

**Hochbildstraße
1. Teiländerung**

Textteil

S a t z u n g

über die Teiländerung des Bebauungsplanes "Hochbildstraße" (1. Änderung),
Überlingen

Aufgrund der §§ 1, 2, 8 - 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2191), der §§ 1 - 23 der Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung = BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Neufassung vom 22.12.1975 (Ges.Bl. S 1) hat der Gemeinderat am 07.03.1990 folgende Satzung über die Änderung des am 30.04.1987 vom Landratsamt Bodenseekreis genehmigten Bebauungsplan "Hochbild" beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich und Inhalt der Änderung

Im "zeichnerischen Teil" des Änderungsbebauungsplanes sind festgesetzt:

- a) der räumliche Geltungsbereich der Änderung
- b) die geänderte bauliche Nutzung

§ 2

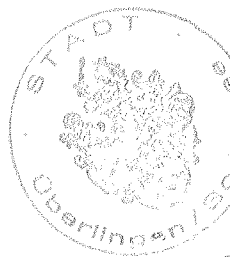
Bestandteil der Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

- 1) Lageplan m 1 : 1000 (zeichnerischer Teil)
- 2) Bauvorschriften

Beigefügt ist:

Begründung der Änderungsplanung



Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes "Hochbildstraße" (1. Änderung) stimmt mit der Urschrift, die das Landratsamt nicht beanstandet hat, überein.

Überlingen, den 28. August 1990

Ruhland
Baurechtsamt

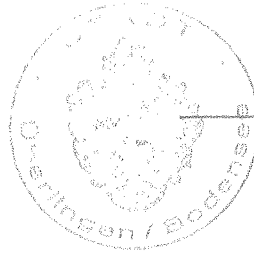
Nr. 60.622/55: 5
Nr. 60.622/55: 1

§ 3

Inkrafttreten

Die Gemeinde legt die vom Gemeinderat beschlossene Änderungsplanung mit Begründung öffentlich aus. Sie macht Ort und Zeit der Auslegung ortsüblich bekannt. Mit der Bekanntmachung, die an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, wird die Änderungsplanung rechtsverbindlich.

Überlingen, den 4. April 1990



900.
Ebersbach
Bürgermeister

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

für den Bebauungsplan "Hochbildstraße (1. Änderung) der Stadt Überlingen

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG)

I. Art der baulichen Nutzung

I. 1. Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

II. Maß der baulichen Nutzung

II. 1. Allgemeines

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

II. 2. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Lageplan. Sie ist zwingend.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

III. 1. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise.

IV Sonstiges

IV 1. Nebenanlagen

Die für den Betrieb des Ortsnetzes erforderlichen Kabelverteilerkästen werden als Ausnahme (§ 14 Abs. 2 BauNVO) auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

IV. 2. Tiefgarage

Die festgesetzte Tiefgarage auf Flurstück Nr. 775 ist zwingend (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

I 1. Antennen

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

II. Dachgestaltung und Dachform

2.1 Es sind Satteldächer zugelassen. Die Dachneigung (DN in Grad) ist im Lageplan eingetragen. Die Firstrichtung ist im Plan festgelegt. Zur Eindeckung sind nur alle kleinformatischen Bedachungsmaterialien zugelassen.

2.2 Kniestöcke sind bis 0,35 m zugelassen. Maßgebend für die Höhe des Kniestockes ist das Maß von Oberkante Fußboden der letzten Obergeschoßdecke bis zum Schnittpunkt zwischen Außenwand und Sparrenunterkante. Die Wandhöhe darf vom tiefsten Bezugspunkt (OK Erdgeschoßfußbodenhöhe) bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk - OK Dachsparren betragen bei:

zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m.

dreigeschossigen Gebäude 9,00 m.

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

2.3 Für die ggffs. erforderlich werdenden Reinigungsarbeiten an den Kaminen über Dach sind der Dachdeckung angepaßte Dachtritte in der Farbe der Dachdeckung zu verwenden.

2.4 Zum Ausbau des Dachgeschosses sind Einzelgaupen mit einer Gesamtlänge von höchstens $\frac{1}{5}$ der Hauptdachlänge zugelassen. Diese sind als Schleppegaupen, Kastengaupen (auch in gewölbter Form) oder Dreiecksgaupen zugelassen werden. Die lichte Gaupenhöhe, gemessen von FFB, darf 1,90 m nicht überschreiten. Der Ansatzpunkt des Gaupendaches am Hauptdach darf nicht höher liegen als 2,00 m vom First in der Dachneigung gemessen. Liegende Dachflächenfenster sind nur für Nebenräume bis zu einer Größe von höchstens 0,75 m Rohbaumaß zulässig.

2.5 An den Längsseiten sind normale Dachvorsprünge (DV) mit offenen oder geschlossenen Gesimsen und vorgehängter Rinne - waagrecht gemessen - von 0,60 - 0,80, m je nach Kniestock, zugelassen.

III. Gestaltung der Gebäude

- 3.1 Die Außenwände der Gebäude sind hauptsächlich als Putzfassaden in gebrochenen Farbtönen auszubilden. Stark farbige, glänzende Anstriche oder Bekleidungen sind nicht zugelassen.
- 3.2 Daneben können einfache senkrechte Holzschalungen, z.B. Decken- und Bodenschalung, verwendet werden. Einfache konstruktive Fachwerkausführung für Teilbereiche sind zulässig.
- 3.3 Die PKW-Abstellplätze sind möglichst als offene Einstellplätze oder geschlossene Garagen in den Baukörper einzubinden, daß die Dachflächen der Hauptdächer mit gleicher Neigung darübergezogen werden können. Freigestellte Garagen müssen mit geneigten Dächern entsprechend dem Hauptgebäude errichtet werden. Die notwendigen Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser auf Flurstück Nr. 775 (Hochbildsiedlung) sind überwiegend in einer Untergeschoßgarage unterzubringen.
- 3.4 Wintergartenkonstruktionen sind nur bis 1/3 der Hauptkörperlängen zulässig und sind auf das Erdgeschoß, bei Hanglage auf das Untergeschoß, zu beschränken.

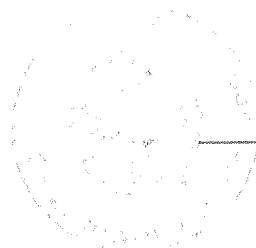
IV. Einfriedigungen und Nebenanlagen

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

V. Gestaltung der Freiflächen

Die befahrbaren Grundstücksflächen und Stellplätze sind wahlweise als wassergebundene Decken (kein Asphalt) oder mit Naturpflaster oder naturähnlichem Batonpflaster herzustellen.

Überlingen, den 4. April 1990



gel.
Ebersbach
Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

zur Teiländerung des Bebauungsplanes "Hochbildstraße", Überlingen
(§ 9 Abs. 8 BauGB)

I. Bisherige Planungen

Der vom Regierungspräsidium Tübingen genehmigte und am 14.11.1980 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Siplingen-Owigen weist das Plangebiet der Änderung als Mischgebiet (MI gem. § 6 BauNVO) aus. Der jetzt vorhandene Parkplatz entsprechend dem am 30.04.1987 genehmigten Bebauungsplanes "Hochbildstraße" und das jetzt ausgewiesene Mischgebiet sind somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

II. Planungsanlaß

Der entsprechend dem Bebauungsplan angelegte öffentliche Parkplatz wird nur mäßig in Anspruch genommen. Die Stadt kann ihrer Verpflichtung, den sozialen Wohnungsbau zu fördern, wegen der gegebenen Baulandknappheit mit geeigneten Grundstücken nur noch ungenügend erfüllen. Das letzte im Bebauungsplan "Schättlisberg" ausgewiesene viergeschossige Wohngebäude wird derzeit durch die Gemeim. Baugenossenschaft bebaut. Planungsrechtlich ausgewiesene viergeschossige Wohngebäude sind nicht mehr vorhanden. Um die Wohnungsnot, die zusätzlich durch die Um- und Übersiedler entstanden ist, zu lindern, möchte deshalb die Stadt das Grundstück "Schmal'sche Kiesgrube" für eine mehrgeschossige Bauweise zur Verfügung stellen und entsprechend planerisch ausweisen. Auf dem Grundstück "Schmal'sche Kiesgrube" könnten in vier Wohngebäuden ca. 60 Wohnungen untergebracht werden. Damit kann die Stadt einen Beitrag zur Baulandbereitstellung leisten.

III. Baugrund

Früher wurde im Bereich der "Schmal'schen Kiesgrube" Kies abgebaut. Nachfolgend, vor allem in den 20er und 30er Jahren, diente die aufgelassene Kiesgrube als Auffüllplatz. Durch die Ausweisung einer Wohnbaufläche im Bebauungsplan wurde die Erkundung der Untergrundverhältnisse, insbesondere eine Bewertung der erfolgten Einlagerungen, erforderlich. Die Stadt Überlingen beauftragte damit das Büro für angewandte Hydrogeologie Dr. Schmidt-Witte, Geislingen. Das Gelände wurde durch zwei Schürfgruben und drei Bohrungen erkundet. Die Zusammensetzung der Auffüllung ergibt sich wie folgt:

Erdaushub ca. 25%

Bauschutt-Erdaushubgemisch ca. 40%

Hausmüll ca. 35%

Die Auffüllgesamtmenge dürfte sich auf rd. 36 000 m³ belaufen. Durch die Wohngebäude einschl. der erforderlichen Tiefgarage müssen etwa 24 000 m³ ausgeräumt werden. Dieser Aushub wird in rechtlich zulässiger Weise (Abfall-, Wasser und Naturschutzrecht) auf einen anderen Standort verbracht. Das vollständige Gutachten des Büros Dr. Schmidt-Witte (Erkundung der Untergrundverhältnisse im Bereich der Schmal'schen Kiesgrube) ist Bestandteil dieser Bebauungsplanbegründung.

IV. Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Hochbildstraße und die Owinger Straße erschlossen.

V. Abwasserbeseitigung

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

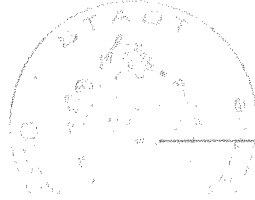
V. Kinderspielplatz

Der erforderliche Kinderspielplatz ist auf dem begrünten Tiefgaragendach vorgesehen. Für größere Kinder steht in unmittelbarer Nähe ein weiterer Spielplatz im Gymnasiumsbereich zur Verfügung. Der vorgesehene Platz im Plangebiet ist von allen Wohnungen gut einsehbar und wird deshalb den allgemeinen Anforderungen gerecht.

VI. Kosten

Da die öffentlichen Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind, entstehen der Stadt durch die Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Kosten. Das geplante Regenrückhaltebecken wird vom Abwasserzweckverband errichtet.

Überlingen, den 4. April 2010



gez.

Ebersbach
Bürgermeister