

„Goldbach 1. Teiländerung“

Textteil

GROSSE KREISSTADT ÜBERLINGEN



BEBAUUNGSPLAN „GOLDBACH – 1. TEILÄNDERUNG“

01.04.2008

**B-PLAN BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
ILONA MEINEL DIPL. ING. RAUM UND UMWELTPLANUNG**

Grosse Kreisstadt Überlingen
Bebauungsplan
„Goldbach – 1. Teiländerung“

Satzung

über die planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Aufgrund der §§ 1,2,3 und 8-10 BauGB in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006 S. 3316) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20), hat der Gemeinderat am 28.05.2008 den Bebauungsplan „**Goldbach – 1. Teiländerung**“ als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen:

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006 S. 3316)

- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

- 1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3, Anlage)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung sind die Festsetzungen in der Planzeichnung vom 01.04.2008 maßgebend.

§ 2

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA = Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass im „Allgemeinen Wohngebiet“ die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen:

3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

nicht Bestandteile der Satzung werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Größe der Grund- und Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen nach § 18 BauNVO durch die Höchstgrenze der Außenwandhöhe und der Firsthöhe.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bezieht sich jeweils auf die gesamte, im Geltungsbereich der Teiländerung liegende Grundstücksfläche

1.2.1 Grundflächenzahl § 19 (1) BauNVO. Sie ist gemäß Einschrieb im Planteil des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2.2 Geschossflächenzahl § 20 (2) BauNVO. Sie ist entsprechend dem Einschrieb im Planteil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse § 20 (1) BauNVO. Die Anzahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (6) LBO ist gemäß Einschrieb in die Nutzungsschablone im Planteil des Bebauungsplanes als Höchstgrenze festgesetzt.

Es bedeutet: II maximal 2 Vollgeschosse sind zulässig.

1.2.4. Wandhöhe: Als Wandhöhe gilt das Maß, gemessen von der festgelegten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bei geneigten Dächern.

Gemäß Einschrieb in die Nutzungsschablone sind die maximal zulässigen Werte als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.5. Firsthöhe: Als Firsthöhe gilt das Maß, gemessen von der festgelegten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe EFH (z.B. bezogen auf den Eingangsbereich) bis zur Oberkante Dachhaut des Firstes.

Gemäß Einschrieb in die Nutzungsschablone sind die maximal zulässigen Werte als Höchstgrenze festgesetzt.

2. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr.2 BauGB in Verbindung mit §§ 22, 23 BauNVO

3.1 Die Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen in der Nutzungsschablone in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen des Planes.

3.2 Für die Grundstücke mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ wird die Bauweise nach § 22 (2) BauNVO als „offene Bauweise“ festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO).

3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 (1) BauNVO festgesetzt. Die Hauptbaukörper dürfen nur auf diesen Flächen errichtet werden (siehe Planzeichnung).

4. Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Zusammengebaute Garagen und überdachte Stellplätze müssen die gleichen Dachformen sowie Firstrichtungen aufweisen.

5. Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) Nr.4 BauGB

Pro Baugrundstück ist eine Nebenanlage im Sinne von § 14 BauNVO zulässig.

6. Höhenlage der Gebäude § 9 (3) BauGB, §18 BauNVO

Die Höhenlage der Gebäude ist durch die im Plan fixierte Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt.

7. Stellung baulicher Anlagen § 9 (1) Nr.2 BauGB

Die Stellung baulicher Anlagen ergibt sich durch parallele Anordnung zu den Baugrenzen und der Hauptfirstrichtung gemäß Planeintrag.

8. Private Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind die als „private Grünfläche“ fixierten Areale in naturnaher Weise dauerhaft zu erhalten sowie extensiv zu pflegen. Jegliche Bebauung und Versiegelung ist auf diesen Flächen unzulässig.

Die Flächen sind als Obstwiese mit 2x jährlicher Mahd unter Abfuhr des Mähguts zu nutzen. Dabei sind Arten der Pflanzenliste (Obst - Hochstämme weitgehend feuerbrandresistent siehe Anlage 1, Pflanzraster 10 x 10 m) zu verwenden.

9. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die mit gr + fr ausgewiesenen Teilflächen des betroffenen Grundstücks werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil

- mit einem öffentlichen Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer des angrenzenden, über diese Flächen zu erschließenden Grundstücks Flst. - Nr. 2301/3 belastet.

Die mit gr ausgewiesenen Teilflächen des betroffenen Grundstücks werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil

- mit einem öffentlichen Gehrecht zugunsten der Eigentümer des angrenzenden, über diese Flächen fußläufig zu erschließenden Grundstücks Flst. - Nr. 2301/3 belastet.

Die Eigentümer von Grundstücken, auf denen Geh- und Fahrrechte eingetragen sind, sind verpflichtet die Zugänglichkeit der Grundstücksflächen zu gewährleisten. Die Flächen sind von jeglicher Überbauung freizuhalten.

§ 3

Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten der Satzung

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Goldbach - 1. Teiländerung“ wird für den Geltungsbereich der Satzung der bisher rechtsgültige Bebauungsplan "Goldbach" dort aufgehoben, wo er vom Geltungsbereich der neuen Satzung „Goldbach - 1. Teiländerung“ überlagert und erfasst wird.

ausgefertigt:

Überlingen, den 5.06.2008



Volkmar Weber, Oberbürgermeister

Anlagen:
1. Pflanzlisten

Anlage 1

Pflanzlisten für Gehölzpflanzungen im Plangebiet

Pflanzliste

Obst - Hochstämme weitgehend feuerbrandresistent

Äpfel

Boikenapfel	Kanada-Renette
Boskoop	Landsberger Renette
Danziger Kantapfel	Ribston Pepping
Freiherr von Berlepsch	Schwaikheimer
Gewürzluiken	Signe Tillisch
Glockenapfel	Teuringer Rambour
Goldrenette von Blenheim	Transparent
Jakob Lebel	Wiltshire
Kaiser Wilhelm	Zabergäu Renette

Mostäpfel

Bohnapfel	Sauergrauech
Doppelter Jahrapfel	Spätblühende Tafelrenette
Fraas Sommerkalvill	Thurgauer/ Trierer Weinapfel
Nägelesapfel	

Birnen

Apfelbirne	Kirchensaler Mostbirne
Bergler Birne	Palmischbirne
Bayrische Weinbirne	Sülibirne
Gräfin von Paris	Schweizer Wasserbirne

Kirschen

Hedelfinger

Brennkirsche Schwarze Schüttler

Zwetschgen

Hauszwetschge Typ Gunzer oder Schüfer

Nussbäume

Walnussbaum

Esskastanie

Grosse Kreisstadt Überlingen
Bebauungsplan
„Goldbach – 1. Teiländerung“

Satzung

über die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. S. 252) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20), hat der Gemeinderat am 28.05.2008 die **örtlichen Bauvorschriften** für den Bebauungsplan **„Goldbach – 1. Teiländerung“** als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung sind die Festsetzungen in der Planzeichnung vom 01.04.2008 maßgebend.

§ 2

Örtliche Bauvorschriften

Inhalt:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Gestaltung der unbebauten Flächen
3. Außenantennen
4. Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen
5. Werbeanlagen und Automaten
6. Erhalt der Höhenlage der Grundstücke
7. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

1). Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr.1 LBO

Baukörper: Die Baukörper sind eindeutig längsgestreckt, in rechteckiger geschlossener Form, zu erstellen.

Dachform: Zulässig sind Sattel- und Walmdächer. Die Dächer sind mit hausmittiger First zu erstellen. Die Dächer freistehender Garagen oder Carports sind auch als begrüntes Flachdach zulässig. Die Substratstärke beträgt mindestens 8 cm.

Dachneigung: Die zulässigen Mindest- und Höchstmaße der Dachneigungen für die unterschiedlichen Dachformen sind durch Eintrag in die Nutzungsschablone für das Plangebiet festgesetzt. Sattel- und Walmdächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung aufweisen.

Dacheindeckung: Als Dacheindeckungsmaterial für Dächer und Dachgauben sind Ziegel bzw. Dachsteine zu verwenden. Es sind rote, braune, rotbraune, dunkelgraue oder anthrazitfarbene Ziegel bzw. Dachsteine zulässig. Glasierte Ziegel oder Dachsteine sind unzulässig. Für ggf. erforderliche Reinigungsarbeiten an den Kaminen sind der Dachdeckung angepasste Dachtritte in der Farbe der Dachdeckung zu verwenden.

Dachaufbauten: Folgende Dachaufbauten sind zulässig: Giebelständige Gauben mit Satteldach, Schleppegauben sowie Wiederkehre.

Dachgauben sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Oberhalb und unterhalb der Gauben ist die Dachfläche auf einer Breite von jeweils mindestens 0,50 m durchlaufend auszubilden.

Als seitlicher Abstand der Gaube zum Ortgang sind mindestens 1.50 m und zwischen den Einzelgauben mindestens 1.00 m einzuhalten.

Die Gauben sind in Material und Farbe entsprechend dem Hauptdach einzudecken. Wangen und Stirnflächen sind mit Holz oder einem sonstigen, der Farbe der Dachdeckung angepassten Material zu verkleiden. Je Gebäude ist nur eine Gaubenart zulässig.

Die Gesamtbreite der Wiederkehre darf 1/3 der dazugehörenden Gebäudelänge nicht überschreiten.

Die Summe aller Dachaufbauten und Wiederkehre darf 50 % der dazugehörenden Gebäudelänge nicht überschreiten.

Die maximal zulässigen Werte der Firsthöhe dürfen durch Dachaufbauten nicht überschritten werden.

Traufausbildung: An den Längsseiten sind normale Dachvorsprünge (DV) mit offenen Gesimsen und vorgehängter Rinne, waagrecht gemessen, von mindestens 0.60 m auszuführen. An den Giebelseiten sind normale Dachvorsprünge von mindestens 0.30 m auszubilden.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien: Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) sind auf Dächern zulässig. Bei der Installation dürfen die Abstände der

Kollektoren zum Dachkörper 0,10 m nicht überschreiten und sie sind so anzuordnen, dass sie optisch in die Dachfläche integriert sind. Dazu muss die Oberkante der Kollektoren mindestens 0,50 m unterhalb des Firstes liegen.

Fassaden- und Wandgestaltung: Die Außenfassaden der Gebäude sind in Putz und / oder Holz bzw. Holzverschalungen auszuführen. Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Faserzement oder Metallpaneelen alle Arten von glänzenden, stark reflektierenden oder glasierten Materialien sowie Ziegelmauerwerk.

Farbgebung: Die Farbgebung für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude und Garagen sowie für außenliegende Mauern darf in nicht grellen Farbtönen (keine Signalfarben) erfolgen. Die Farbgebung ist mit benachbarten Gebäuden abzustimmen.

Als Außenanstriche für Wandflächen sind alle nicht abgetönten oder glänzenden Farben, insbesondere Lacke oder Ölfarben unzulässig.

2). Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 (1) Nr. 3 LBO

Freiflächen: Die unbebauten Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten, Zuwege sowie Terrassen dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten.

Stellplätze, Zufahrten und Zugänge: Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten sowie Zuwege sind mit offener Belägen zu erstellen.

Folgende Beläge sind insbesondere zu verwenden: Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster und wasserdurchlässiges Pflaster.

Einfriedigungen: Einfriedigungen zum öffentlichen Verkehrsraum sind als hinterpflanzte Holz- oder Drahtzäune sowie als Laubhecken mit innenliegendem Spanndraht bis 1,50 m Höhe zulässig. Hinsichtlich der privaten Grundstücksgrenzen untereinander gilt das Nachbarrechtsgesetz von Baden-Württemberg. Sockel an Einfriedigungen (durchlaufende Fundamente) sind nicht zugelassen.

3). Außenantennen § 74 (1) Nr. 4 LBO

Es ist unzulässig, mehr als eine Antennenanlage für Rundfunk und Fernsehen auf einem Gebäude anzubringen. Die Farbgebung der Parabolspiegel ist entsprechend der Farbe des Anbringungsortes zu wählen.

4). Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen § 74 (1) Nr. 5 LBO

Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig. Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

Neue Niederspannungsanschlüsse sind als Erdkabel auszuführen.

5). Werbeanlagen und Automaten § 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen aller Art sind grundsätzlich genehmigungspflichtig (Ausnahmen: Werbeanlagen als verfahrensfreie Vorhaben nach § 50 LBO Anhang Nr. 55, 56). Ihre Größe ist auf 1,00 m² beschränkt. Sich bewegende oder wechselnd leuchtende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur als Hinweis auf Gewerbe und Beruf zulässig.

6). Erhalt der Höhenlage der Grundstücke § 74 (3) Nr. 1 LBO

Die natürliche Geländeformation ist grundsätzlich zu erhalten. Das Gebäude hat sich in seiner Grundrisskonzeption dem Gelände anzupassen. Aufschüttungen zu Terrassen oder Abgrabungen zur Kellerbelichtung sind nicht zulässig. Überschüssiger, unbelasteter Erdaushub ist, soweit möglich, nicht abzufahren sondern innerhalb der Grundstücke zur Modellierung des Geländes zu verwenden.

7). Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser, um die Abwasseranlagen zu entlasten § 74 (3) Nr. 2 LBO

Zisternen: Das auf den Dachflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken kann in Zisternen dezentral gespeichert werden. Das gesammelte Grauwasser kann zur Gartenbewässerung und partiell im Haus verwendet werden. (Siehe Hinweise).

§ 3

Ausnahmen und Befreiungen

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

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrigkeiten nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO begeht, wer aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

§ 5

In-Kraft-Treten der Satzung

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

ausgefertigt:

Überlingen, den 5.06.2008



Volkmar Weber, Oberbürgermeister

H i n w e i s e

Duldungen

Die Eigentümer haben das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf Ihren Grundstücken zu dulden (§126 (1) BauGB).

Lichtmasten und Schilder sind auch auf Privatgrund bis 0,50 m ab Straßenbegrenzungslinie zu dulden.

Bodenschutz

Unbelastete Böden sind abzutragen; zwischenzulagern und an anderer Stelle wieder zu verwenden. Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, bei Lagerung länger als ein Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusäen. Die DIN 18915 ist anzuwenden. Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Auf Untergrundverdichtungen ist soweit als möglich zu verzichten. Einsatz von Maschinen mit geringer Bodenverdichtung (Kettenfahrzeuge, leichtes Gerät).

Höhenangaben

Zur Prüfung der Gebäudehöhen sind den Bauvorlagen mindestens zwei örtlich aufgenommene Schnitte einschließlich der angrenzenden Straßen entlang des Hausgrundes mit Eintragung des bestehenden und geplanten Geländeverlaufs beizufügen. Die Höhenangaben sind auf NN zu beziehen.

Retentionspflicht

Gemäß § 45 b (3) Wassergesetz (WG) besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden Retentionspflicht. Das bedeutet, dass anfallendes Niederschlagswasser durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden muss, sofern dies mit einem vertretbaren Aufwand und schadlos möglich ist.

Jeder Bauvorlage ist eine Aussage zur Ableitung des Dachwassers und des unbedenklichen Oberflächenwassers sowie der ordnungsgemäßen Ableitung von behandlungsbedürftigem Oberflächenwassers beizulegen.

Insektenverträglichen Leuchtmittel

Insektenverträgliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampflampen oder Xenongaslampen) mit niedriger Lichtintensität sind einzusetzen. Dadurch ist verminderte Fallenwirkung für Insekten und der Erhalt des Nahrungsangebotes für die Avifauna (Schutzgut Arten und Biotope) möglich.

Materialwahl

Die zur Verwendung kommenden Materialien der Fassaden, Dächer wie auch die Gestaltung der Freiflächen müssen im Bauantrag erkenntlich sein bzw. nachgewiesen werden.

Denkmalschutz

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 DSchG).

Bauabfälle

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die möglichen Bodengefährdungen durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche u.a. Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Zisternen

Bei der Erstellung von Zisternen für eine Regenwassernutzung ist zu beachten, dass diese Zisternen (Brauch- und Grauwasser) keine Verbindung zur zentralen Trinkwasserversorgungsanlage bzw. der jeweiligen Hausinstallation erhalten. Insbesondere auch dann, wenn möglicherweise noch die WC-Spülung oder die Waschmaschine an dieses Wasser angeschlossen werden sollen. Hinzuweisen ist darüber hinaus, dass das Regenwasser, das im Haushalt als Brauchwasser (z.B. für WC-Spülung oder den Betrieb von Waschmaschinen) genutzt wird, der Abwassergebührenpflicht unterliegt. In Abstimmung mit den Stadtwerken sind auf Kosten des Gebührenpflichtigen zusätzliche Wasserzähler einzubauen.

Der Bau von Zisternen ist sowohl dem Gesundheitsamt als auch der Stadtverwaltung zu melden bzw. die Zisternen sind in die Planunterlagen der jeweiligen Grundstücke einzutragen.

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherren zu erfolgen.

Geotechnik

Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten Sandsteinen (Heidenlöcher-Schichten) der Oberen Meeresmolasse, die von geringmächtigen Moränensedimenten und jungen Talfüllungen überlagert werden. Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung sind im Plangebiet nicht auszuschließen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Untergundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben, etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes „ZV BWV/ Überlingen“ (Zentralverband Bodenseewasserversorgung Überlingen). Die Schutzgebietsverordnung vom 15.04.1987 ist zu beachten.

Die geltenden Schutzbestimmungen (Handlungsverbote) für die Weitere Schutzzone III der DVGW Richtlinien W 101 (1992) in Anlehnung an die Musterverordnung (VOM) der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg über die Festsetzung von Wasserschutzgebieten (VwV-WSG) vom 14.11.1994 sind bei der Planung, während der Baumaßnahmen und der späteren Nutzung stets zu berücksichtigen.

Nutzung von Erdwärme

Beim Bau von Erdwärmesonden müssen alle geltenden Vorschriften gemäß dem "Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden" 4. überarbeitete Neuauflage, UM Mai 2005, berücksichtigt werden, um mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers bzw. des Bodensees als unmittelbare Vorflut zu vermeiden.

Arbeiten im Bereich des Straßenkörpers der K 7772

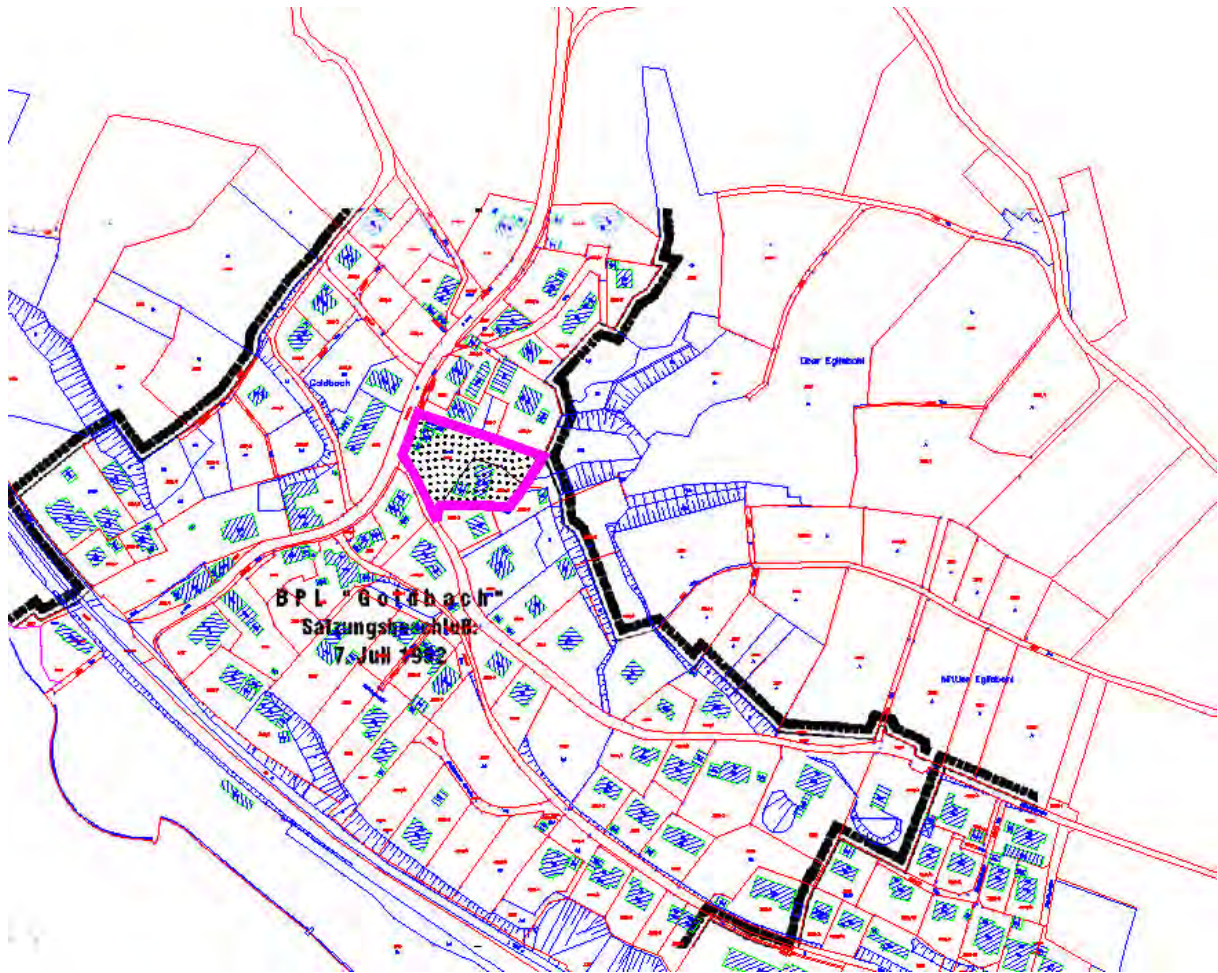
Im Bereich des Straßenkörpers der K 7772 dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Eventuell notwendig werdende Aufgrabungen im Bereich der Kreisstraße für Kreuzungen und Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Anpassungsarbeiten an das Niveau der Kreisstraße dürfen erst nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung (Nutzungsvertrag) mit dem Landratsamt Bodenseekreis, Straßenbauamt, vorgenommen werden.

Grosse Kreisstadt Überlingen
Bebauungsplan
„Goldbach – 1. Teiländerung“

Begründung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1). Übersichtsplan	2
2). Größe, Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	2
3). Planungserfordernis und Planungsziele	3
4). Einordnung in die Bauleitplanung / in den Flächennutzungsplan	5
5). Bestehende Rechtsverhältnisse	6
6). Bestehende Situation	6
7). Planung	8
7.1). Gebäudebezogene Festsetzungen	8
7.2). Erschließung	9
7.3). Grünordnung	10
7.4). Ver- und Entsorgung	15
8). Plandaten	16
9). Kosten	16
10). Boden ordnende Maßnahmen	16
11). Sonstige rechtliche Maßnahmen	17

1). Übersichtsplan



2). Größe, Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets

Das ca. 0,28 ha (2.880 m²) große zu überplanende Areal liegt im Osten des zur Großen Kreisstadt Überlingen gehörenden Teilortes Goldbach innerhalb der bebauten Ortslage.

Aus südwestlicher und westlicher Richtung wird das Plangebiet durch die Säntisstraße (Flst.-Nr. 2306) und die K 7772 begrenzt. Von Norden umschließen die Grenzen der bereits bebauten Grundstücke 2300/1 und 2300/3 den Planungsraum. Im Osten schließt das noch unbebaute Flst.-Nr. 2302/1 an. Den südlichen Abschluss bildet die ebenfalls bereits bebaute Parzelle 2302/2.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den überwiegenden Flächenanteil der Parzelle Nummer 2301 und das Flurstück 2301/3. Die Parzellen befinden sich in privater Hand.

3). Planungserfordernis und Planungsziele

Das zu überplanende Areal, die Teilflächen von Flurstück 2301 sowie die Parzelle Nr. 2301/3 sind Bestandteile des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Goldbach“, genehmigt am 29.11.1982. Die vorab genannte Satzung gibt zusammen mit den textlichen Festsetzungen den Rahmen für die Bebaubarkeit der Grundstücke innerhalb des Plangebietes vor.

Für das Plangebietsareal enthält der oben bezeichnete Bebauungsplan insbesondere die Festsetzung „WA – Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO, maximal zwei Vollgeschosse, Grundflächenzahl GRZ 0.2, Geschossflächenzahl GFZ 0.5, offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig mit einer maximalen Gebäudelänge von 15,00 m sowie die Regelung, dass die Dachneigung zwischen 28° bis 42° zulässig ist. Im Planteil ist jeweils für die Parzelle 2301/3 und für die innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegenden Grundstücksteile von Flurstück 2301 ein Baufeld festgesetzt, wodurch die überbaubaren Flächen geregelt wurden. Das Baufeld, mit den Abmessungen 12 m/ 20 m auf den 2.063 m² umfassenden Grundstücksteilen von Flurstück 2301 ist parallel zur K 7772 in einem Abstand von ca. 6,00 m platziert. Das Gelände ist hier noch eben bzw. durch Mauern entsprechend gesichert. Die überbaubaren Grundstücksflächen der Parzelle 2301/3 mit den Abmessungen 10 m/ 17,50 m sind dagegen in einem Abstand von ca. 43 m östlich der K7772 im hängigen Gelände platziert.

Eine Überprüfung der im Plan von 1982 enthaltenen Regelung der überbaubaren Flächen durch die Baugrenze bzw. das Baufeld mit den maximalen Ausnutzungsmöglichkeiten durch die festgelegte Grundflächenzahl (GRZ) ergab eine Diskrepanz für die innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegenden Grundstücksteile von Flurstück 2301. Die Größe des geplanten Baufeldes stimmt nicht mit der projektierten Ausnutzungsmöglichkeit durch die Grundflächenzahl überein. Es ist zu klein gezeichnet und entspricht nur einer GRZ von 0,11.

Im Rechtsplan ist für den nun zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksteil des Flurstücks 2301, der bis auf eine Bodenplatte und drei Außenwände für ein Garagengebäude noch unbebaut ist., keine Festsetzung eines Baufeldes bzw. einer überbaubaren Fläche enthalten. Der Zuschnitt der Parzelle 2301 verjüngt sich hier Flaschenhals ähnlich auf eine Breite von 13,80 m – 14,40 m. Nördlich und südlich des projektierten Bauplatzes sind auf den angrenzenden Parzellen, entsprechend der Topographie, Baufeldfestsetzungen getroffen worden.

Mit der Teiländerung sollen, unter Einbeziehung der wesentlichen Inhalte des Bauantrages vom 14.04.2007, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung zusätzlicher überbaubarer Flächen innerhalb der bebauten Ortslage für Wohnungsbau zur standortverträglichen Nachverdichtung unter Beachtung der grundstücksspezifischen Situation, der Umgebungsnutzung sowie der zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen geschaffen werden.

Die Inhalte des Bebauungsplanes sollen die rechtliche Grundlage für die Umsetzung der Planungsziele bilden.

Die Teiländerung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB i. V. mit § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt und durchgeführt werden. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung ist gem. § 13 a Abs. 1 S. 1 BauGB zulässig, wenn er

- der Wiedernutzbarmachung von Flächen,
- der Nachverdichtung oder
- anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Weitere Voraussetzung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist, dass die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes nicht 20.000 m² bzw. 70.000 m² überschreitet, im Einzelnen:

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 m²
2. 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Gemäß § 13 a Abs. 1 S.4 BauGB ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung und das damit verbundene beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn – alternativ –

- Vorhaben zulässig werden, die einer UVP nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen oder
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) genannten Schutzgüter (FFH, Vogelschutzrichtlinie) bestehen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Ziff. 1 BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend; das bedeutet, die Freistellung vom Umweltbericht und der Umweltprüfung. Darüber hinaus stellt § 13 a Abs. 2 Ziff. 4 BauGB die

Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche bis zu 20.000 m² von einer natur-schutzfachlichen Eingriffs- Kompensationsbilanz (E/A- Bilanz) frei. Für diese Satzungen gilt, dass die Eingriffe vor der planerischen Entscheidung i.S. des § 1a Abs. 3 S.5 BauGB erfolgt oder zulässig sind. Es muss kein Ausgleich erbracht werden.

Die o. g. Zulässigkeitsvoraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB sind bei der vorliegende Planung gegeben. Das Plangebiet umfasst lediglich 2.928 m². Die zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 (2) BauNVO mit insgesamt 594 m² für die überbaubaren Flächen innerhalb des Geltungsbereiches beträgt weit weniger als die in § 13 a Abs. 1 S. 2 Ziff.1 BauGB angeführten 20.000 m².

Darüber hinaus soll die Satzung der standortverträglichen Nachverdichtung für Wohnungsbau durch Ausweisung zusätzlicher überbaubarer Flächen innerhalb der bebauten Ortslage dienen.

Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan kein UVP - pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 UVPG vorbereitet oder begründet und es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b genannten Schutzgüter (Natura 2000 Gebiete).

Die materiellen Anforderungen, insbesondere an die Abwägung, sind jedoch zu beachten. Das Abwägungsmaterial muss auch in Bezug auf Umweltbelange ermittelt werden. Es ist zu prüfen, welche umweltrelevanten Belange im jeweiligen Einzelfall betroffen sind, wie sie zu bewerten sind und ob sie ggf. im Interesse der Planziele zurückgesetzt werden können.

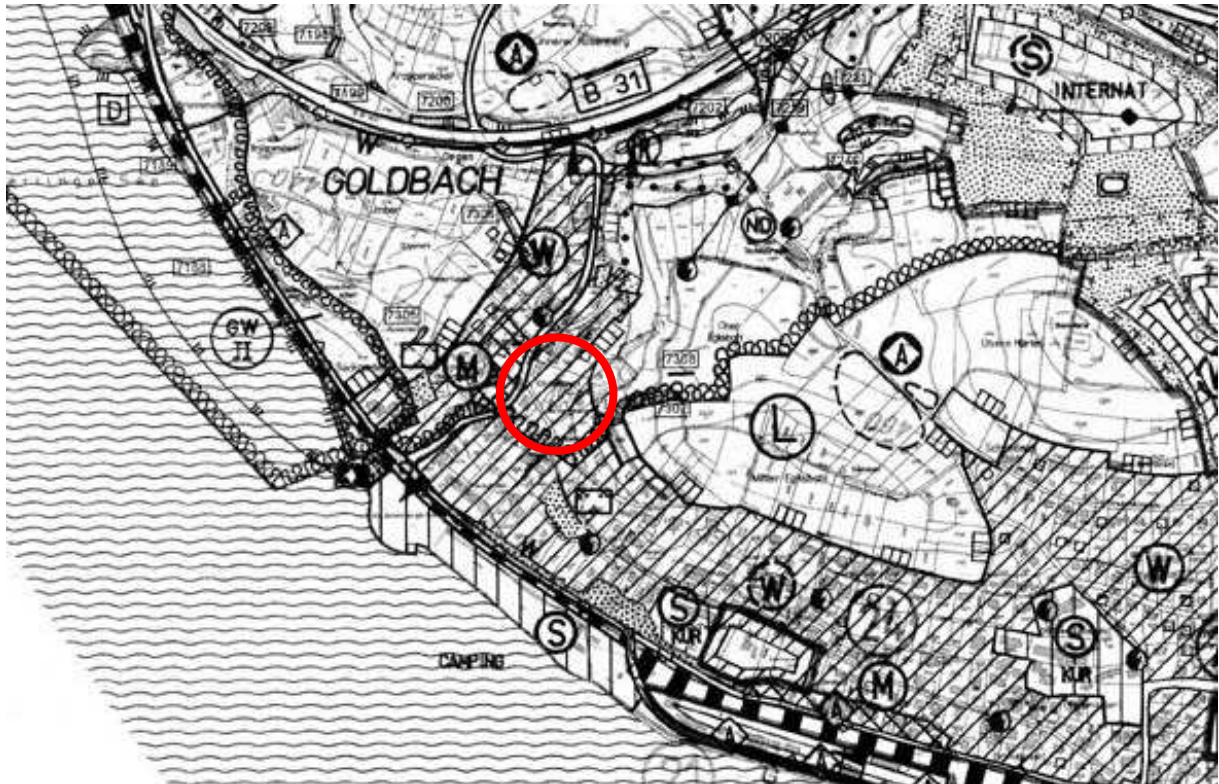
Zur Satzung wurde deshalb eine Bestands- und Eingriffs-Analyse erarbeitet. Damit soll die Intensität der Eingriffe des Vorhabens in Naturhaushalt und Landschaftsbild ermittelt, bewertet und die Ergebnisse als Abwägungsmaterial in Bezug auf Umweltbelange dargestellt werden.

Um eine ordnungsgemäße Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB durch entsprechend aufbereitete Unterlagen zu ermöglichen, wurde das Büro 365° freiraum + umwelt mit der Untersuchung beauftragt (siehe 7.3 Grünordnung).

4). Einordnung in die Bauleitplanung / in den Flächennutzungsplan

Die innerhalb des Bebauungsplangebietes liegenden Flächenanteile des Flurstücks 2301 sowie die Parzelle Nr. 2301/3 sind im genehmigten Flächennutzungsplan (FNP 03.09.1998) als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die Satzung entspricht dem nach § 8 (2) BauGB zu berücksichtigenden Entwicklungsgebot. Der Bebauungsplan ist als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



5). Bestehende Rechtsverhältnisse

Wie der Übersichtsplan zeigt, wurde das zur Überplanung anstehende Areal bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Goldbach“ mit überplant. Die Plangebietsfläche ist Bestandteil der vorab genannten Satzung (siehe Übersichtsplan), deren Geltungsbereich sich auf die allseits angrenzenden Flurstücke erstreckt.

Durch die Überplanung und Einbeziehung der Flächenanteile des Flurstücks 2301 sowie der Parzelle Nr. 2301/3 in den Bebauungsplan „Goldbach - 1. Teiländerung“ wird der Bebauungsplan „Goldbach“, genehmigt am 29.11.1982, dort aufgehoben, als er vom Geltungsbereich der neuen Satzung „Goldbach - 1. Teiländerung“ überlagert und erfasst wird.

6). Bestehende Situation

Es handelt sich um ein geneigtes Gelände, von Osten nach Westen abfallend. Innerhalb des projektierten Geltungsbereiches sind Höhendifferenzen von insgesamt 21 Metern (von 430 m über NN bis 409 m über NN) auf einer Strecke von ca. 75 Metern zu verzeichnen.

Die Plangebietsflächen sind bereits bebaut. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Goldbach“ ist auf dem Flurstück 2301/3 ein freistehendes Wohngebäude sowie eine Doppelgarage erstellt worden. Auch auf den 2.063 m² umfassenden, innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegenden Flächenanteilen von Flurstück 2301 befindet sich entsprechend den Regelungen des Bebauungsplanes „Goldbach“ ein zweigeschossiges Gebäude. Es ist parallel zur K 7772 in einem Abstand von ca. 6,00 m platziert. Im Erdgeschoss ist ein Handwerksbetrieb, eine Schlosserei untergebracht. Das Obergeschoss ist zu Wohnzwecken genutzt. Darüber hinaus sind auf dem Areal drei Nebengebäude und Schuppen sowie die Bodenplatte und die drei Außenwände für ein Garagengebäude errichtet worden.

Die Grundstücke der unmittelbar angrenzenden Umgebung sind ebenfalls größtenteils bereits bebaut und überwiegend durch Wohnnutzung bestimmt. Es handelt sich um freistehende, ein- und zweigeschossige, zur Straße hin überwiegend traufständige und mit einem geneigten Dach gedeckte Gebäude, die von Hausgärten umgeben sind. Östlich schließt ein Laubwaldbestand an.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes „ZV BWV/ Überlingen“ (Zentralverband Bodenseewasserversorgung Überlingen). Die Schutzgebietsverordnung vom 15.04.1987 ist zu beachten.

Geschützte Biotope gem. § 32 NatSchG sowie Flächenausweisungen im Rahmen des Natura 2000-Programms (FFH-Richtlinie) sind im Planungsraum nicht anzutreffen. Altlastenverdächtige Flächen innerhalb des Plangebietes sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand auch nicht bekannt.

Die äußere Verkehrsanbindung erfolgt über K 7772 und die südwestlich gelegene Säntisstraße. Darüber hinaus befindet sich auf dem Grundstück 2301 bereits eine Zufahrt, über die heute schon das Wohngebäude sowie die Doppelgarage auf der Parzelle 2301/3 erschlossen sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind bereits Versorgungsleitungen verlegt. So insbesondere eine Abwasser- und Gasleitung. Die Gasleitung muss jedoch bei Umsetzung der projektierten Bebauung teilweise verlegt werden.

7). Planung

Ziel der Bebauungsplanteiländerung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung zu schaffen. Die Planung soll den Rahmen für die Bereitstellung zusätzlicher Bauflächen unter Beachtung der grundstücksspezifischen Situation, der Umgebungsnutzung sowie der zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen aufzeigen. Insgesamt soll ein zusätzliches Baufeld für eine Neubebauung mit einem Wohngebäude bereitgestellt werden.

Darüber hinaus soll die private, vorhandene Erschließungsanlage bedarfsgerecht ausgebaut werden. Auch der Erhalt landschaftsprägender Bäume und Gehölzbestände und die Durchgrünung der Flächen stehen im Zentrum der Planung.

7.1 Gebäudebezogene Festsetzungen

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sieht der Bebauungsplan (Bearbeitungsstand 01.04.2008) „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO vor.

Um den Gebietscharakter nicht zu beeinträchtigen und zur Vermeidung des zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens, sind die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) auf den als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Flächen als unzulässig ausgeschlossen worden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie der Gebäudehöhe durch die maximal zulässige Wandhöhe sowie die Höhe des Firstes bestimmt. Für die bereits festgesetzten Baufelder bzw. vorhandenen Gebäude wurden die getroffenen Regelungen überprüft und aktualisiert bzw. entsprechend dem Bestand übernommen. Die Bauweise ist als offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, fixiert. Die im Bebauungsplan „Goldbach“ getroffene Regelung zur maximalen Gebäudelänge mit 15,00 m wurde nicht übernommen. Bei einem der bereits errichteten Gebäude wurde das Maß mit ca. 2,00 Metern überschritten. Die maximalen Gebäudelängen ergeben sich durch die ausgewiesenen Baufelder. Die im Plan enthaltenen Längenausdehnungen liegen zwischen maximal 17,00 m und 20,00 m und fügen sich städtebaulich in die Gesamtsituation ein.

Durch die festgesetzte Größe des zusätzlichen Baufeldes wird, bezogen auf die innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegenden Flächenanteilen von Flurstück 2301, insgesamt eine zwanzigprozentige Überbauung durch Hauptgebäude erzielt, was einer GRZ von 0,2 entspricht.

Die Geschoßfläche ist nun nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Bei dem geplanten Baukörper ist eine zweigeschossige Ausnutzung festgesetzt, wobei das erste Vollgeschoss aufgrund der geplanten Geschosshöhe im Untergeschoss und das zweite Vollgeschoss im Erdgeschoss anzurechnen ist. Gegenüber dem Bauantrag wurde in Abstimmung mit dem Architekten die Höhe des Untergeschosses um 0,50 m herabgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die bereits getroffenen Ausweisungen wurden übernommen und um eine zusätzliche überbaubare Fläche ergänzt. Das neue Baufeld fügt sich in die, der vorhandenen Topographie entsprechend ausgewiesenen Baufeldreihe ein. Die Bauweise ist ebenfalls als offene Bauweise festgesetzt. Es soll auch nur ein Einzelhaus entstehen können.

Die Gebäudestellung orientiert sich einerseits an der Topographie und an der Ausrichtung zur Sonne. Andererseits wird durch den Wechsel zwischen Trauf- und Giebelständigkeit sowie durch den Versatz der Gebäude auch eine Rhythmisierung bei der Bebauung angestrebt.

Der Grad der Verdichtung soll auf die Bedürfnisse und den Charakter des ländlichen Standortes Bezug nehmen. So ist auf dem geneigten Gelände die Zahl der Wohnungen bei den freistehenden Einzelhäusern mit 2 Wohneinheiten geplant.

Zur Berücksichtigung regionaltypischer Strukturelemente sind die Baukörper eindeutig längsgestreckt, in rechteckiger geschlossener Form mit einer relativ steilen Dachneigung von 28° - 42° konzipiert. Bei der Dachform sollen Sattel- und Walmdach möglich sein.

Die Garagen sind als Hausgaragen und separate Garagengebäude angedacht. Die Zufahrt kann teilweise als weiterer Stellplatz genutzt werden.

Zur optimalen höhenmäßigen Einpassung in das geneigte Gelände ist für das projektierte Gebäude die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), die Höhe der Außenwände und des Firstes fixiert worden. Wie oben bereits angeführt, ist durch die Reduzierung um 0,50 m bei der Höhe des Untergeschosses gegenüber dem Bauantrag die EFH um 0,50 m niedriger festgesetzt worden.

7.2 Erschließung

Die äußere Verkehrsanbindung erfolgt über die westlich verlaufende K 7772 und die südwestlich gelegene Säntisstraße. Gebietsintern ist lediglich ein Ausbau der bereits vorhandenen privaten Erschließungsanlage in den nördlichen Teil der Parzelle 2301 mit einem kleinen Wendehammer notwendig. Um die erforderliche Breite zu gewährleisten, ist der Abbruch des bestehenden kleinen Nebengebäudes im Bereich der geplanten Zufahrt vorgesehen. Zur Berücksichtigung der Fahrerschließung und der fußläufigen Anbindung von Flurstück Nr. 2301/3 über die Parzelle 2301 sind im Planteil

ein öffentliches Geh- und Fahrrecht sowie ein öffentliches Gehrecht eingetragen worden. Die Geh- und Fahrrechte sind grundsätzlich durch Baulasten und Grunddienstbarkeiten abzusichern.

7.3 Grünordnung

Zur Satzung wurde eine Bestands- und Eingriffs-Analyse erarbeitet. Damit soll die Intensität der Eingriffe des Vorhabens in Naturhaushalt und Landschaftsbild ermittelt, bewertet und die Ergebnisse als Abwägungsmaterial in Bezug auf Umweltbelange dargestellt werden.

Um eine ordnungsgemäße Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB durch entsprechend aufbereitete Unterlagen zu ermöglichen, wurde das Büro 365° freiraum + umwelt mit der Untersuchung beauftragt.

BESTANDSBESCHREIBUNG

Die Bestandsbeschreibung stellt den Zustand vor dem Beginn baulicher Maßnahmen in diesem Bereich dar.

Geologie, Boden und Relief

Bestand und Bewertung

Die Untere Meeresmolasse ist im Bereich Goldbach ungleichmäßig mit diluvialen Material und z.T. mit eigenem Gehängeschutt überschüttet. Aus diesem Ausgangsmaterial der Bodenbildung hat sich im Vorhabensbereich ein sandig-lehmiger Boden entwickelt. Über die Wertigkeit der einzelnen Bodenfunktionen kann aufgrund fehlender Unterlagen keine Aussage getroffen werden. Ableitend aus der Bodenart kann davon ausgegangen werden, dass eine mittlere Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf besteht. Da es sich nicht um einen Extremstandort handelt, ist die Bedeutung für die natürliche Vegetation gering. Der Boden ist im Wesentlichen durch die aktuelle Nutzung geprägt und daher in seinen ursprünglichen Bodeneigenschaften zumindest in der oberen Bodenschicht stark verändert (siehe ‚Vorbelastung‘).

Vorbelastung

Der Boden ist im gesamten Planbereich stark überprägt und dadurch in seinem natürlichen Aufbau nicht mehr vorhanden. In überbauten Bereichen durch Gebäude bzw. durch asphaltierte Hofflächen oder Zufahrten sind die Bodenfunktionen vollständig zerstört. Im Nutzgartenbereich ist durch Umlagerung und Durchmischung der natürliche Bodenaufbau gestört.

Die als Hühnerauslauf genutzte Fläche ist durch offene Bodenstellen in Verbindung mit der Hangneigung erosionsgefährdet.

Empfindlichkeit

Böden sind gegenüber Überbauung generell sehr empfindlich, da diese zu einem kompletten Verlust aller Bodenfunktionen führt. Aufgrund des Reliefs ist der Boden bei strukturellen Veränderungen und Abgrabungen erosionsgefährdet.

Wasser

Oberflächengewässer sind im Planbereich selbst oder im Wirkungsbereich der Planung nicht vorkommend.

Im Folgenden wird das Schutzgut Grundwasser näher beleuchtet.

Bestand und Bewertung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes „ZV BWV/ Überlingen“ (Zentralverband Bodenseewasserversorgung Überlingen). Durch die Ausweisung des WSG soll verhindert werden, dass schädliche Zuflüsse in den Bodensee bzw. in den Bereich der Entnahmestelle der Bodenseewasserversorgung gelangen.

Vorbelastung

Eine Vorbelastung besteht durch die hohe Überbauungs- und Versiegelungsdichte.

Empfindlichkeit

In Wasserschutzgebieten besteht generell eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen.

Klima/ Luft

Bestand und Bewertung

Das Lokalklima im Siedlungsbereich ist in der Regel durch erhöhte Temperaturen gekennzeichnet. Der Planbereich wird durch die Frischluftproduktion des östlich angrenzenden Waldbestandes beeinflusst. Bedingt durch die Reliefgegebenheiten ist davon auszugehen, dass Frischluft aus dem Wald in Richtung Siedlungsbereich fließt. Ein Strom bodennaher Kaltluft aus der Obstwiese hangabwärts ist ebenfalls wahrscheinlich.

Vorbelastung

Siedlungsbereiche sind generell durch lokale Temperaturerhöhung vorbelastet.

Empfindlichkeit

Empfindlichkeiten des Lokalklimas gegenüber der geplanten Bebauung sind nicht erkennbar.

Tiere und Pflanzen inkl. biologische Vielfalt

Bestand und Bewertung

Im Planbereich sind im Wesentlichen folgende Biotoptypen vorkommend:

- Von Bauwerken bestandene Fläche (60.10),
- völlig versiegelte Straßen oder Plätze (60.21),
- Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter (60.23),
- Nutzgarten (60.61),
- Ziergarten (60.62),
- Streuobstbestand (45.40),
- Einzelbaum, hier: zwei Kirschbäume Durchmesser 50-65 cm (45.30),
- Annuelle Ruderalvegetation (35.61).

Der Streuobstbestand im hinteren Teil besteht aus Pflaumenbäumen, die aufgrund des jungen Alters keine Nisthöhlen aufweisen. Von hoher Wertigkeit sind die zwei Kirschbäume. Aufgrund der anthropogenen Überprägung des Plangebietes sind die vorbeschriebenen Biotopstrukturen (45.30, 45.40) von hoher Wertigkeit. Die annuelle Ruderalvegetation (35.61) ist von mittlerer Wertigkeit.

Die östlichen Grünstrukturen sind im Zusammenhang mit den an den Geltungsbereich angrenzenden Strukturen von Bedeutung im Biotopverbund und sollten zwingend von Bebauung frei gehalten werden.

Daten zu seltenen und gefährdeten Arten liegen nicht vor. Aufgrund der Biotopstruktur sind Vorkommen von seltenen und gefährdeten Arten, insbesondere Vögel oder Fledermäusen, nicht auszuschließen.

Vorbelastung

Die Tier- und Pflanzenwelt im Plangebiet ist stark anthropogen überprägt. Vor allem durch die Hünerhaltung wie auch durch den Nutzgarten ist von einer starken Nährstoffanreicherung des Bodens aus zu gehen, was im Falle der Sukzession zu einem nitrophytischen Vegetationsbestand führen würde. Pflanzen der potentiellen natürlichen Vegetation sind nicht vorkommend.

Empfindlichkeit

Die Obstbäume (vor allem die Kirschbäume) sind aufgrund ihrer Wertigkeit gegenüber Überbauung sehr empfindlich.

Landschaft (Landschaftsbild und Erholung)

Bestand und Bewertung

Das Siedlungsbild im Planbereich weist keine einheitliche Struktur auf. Neben Gebäuden unterschiedlicher Bauweise und Nutzung wird das Bild durch Zier- und Nutzgärten geprägt. Aufgrund der vor-

handenen Bebauung ist der Planbereich wenig einsehbar. Östlich grenzen Steilhänge an, die zum Eglisbohl führen.

Vorbelastung

Der Planbereich ist durch die dichte und uneinheitliche Bebauung sowie der ungeordneten Nutzung vorbelastet.

Empfindlichkeit

Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber zusätzlicher Bebauung. Insbesondere der östliche Bereich sollte zwingend von Bebauung frei gehalten werden, um die vorhandene durchgängige Grünstruktur zu erhalten und um eine weitere Zersiedelung zu unterbinden (siehe hierzu nachfolgende Abbildung).



Abb.: Abgrenzung des Geltungsbereichs (schwarze Linie) mit Darstellung der Leitlinie für die Bebauung (rote Linie)

ERMITTLUNG DES EINGRIFFS

Durch die Errichtung eines zusätzlichen Bauwerks auf dem Flurstück 2301 sind folgende bau-, anlage- und nutzungsbedingte Auswirkungen zu erwarten.

Baubedingte Auswirkungen

- (Ober)-bodenabtrag: Durch die Errichtung des Gebäudes in dem Hang sind Erdbewegungen und Bodenabtrag in erheblichem Umfang erforderlich. Die Struktur des Bodens wird zerstört. Es werden Stützmauern errichtet, um Rutschungen zu vermeiden. Durch die Fundamentierung wird erheblich in die Bodenstruktur eingegriffen.
- Lärm und Schadstoffbelastungen: die benachbarten Anwohner können durch Baulärm temporär beeinträchtigt werden. Bei Ausführung der Bauarbeiten entsprechend den anerkannten Regeln der Technik können Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser vermieden werden. Die Lärmbelastung wird aufgrund der zeitlichen Begrenzung als unerheblich gewertet.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Flächenverbrauch durch Versiegelung und Überbauung: Im Bereich des neuen Gebäudes gehen alle Bodenfunktionen verloren. Dieser Verlust stellt einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt dar.
- Veränderung des Wasserhaushalts durch Erhöhung des Oberflächenabflusses: Auswirkungen werden aufgrund des geringen Umfangs des Vorhabens als unerheblich gewertet.
- Beseitigung von Vegetationsbeständen: Die Beseitigung des Kirschbaumes mit Durchmesser von ca. 50cm ist als erhebliche Beeinträchtigung für den Naturhaushalt zu werten.
- Veränderung des Lokalklimas: Auswirkungen sind aufgrund des geringen Umfangs als unerheblich zu werten.
- Veränderung des Landschaftsbildes und der Erholungsnutzung: die zusätzliche Bebauung ist von den nördlich gelegenen Hausgärten aus gut einsehbar. Der Schattenwurf des Gebäudes kann die Aufenthaltsqualität in diesen Hausgärten herabsetzen. Es besteht eine erhebliche Beeinträchtigung für die benachbarten Anwohner.
- Zerschneidungseffekte: von dem zukünftigen Gebäude gehen keine Barrierewirkungen aus.

Nutzungsbedingte Auswirkungen

- Lärmemissionen: da das neue Gebäude als Wohnhaus genutzt wird, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die benachbarten Anwohner zu erwarten.

- Schadstoffemissionen: zusätzliche Emissionen entstehen durch Hausbrand. Unter Berücksichtigung der Vorgabe der Energieeinsparverordnung ENEC 2002 und der üblichen Wärmedämmstandards sind keine erheblichen Beeinträchtigungen prognostizierbar.
- Lichtemissionen: Siedlungsbereiche sind stets als Lichtkegel am nächtlichen Himmel wahrnehmbar. Die neue Bebauung wird keine erhebliche Verstärkung dieses Lichtkegels bewirken. Auswirkungen auf nachtaktive Insekten sind ebenfalls als unerheblich zu werten, da keine zusätzliche Straßenbeleuchtung errichtet wird und da von diffusem Licht aus den Fenstern keine Anlockwirkung ausgeht.

VORSCHLÄGE ZUR MINIMIERUNG DES EINGRIFFS

Um die erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden sowie Pflanzen und Tiere zu reduzieren, sollten folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Boden ist fachgerecht abzutragen, zwischenzulagern und an anderer Stelle wieder zu verwenden. Die Vorgaben der DIN 18915 sollten beachtet werden. Einsatz von Maschinen mit geringer Bodenverdichtung (Kettenfahrzeuge, leichtes Gerät).
- Es wird empfohlen, den östlichen Planbereich als private Grünfläche fest zu setzen, um zum einen eine Pufferfläche zu dem östlich angrenzenden wertvollen Gehölzbestand zu sichern und zum anderen um langfristig die Siedlungsentwicklung nach Osten zu begrenzen
- Die Fläche sollte als Obstwiese mit 2x jährlicher Mahd unter Abfuhr des Mähguts genutzt werden. Dabei sind Arten der Pflanzenliste (siehe Anlage 1) zu verwenden (Obst - Hochstämme weitgehend feuerbrandresistent):

7.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom-, Telefon- und Wasseranschlüssen, die Entsorgung des Abwassers sowie die Regenwasserbehandlung ist mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen. Die Anbindung an die vorhandenen örtlichen Leitungsnetze ist vorgesehen und auch grundsätzlich möglich.

Zur Versorgung des neu zu errichtenden Gebäudes ist ein Anschluss an das vorhandene, Telekommunikationsnetz erforderlich. Die gleiche Situation stellt sich auch für die Versorgung mit Strom

dar. Auch hier ist gebietsintern die entsprechende Verlegung der Leitungen und die Einrichtung der sonstigen Anlagen notwendig.

Gemäß § 45 b (3) Wassergesetz (WG) besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden Retentionspflicht. Das bedeutet, dass anfallendes Niederschlagswasser durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden muss, sofern dies mit einem vertretbaren Aufwand und schadlos möglich ist. Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist hier eine Versickerung des anfallenden Regenwassers jedoch nicht möglich.

Die Entwässerung des geplanten Bauplatzes soll im Trennsystem abgewickelt werden. Die Schmutzwasserleitung ist bereits verlegt und wird bzw. ist an die örtliche Kanalisation angeschlossen. Das Niederschlagswasser soll von den Dach-, Hof- und Wegeflächen soweit möglich in Zisternen gesammelt und verzögert in die (Regenwasser) Kanalisation geleitet werden.

8). Plandaten

Flächennutzung	qm		%	
Baugebiet	2.928 qm		100,00	
Allgemeines Wohngebiet	2.928 qm		100,00	
davon überbaubar (Baugrenzen)		594 qm		20
davon Grünflächen (privat)		603 qm		20,6

9). Kosten

Durch die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes entstehen der Stadt Überlingen keine Kosten:

10). Boden ordnende Maßnahmen

Boden ordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11). Sonstige rechtliche Maßnahmen

Die Geh- und Fahrrechte sind grundsätzlich durch Baulasten und Grunddienstbarkeiten abzusichern.

Überlingen, den 5.06.2008



WWS
Volkmar Weber, Oberbürgermeister

Überlingen, den

Ilona Memel
Dipl.-Ing. Ilona Memel
Büro **B-Plan**, freie Stadtplanerin