |
| - Obere Bahnhofstraße: | GRZ ca.0,27 |
| - Auf dem Stein, Kleine Steinstraße: | GRZ ca.0,20 |

- Goldbacher Straße, Ost:

GRZ ca.0,26

Entsprechend den Zielsetzungen soll die geplante Bebauung dem Gebietscharakter, der durch eine aufgelockerte Bebauung geprägt ist nicht zuwiderlaufen.

Die geplante Grundflächenzahl orientiert sich am durchschnittlichen Bestand und lässt ein maßvolles Wachstum zu. Die Ermittlung der durchschnittlichen Grundflächenzahlen, bezogen auf die einzelnen Straßenzüge bildet jedoch nur ein Grobraster für die Beurteilung einer annähernd gleichmäßigen und gerechten Festsetzung der Grundflächenzahl. Die Vielschichtigkeit verlangt eine differenzierte Betrachtungsweise für einen der Situation angemessenen Festsetzungsrahmens. Das Plangebiet wird daher in einzelne Quartiere mit vergleichbarer Struktur aufgegliedert, wobei Quartier bezogen die Festsetzung einer einheitlichen Grundflächenzahl erfolgt. Dieses Vorgehen ist in städtebaulicher Hinsicht notwendig, weil die Grundflächenzahl bei zu großzügiger Auslegung und als Pauschal festsetzung einen "Umbau" der bestehenden Baustruktur zu Folge hätte. Erheblich über dem Durchschnitt liegende Nutzungen sind in ihrem Bestand gesichert und erhalten keine zusätzliche Wachstumsmöglichkeit. In besonderen Situationen, z. B. Hangkanten, steilen Böschungen, wo weitere bauliche Eingriffe erhebliche Beeinträchtigungen an schützenswerten Geländestrukturen zur Folge hätten, soll eine bauliche Entwicklung über den rechtmäßigen vorhandenen Bestand hinaus nicht stattfinden.

Die zulässigen Grundflächenzahlen sind dementsprechend situations- bzw. bestandsbezogen differenziert festgelegt, wie folgt:

Goldbacher Straße (von West nach Ost)**- Quartier 1 (Q 1, Q2); ehemals Kurklinik Irmgard**

Der Betrieb der Kurklinik wurde mittlerweile aufgegeben. Das Gebäude soll voraussichtlich abgebrochen werden. Das Grundstück soll nun einer neuen Nutzung zugeführt werden. Beabsichtigt ist, das Grundstück mit einer Wohnbebauung zu überplanen. Entlang der Goldbacherstraße sollen an Stelle des Klinikbaues vier zweigeschossige „Stadtviellen“ mit jeweils 4 Wohnungen entstehen. Südlich davon, wo der Bebauungsplan bisher schon die Errichtung von vier eingeschossigen Einzelhäusern zulässt, sind zwei Einzel- und zwei Doppelhäuser geplant. Beabsichtigt ist für die gesamte Wohnanlage eine Tiefgarage für die notwendigen Stellplätze zu errichten. Die Zufahrt in die Tiefgarage soll direkt von der Goldbacherstraße aus erfolgen. Als Gebietstyp ist ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

- Quartier 2 (Q 2); Areal der ehemaligen Gärtnereien

Die ursprünglich vorhandenen Gartenbaubetriebe sind nicht mehr vorhanden. Das Areal wird entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet Zug um Zug überbaut.

- Quartier 3 (Q 3); Flst. Nr. 2205/1

Bestandsorientiert erfolgt die Festsetzung der GRZ (0,12). Städtebauliche Zielsetzung ist es, unabhängig von den unterschiedlichen Grundstücksgrößen hinsichtlich der Gebäudevolumen ein annäherndes Gleichgewicht zu schaffen, welches sich in die nähere Umgebung einfügt. Würde im Zusammenhang mit den völlig unterschiedlichen Grundstücksgrößen eine einheitliche Grundflächenzahl festgelegt, könnte vereinzelt eine Verdichtung der Baumassen entstehen, die keinerlei Bezug zur durchschnittlichen Baumasse in der näheren Umgebung hätte.

- Quartier 4 (Q 4); Flst. Nr. 2205/5, 2205/4, 2205/2, 2205/10

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt bestandsorientiert: Erweiterungsmöglichkeiten sind gegeben. Die Festsetzung der Grundflächenzahl (0,20) erfolgt mit dem Ziel, bestandsorientierte Festsetzungen zu treffen, wobei die vorhandenen Gebäudevolumen Maßstab für die städtebauliche Beurteilung sind.

- Quartier 5 (Q 5); Flst. Nr. 2205/8, 2205/9, 2412-2412/6

Unabhängig von der Grundstücksgröße bilden die Volumen der vorhandenen Baukörper, die das städtebauliche Erscheinungsbild der Goldbacher Straße prägen, die Bemessungsgrundlage für die Festsetzung der Grundflächenzahl. Die Reihenhausbebauung auf Flst. Nr. 2412 - 2412/6 widerspricht hinsichtlich der Verdichtung und der Bauweise den Zielsetzungen des Bebauungsplanes und soll daher nicht Maßstab für die städtebauliche Entwicklung sein. Der rechtmäßig vorhandene Bestand wird im Bebauungsplan festgeschrieben.

- Quartier 6 (Q 6); Flst. Nr. 2406, 2410/1, 2410/2, 2411, 2411/1

Die Grundflächenzahl ist differenziert festgesetzt. Dies entspricht der baulichen Nutzung im Bestand und berücksichtigt die Zielsetzung des Bebauungsplans hinsichtlich der erwünschten Sicherung und angemessenen Fortentwicklung des Bestands. Das Flst. Nr. 2411/1 grenzt in südlicher Richtung an die Obere Bahnhofstraße an. Die dort vorhandene Baulücke ist mit einem zusätzlichen Baufenster ausgewiesen. Die groß dimensionierten Gebäude auf Flst. Nr. 2410/2 sprengen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung jeglichen Maßstab und sind Beispiel dafür, wie eine übermäßige Ausnutzung großer Grundstücke einen Gebietscharakter nachhaltig verändert. Die kleingliedrige Siedlungsstruktur mit großzügigen Grünelementen, insbesondere zwischen den Bauzeilen, ist nicht mehr zu erkennen. Die Wiederholung einer solchen Bebauung ist in städtebaulicher Hinsicht nicht erwünscht. Das Gebäude soll aus eigentumsrechtlichen Gründen im Bebauungsplan als Bestand festgeschrieben werden. Das Gebäude auf Flst. Nr. 2406 liegt hinsichtlich der Grundflächenzahl erheblich über dem Bestand (0,30). Das großvolumige Gebäude prägt jedoch den Eingangsbereich zur Goldbacher Straße und Oberen Bahnhofstraße positiv. Die über dem Durchschnitt liegende Verdichtung ist an dieser Stelle in städtebaulicher Hinsicht situationsgerecht.

- Quartier 7 (Q 7); Flst. Nr. 2493, 2493/1, 2494, 2494/1, 2495

Die festzusetzende Grundflächenzahl (0,25) orientiert sich am durchschnittlichen Bestand (ca. 0,25). Die Bebauung auf Flst. Nr. 2494 und 2494/1 liegt erheblich über dem Durchschnitt. Hier ist der Ansatz einer untypischen Verdichtung der ansonsten aufgelockerten, mit Grünstrukturen geprägten Siedlungsstruktur zu erkennen. Diese verdichtete Bebauung widerspricht den Zielen des Bebauungsplanes und soll daher nicht Maßstab für eine weitere Entwicklung in der näheren Umgebung sein. Der rechtmäßig vorhandene Bestand ist als solcher festzuschreiben.

- Quartier 8 (Q 8); Flst. Nr. 2497, 2497/1, 2497/4, 3770/14, 3770/15

Auf Grund der völlig unterschiedlichen Grundstücksgrößen ist die Grundflächenzahl nicht einheitlich festsetzbar. Den Bereich prägen Gebäude mit einem vergleichbaren Gebäudevolumen (1 Ausnahme auf Flst. Nr. 2497/1). Die Anordnung der Gebäude, die Bauweise und die Gebäudevolumen ermöglichen eine größtmögliche Erhaltung des Grünbestandes. Dementsprechend ist die Grundflächenzahl differenziert festgesetzt, mit dem Ziel, das städtebauliche Erscheinungsbild zu erhalten. Erheblich über dem Durchschnitt liegende (0,26) Ausnutzungen werden im Bestand festgeschrieben und sollen nicht für Berufungsfälle herangezogen werden können.

- Quartier 9 (Q 9); Flst. Nr. 2563, 2564, 2565

Nahezu gleichgroße Grundstücke ermöglichen die Festsetzung einer einheitlichen Grundflächenzahl von 0,28. Maßstab für die bauliche Entwicklung in diesem Bereich sollen die bestehenden Gebäude auf Flst. Nr. 2563 sein. Die dort im Ansatz vorhandene zweizeilige Bebauung soll in westliche Richtung fortgesetzt werden. Demzufolge können die Baulücken entlang der Straße „Auf dem Stein“ im Rahmen der festgesetzten GRZ aufgefüllt werden.

- Quartier 10 (Q 10); Vianney - Hospital

Die Ausweisung erfolgt für das Klinikareal als Sondergebiet mit Zweckbestimmung. Zur Sicherung dieses Gebiets mit Fremdenverkehrsfunktionen wird gemäß §22 BauGB bestimmt, dass die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§1 Wohnungseigentumsgesetz) der Genehmigung unterliegt. Es soll verhindert wer-

den, dass die gewachsene Struktur als Fremdenverkehrsstadt nachteilig verändert wird und die städtebauliche Eigenart bzw. die Zweckbestimmung des Gebiets für Kureinrichtungen beeinträchtigt wird. Im Weiteren soll der Grundstücksspekulation entgegengewirkt werden, die einerseits das Bauland verteuert, andererseits Grund und Boden der einheimischen Bevölkerung entzieht und darüber hinaus die Sozialstruktur negativ verändert. Die festgesetzte Grundflächenzahl (0,22) orientiert sich am Bestand (0,18), der angemessen erweitert werden kann.

- Quartier 11 (Q 11); Flst. Nr. 2569, 2569/1, 2569/2, 2569/3, 2571, 2572, 2573

Die durchschnittliche Grundflächenzahl beträgt ca. 0,20. Dementsprechend sollen die bisher unbebauten Grundstücke Flst. Nr. 2569/1, 2569/2 und 2569/3 überplant werden können. Der über dem Durchschnitt vorhandene Bestand soll im Bebauungsplan lediglich festgeschrieben werden.

- Quartier 12 (Q 12); Flst. Nr. 2399/9, 2403, 2403/1, 2403/3, 2403/4, 2404/1, 2404/3

Die durchschnittliche Grundflächenzahl beträgt ca. 0,20. Erheblich über dem Bestand liegende Ausnutzungen (Flst. Nr. 2403/3= 0,30; Flst. Nr. 2404/4= 0,38) sollen im rechtmäßigen Bestand festgeschrieben werden. Die festzusetzende Grundflächenzahl soll zwischen 0,18 und 0,22 betragen. Demzufolge ist eine angemessene und angepasste Nachverdichtung möglich.

Die vorhandene Topographie des Grundstückes entlang der Goldbacher Straße lässt eine herkömmliche Zufahrt auf das Grundstück nicht zu. Vorhanden ist eine steile Böschung auf die gesamte Länge des an die Goldbacherstrasse angrenzenden Grundstückes. Zudem ist die Goldbacher Straße in diesem Bereich nur sehr schmal ausgebaut. (ca. 4m) Eine verkehrssichere Einlenkung für eine oberirdische Zufahrt auf das Grundstück ist baulich nicht herstellbar. Aus diesem Grunde erfolgte die Festsetzung, dass notwendige Stellplätze nur in einer Tiefgarage untergebracht werden dürfen. Diese Tiefgarage soll direkt von der Goldbacher Straße aus erschlossen werden. Die Zufahrt bzw. der Zugang zum gesamten Grundstück ist somit planungsrechtlich sichergestellt. Der Eingriff die in dortige Böschungssituation ist somit auf die Tiefgaragenzufahrt beschränkt. Belange der Denkmalpflege sind berücksichtigt, weil der Eingriff in die dortige Böschung relativ unbedeutend ist.

Die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sind für die restriktive Festsetzung der Erschließung maßgeblich. So sollen insbesondere die schützenswerten Gelände- und Grünstrukturen erhalten werden. (Hangkanten, Felskanten, Böschungen)

Der Bebauungsplan ermöglicht zwei Zufahrten zum Grundstück Flst.Nr.2403/1, einerseits die oben beschriebene Zufahrt über die Goldbacher Straße, andererseits eine Zufahrt über die Straße „Auf dem Stein“. Dort weist der Bebauungsplan eine zusätzliche Fläche aus, die mit einem Fahrrecht für die benötigte Erschließung belegt werden kann.

- Quartier 13 (Q 13); Flst. Nr. 2233/3, 2233/8, 2399/8 - 14

Die vorhandene Überbauung aus neuerer Zeit weicht von der ursprünglichen Siedlungsstruktur ab. Das Grundprinzip der klaren Anordnung der Gebäude entlang der Erschließungsstraßen wurde zugunsten einer Bebauung in kleineren Gruppen aufgegeben. Dadurch ergibt im Vergleich mit dem durchschnittlichen Bestand (0,21) eine erhöhte Verdichtung mit Grundflächenzahlen bis zu 0,41. Diese Überbauung widerspricht den Zielsetzungen des Bebauungsplanes im Hinblick einer angemessenen Nachverdichtung. Würde in anderen Bereichen ähnlich verfahren werden, so wäre dies die Einleitung bzw. Fortsetzung des „Umbaues“ des Baugebiets. Begünstigt wäre einerseits die wirtschaftliche Ausnutzung, benachteiligt andererseits die gewachsenen Bau- und Grünstrukturen, an deren Erhalt ein öffentliches Interesse besteht. Ein solcher Umbau ist zu verhindern, da mit einschneidenden Qualitätsverlusten in vielerlei Hinsicht zu rechnen wäre. Zum Beispiel der Verlust der aufgelockerten Siedlungsstruktur mit „Villencharakter“, Verlust der gliedernden, für die ökologische Wertigkeit im Gebiet wichtigen und bedeutsamen Grünstrukturen, umfangreiche Erhöhung der Wohneinheiten mit

71097/3027

Stand: 07.05.2008, ergänzt am 10.06.2008

eb

negativen Auswirkungen auf den ruhenden und laufenden Verkehr, bis zu den Erschließungsstraßen, die völlig neu konzipiert werden müssten.

Im Bebauungsplan ist daher der gesamte Gebäudebestand im rechtmäßigen Zustand festgeschrieben und soll nicht Vorbild, bzw. Berufungscharakter für die Siedlungsentwicklung in der näheren Umgebung bewirken.

- Quartier 14 (Q 14); Flst. Nr. 2233, 2233/5, 2233/6

Bestandsorientiert erfolgt die Festsetzung der Grundflächenzahl, mit der Zielsetzung, einem „Umbau“ des Gebietes entgegenzuwirken und die Siedlungsstruktur und die prägenden Grünelemente zu erhalten.

- Quartier 15 (Q 15); Flst. Nr. 2229, 2229/4, 2230, 2232/1, 2232/5, 2232/7

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt bestandsorientiert. Erweiterungsmöglichkeiten sind gegeben. Überdurchschnittliche Nutzungen werden im Bestand festgeschrieben. (Gebäude auf Flst. Nr. 2232/7, 2232/5). Der nördliche Bereich der Goldbacher Straße ist auf Grund der topographischen Verhältnisse (Böschungen, Hang-, Felskanten) als empfindlich einzustufen. Die Hangkante wurde mittlerweile mit Wohngebäuden überbaut. Die notwendigen Stellplätze sind in Unterflurgaragen untergebracht.

- Quartier 16 (Q 16); Flst. Nr. 2228/3, 2229/10

Es erfolgt eine bestandsorientierte Festsetzung der Grundflächenzahl, die für das Grundstück Flst. Nr. 2229/10 eine geringe Erweiterungsmöglichkeit zulässt.

- Quartier 17 (Q 17); Flst. Nr. 2228, 2229/3, 2229/13, 2229/1

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,15 orientiert sich am Bestand und lässt für die Flst. Nr. 2228, 2229/3, 2229/13 ein in städtebaulicher Hinsicht vertretbare Nachverdichtung zu. Die Nutzungen auf Flst. Nr. 2229/16 mit einer GRZ von 0,32, Flst. Nr. 2229/9 mit einer GRZ von 0,40 und Flst. Nr. 2229/15 mit einer GRZ von 0,33 sind bezüglich des vorhandenen Verdichtungsgrades überdimensioniert und sollen daher nicht als Maßstab für eine ähnliche Bebauung in der näheren Umgebung herangezogen werden können. Es erfolgt daher eine Festsetzung des rechtmäßigen Bestandes.

- Quartier 18 (Q 18); Flst. Nr. 2244, 2244/1, 2245/Teil, 2247/8, 2247/9

Die Grundflächenzahl ist entsprechend dem erwünschten Planungsziel mit 0,25 festgesetzt. Dadurch wird eine der dortigen Situation angepasste, angemessene bauliche Entwicklung begünstigt. Die Nutzungen auf Flst. Nr. 2244 (GRZ=0,29), Flst. Nr. 2244/3 (GRZ=0,32) und Flst. Nr. 2244/1 (GRZ=0,29) werden im Bestand festgeschrieben.

- Quartier 19 (Q 19); Flst. Nr. 2242, 2242/5, 2244/3, 2245, 2247/4

Die Grundflächenzahl ist auf 0,21 festgesetzt. Dies entspricht im Wesentlichen dem dortigen Bestand und lässt teilweise eine geringfügige Nachverdichtung zu. Die Nutzung auf Flst. Nr. 2242/5 (GRZ=0,27) liegt über dem vorhandenen Durchschnitt und ist daher im Bestand festgeschrieben.

- Quartier 20 (Q 20); Flst. Nr. 2233/4, 2233/9, 2233/11, 2237, 2239, 2240, 2240/2, 2241, 2242/1, 2243

Die festgesetzte Grundflächenzahl von ca. 0,21 orientiert sich im Wesentlichen am dortigen Bestand. In städtebaulicher Hinsicht ist die Bebauung in der zweiten Bauzeile liegend- gerechtfertigt. Im Bestand ist bereits eine entsprechend prägende Baustruktur vorhanden.

- Quartier 21 (Q 21); Flst. Nr. 2232/3

Eine restriktive bauliche Entwicklung erfolgte auf Wunsch des ehemaligen Grundstückseigentümers des gesamten Areals im unmittelbaren Bereich des vorhandenen Wohngebäudes und innerhalb von zwei zusätzlichen Baufenstern.

- Quartier 22 (Q 22); Flst. Nr. 2394, 2394/3, 2394/4, 2394/5, 2394/7, 2395/1

Die durchschnittliche Grundflächenzahl beträgt ca. 0,18. Eine Nachverdichtung ist gerechtfertigt, zumal das angrenzende Flst. Nr. 2395 fast vollständig überbaut ist (Parkhaus Buchinger). Der Verdichtungsgrad des Flst. Nr. 2395/1 rechtfertigt die Festlegung der Grundflächenzahl auf 0,20 in städtebaulicher Hinsicht.

- Quartier 23 (Q 23); Flst. Nr. 2397, 2397/3

Auf dem ca. 1530m² Grundstück Flst. Nr. 2397/3 soll eine Nachverdichtung erfolgen. Geplant ist das bisherige Gebäude abzurechen. Es ist beabsichtigt, an Stelle des bisherigen Gebäudes zwei Einzelhäuser mit jeweils zwei Wohneinheiten. Für das bestehende Gebäude sind drei Wohneinheiten festgesetzt. Die Nachverdichtung ist in der dortigen Situation unbedenklich, wenn eine Grundflächenzahl von höchstens 0,20 festgesetzt wird.

- Quartier 24 (Q 24); Buchinger - Klinik

Die Ausweisung erfolgt für das Klinikareal als Sondergebiet mit Zweckbestimmung. Zur Sicherung dieses Gebiets mit Fremdenverkehrsfunktionen wird gemäß §22 BauGB bestimmt, dass die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§1 Wohnungseigentumsgesetz) der Genehmigung unterliegt. Es soll verhindert werden, dass die gewachsene Struktur als Fremdenverkehrsstadt nachteilig verändert wird und die städtebauliche Eigenart bzw. die Zweckbestimmung des Gebiets für Kureinrichtungen beeinträchtigt wird. Im Weiteren soll der Grundstücksspekulation entgegenge wirkt werden, die einerseits das Bauland verteuert, andererseits Grund und Boden der einheimischen Bevölkerung entzieht und darüber hinaus die Sozialstruktur negativ verändert. Die grundstücksbezogene Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich am Bestand und ermöglicht eine angemessene Erweiterung des Klinikbetriebes. Im Bebauungsplan ist der gesamte Gebäudebestand im rechtmäßigen Zustand festgeschrieben. Erweiterungsmöglichkeiten sind innerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig.

- Quartier 25 (Q 25); Obere Bahnhofstraße Flst. Nr. 2198/1, 2198/2, 2201, 2202, 2205/10/Teil, 3770/10, 3770/18

Das Quartier befindet sich im direkten Anschluss an das Bahngelände der Deutschen Bahn AG. Die nördliche Begrenzung bilden Molassefelsen und teilweise starke, bewachsene Böschungen. Südlich verläuft auf die gesamte Länge die Obere Bahnhofstraße. Das Gebiet ist teilweise durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Dementsprechend erfolgt die Festsetzung als Mischgebiet. Der festgesetzte Gebietstyp wirkt sich in der Folge auf das Maß der baulichen Nutzung aus. Die zulässige Grundflächenzahl orientiert sich am durchschnittlichen Bestand von 0,27. Dies bedingt ein teilweises, erhebliches Wachstum auf den einzelnen Grundstücken. In städtebaulicher Hinsicht bestehen dagegen keine Bedenken, weil auf Grund der relativ günstigen Topographie und der akzeptablen Erschließung Beeinträchtigungen oder grundsätzliche Veränderungen der Gebietsstruktur nicht zu befürchten sind. Das auf Flst. Nr. 2198/1 befindliche, großdimensionierte Gebäude (GRZ 0,48) sprengt den durchschnittlichen Rahmen erheblich und soll daher nicht als Maßstab für eine weitere bauliche Entwicklung dienen. Es erfolgt daher eine Festschreibung des rechtmäßigen Bestandes.

- Quartier 26 (Q 26); Obere Bahnhofstraße, Flst. Nr. 2205/7, 2411/2, 2412/2

Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich am durchschnittlichen Bestand in der Oberen Bahnhofstraße und ermöglicht ein geringfügiges Wachstum (ca. 0,03). Die auf Flst Nr. 2411/2 vorhandene Ausnutzung beträgt 0,39 und liegt somit erheblich über dem durchschnittlichen Bestand (0,27). Es erfolgt daher lediglich eine Festschreibung des rechtmäßigen Bestandes. Eine Anhebung aller Grundflächenzahlen in diesem Quartier auf 0,39 ist aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht, weil dadurch eine nicht gewollte Verdichtung bzw. Nachverdichtung der Baustruktur möglich wäre. Zielsetzung des Bebauungsplanes ist einen Umbau des Gebiets zu verhindern.

7.3. Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der

- a) Wandhöhe
- b) Firsthöhe
- c) Festlegung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen am vorhandenen Gelände.
- d) Ein- bis zweigeschossige Bauweise im reinen bzw. allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet, in Anlehnung an den Bestand.
- e) Ein- bis viergeschossige Bauweise in den Sondergebieten, in Anlehnung an den Bestand.

7.4. Bauweise

Im Bestand überwiegt die Einzelhausbebauung. Diese Bauweise begünstigt den Erhalt und die Weiterentwicklung der landschaftsprägenden Grünstruktur. Reihenhausbebauung fügt sich aufgrund der "riegelartigen Wirkung" in die Baustruktur nicht ein und soll deshalb nicht zulässig sein.

Festgesetzt ist: abweichende Bauweise gem. § 22(4) BauNVO

- Einzelhausbebauung
- Doppelhausbebauung,

unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände und Begrenzung der Hauslängen. Im allgemeinen Wohngebiet, sowie im Mischgebiet sollen die Gebäudelängen wie folgt begrenzt werden:

- Einzelhaus- und Doppelhausbebauung max. 20 m

7.5. Baugrenzen

Die Festlegung der Baugrenzen (Baufenster) orientiert sich weitgehend am Bestand und berücksichtigt die vorhandenen Grünstrukturen und Geländebeziehungen. Die durch die Baugrenzen gebildeten Baufenster berücksichtigen die erhaltenswerten Grünstrukturen.

7.6. Zahl der zulässigen Wohneinheiten

Um den Gebietscharakter, den Haustyp, die Zufahrtsstraßen und den Grünbestand zu erhalten, soll auch die Zahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude begrenzt werden. Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten bemisst sich an der festgesetzten Grund- bez. Geschossflächenzahl und insbesondere an der daraus resultierenden Zahl der notwendigen Stellplätze, die auf den Baugrundstücken unterzubringen sind. Geplant ist, die notwendigen Stellplätze unmittelbar an den Erschließungsstraßen anzuordnen, mit dem Ziel, die rückwärtigen Grundstücksteile vor schädlichen Auswirkungen, wie Lärmimmissionen und Versiegelung zu schützen. Eine weitere Notwendigkeit für die Einschränkung der Zahl der Wohneinheiten sind die schmalen öffentlichen Erschließungsstraßen, die ein zusätzliches Verkehrsaufkommen nur bedingt aufnehmen können. Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen.

7.7. Gebäudestellung, Firstrichtung

Die vorgefundenen gestalterischen Elemente werden übernommen und weiterentwickelt. Demzufolge wird die traufenständige Gebäudestellung bevorzugt, soweit die topographischen Verhältnisse und der Grundstückszuschnitt dies erlauben. Giebelständige Gebäudestellung soll bei schmalen Grundstücken erfolgen und dort, wo besondere Sichtverbindungen erwünscht sind. (Seesicht, Blick auf Felskanten)

7.8. Gebäudegestaltung

Die Festsetzung der Dachneigung und der Dachaufbauten im Rahmen von örtlichen Bauvorschriften ist aus Gründen der Landschaftspflege geboten. Das geneigte Dach in verschiedenen Gestaltungsformen ist typisch für das dortige Stadtbild und als solches

grundsätzlich festzusetzen. Dachaufbauten sollen die erwünschten ruhigen und homogenen Dachlandschaften nicht stören und sind daher nur eingeschränkt zulässig. Die Summe aller Dachaufbauten je Dachseite soll die Hälfte der Länge des Daches nicht überschreiten. Widerkehre bzw. Querhäuser sind auf ein Drittel der Hauslänge begrenzt. Als Dachdeckung soll bei Wohngebäuden entsprechend dem Bestand Ziegeldeckung in roter, braunroter oder brauner Färbung zugelassen werden. Das bisherige Stadtbild soll keine Beeinträchtigung erfahren. Die geplante Dachneigung von 30°-35° wird bestandsorientiert festgesetzt. Bei Sonderbauformen im Sondergebiet sind flachere Dachneigungen zulässig, um bei tiefen Baukörpern die Gesamtgebäudehöhe reduzieren zu können.

7.9 Erschließung

Die gesamte innere Erschließung erfolgt über die Straße "Auf dem Stein", "Bahnhofstraße", "Obere Bahnhofstraße", "Goldbacher Straße" und "Säntisstraße". Die Straße "Auf dem Stein" hat Haupterschließungsfunktionen, nicht nur für das Plangebiet selbst, sondern auch für angrenzende Wohngebiete im Osten und im Norden.

Goldbacher Straße, Säntisstraße und Obere Bahnhofstraße sind noch nicht erstmalig nach einem festgestellten Plan endgültig hergestellt. Der Bebauungsplan "Goldbacher Strasse" soll zusammen mit dem Bebauungsplan "Goldbach" Rechtsgrundlage für eine noch zu erfolgende erstmalige, planmäßige, endgültige Herstellung der oben genannten Erschließungsanlagen bilden.

Die erstmalige, planmäßige und endgültige Herstellung der genannten Erschließungsstraßen "Säntisstraße, Obere Bahnhofstraße und Goldbacher Straße ab der Straße "Auf dem Stein" nach Westen zu und ab dem Bahnübergang gegenüber dem Westbad nach Osten zu, ist weitgehend auf der bereits vorhandenen Straßenfläche vorgesehen, d.h. Straßenbreite und Straßenachse bleiben erhalten.

Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, an geeigneten Stellen im Bebauungsplan Ausweichstellen auszuweisen, deren Herstellung dann zur erstmaligen, planmäßigen, endgültigen Straßenherstellung zählt.

Eine endgültige Straßenherstellung in größerer Breite hätte zur Folge, dass in vielen Bereichen Grunderwerb getätigt werden müsste. Dies ist jedoch erfahrungsgemäß nicht realisierbar.

Außerdem sind entlang der Straßen vielfach Stützmauern, Einfriedigungsmauern, Einfriedungen aller Art, Felskanten und Böschungen vorhanden. Diese in Jahrzehnten gewachsenen und entstandenen baulichen Anlagen, sowie die von Natur aus vorhandenen Geländeformationen würden durch eine Straßenherstellung in größerer Breite empfindlich angegriffen und gestört werden.

Aufgrund der teilweise sehr beengten Straßenraumverhältnisse und um die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer zu optimieren, sollen die Verkehrsflächen der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigte Flächen" (Zone 30) zugeführt werden. In der Goldbacher Straße sind mehrere Ausweichbuchten geplant und teilweise bereits auch hergestellt. Die baulichen Maßnahmen dienen insbesondere der Erhöhung der Verkehrssicherheit und begünstigen den teilweise nur sehr erschwert möglichen Begegnungsverkehr. Die dazu benötigten Flächen befanden sich vorwiegend in Privateigentum und wurden durch die Stadt Überlingen Zug um Zug erworben.

7.9.1 Stellplätze, ruhender Verkehr

Bedingt durch die geplante bauliche Nutzung erhöht sich die theoretische Zahl der notwendigen Stellplätze um ca. 160 Stellplätze im gesamten Plangebiet. Dies bedeutet, dass rechnerisch pro Grundstück ca. 1,2 Stellplätze im Durchschnitt dazukommen. Notwendige Stellplätze sind ausnahmslos auf den privaten Grundstücken herzustellen. Öffentliche Stellplätze sind nicht geplant, da hierfür die notwendigen Flächen im öffentlichen Verkehrsraum nicht zur Verfügung stehen.

7.9.2 Vorhandene und künftige Verkehrsbelastung in der Goldbacherstraße

Bei der Goldbacherstraße handelt es sich um eine reine Erschließungsstraße für die direkt angrenzenden Grundstücke. Die Straße beginnt kurz nach dem Bahnübergang an der Abzweigung „Auf dem Stein“, hat keine weiteren Anschlüsse anderer Straßen und endet als Sackgasse mit einer Wendepflasterung. Die Goldbacherstraße ist Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG. Eine Veränderung der vorhandenen Straßenbreiten ist nur eingeschränkt, im Bereich der punktuell direkt angrenzenden Molassefelsen unmöglich. Die vorhandene Breite des Verkehrsweges variieren zwischen 3,80 und 6,0 Metern. Die topografischen Gegebenheiten lassen eine Verbreiterung des Straßenraumes mit vertretbaren Eingriffen nicht zu. Auf eine Verbreiterung des Verkehrsweges wird daher verzichtet, dafür sind an geeigneten Stellen Ausweichbuchten geplant. Diese wurden teilweise bereits hergestellt. Eine Abschätzung des Verkehrsaufkommens wurde im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung vorgenommen. Die Bewertung der Verkehrsverhältnisse und die Leistungsfähigkeit der Goldbacherstraße hat zum Ergebnis, dass die Straße trotz des aus topografischen Gründen reduzierten Querschnitts als Wohnweg vertretbar ist, wenn ausreichend Ausweichmöglichkeiten für Begegnungsfälle ausgewiesen werden. Des Weiteren wurde festgestellt, dass das Verkehrsaufkommen im Hinblick auf die geplante Überbauung des Areals Kurklinik Irmgard erheblich weniger Verkehrsaufkommen erzeugt als die genehmigte Nutzung der Klinik mit bis zu 115 Betten.

7.10 Abwasserbeseitigung

Die Gebäude im Plangebiet sind am Ortskanal angeschlossen. Die Abwässer werden somit dem Verbandsklärwerk Überlinger See zugeleitet. Zur ordnungsgemäßen Ableitung der Haus- und Oberflächenwässer wurde der Kanal in der Goldbacher Straße erneuert. Zur Ableitung der Oberflächenwässer aus der Söntisstraße und als Erschließungssammler wurde eine Verbindungsleitung von der Söntisstraße zur Goldbacher Straße über Privatgelände verlegt. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem.

7.11 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser ist sichergestellt.

8.0 Altlasten

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 2198/1, Obere Bahnhofstrasse 18 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Goldbacher Strasse II“ befindet sich eine altlastenverdächtige Fläche (Altstandort) mit der Objektnummer 04006. In den Jahren 1952 bis 1983 wurde auf dem Grundstück ein Baumaterialhandel mit Tankstelle betrieben. Aus dem Branchen-katalog der LFU wurden folgende mögliche altlastenrelevante Stoffe/Stoffgruppen benannt:

Schwermetalle, Schwermetallverbindungen (Farbpigmente von Fassadenfarben), Säuren, Laugen (Reinigungsmittel), Asbest Teeröle (Imprägnierung), bitumenhaltige Stoffe, Kunststoffe und -harze, org. Lösungsmittel (BTX, Ketone), Schwefelsäure (bleihaltige Batteriesäure), Schwermetalle (Schrott), BTX, Benzin, Diesel, PAK (Öle), PCB (Altölverunreinigung), Schrott, Ölabscheiderschlämme, Tankreinigungsschlämme (bleihaltig). Bei eventuellen Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen auf dem Grundstück muss das Amt für Wasser- und Bodenschutz beim Landratsamt Bodenseekreis angehört werden. Die betroffenen Flächen sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

9.0 Stollen-Anlagen

Im westlichen Bereich des Plangebietes befinden sich in den Molassefels eingebaute Stollenanlagen, die 1944 zum Zwecke der Untertageverlegung eines Rüstungsbetriebes erstellt wurden. Die Stollenanlagen sind vollständig erhalten, jedoch weitestgehend ungenutzt. In den letzten Jahren wurden die Anlagen zum größten Teil saniert, um die Standsicherheit dauerhaft gewährleisten zu können und um die darüber befindlichen Gebäude nicht zu gefährden. Bei der Bebauung in diesem Bereich hat der jeweilige Grundstückseigentümer die unterirdischen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

10.0 Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erstellt (Anlage). Die Inhalte des Maßnahmenplanes werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Damit sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts berücksichtigt werden.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum

- Erhalt von Bäumen, Hecken, Gehölzen
- Erhalt der Geländeformationen, wie Felskanten, Böschungen und Stützmauern
- Freihalten von Flächen zum Zwecke des Erhalts und der Weiterentwicklung der Grünkorridore, Grünzüge
- Anpflanzen von Bäumen und Sträucher

11.0 Maßnahmen zum Schutz von Kulturdenkmalen

Die „alte Goldbacher Straße“ ist als mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Verkehrsweg ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG. Es ist beabsichtigt die „alte Goldbacher Straße“ als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. § 12 DSchG in das Denkmalebuch einzutragen.

Bei dem „Schluchtweg“ handelt es sich um ein in den Molassefelsen gehauenes Teilstück eines alten nach Überlingen führenden Weges. Die nach der ortsgeschichtlichen Überlieferung bereits von den Römern benutzte, im Jahre 1391 als Reichsstraße bezeichnete Verkehrsverbindung führte von Hödingen her als Schluchtstraße zur Brücke (Furt) in Goldbach, von wo sie als Goldbachergasse (heute – straße) durch die Schlucht weiter nach Überlingen verläuft. Bis zum Bau der Seestraße 1846 war sie von dieser Seite her die wichtigste Fahrverbindung mit der Stadt. Der Schluchtweg, für dessen Nutzung früher ein Wegegeld erhoben wurde, lag ursprünglich noch viel tiefer als heute, da er etliche Auffüllungen erfahren hat. Noch heute dient er in eingeschränktem Maße als Sackgasse, Fuß- und Feldweg dem öffentlichen Verkehr. An der Erhaltung dieses künstlich angelegten Teilstücks eines regional wichtigen und seit Jahrhunderten benutzten Verkehrswegs besteht aus heimatgeschichtlichen und wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse.

12.0 Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen

Zur Sicherung der Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktionen wird gemäß §22 BauGB bestimmt, dass die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§1 Wohnungseigentumsgesetz) der Genehmigung unterliegt. Es soll verhindert werden, dass die gewachsene Struktur als Fremdenverkehrsstadt nachteilig verändert wird und die städtebauliche Eigenart bzw. die Zweckbestimmung des Gebiets für Kur- einrichtungen beeinträchtigt wird. Im Weiteren soll der Grundstücksspekulation entgegengewirkt werden, die einerseits das Bauland verteuert, andererseits Grund und Boden der einheimischen Bevölkerung entzieht und darüber hinaus die Sozialstruktur negativ verändert.

13.0 Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte

Die geplanten Nutzungen ergänzen die vorhandene, gewachsene Siedlungsstruktur und ermöglichen eine städtebaulich zurückhaltende Entwicklung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes verhindern eine nicht erwünschte Umstrukturierung des Plangebietes

Die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen (bauliche Nutzungen) sind insgesamt artverwandt, so dass Nutzungskonflikte nicht zu erwarten sind.

Konflikte sind durch die bauliche Nutzung im Zusammenhang mit den zu erhaltenden Grünstrukturen zu befürchten. Hier greifen jedoch regulierend die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die aus dem Maßnahmenplan des Grünordnungsplanes entwickelt sind. Der Bebauungsplan unterscheidet wie folgt:

- überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster);
- nicht überbaubare Grundstücksflächen (Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze sind zulässig);
- Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind. (Grünflächen)

Negative Auswirkungen vom Plangebiet auf angrenzende Siedlungsgebiete sind nicht zu erwarten. Im Norden, außerhalb des Geltungsbereiches, sind vereinzelt landwirtschaftliche Nutzflächen vorhanden, die jedoch durch die vorhandene und die geplante Bebauung keine Beeinträchtigung erfahren.

Im Süden tangiert die Trasse der Bundesbahn und die stark befahrene Einfallstraße (Bahnhofstraße) das Plangebiet.

Lärmemissionen wirken auf das südliche Plangebiet, die durch die Hanglage intensiviert werden.

Lärmschutzmaßnahmen sind durch die Grundstückseigentümer in eigener Zuständigkeit bzw. Verantwortung vorzunehmen.

14.0 Bodenordnungsverfahren

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht geplant.

15.0 Zusammenfassung, Abwägung der Belange

- Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg erklärt mit Urteil vom 11.07.1997 den Bebauungsplan „Goldbacher Strasse“ wegen Mängeln in der Abwägung für nichtig.
- Der Gemeinderat der großen Kreisstadt Überlingen beschließt in seiner Sitzung vom 22.04.1998 die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Goldbacher Strasse“. Die Abwägungsmängel insbesondere im Zusammenhang mit der geplanten Überbauung auf dem Areal der ehemaligen Gärtnereien sollen behoben werden. In die Planung werden die richterlichen Entscheidungen übernommen. Folge ist eine höhere Ausnutzung der dortigen privaten Grundstücke.

Planungsziele werden übernommen und in das erneute Planverfahren eingestellt:

- die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet sichern und ordnen
- Strukturerhalt des Plangebietes als typisches Villengebiet mit großen durchgrüntem Grundstücken und einer aufgelockerten Bebauung
- Sicherung der Bestandsstruktur, maßvolle Nachverdichtung
- Ausweisung von Wohnbauflächen, entlang der Oberen Bahnhofstrasse Mischbauflächen. Sondergebietsflächen für die im Plangebiet vorhandenen Klinik- bzw. Kureinrichtungen
- Aufteilung des Plangebiets in einzelne Quartiere, situationsbezogene und städtebaulich ausgewogene Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung. Umbau des Gebiets soll verhindert werden
- Bebauungsplan berücksichtigt die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung, der Zulässigkeitsmaßstab wird nicht wesentlich verändert. Die Pflicht für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht, Erhaltungsziele von FFH- und Vogelschutzgebieten stehen nicht entgegen
- Ein Grünordnungsplan ist erstellt, die wesentlichen Inhalte werden in den neuen Bebauungsplan übernommen
- Erhalt und punktuelle Optimierung der Erschließungsstrukturen
- Umfangreiche Beteiligung der Öffentlichkeit

- Achtmalige öffentliche Auslegung des Bebauungsplans. Beratung der jeweiligen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange in den Fachgremien und im Gemeinderat Übernahme. Einarbeitung der jeweiligen Abwägungsergebnisse in den Bebauungsplan

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit befassten sich durchweg und schwerpunktmäßig mit folgenden **Themenkomplexen**:

- **Ausweichbuchten entlang der Goldbacher Strasse:** Anfänglich haben die geplanten Ausweichbuchten zu kontroversen Meinungen geführt, insbesondere bei den betroffenen Grundstückseigentümern. Nach langwierigen Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern konnte dann in Folge erreicht werden, dass die Stadt Überlingen punktuell Grunderwerb tätigen konnte, um hier die geplanten Ausweichbuchten festzusetzen. Im weiteren Verfahren haben die Bürgerinnen und Bürger immer wieder auf die schwierigen Verkehrsverhältnisse in der Goldbacher Strasse hingewiesen. Dem wurde entgegen gesetzt, dass die Goldbacher Strasse lediglich Erschließungsfunktion für das dortige Gebiet hat und auf Grund der gegebenen Grundstücksgrenzsituation keinen weiteren Ausbau zulässt. Zur Verbesserung der Verkehrssituation wurden insgesamt fünf Ausweichstellen geplant, um den Begegnungsverkehr zu erleichtern. Ein weiteres Argument für die Beibehaltung des ursprünglichen Ausbauzustandes ist nach wie vor, dass die Goldbacherstrasse als historischer Verkehrsweg unter Denkmalschutz gestellt werden soll. Zur Unterstützung der Bebauungsplanung erfolgte die Einholung einer gutachterlichen Stellungnahme, um die Verkehrsbelastung in der Goldbacher Strasse abschließend bewerten zu können. Als Ergebnis war festzustellen, dass der Verkehrszustand in der Goldbacher Strasse auch im Hinblick auf die bauliche Entwicklung für vertretbar erachtet wird. Des Weiteren konnte unterstützend zu der bisherigen Auffassung über die verkehrliche Situation festgestellt werden, dass das künftige Verkehrsaufkommen im Zusammenhang mit der Überbauung des Areals der Kurklinik Irmgard nicht höher sein wird.
- Weiteres Thema war die **bessere Ausnutzung** der bebauten bzw. nicht bebauten Grundstücke. Vereinzelt wurde angeregt, die geplanten Baufenster zu modifizieren. Teilweise sollte die Anzahl der Wohneinheiten dem tatsächlich vorhandenen Bestand angepasst werden. In jedem Einzelfall erfolgte die Prüfung, in wie weit aus städtebaulichen Gründen den Wünschen der Bürgerinnen und Bürger stattgegeben werden kann. In den überwiegenden Fällen erfolgte die Abwägung der Interessen untereinander zu Gunsten der Öffentlichkeit bzw. der privaten Grundstückseigentümer.
- Ein weiterer Schwerpunkt waren vorgebrachte Bedenken und Anregungen im Zusammenhang mit den im Bebauungsplan ausgewiesenen **Sondergebietsflächen**. Im Zusammenhang mit der Sondergebietsfläche für das Vianney – Hospital konnte ein einvernehmlicher Kompromiss gefunden werden. Im Zusammenhang mit der Kurklinik Irmgard wurde im Laufe des Verfahrens auf die Ausweisung des ursprünglichen Sondergebiets zu Gunsten von Wohnbauflächen verzichtet. Ebenfalls konnte eine planerische einvernehmliche Lösung im Zusammenhang mit der Buchinger- Klinik gefunden werden.
- Im Zusammenhang mit der Überbauung auf dem **Areal Glöckler/Negrassus** sind mehrfach Bedenken und Anregungen eingegangen, die im danach folgenden Abwägungsprozess weitestgehend Berücksichtigung finden konnten.
- Das Thema **Dachgestaltung** wurde im Laufe des Verfahrens kontrovers diskutiert, mit dem Ergebnis, dass nach Abwägung aller Belange die Festsetzung getroffen wurde, dass im Plangebiet Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer zulässig sind.

- Die privaten und öffentlichen Belange zum „**Grundstück Strobel**“ wurden im Laufe des Verfahrens ebenfalls vielfach diskutiert. Im Ergebnis ist festzustellen, dass hinsichtlich der Zufahrt zum Grundstück eine einvernehmliche Lösung gefunden werden konnte. So ist die Zufahrt von der Goldbacher Strasse in Abstimmung mit der höheren Denkmalschutzbehörde festgelegt worden. Als weitere Zufahrtsmöglichkeit erfolgte die Festsetzung einer Fläche zu Gunsten eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes von der Strasse „Auf dem Stein“ aus.
- Eine Vielzahl von Stellungnahmen befasste sich mit **individuellen Bauwünschen** auf den jeweiligen Grundstücken. Die jeweiligen Anliegen wurden jeweils sowohl in den Fachgremien als auch im Gemeinderat beraten. Festzustellen ist, dass den Wünschen der Bürger und Bürgerinnen durchweg Rechnung getragen werden konnte, wenn diese mit den städtebaulichen Zielen zu vereinbaren waren.
- Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden insgesamt beachtet. Die jeweiligen Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

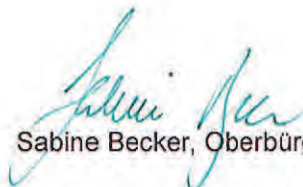
Zusammenfassend ist festzustellen, dass die öffentlichen und privaten Belange nach Abwägung untereinander und gegeneinander weitestgehend in die Bebauungsplanung eingeflossen sind, bzw. berücksichtigt wurden. Die Stellungnahmen aus allen acht Offenlagen sind im Rahmen einer Synopse erfasst und dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Aufgestellt, E. Böhler, Freier Architekt

05.03.12

Ausgefertigt,

Große Kreisstadt Überlingen


Sabine Becker, Oberbürgermeisterin



Stadt Überlingen Bebauungsplan "Goldbacher Straße"

Pflanzenliste

A) Bäume 1. Ordnung

-Acer platanoides	-	Spitzahorn
-Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
-Carpinus betulus	-	Hainbuche
-Fraxinus excelsior	-	Esche
-Quercus petraea	-	Traubeneiche
-Quercus robur	-	Stieleiche
-Tilia cordata	-	Winterlinde
-Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde
	-	Obstgehölze als Hochstämme
-Juglans regia	-	Walnuß
-Ulmus scabra	-	Bergulme
-Pinus sylvestris	-	Waldkiefer

B) Bäume 2. Ordnung für Gärten und Straßen

-Acer campestre	-	Feldahorn
-Corylus colurna	-	Baumhasel
-Prunus padus	-	Traubenkirsche
-Pyrus calleryana	-	Stadtbirne
-Sorbus aucuparia	-	Eberesche
-Larix decidua	-	Lärche

C) Obst - Hochstämme entlang von Strassen und Wegen, auf Wiesen, in Gärten

-Malus domestica	-	Apfel in Sorten
-Prunus avium	-	Vogelkirsche
-Prunus domestica	-	Pflaumen, Zwetschgen, Kirschen in Sorten
-Pyrus communis	-	Holzbirne
-Pyrus domestica	-	Birnen in Sorten

D) Sträucher für Randbepflanzungen und freiwachsende Hecken

-Acer campestre	-	Feldahorn
-Corylus avellana	-	Haselnuß
-Cornus sanguinea	-	Hartriegel
-Cornus mas	-	Kornelkirsche
-Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
-Ligustrum vulgare	-	Liguster
-Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
-Prunus spinosa	-	Schlehe
-Rosa canina	-	Hundsrose
-Sambucus nigra	-	Holunder
-Ilex aquifolium	-	Stechpalme

71097/3027

Stand: 07.05.2008, ergänzt am 10.06.2008
eb

E) Wildgehölze für Böschungen, an Wegen

-Acer campestre	-	Feldahorn
-Cornus mas	-	Kornelkirsche
-Cornus sanguinea	-	Hartriegel
-Corylus avellana	-	Haselnuß
-Crataegus monogyna	-	Weißdorn
-Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
-Ligustrum vulgare	-	Liguster
-Prunus spinosa	-	Schlehe
-Rosa canina	-	Hundsrose
-Rosa glauca	-	Hechtrose
-Rosa rubiginosa	-	Weinrose
-Salix caprea	-	Salweide
-Salix purpurea	-	Purpurweide
-Sambucus nigra	-	Holunder
-Sorbus aria	-	Mehlbeere
-Sorbus aucuparia	-	Eberesche

F) Gärten und Vorgartenbereiche

Wie unter C, zusätzlich einheimische Blütensträucher (Flieder, Rosen u. a.), Blütenstauden

G) Berankung von Fassaden und Carports

Heimische Schling-, Rank- und Kletterpflanzen (Wilder Wein, Knöterich, Clematis u. a.)

H) Hecken/geschnittene Hecken

-Carpinus betulus	-	Hainbuche
-Ligustrum vulgare	-	Liguster
-Cornus mas	-	Kornelkirsche
-Crataegus monogyna	-	Weissdorn

I) Unterpflanzung entlang von Gebäuden

einheimische, anspruchslose Stauden und Kleingehölze, z. B.

-Geranium arvense	-	Storchnessel
-Hedera helix	-	Efeu
-Lamium album	-	Goldnessel
-Pulmonaria angustifolia	-	Lungenkraut
-Symphytum officinale	-	Wallwurz
-Vinca minor	-	Immergrün

Aufgestellt, im Mai 2008

B&B GmbH Architekten u. Ingenieure