

**"Goldbacher Straße"
Neuaufstellung Parkvilla
Textteil**

Große Kreisstadt Überlingen

Bebauungsplan

„Goldbacher Straße - Neuaufstellung Parkvilla“



Bestandteile der Satzung sind:

Satzung über die Planungsrechtlichen Festsetzungen

Hinweise

Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Inhaltsverzeichnis

SATZUNG ÜBER DIE PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	3
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich	3
§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen	3
§ 3 Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion	4
§ 4 Ausnahmen und Befreiungen	5
§ 5 Ordnungswidrigkeiten	5
§ 6 Inkrafttreten	5
§ 7 Außerkrafttreten	5
HINWEISE	6
SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	8
§ 1 Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften	8
§ 2 Örtliche Bauvorschriften	8
§ 3 Ausnahmen	9
§ 4 Ordnungswidrigkeiten	9
§ 5 Inkrafttreten	9
§ 6 Außerkrafttreten	9
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „GOLDBACHER STRAÙE – NEUAUFSTELLUNG PARKVILLA“	11
ANHANG	21

Satzung über die Planungsrechtlichen Festsetzungen

Aufgrund §§ 1, 2, 3 und 8, 9, 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. IS. 1509) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Nov. 2010 (GBl. S. 793), hat der Gemeinderat am **07.03.12** in öffentlicher Sitzung den **Bebauungsplan „Goldbacher Straße - Neuaufstellung Parkvilla“** im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS. 133), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnlandbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, I S. 58 BGBl. III 213-1-6).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung sind die Festsetzungen in der Planzeichnung vom 27.02.2012. maßgebend.

§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Sondergebiet mit Zweckbestimmung (§ 11 BauNVO)

Die Zweckbestimmung ist wie folgt festgesetzt:

- Anlagen für Klinik und Kureinrichtungen

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Die maximal zulässige Grundstücksnutzung wird wie folgt festgesetzt:

- | | |
|---|----------------------|
| o Grundfläche (GR) §§ 16, 19 BauNVO | 580 m ² |
| o Geschossfläche (GF) §§ 16, 20 BauNVO | 1.160 m ² |
| o Zahl der Vollgeschosse (Z) §§ 16, 20 BauNVO | II |

2 Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Folgende Werte sind als Obergrenze festgesetzt:

- Erdgeschossfertigfußbodenhöhe max. 441,95 m über NN,
- Wandhöhe max. 450,75 m über NN,
- Firsthöhe (Hochpunkt Pultdach) max. 451,75 m über NN.

Die Wandhöhe bemisst sich von der festgelegten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3 Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Zulässig ist die offene Bauweise.

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

5 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

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. Zufahrten zu Stellplätzen können ausnahmsweise in Grünflächen zugelassen werden.

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

Bei Neubebauung ist je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Hochstamm gem. beiliegender Pflanzenliste zu pflanzen. Es sind die in der Pflanzenliste genannten, für den jeweiligen Standort bestimmten Bäume zu pflanzen. Die damit verbundenen Einschränkungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

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

§ 3 Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion

Das Plangebiet erfüllt eine Fremdenverkehrsfunktion. Es wird daher bestimmt, dass die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) der Genehmigung unterliegen. Dasselbe gilt für die in §§ 30, 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte.

Für die Erteilung der Genehmigung gelten die Bestimmungen des § 22 BauGB.

§ 4 Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Es wird auf die Bestimmungen des § 213 BauGB verwiesen.

§ 6 Inkrafttreten

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

§ 7 Außerkrafttreten

Auch unabhängig von den vorstehenden Bestimmungen werden im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Goldbacher Straße – Neuaufstellung Parkvilla“ der Bebauungsplan „Goldbacher Straße“ vom 19.06.2008 und der Bebauungsplan „Goldbacher Straße – 1. Teiländerung“ vom 02.09.2010 insgesamt aufgehoben.

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: 08.03.12

Große Kreisstadt Überlingen



Sabine Becker, Oberbürgermeisterin



Hinweise

Höhenaufnahmen: Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse von einem vereidigten Vermesser aufzunehmen und zu prüfen. Jedem Baugesuch sind Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

Zisternen: Dachwässer können in Zisternen aufgefangen und als Gießwasser für den Garten sowie Brauchwasser für Toilette und Reinigungszwecke genutzt werden. Bei der Erstellung von Zisternen für die Niederschlagswassernutzung ist zu beachten, dass diese Zisternen (Brauch- und Grauwasser) keine Verbindung zur zentralen Trinkwasserversorgungsanlage bzw. der jeweiligen Hausinstallation erhalten, insbesondere dann, wenn möglicherweise die WC-Spülung oder Waschmaschine an dieses Wasser angeschlossen werden soll. Hinzuweisen ist darüber hinaus, dass das Regenwasser, das im Haushalt als Brauchwasser (z.B. für WC-Spülung oder 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 der Stadtverwaltung zu melden bzw. die Zisternen sind in die Planunterlagen der jeweiligen Grundstücke einzutragen.

Archäologische Denkmalpflege: Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden, (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Abteilung 2, Referat Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

Grundwasserschutz: Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz Baden-Württemberg (WHG) i.V. mit § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz anzuzeigen. Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers i.S. des § 9 WHG sind nicht zulässig. Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6 Abschnitt 8 auszuführen. Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind somit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktion (§ 22 BauGB): 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.

Geotechnik: Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Untergrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizontes, zu Grundwasserverhältnissen, zur Standsicherheit von Felswänden, Böschungen, Baugruben etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.

Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416) zuletzt geändert am 27. Feb. 2012 (GBl. S. 73) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793), hat der Gemeinderat am **07.03.12** die **örtlichen Bauvorschriften** für den Bebauungsplan „**Goldbacher Straße - Neuaufstellung Parkvilla**“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung sind die Festsetzungen in der Planzeichnung vom 27.02.2012 maßgebend.

§ 2 Örtliche Bauvorschriften

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

Dachneigung

- Die zulässige Dachneigung beträgt 0 - 10°.

Dachgestaltung

- Zulässig sind Pultdach und Flachdach.
- Dachaufbauten und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind zulässig. Die höchstzulässige Firsthöhe darf durch sie nicht überschritten werden.
- Eine Dachdeckung mit reflektierenden Materialien ist nicht zulässig.
- Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- Nicht überbaute Tiefgaragen oder andere unterirdische Gebäudeteile sind mit Erdreich zu überdecken (Mindestauftrag einschl. Drainageschicht 50 cm) und zu begrünen.

Nebengebäude und Garagen

- Nebengebäude und Garagen müssen den Hauptgebäuden untergeordnet sein und sind mit diesen in einen gestalterisch guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- Als Dachform wird Pult- und Flachdach zugelassen.

Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen § 74 (1) Nr. 3 LBO

Befestigte Flächen

Befestigte Grundstücksflächen (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.

Erhalt der Höhenlage der Grundstücke § 74 (3) Nr. 1 LBO**Auffüllungen, Abgrabungen**

Auffüllungen und Abgrabungen dürfen den naturgegebenen Geländeverlauf nicht beeinträchtigen. Stützmauern sind ausnahmsweise in den Fällen zulässig, in denen Zufahrten oder Gebäudezugänge es erfordern. Ihre Höhe ist auf max. 80 cm beschränkt. Die restliche Höhe ist abzuböschten.

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

Entsprechend der wasserrechtlichen Genehmigung für das Gesamtgebiet sind die nicht verschmutzten Oberflächenwässer dezentral auf den einzelnen Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen.

§ 3 Ausnahmen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 74 LBO in Verbindung mit § 56 LBO.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß §10 Abs. 3 BauGB am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

§ 6 Außerkrafttreten

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Goldbacher Straße – Neuaufstellung Parkvilla“ werden die bisher gültigen Örtlichen Bauvorschriften „Goldbacher Straße“ aufgehoben.

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: 08.03.12

Große Kreisstadt Überlingen



Sabine Becker, Oberbürgermeisterin



Begründung zum Bebauungsplan „Goldbacher Straße – Neuaufstellung Parkvilla“

1.0 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Westen der Kernstadt Überlingens innerhalb des Klinikareals der Buchinger Klinik. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 2399/5, die sogenannte „Parkvilla“. Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 1.540 m².

2.0 Rechtliche Grundlagen, Verfahren

Der mit Datum vom 12.08.1998 genehmigte Flächennutzungsplan weist für das Gebiet Sonderbauflächen, Zweckbestimmung „Kur“ aus. Der Bebauungsplan wird dem Entwicklungsgebot entsprechend gem. § 8 (2) BauGB) aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan sind beachtet.

Für das Plangebiet (Grundstück 2399/5) gilt zur Zeit der Bebauungsplan "Goldbacher Straße - 1. Teiländerung" gemeinsam mit dem Bebauungsplan "Goldbacher Straße". Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hatte am 28.05.2008 in öffentlicher Sitzung den B-Plan „Goldbacher Straße“ nach § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und die zusammen mit dem B-Plan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften als jeweils selbstständige Satzung beschlossen. Der B-Plan „Goldbacher Straße“ und die Örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des B-Plans traten mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 19.06.2008 in Kraft (vgl. § 10 Abs. 3 BauGB). Am 16.06.2010 wurde in öffentlicher Sitzung die 1. Teiländerung des B-Plans „Goldbacher Straße“ nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen; sie trat mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 02.09.2010 in Kraft (vgl. § 10 Abs. 3 BauGB).

Beide Bebauungspläne werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan innerhalb seines Geltungsbereichs aufgehoben. Anlass für die Neuaufstellung war eine erneute Überprüfung des Bebauungsplans „Goldbacher Straße - 1. Teiländerung“ anlässlich einer Normenkontrollklage, die gegen die Stadt Überlingen derzeit vor dem VGH Mannheim anhängig ist. Bei dieser Überprüfung ergaben sich Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans „Goldbacher Straße - 1. Teiländerung“. Diese Zweifel werden durch den vorliegenden neuen Bebauungsplan, der einige Festsetzungen präzisiert und die Festsetzungen insgesamt einer neuen, umfassenden Abwägungsentscheidung zuführt, behoben.

Die Stadt Überlingen ist aus Gründen der Verfahrensökonomie bestrebt, künftig Bebauungspläne mit kleineren Geltungsbereichen aufzustellen, als dies in der Vergangenheit teilweise der Fall war. Aus diesem Grunde hat sich die Stadt Überlingen auch dafür entschieden, vorliegend einen selbständigen Bebauungsplan aufzustellen und nicht lediglich den Bebauungsplan „Goldbacher Straße“ erneut zu ändern.

Gleichzeitig werden der Bebauungsplan „Goldbacher Straße“ im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sowie die 1. Teiländerung des Bebauungsplans „Goldbacher Straße“ aufgehoben. Um künftig einen kleineren Gebietszuschchnitt zu erreichen, soll diese (Teil-)Aufhebung unabhängig von der Wirksamkeit des vorliegenden Bebauungsplans sein, d.h. auch für den Fall gelten, dass sich der vorliegende Bebauungsplan als unwirksam erweisen sollte. In einem solchen Fall würde sich die künftige bauliche Nutzung im Plangebiet nach § 34 BauGB bestimmen, was hilfsweise in den Planungswillen der Stadt aufgenommen ist. Dies gilt auch inhaltlich, weil städtebaulich hilfsweise (!) akzeptabel erscheint, was sich i.S.d. § 34 BauGB einfügt.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets (ca. 1.540 qm) kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

3.0 Bestand

Bei dem Gebäudebestand des Plangebietes handelt es sich um ein Gebäude der Buchinger Klinik, das zu Klinikzwecken genutzt wird. Das vorhandene Gebäude der „Parkvilla“ tritt heute talseitig dreigeschossig und bergseitig zweigeschossig in Erscheinung. Das Gebäude verfügt über ein sich nach Süden öffnendes Pultdach (Dachneigung ca. 8°). Die Bebauung auf dem gesamten Gelände der Buchinger Klinik tritt talseitig zwei- bis viergeschossig in Erscheinung. Die Gebäude der "Buchinger Klinik" sind hinsichtlich ihres Gebäudevolumens, dem Nutzungszweck entsprechend, groß dimensioniert und übertreffen die Baumassen der Umgebungsbebauung. Die Dachlandschaft auf dem gesamten Gelände der Buchinger Klinik ist durch flachgeneigte Dächer (Pultdächer / Walmdächer) und Flachdächer geprägt.

Das Plangebiet ist Teil der stark hängigen Uferlandschaft des Überlinger See.

Die Siedlungsstruktur in der Umgebung wird durch einen hohen Grünanteil bestimmt. Charakteristisch sind die von Osten nach Westen verlaufenden Grüngürtel, die nahtlos und qualitativ hochwertig die gesamte Umgebung und auch das Plangebiet 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.

Das Plangebiet, Flurstück 2399/5 grenzt nicht an eine öffentliche Erschließungsstraße. Es wird als Teil des Klinikareals „Buchinger“ über interne Wege erschlossen.

4.0 Konfliktsituation

4.1 Bebauungsplan „Goldbacher Straße“ und 1. Teiländerung

Bereits durch Aufstellung des Bebauungsplans „Goldbacher Straße – 1. Teiländerung“ sollte eine fehlerhafte Festsetzung zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf dem Grundstück Flst. Nr. 2399/5 beseitigt werden.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Goldbacher Straße“ war im Jahr 1992 eine photographische Bestandsaufnahme durchgeführt worden, bei welcher auch Art und Maß der baulichen Nutzung erfasst worden waren. Dabei waren die einzelnen Gebäude durch Inaugenscheinahme hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse eingeschätzt worden. Das auf Flurstück Nummer 2399/5 vorhandene Gebäude war sodann als dreigeschossiges Gebäude beurteilt worden. Bei „unbefangener“ Betrachtung tritt das Gebäude aufgrund der gegebenen Hanglage talseitig tatsächlich dreigeschossig und hangseitig zweigeschossig in Erscheinung. Dementsprechend war im Bebauungsplan „Goldbacher Straße“ die Festsetzung Z=III getroffen worden.

Bei einer späteren Überprüfung des Bestandsgebäudes im Jahr 2009 wurde jedoch festgestellt, dass es sich nicht um ein Gebäude mit drei Vollgeschossen i.S.d. Vollgeschossdefinition der LBO handelt. Genaue Nachrechnungen haben ergeben, dass tatsächlich nur das mittlere Geschoss ein Vollgeschoss aufweist.

Da durch die zulässige Anzahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude beeinflusst wird und für das Grundstück im Bebauungsplan „Goldbacher Straße“ keine zusätzliche Höhenbegrenzung existierte, musste die entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan angepasst werden. Die erste Bebauungsplanteiländerung (Goldbacher Straße - 1. Teiländerung) diente somit der Klarstellung und sollte insbesondere für die nördlich angrenzenden Grundstücke Rechtsicherheit im Hinblick auf die zulässige Höhenentwicklung baulicher Anlagen bewirken.

4.2. Wesentliche Festsetzungen der 1. Teiländerung und Normenkontrolle

Der Bebauungsplan „Goldbacher Straße - 1. Teiländerung“ sieht mit dem nach Norden aufgestellten Pultdach eine Firsthöhe vor, die 3,25m über der Firsthöhe der bestehenden Parkvilla liegt und die Firsthöhe des westlich gelegenen Gebäudes, der sogenannten Villa „Belgrano“, um 1,76m überschreitet. Abweichend von den Festsetzungen im Bebauungsplan „Goldbacher Straße“ ist in der ersten Teiländerung eine höhere Grund- und Geschossflächenzahl festgesetzt, von GRZ 0,16 und GFZ 0,50 auf GRZ 0,38 und GFZ auf 1,0.

Gegen die erste Teiländerung wurde seitens der nördlich angrenzenden Grundstückseigentümer Normenkontrollklage erhoben. Diese wird im Wesentlichen damit begründet, dass es dem Änderungsbebauungsplan an der „Erforderlichkeit“ fehle, da dieser seine letztlich beschlossenen Festsetzungen ausschließlich aufgrund „privater Intervention“ des Leiters der Buchinger-Klinik erfahren habe, es hierfür aber jeglicher städtebaulicher Begründung ermangele. Auch sei der Änderungsbebauungs-

plan abwägungsfehlerhaft, da den privaten Belangen der Oberlieger an der Erhaltung ihrer Aussicht nicht hinreichend Rechnung getragen worden sei.

5.0 Städtebauliche Zielsetzung

Die Normenkontrolle hat die Stadt Überlingen zum Anlass genommen, den Bebauungsplan einer erneuten Überprüfung zu unterziehen. Dabei ergaben sich gewisse Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans „Goldbacher Straße - 1. Teiländerung“. Diese Zweifel werden durch den vorliegenden neuen Bebauungsplan, der einige Festsetzungen präzisiert und die Festsetzungen insgesamt einer neuen, umfassenden Abwägungsentscheidung zuführt, behoben. Gleichzeitig wird die bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks Flst. Nr. 2399/5 für die Zukunft geregelt.

Folgende Maßnahmen sind getroffen:

5.1 Sicherung der vorhandenen Siedlungsstruktur, durch Festsetzung:

- Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet mit Zweckbestimmung
- Maß der baulichen Nutzung

5.2 Sicherung des vorhandenen Grünbestandes und der Grünstrukturen

- Bäume, Hecken, Gärten, Grünzüge
- Böschungen

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

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Größe des Baufenster

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

- Festsetzung der Grundfläche
- Festsetzung der Geschossfläche
- Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse

7.0 Städtebauliche Planung

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet "Goldbacher Straße - Neuaufstellung Parkvilla" ist entsprechend ihrer Nutzung als Sondergebiet mit Zweckbestimmung (Klinikgebiet) ausgewiesen. (§ 11 BauNVO)

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Grundfläche (GR)

Die geplante Grundfläche von 580 m² orientiert sich an dem Bedarf der Buchinger Klinik. Sie entspricht einer GRZ von ca. 0,38 und lässt bezogen auf das gesamte Areal der Buchinger Klinik ein maßvolles Wachstum zu.

7.2.2. Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der

- a) Erdgeschossfertigfußbodenhöhe
- b) Wandhöhe
- c) Firsthöhe

alle bezogen auf Meter über Normalnull.

7.3.3 Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange

Das festgesetzte Gebäudevolumen orientiert sich im Wesentlichen an den Gebäudekubaturen, die bereits auf dem Klinikgelände vorhanden sind. Es ist jedoch nicht Ziel des vorliegenden Bebauungsplans, künftig lediglich ein Nutzungsmaß zuzulassen, das dem Bestand des vorhandenen Gebäudes der sog. „Parkvilla“ auf dem Grundstück Flst. Nr. 2399/5 entspricht. Die künftig zulässige Nutzung wird vielmehr unter sorgfältiger Betrachtung des städtebaulich Verträglichen und erneuter Abwägung sämtlicher öffentlicher und privater Belange festgesetzt.

Dabei ist einerseits zu beachten, dass an der Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten des Klinikbetriebs als bedeutsamer Struktureinrichtung der Stadt Überlingen ein erhebliches öffentliches Interesse besteht. Denn die Einrichtung erfüllt zum einen eine wichtige Fremdenverkehrsfunktion, dient daneben aber auch der Gesundheitsversorgung der einheimischen Bevölkerung. Zudem sichert die Klinikeinrichtung wichtige Arbeitsplätze.

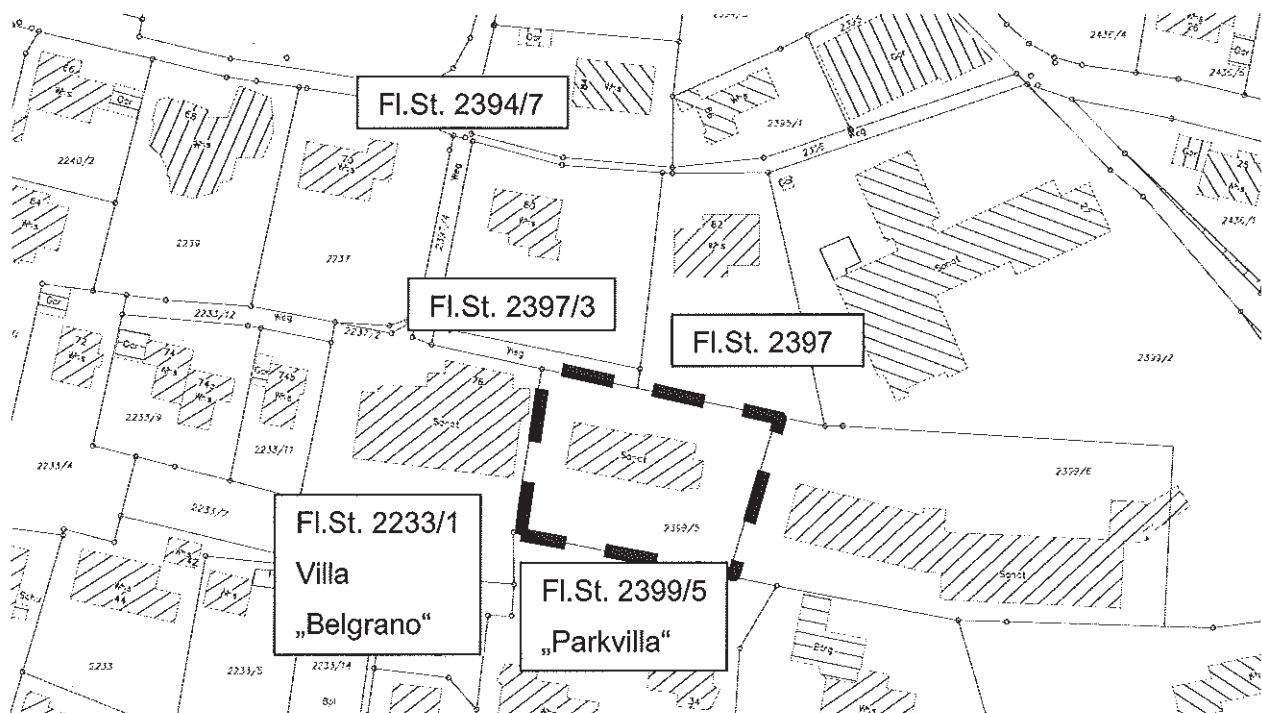
Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der Nutzung (hinsichtlich Grund- und Geschossfläche sowie Höhenentwicklung) ist erforderlich, um den Bedürfnissen der Klinik nach angemessenen Erweiterungsflächen Rechnung zu tragen. Möglichkeiten, das Nutzungsmaß im Vergleich zu den Festsetzungen der 1. Teiländerung zu reduzieren, wurden in weiteren Gesprächen mit der Klinikleitung erörtert. Letztlich wurde aber der Stadt Überlingen plausibel dargelegt, dass bei dem vorhandenen Gebäudebestand im gesamten Klinikareal eine Erweiterung mittelfristig lediglich auf dem Grundstück der „Parkvilla“ in Betracht kommt.

Das vorgesehene Nutzungsmaß (Grund- und Geschossfläche, Höhenentwicklung) wirkt sich insgesamt nicht negativ auf die umgebende Bebauung und den Charakter des angrenzenden Gebiets insgesamt aus, auch wenn das Nutzungsmaß des vorhandenen Bestandsgebäudes der „Parkvilla“ und auch die Höhe der westlich angrenzenden „Villa Belgrano“ (Flurstück 2233/1) überschritten werden.

Die Stadt Überlingen verkennt dabei nicht die Auswirkungen auf die nördlich gelegenen Grundstücke. Haben diese derzeit uneingeschränkte Seesicht, so wird diese durch den vorliegenden Bebauungsplan teilweise, aber keinesfalls gänzlich eingeschränkt. Die Auswirkungen wurden bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Goldbacher Straße - 1. Teiländerung“ mit Hilfe eines Stangengerüsts simuliert und dokumentiert, wobei festzuhalten ist, dass die Bilddokumentation die maximalen Auswirkungen (von der Höhe des „Hanggeschosses“ des Grundstücks Flst. Nr. 2397 aus betrachtet) zeigt. Die Einschränkung der Seesicht auf Höhe des Hauptwohngeschosses („Erdgeschoss“) ist dagegen entsprechend geringer.

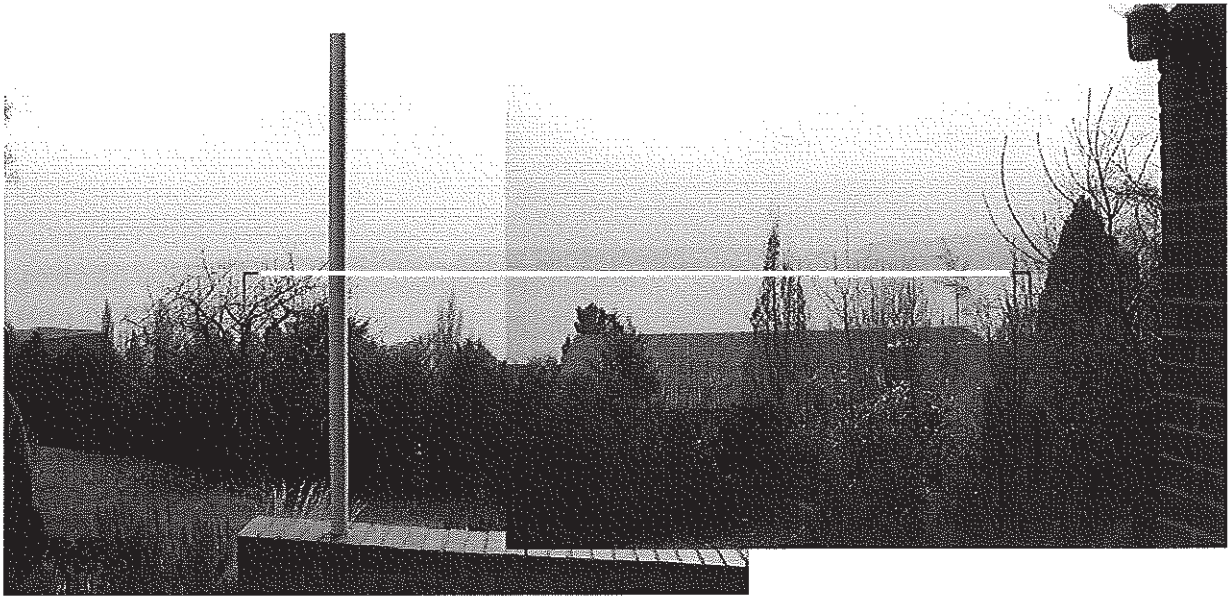
Die folgenden Abbildungen dokumentieren die Ergebnisse der Ausstangung für die drei nördlich gelegenen Grundstücke Flurstück 2394/7, 2397/3 und 2397. Zur besseren Lesbarkeit ist das Stangengerüst jeweils mit einer weißen Linie verbunden.

Abb. 1: Übersichtsplan Geltungsbereich „Goldbacher Straße – Neuaufstellung Parkvilla“ und Umgebungsbebauung



Quelle: eigene Darstellung

Abb. 2: Blick von der Terrasse im Hanggeschoss des Gebäudes auf Flurstück 2397 Richtung Flurstück 2399/5 (Parkvilla)



Quelle: Eigene Aufnahme (08.02.2010)

Abb. 3: Blick von der Terrasse im Erdgeschoss 2397/3 Richtung Flurstück 2399/5 (Parkvilla)



Quelle: Eigene Aufnahme (08.02.2010)

Abb. 4: Blick vom Wohnzimmer im Erdgeschoss Flurstück 2394/7 Richtung Flurstück 2399/5 (Parkvilla)



Quelle: Eigene Aufnahme (08.02.2010)

Der Stadt Überlingen ist bekannt, dass die Frage der „Seesicht“ keine unbedeutende Frage der lediglich schönen Aussicht ist, sondern sich erheblich auf den Grundstückswert auswirken kann. Eine Einschränkung der Seesicht kann bei Veräußerung zu finanziellen Nachteilen für die davon betroffenen Grundstückseigentümer führen. Häufig wird eine (spätere) Grundstücksverwertung von den Eigentümern oder deren Erben zum Teil der Altersvorsorgeplanung gemacht.

Gleichwohl hält die Stadt Überlingen nach erneuter umfassender Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange an den Festsetzungen fest. Es war weder bislang Zweck der Festsetzungen des Bebauungsplans „Goldbacher Straße“ zum Maß der baulichen Nutzung, den jeweiligen Oberliegern eine (uneingeschränkte) Aussicht auf den Bodensee zu gewährleisten, noch ist dies Zweck des vorliegenden Bebauungsplans. Das bereits im Vorgängerplan enthaltene Sondergebiet musste den Oberliegern bereits Anlass zu der Annahme geben, dass es später einmal auch zu Erweiterungen des Klinikbetriebs und damit auch zu einer gewissen Einschränkung der Seesicht kommen könnte.

Unter erneuter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange stellt die Stadt Überlingen daher die privaten Belange an der Erhaltung einer uneingeschränkten Seesicht zurück.

7.3. Bauweise

Festgesetzt ist die offene Bauweise, wobei die Einzelbaufenster in Kombination mit der Grundflächenzahl die maximale Gebäudekubatur vorgeben.

7.4 Baugrenzen

Die Festlegung der Baugrenzen (Baufenster) berücksichtigt die vorhandenen Grünstrukturen und Geländebeziehungen.

7.5 Gebäudegestaltung

Die Festsetzung der Dachneigung und der Dachaufbauten im Rahmen von örtlichen Bauvorschriften ist aus Gründen der Landschaftspflege geboten. Das flachgeneigte bzw. flache Dach ist typisch für das Areal der Buchinger Klinik. Dachaufbauten sollen die erwünschten ruhigen und homogenen Dachlandschaften nicht stören und sind daher nur eingeschränkt zulässig. Das bisherige Stadtbild soll keine Beeinträchtigung erfahren. Die geplante Dachneigung von 0 – 10° wird bestandsorientiert festgesetzt.

7.6 Erschließung

Die Erschließung der Flurstücks 2399/5 erfolgt intern über das Gelände der „Buchinger Klinik“. Eine Erreichbarkeit über öffentliche Verkehrswege ist nicht erforderlich, da das Grundstück zur „Buchinger Klinik“ gehört. Der ruhende Verkehr ist ebenfalls im Zusammenhang mit dem gesamten Klinikareal zu sehen. Er wird auf Flurstück 2395 dem Parkhaus der „Buchinger Klinik“ abgewickelt.

7.7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bebauten Bereiches, die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist vorhanden und leistungsfähig. Details sind im Rahmen eines Baugesuches zu klären.

8.0 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

9.0 Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Um die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts zu berücksichtigen sind folgende Festsetzungen getroffen worden:

- Erhalt der Geländeformationen, wie Böschungen und Stützmauern
- Festsetzung einer privaten Grünfläche,
- Anpflanzen von Bäumen und Sträucher.

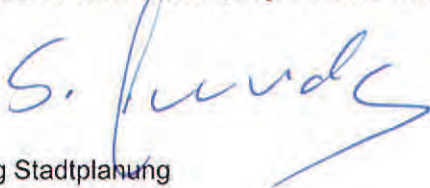
10.0 Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen

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 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.

Hinweis

Die Begründung wird dem Bebauungsplan „Goldbacher Straße – Neuaufstellung Parkvilla“ sowie der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften § 74 LBO beigelegt, ohne rechtlicher Bestandteil derselben zu sein.

Aufgestellt, Dezember 2011, erg. Februar 2012



Abteilung Stadtplanung

Überlingen, den 08.03.12



Sabine Becker, Oberbürgermeisterin



Anhang

Pflanzlisten

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

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 arten	-	Storchnabel
-Hedera helix	-	Efeu
-Lamium galeobdolon	-	Goldnessel
-Pulmonaria angustifolia	-	Lungenkraut
-Symphytum grandiflorum	-	Wallwurz
-Vinca minor	-	Immergrün