

„Kirchleösch 1. Teiländerung“

Textteil

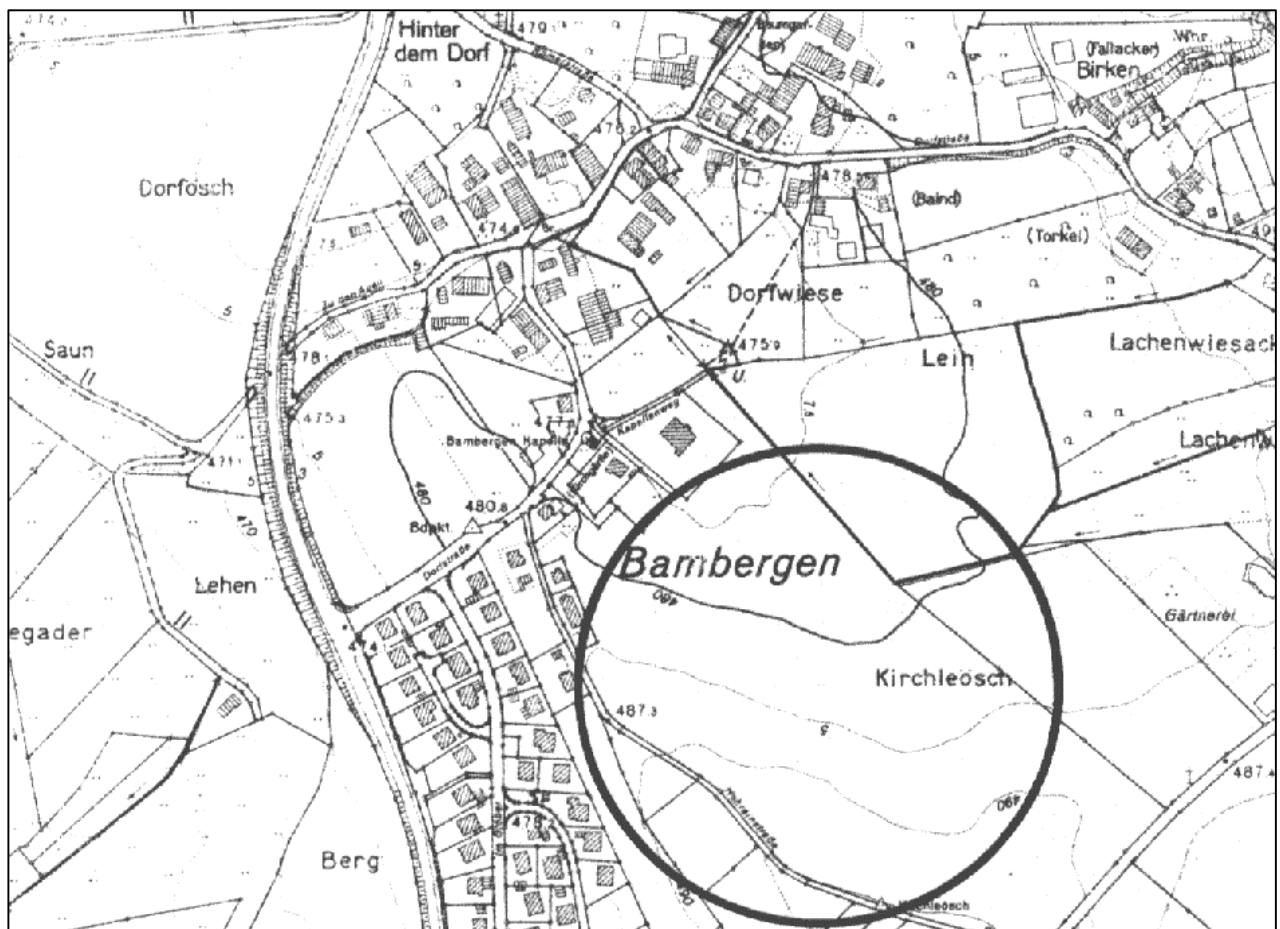
BEBAUUNGSPLAN

"KIRCHLEÖSCH"

1. TEILÄNDERUNG

BAMBERGEN / STADT ÜBERLINGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
BEGRÜNDUNG
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN "KIRCHLEÖSCH"

1. TEILÄNDERUNG

BAMBERGEN / STADT ÜBERLINGEN

A - RECHTSGRUNDLAGE

| | | |
|----|--|--|
| 1. | Baugesetzbuch (BauGB) zuletzt geändert | i.d.F. vom 27.08.1997 am 15.12.1997 |
| 2. | Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuletzt geändert | i.d.F. vom 23.01.1990 am 22.04.1993 |
| 3. | Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg zuletzt geändert | i.d.F. vom 08.08.1995 am 05.12.1997 |
| 4. | Planzeichenverordnung (PlanzV) | i.d.F. vom 18.12.1990 |

Die kursiv gedruckten Textteile in Teil B Pkt. 3.3 und Teil C Pkt. 1.5 sind Bestandteil der 1. Änderung.

B - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO

1.1.1 Gemäß BauNVO sind allgemein zulässig die nachfolgenden Nutzungen nach § 1 (5) BauNVO:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gemeindliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind gemäß § 1 (9) BauNVO Schank- und Speisewirtschaft.

1.1.2 Die Ausnahmen werden gemäß § 1 (6) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Flächen für Gemeinbedarf (Hallenbad) Kindergarten)

1.2.1 Auf den Flächen des Kindergartenbaugrundstückes ist bis zur Realisierung des Kindergartens die temporäre Nutzung als Bolzplatz zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der max. Grundflächen und Geschoßflächen, sowie die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (3) 2 BauNVO durch die max. Außenwandhöhe.

2.2 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind gem. § 20 (3) BauNVO Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschosse einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume ganz mitzurechnen.

3. BAUWEISE § 9 (1) 2 BauGB

3.1 Im Plangebiet ist die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Es sind gemäß Eintragung im Lageplan Einzelhäuser/Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich gemäß § 23 (1) BauNVO aus der Eintragung von Baugrenzen im Lageplan.

3.3 Ein Überschreiten der traufseitigen Baugrenze durch untergeordnete erdgeschossige Bauteile (Anbauten) ist gem. § 23 (3) BauNVO als Ausnahme im Einzelfall bis zu 12 qm Grundfläche je Einzelhaus und 7 qm Doppelhaushälfte bzw. Reiheneinheit zulässig bis zu einer Tiefe von 2,50 m (Gestaltung s. örtliche Bauvorschriften Pkt. C 1.4). Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Dachvorsprünge ist zulässig. *Balkone dürfen die Baugrenzen um max. 5.0 m Länge und 1,5 m Tiefe überschreiten.*

3.4 Die Stellung der baulichen Anlage ergibt sich durch die Hauptfirstrichtung gemäß Eintragung im Lageplan.

3.5 Für Grenzgaragen ist eine abweichende Bauweise festgesetzt mit einer max. Firsthöhe von 6,0 m über EFH Garage.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN § 9 (1) 4 BauGB

Als bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind zulässig auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Geräte- und Holzlager, Spielehaus für Kinder bis insgesamt 30 cbm. Nebenanlagen sind vorzugsweise als Pultdachanbauten am Hauptgebäude vorzusehen. Ein freier Standort muß abgewandt vom öffentlichen Verkehrsraum sein und einen Grenzabstand von mind. 1,5 m aufweisen. Er ist in den Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft unzulässig.

Sichtschutzwände sind nur bei Doppelhäuser bzw. Reihenhäuser zulässig an der gemeinsamen Grundstücksgrenze bis zu einer Länge von 3,0 m ab Hausgrund.

5. ANZAHL DER WOHNUNGEN § 9 (1) 6 BauGB

Die Zahl der Wohneinheiten ist begrenzt: Es sind pro Einzelhaus max. 2 WE (Wohneinheiten), pro Doppelhaushälfte max. 1 WE, in Gbd. Nr. 12 und 12 je 2 WE zulässig. Je Reiheneinheit ist max. 1 WE zulässig.

6. STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 9 (1) 4 BauGB

6.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Hausgaragen oder auf den dafür eigens ausgewiesenen Flächen zugelassen (s. Lageplaneintrag). Stellplätze sind im Straßenanschlußbereich auf den entsprechend gekennzeichneten Grundstücksflächen zulässig.

6.2 Hausgaragen dürfen die Baugrenze um max. 2,0 m überschreiten, wenn die Überschreitung als Anbau ausgeführt wird (s. Gestaltung örtliche Bauvorschriften Pkt. C 1.4).

7. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN § 9 (1) 10 BauGB

7.1 Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtfelder sind ständig von allen Sichtbehinderungen im Bereich von 0,70 - 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen ist zulässig, soweit diese bis in 2,5 m Höhe kein Sichthindernis darstellen.

8. VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 BauGB

8.1 Die Verkehrsflächen sind entsprechend der Einzeichnung im Lageplan ausgewiesen. Die im Lageplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als verkehrsberuhigte, gemischtgenutzte Flächen vorgesehen ohne Trennung der Verkehrsarten.

8.2 Die Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahn, Verkehrsgrün, öffentliche Parkplätze etc. ist nachrichtlich dargestellt und kann im Rahmen der Ausbauplanung noch geringfügige Änderungen erfahren.

8.3 Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Standorte für Beleuchtungskörper und Schaltkasten einschließlich Fundamente und Leitungsführung zu dulden.

9. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS § 9 (1) 26 BauGB

9.1 Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken zulässig und zu dulden.

9.2 Die Anschlußflächen der Baugrundstücke sind höhenmäßig an die Verkehrsflächen durch Auffüllung anzugleichen (s. auch Lageplaneintrag).

10. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE § 9 (1) 21 BauGB

10.1 Die im Lageplan mit **gr - fr -lr** ausgewiesene Fläche ist zugunsten der Anlieger sowie der Versorgungsträger mit entsprechenden Rechten zu versehen und durch Baulasten zu sichern.

11. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) 20 BauGB UND § 9 (1) 25 BauGB

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen stehen in Verbindung mit Festsetzungen nach § 9 (1) 15, 16, 20, 25a und b BauGB

a) MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG DES EINGRIFFS

Der im Lageplan gekennzeichnete Solitärbaumbestand ist zu erhalten und regelmäßig fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang des Baumes ist ein entsprechender Ersatz gem. Pflanzliste (s.Anlage) und im Mindeststammumfang von 16-18 cm (s. auch DIN 18920) zu pflanzen.

b) MASSNAHMEN ZUR MINIMIERUNG DES EINGRIFFS

- Stellplätze, Zufahrten und Zuwege sowie Fußwege sind wasserdurchlässig auszuführen. Es sind hierfür die folgenden Beläge zugelassen: Schotterrasen, wassergebundene Decke aus Brechsand, Rasengittersteine, Rasenpflaster (Fugenbreite min. 2 cm). (s. auch örtliche Bauvorschriften Pkt. 3.2)

- Optische Aufwertung der Fassaden durch Fassadenbegrünung (je Gebäude 1 Kletterpflanze gem. Pflanzliste)

- Öffentliches Straßenbegleitgrün ist in naturnaher Weise zu gestalten.

- Gestaltung unterschiedlich modellierter, bewachsener Geländemulden zur Retention von Dachregenwasser mit temporärem Anstau von max. 2 - 3 Tagen (s. örtliche Bauvorschriften Pkt. 5)

- Anlage eines flächigen Retentionsbereiches mit Wiesenbewuchs und Einzelgehölzen; unterschiedlich nutzbar (temporärer Anstau und Überlauf in den Wiesengraben). (s. örtliche Bauvorschriften Pkt. 5)

- Anlage von privaten Regenwassermulden offen oder verdolt. (s. Örtliche Bauvorschriften Pkt. 5)

c) MASSNAHMEN ZUR KOMPENSATION DER BEEINTRÄCHTIGUNGEN DES EINGRIFFS

- Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern. Die Anpflanzung von Einzelbäumen hat wie in der Planzeichnung festgesetzt zu erfolgen und ist mit den

Pflanzenlisten abzustimmen. Abweichungen vom festgesetzten Standort sind bis zu 3 m zulässig. Um den Bereich der Baumstandorte ist eine Fläche von mindestens 15 qm mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche zu versehen. Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Baumstamm-Mittelpunkt beträgt mind. 2,50 m. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden, ...) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

Im einzelnen sind folgende Pflanzungen vorzusehen:

- Pflanzung von markanten Solitärgehölzen zur Platzgestaltung und/oder Akzentuierung (s. Pflanzliste Nr. II im Anhang)
- Pflanzung einer einheitlichen Baumreihe entlang der Haupterschließungsstraße (s. Pflanzliste Nr. III im Anhang)
- Pflanzung von Gehölzstrukturen mit Biotopverbundfunktion gemäß Planeintrag (s. Pflanzliste Nr. IV im Anhang)
- Entwicklung eines artenreichen Gewässerrandstreifens auf öffentlicher Grünfläche (s. Pflanzliste Nr. VIII im Anhang)
- Pro 400 qm Privatgrundstücksfläche sind mindestens zwei Bäume II. Ordnung zu pflanzen (s. Pflanzliste Nr. X im Anhang), davon 1 Baum als Hofbaum im Bereich des Eingangsbereiches
- Neue Ortsränder sowie Pufferstreifen zu landwirtschaftlichen Flächen sind in naturnaher Weise, weitgehend offen mit regionaltypischen Obsthochstämmen zu gestalten (s. Pflanzliste Nr. XI evtl. auch Nr. II im Anhang)
- Pflanzung einer Allee (mit Birnen-Hochstämmen) entlang der Hohrainstraße (s. Pflanzliste Nr. IX im Anhang)
- Naturnahe Gestaltung der vorgesehenen Kinderspielbereiche
- Entlang der Grundstücksgrenzen und zu öffentlichen Wegen oder Privatgrundstücken ist von Mauern abzusehen; statt dessen sind Pflanzungen in lockeren Gehölzgruppen durchzuführen; dabei sollen 30 - 60 % der Grundstücksgrenze mit Gehölzstrukturen bepflanzt werden (s. Pflanzliste Nr. IV im Anhang und Örtliche Bauvorschriften Pkt. 3.1)
- Private Grünflächen sind weitgehend naturnah zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. (s. Örtliche Bauvorschriften Pkt. 3.3)

12. HÖHENLAGE § 9 (2) BauGB

Die Höhenlage der Gebäude ist durch die im Lageplan eingetragenen Erdgeschoßrohfußbodenhöhe EFH festgesetzt. Gemäß § 18 (1) BauNVO ist der Bezugspunkt im Gebäude die Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses. Bei Doppel- und Reihenhäusern ist eine gemeinsame EFH auszubilden, ebenso bei aneinandergrenzenden Garagen.

C - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN § 74 (1) 1 LBO

1.1 Baukörper

1.1.1 Die Baukörper sind in rechteckiger, längsgestreckter und geschlossener Grundform mit einem Seitenverhältnis von mind. 1,5 : 1 (Traufseite zu Giebelseite) festgesetzt. Für die Doppel- und Reihenhäuser gilt diese Festsetzung für das Gesamtgebäude.

1.1.2 An- und Vorbauten sind nur zulässig, wenn sie erdgeschossig traufseitig untergeordnet vorgesehen werden und in verwandter Form zum Hauptgebäude in Erscheinung treten.

1.2 Dach

1.2.1 Dachform/Dachneigung

Die Dächer sind mit einem beidseitig gleichgeneigten Satteldach auszuführen, Dachneigung und Firstrichtung entsprechend der Eintragung im Lageplan. Bei Anbauten bzw. Vorbauten und Nebengebäuden ist eine Reduzierung der Dachneigung auf bis zu 30 Grad zulässig. Dies gilt auch für Schleppegäuben.

1.2.2 Dachvorsprünge

Dachvorsprünge sind traufseitig mit mindestens 75 cm Überstand, giebelseitig mit 30 - 75 cm auszubilden. Zum Wetterschutz von Eingängen, Garagen, Sitzbereichen und Balkonen sind in Form von Nebendächern größere Dachvorsprünge bis zu max. 3,0 m zulässig.

1.2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur zulässig als Giebel- bzw. Schleppegäuben im 1. DG.

Ihre Länge darf insgesamt pro Dachseite nicht mehr als 1/3 der Dachlänge betragen. Es ist ein Mindestabstand der Dachaufbauten erforderlich von 1,0 m untereinander, von 2,50 m vom Ortgang und 1 m vom First vertikal gemessen. Bei Doppel- und Reihenhäusern ist ein Mindestabstand von 1,25 m von der gemeinsamen Trennwand erforderlich. Die max. Länge der Dachgauben ist auf 2,0 m begrenzt. Die max. Außenwandhöhe der Dachgaube gemessen von OK Dach bis OK Dachgaube (Dachdeckung) ist auf 1,50 m festgesetzt.

Unüberdachte Dacheinschnitte (Negativgauben) sind unzulässig, ebenso Widerkehre oder Zwerchhäuser.

Dachflächenfenster sind nur bis zu max. 3 Stck. Dachseite zulässig auf gleicher Höhe, max. Größe 0,60 x 1,20 m.

Flächenhafte, nichtreflektierende Aufbauten zur Solarenergienutzung sind zulässig mit gleicher Neigung wie die Dachfläche.

1.2.4 Dachdeckung

Die Dächer incl. der Dachgauben sind zur Einbindung in den Bestand einheitlich mit zurückhaltend wirkenden braunroten bis braunen Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken. Für Wintergärten als Anbau ist ausnahmsweise eine Glas-Metallabdeckung zulässig.

1.3 Fassade

1.3.1 Als Fassadenmaterialien sind nur Putz und Holzverschalung zulässig (Deckel-, Deckleisten- oder Stulpschalung).

1.3.2 Die Farbgebung der Putzflächen ist in gebrochenen hellen Farbtönen vorzusehen. Leuchtende Farben sind unzulässig.

1.4 Anbauten / Vorbauten

An- und Vorbauten sind mit Pultdächern auszuführen, die zum Hauptbaukörper ansteigen (s. auch Pkt. 1.2.1). Soweit zulässig sind sie aus Holz auszuführen.

1.5 Balkone

Balkone sind in Leichtkonstruktion (Holz bzw. Stahl) dem Baukörper anzufügen.

1.6 Doppelhäuser/Hausgruppen

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die Gestaltung des Daches, der Dachaufbauten sowie der Fassaden einheitlich aufeinander abzustimmen. Die Dachflächen sind mit einem auf gleicher Höhe durchlaufenden First auszubilden.

1.7 Antennen

Es ist je Gebäude nur 1 Antennenanlage zulässig. Parabolspiegel sind auf Dachflächen unzulässig. Die Farbgebung der Parabolspiegel ist entsprechend der jeweiligen Fassadenfarbe zu wählen.

1.8 Nebenanlagen

Die zulässigen Nebenanlagen sind in Form und Farbgebung dem Hauptgebäude anzupassen. Sie sind mit Holzverschalung auszuführen. Angebaute Nebenanlagen sind mit an den Hauptbaukörper angelehnte Pultdachausbildung auszuführen.

1.9 Energieversorgung

Umspannstationen sind in dorfgemäßer Form mit Verputz bzw. Holzverschalung und Satteldach (Dachdeckung wie Hauptgebäude) auszuführen.

2. NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN § 74 (1) 5 LBO

2.1 Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

3. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN § 74 (1) 3 LBO

3.1 Einfriedungen

Einfriedigungen sind zum öffentlichen Verkehrsraum hin als hinterwachsener Holzzaun mit senkrechter Lattung (80 - 100 cm Höhe) in Naturholzfarbton auszuführen. Zu den vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Grenzen hin sind darüberhinaus lockere Laubhecken mit Spanndraht zulässig. (s. Pflanzliste). Zur Vermeidung eines Riegeeffektes hin dürfen jedoch max. 60 % der Grundstückslinie mit Laubhecken bepflanzt werden.

Nicht zulässig sind Betonformsteine, werkstoff-imitierende Materialien, Mauern, Stacheldraht sowie Hecken aus Nadelgehölzen (wie z.B Thuja, Taxus etc.). Entlang der Verkehrsflächen müssen die Einfriedigungen mind. 0,5 m hinter der Grundstücksgrenze angeordnet werden.

Die Zufahrts- und Zugangsbereiche zwischen den Gebäuden und der Verkehrsfläche dürfen nicht abgeschränkt werden. Die Abgrenzung aneinandergrenzender Garagenvorbereiche durch Einfriedungen ist unzulässig.

3.2 Stellplätze und Zufahrten

Die privaten Zufahrten und Stellplätze sind offenporig herzustellen (z.B. Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Kies etc. (s. Planungsrechtliche Festsetzungen Pkt. B II b)

3.3 Freiflächen

Die unbebauten Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Hauszugänge als naturnahe Grünflächen mit einheimischen Gehölzen und Stauden oder als Hausgärten anzulegen und zu unterhalten.

Das Gelände ist gem. Lageplan nur in dem notwendigen Maß der Anpassung zum öffentlichen Verkehrsraum hin in seinem natürlichen Verlauf zu verändern. Geländeänderungen sind in weicher, großflächiger Modellierung (max. Böschungsneigung 1:4) auszuführen. Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschoßräumen sind unzulässig. In den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind keine Geländeänderungen zulässig mit Ausnahme für die Ausformung der Retentionsmulden.

3.4 Temporäre Sammelplätze für Abfallbehälter

Die temporären Sammelplätze für Abfallbehälter sind durch Baum- oder Strauchpflanzungen einzugrün.

4. GEBÄUDEHÖHEN § 74 (1) 7 LBO

Die Gebäudehöhe wird durch die höchstzulässige Außenwandhöhe (WH) sowie die Dachneigung bestimmt.

Als Außenwandhöhe gilt das Maß von der festgelegten Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, gemessen an der Außenwand des Hauptbaukörpers.

5. REGENWASSERBEHANDLUNG § 74 (3) 2 LBO

Die Regenwasserbehandlung der Dachflächen ist dezentral über ein modifiziertes Entwässerungssystem festgesetzt. Wo im Plan gekennzeichnet, ist das Dachflächenwasser zwingend oberirdisch vom Dachfallrohr zur angrenzenden Sammelmulde zu führen, die das Wasser zur Retention in zwei entsprechend dimensionierte Retentionsmulden leitet. Wo keine Sammelmulde entlang der Grundstücke verläuft, ist eine getrennte, unterirdische Leitung in die talseitige Sammel- bzw. Retentionsmulde vorzusehen.

D. HINWEISE

1. IMMISSIONEN

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Flächen für die Landwirtschaft. Es wird auf die zu erduldenen, nutzungsbedingten Störeinflüsse hingewiesen, wie unverzichtbare Spritzarbeiten bei der Schädlingsbekämpfung, Düngungsarbeiten sowie den Lärm landwirtschaftlicher Maschinen.

2. HÖHENAUFNAHMEN

Jedem Baugesuch sind amtliche Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen der Wohngebäude mit Darstellung des vorhandenen sowie geplanten Geländeverlaufs von einer Grundstücksgrenze zur anderen sowie der Anschluß an die Erschließungsstraße beizufügen.

3. DENKMALSCHUTZ

Etwaige bei den Bauarbeiten zu Tage tretende Funde sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 20 DSchG).

4. BODENSCHUTZ

Nach § 4 (2) BodSchG und § 1 und 202 BauGB ist der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden dringend zu beachten. Es wird auf die Merkblätter (s. Anlage) verwiesen.

5. WASSERWIRTSCHAFT

Zum angrenzenden Wassergraben ist im Plangebiet ein Gewässerrandstreifen von 5,0 m von jeglicher baulichen Nutzung oder Einfriedung freizuhalten. Für die dezentrale Entwässerung wurde im Parallelverfahren zum Bebauungsplan ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt. Mittlerweile liegt eine wasserrechtliche Genehmigung vor. Verschmutzungsmöglichkeiten (z.B. Reinigungs- und Wartungsarbeiten an Kfz) der Einzugsflächen für Niederschlagswasser sind zu vermeiden. Die Anlage von Zisternen für die Gartenbewässerung sowie Grauwasser wird empfohlen.

6. BAUGRUND

Aufgrund der Baugrundgegebenheiten sowie des z.T. hoch anstehenden Grundwassers wird aus der Sicht des Gutachters wie auch der Stadt dringend empfohlen, vor Erstellung eines Bauvorhabens ein entsprechendes Einzelgutachten über den Baugrund und die Grundwasserverhältnisse einzuholen. Das Bodengutachten liegt bei der Stadt zur Einsicht vor. Die Gründung von einzelnen Bauvorhaben kann bei entsprechenden Gegebenheiten zu Mehrkosten führen.

Erdaufschlüsse, Rammkernsondierungen, Schürfen sind gem. § 37 Wassergesetz vor Ausführung beim LRA Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen. Sollte im Zuge einer Baumaßnahme eine Wasserhaltung notwendig werden, so ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis vorab beim Amt für Wasser- und Bodenschutz zu beantragen.

7. VER- UND ENTSORGUNG

Im Lageplan sind nachrichtlich die geplanten Hausanschlüsse dargestellt. Geringfügige Verschiebungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sind möglich.

8. AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Das definierte Pflanzgebot ist Teil der Ausgleichsmaßnahmen. Es wird darauf hingewiesen, daß die Bepflanzung dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen ist. Bei evtl. Abgang ist ein gleichwertiger Ersatz vorzusehen.

9. BAUGESUCH

Den Baugesuchen sind zum Nachweis für die Einfügung des Gebäudes in das Gelände entsprechende Höhenschnitte beizufügen, ebenso ein Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung der geplanten Höhenanschlüsse sowie des geplanten Bewuchses.

10. PLANFERTIGUNG

Bebauungsplan:

Dipl.-Ing. FAKLER - BINDER
Freie Architekten und Planer SRL
88079 KRESSBRONN AM BODENSEE
Bodanstraße 14 Tel. 07543-96070

Grünordnungsplan:

Dipl.-Ing. (FH) J. SENNER
Freier Landschaftsarchitekt BDLA
88662 ÜBERLINGEN
Breitlestraße 21 Tel. 07551-5012

Grundlagenplan:

Dipl.-Ing. R. BERNAUER
Ingenieur-und Vermessungsbüro
88662 ÜBERLINGEN
Jakob Reutlinger Str. 2
Tel. 07551-64878

Tiefbauplanung:

RECKMANN GmbH
Ingenieurbüro
88696 OWINGEN
Henkerberg 12 Tel. 07551-92480

Bodengutachten:

BUCHHOLZ + PARTNER GmbH
Büro f.Geologie, Ingenieurgeophysik
88633 HEILIGENBERG
Röhrenbach 16 Tel.07554-9119

Verkehrs- u. Umweltverträglich-
keitsgutachten:

Dipl.-Ing. G. SCHULZE
Verkehrsplanungen
88690 IMMENSTAAD
Ziegelei 5

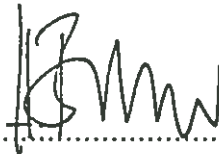
Aufgestellt vom Planfertiger:

Kressbronn am 6.5.1998

ergänzt am 13.1.1999/24.3.1999/23.6.99

Beschlossen vom Stadtrat:

Überlingen am 19. APR 2000

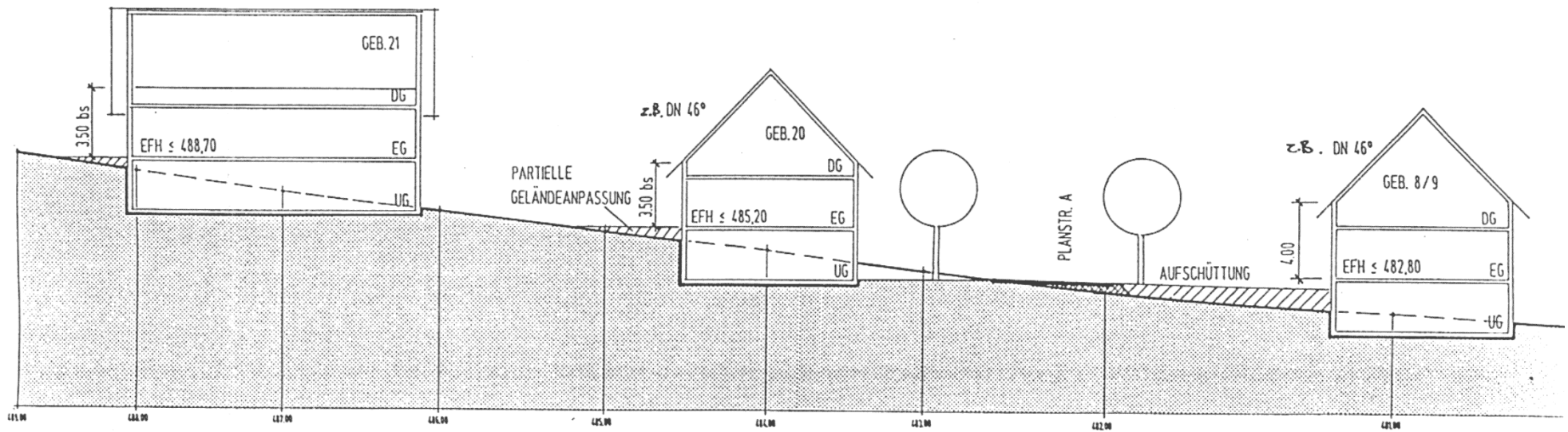


.....
Dipl.-Ing. Binder
Architekturbüro Fakler-Binder



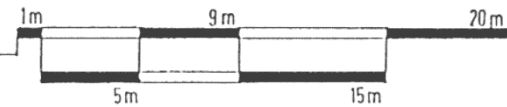

.....
Stadt Überlingen Volkmar Weber

ANLAGE



BP: KIRCHLEÖSCH / BAMBERGEN

SCHEMASCHNITT A - A



B E G R Ü N D U N G

BEBAUUNGSPLAN "KIRCHLEÖSCH"

1. TEILÄNDERUNG

BAMBERGEN / STADT ÜBERLINGEN

Die kursiv gedruckten Textteile sind Bestandteil der 1. Teiländerung

INHALT

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Erfordernis der Planaufstellung
6. Generelle Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
7. Auswirkungen der Planung (incl. Umweltbelange)
8. Begründung der Planfestsetzungen
9. *Begründung der 1. Teiländerung*
10. Plandaten
11. Überschlägige Kosten der städtebaulichen Maßnahmen
12. Hinweis

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet beinhaltet die nachfolgenden Grundstücke:

Flst. Nr. 298/5, 302/9, 302/13, 302/14, 302/15, 302/16, 302/22, 302/25, 302/26, 302/27, Dorfstr. 16 sowie Teilflst. Nr. 302/1

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

2.1 ÖRTLICHE LAGE

Das Plangebiet bindet südlich an die alte Ortslage an und stellt einen weiteren Entwicklungsast in der Ortsstruktur dar.

2.2 BESTEHENDE NUTZUNG

Das unbebaute Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich in Form von Ackerflächen genutzt.

2.3 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Von den unter Pkt. 1 genannten Grundstücke befinden sich die Flst. Nr. 298/5, 302/9, 302/14, 302/16, 302/22, Teilflst. Nr. 302/1 im Besitz der Stadt Überlingen.

2.4 VERKEHR

Das Plangebiet kann über den bestehenden Anschluß Kapellenweg östlich der Kapelle aus der Ortsmitte heraus erschlossen werden. Die am westlichen Plangebietsrand verlaufende Hohrainstraße ist aufgrund ihrer Dimensionierung und ihres Ausbauszustandes von untergeordneter Erschließungsfunktion. Sie dient der Landwirtschaft als zusätzliche Erschließung ihrer Nutzflächen. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die neben der Kapelle gelegenen Bushaltestelle günstig gegeben.

2.5 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung der geplanten Bebauung ist durch das bestehende gemeindliche Netz gesichert. Das Gebiet ist abwassertechnisch erschließbar. Eine entsprechende Erweiterung des Kanalisationsplanes wird vorgenommen. Die vorhandenen Kapazitäten zwingen jedoch dazu, das Oberflächenwasser der Dächer sowie der Freiflächen (Straßen, Hofflächen) über Retentionsflächen wieder dem natürlichen Kreislauf zuzuführen. Die Wasserversorgung ist über das bestehende gemeindliche Netz gesichert, ebenso gesichert ist die Stromversorgung über eine neue Trafostation im Gebiet Dorfwiesen sowie eine mögliche weitere Trafostation im Baugebiet.

2.6 GELÄNDE / TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch seine Hangsituation, die im Querverlauf ca. 14 - 15 m Höhenunterschied aufweist. Dabei steigt die Hangneigung im südlichen und westlichen Bereich steiler an, und bildet sich zur Kuppe eines Drumlings aus und ist besonders vom Bereich der Dorfwiese aus gut einsehbar. Der Höhenkamm des Drumlings erzeugt eine landschaftsbildprägende Horizontlinie.

2.7 LANDNUTZUNG, VEGETATION UND BIOTOPSTRUKTUREN

Das Planungsgebiet wird z.Zt. als Ackerfläche genutzt. Die Ackerflächen sind östlich, außerhalb des Gebiets, durch Streuobstwiesen eingerahmt. Entlang der Hohrainstraße befinden sich vereinzelte Baumstellungen. Nordöstlich wird ein Teil des Geltungsbereiches durch einen Wassergraben begrenzt (Gewässer II. Ordnung), der in Richtung Dorfmitte verläuft.

Eine Bewertung der einzelnen Landschaftselemente wird im Rahmen der Grünordnungsplanung durchgeführt.

2.8 BODENVERHÄLTNISSE / BAUGRUND

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurde im März 1997 durch Ing.Büro R. Buchholz + Partner GmbH ein Baugrundgutachten erstellt, das bei der Stadt vorliegt. Dieses kommt zusammengefaßt zu folgenden Ergebnissen:

Die Eignung des Baugrundes für Gründungen ist im Prinzip eine Funktion der Geländehöhe: Auf den hoch gelegenen Flächen treten mitteldicht bis dicht gelagerte, sehr gut tragfähige Molassesande nahe der Oberfläche auf. Mit abnehmender Geländehöhe wurden bis in Tiefen zwischen 1,80 und 3,40 m u. GOK Schluffe mit schwankendem Ton-, Sand- und Kiesanteil aufgeschlossen, deren Konsistenzeigenschaften im ungünstigsten Fall nur breiig ist.

Diese Schichten treten an fünf der sechs Untersuchungspunkte auf, sie weisen sich auch durch sehr geringe Schlagzahlen der schweren Rammsonde aus, sind setzungsempfindlich und erfordern zusätzliche Gründungsmaßnahmen. Im Zuge der Gebäudeerstellung sollte in jedem Einzelfall die Tiefe der tragfähigen Schichten durch Rammsondierungen nachgewiesen werden.

Von Bohrstelle zu Bohrstelle tritt Schicht- oder Grundwasser in unterschiedlicher Tiefe ab 0,10 m u. GOK auf. Andere Bohrungen waren bis zur Bohrlochsohle bei 2,5 m u. GOK trocken. Je nach der absoluten Geländehöhe, der EFH und dem Grundwasserflurabstand kann die übliche Gebäudedränage ausreichen oder es kann der Bau einer wasserdichten Wanne erforderlich sein.

In drei von sechs Bohrlöchern wurde keine meßbare Versickerung zwischen 0 - 1,5 m Tiefe festgestellt. An drei Bohrpunkten liegt der Durchlässigkeitsbeiwert bei $1 - 2 \times 10^{-6}$ m/s. Die Durchlässigkeit liegt damit unter bzw. noch knapp an der Grenze technisch brauchbarer Lösungen für Versickerungseinrichtungen. Wegen der Höhe des Grundwassers im tief gelegenen Teil des Baugebietes dürften nur flach angelegte Rückhaltemulden sinnvoll sein, die eine unbestimmte Versickerung zulassen.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Innerhalb des Plangebiets sind die Grundstücksflächen Teilflurstück Nr. 298/5, 302/1, 302/9 und sowie Flst.Nr. 302/13, 302/14, 302/15, 302/16, 302/23, 302/25 bislang Bestandteil der Teiländerung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Bergle". Die bisherigen Festsetzungen treten mit der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans außer Kraft.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Das Plangebiet ist in der Flächennutzungsplan-Fortschreibung der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen, der seit 3.9.98 wirksam ist, als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan "Kirchleösch" entspricht in seinen städtebaulichen Festsetzungen den Entwicklungsabsichten der Flächennutzungsplan-Fortschreibung. Auch im Entwicklungs

konzept für Bambergen, erstellt 1995, ist eine entsprechende Flächenausweisung dargestellt. Die Ausweisung der Bauflächen in dem genannten Baugebiet beruht somit zusätzlich auf den Ergebnissen der Dorfentwicklungsplan-Fortschreibung. Landschaftsplanerische Bewertungen wurden in den Abwägungsprozeß einbezogen. Die Fläche "Kirchleösch" wurde für die weitere bauliche Entwicklung der Gemeinde mit vordringlicher Priorität bewertet, da sie insbesondere organisch an die alte Ortslage anbinden kann und sich hinsichtlich Ortsbild (Fernwirkung) und Verkehrsimmissionen günstiger als die noch nicht überbauten Flächen entlang der Umgehungsstraße erweist.

5. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Mit diesem Bebauungsplan soll dem dringenden Bedarf kurz- bis langfristig zu erschließender Wohnbauflächen entsprochen werden. Mit der Ausweisung eines Kindergartenstandortes sowie Erweiterungsflächen für das Hallenbad soll Vorsorge für den öffentlichen Infrastrukturbedarf getroffen werden. Der vorliegende Bebauungsplan soll mit seinen Festsetzungen die rechtliche Basis für die Umsetzung der Planungsziele der Stadt sowie der Ortschaft bilden.

6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 ALLGEMEIN

Das geplante Baugebiet soll einen neuen Ortsrand bilden und bedarf daher einer behutsamen, auf das Orts- und Landschaftsbild abgestimmten, Planung. Mit der Neubebauung wird für den Ort Bambergen als auch für die Stadt Überlingen das Angebot an Wohnflächen sowie an Gemeinbedarfseinrichtungen verbessert werden.

Auf der gesetzlichen Basis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gilt ein besonderes Augenmerk der Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen und den Umgang mit der empfindlichen Lage für den Gesamort.

Landschaftliche und bauliche Strukturen sollen aus den bestehenden Strukturen des gewachsenen Dorf aufgenommen werden. Das bauliche Konzept soll im Prinzip in 2 Bauabschnitte realisiert werden, wobei der 1. Bauabschnitt schon eine funktionsfähige und gestalterische Einheit darstellen soll. Die bauliche Entwicklung soll auf den Eigenbedarf abgestimmt werden.

Im Rahmen der Vorentwurfserstellung sind verschiedene Struktur- und Erschließungsvarianten untersucht worden. Die Diskussion und besondere Bewertung der Hangsituation, der Hofgruppengildung sowie der minimierten Erschließung gab der vorliegenden Planungskonzeption die Präferenz.

6.2 NUTZUNG

Das Plangebiet weist eine nutzungsgemäße Gliederung auf in Gemeinbedarfsflächen und Allgemeines Wohngebiet. Die Ausweisung stellt eine verträgliche Fortsetzung der angrenzenden, bestehenden Nutzungsstruktur dar.

Die Gemeinbedarfsfläche bildet in ihrer Lage einen räumlichen Zusammenhang zu bereits vorhandenen öffentlichen Einrichtungen. Mit ihrer Ausweisung soll ein langfristiger Bedarf für weitere Entwicklungen abgedeckt werden.

6.3 BEBAUUNGSSTRUKTUR, BAUKÖRPER

Die Bebauungsstruktur wurde aus den Gegebenheiten des gewachsenen Ortes entwickelt. Als Basis für die geplante Struktur dienten die Aussagen der Fortschreibung des Dorfentwicklungskonzeptes Bambergen. Durch hofartig angelegte Gebäudegruppen gliedern sich die bebauten Bereiche sowohl zueinander als auch zur Landschaft und die entstehenden Freiräume bilden eine verbindende Verzahnung mit der naturräumlichen Umgebung. Die Erschließungsstraße wird dabei als spürbares Verbindungsband der Gebäudegruppen gesehen, das so die kennzeichnende Dorfstruktur von Bambergen aufnimmt.

Es ist eine ländliche Baukörpergestalt angestrebt, die sich deutlich vom städtischen und vorstädtischen Bauen unterscheiden soll.

Deutlich längsgestreckte, "klar" strukturierte Baukörper, relativ steile Dachneigungen sowie die Verwendung von Holzverschalungen, wie sie aus dem alten Dorfbild vertraut sind, sollen dafür die Grundlage bilden.

Lage und Größe der überbaubaren Flächen sollen auf die Anforderungen reagieren.

In den Hangzonen und am zukünftigen Ortsrand werden zur Reduzierung der Baumassen nur Einzelhäuser vorgesehen. In den Talzonen werden, wo möglich, Optionen für Einzel- oder Doppelhäuser ausgewiesen. Ergänzend wird hier auch die Erstellung eines Reihenhauses als Erweiterung des Nutzungsspektrums angeboten.

Es sind aufgrund der sensiblen topographischen Lage sowie des räumlichen Gefüges zum Schutz nachbarlicher Interessen Einzelbaufenster ausgewiesen, die bei den Einzelhäusern ein gewisses Erweiterungsspektrum aufweisen.

6.4 FREIFLÄCHEN

Gerade die Gestalt der Freiflächen kann besonders zur ländlichen Gestalt und Atmosphäre eines Baugebietes beitragen. Die Besinnung auf typische ländliche Elemente der Freiflächengestalt, weiche Geländeverläufe, ortstypische Bepflanzung und Gartengestaltung, aber auch der Umgang mit dem Oberflächenwasser, sind daher wichtige Bausteine der Grünordnungsplanung.

6.5 ERSCHLIESSUNG

Am Beginn der Planung stand die Untersuchung verschiedener Erschließungsvarianten, aus denen die Variante ausgewählt wurde, die in der Erschließungstypologie dem Ort und damit der Hanglage wie auch dem vorhandenen Straßennetz am besten entsprach.

Die Erschließung des Gesamtgebietes erfolgt über den bestehenden Anschluß des Kapellenweges an die Dorfstraße. Der jetzt vorhandene Kapellenweg soll - soweit erforderlich - für die zusätzliche Erschließungsfunktion erweitert werden. Dabei sind verkehrsberuhigende Maßnahmen besonders im Umfeld der Kapelle erforderlich. Der Einmündungsbereich des Kapellenweges in die Dorfstraße soll durch die Erweiterung des Kapellenvorplatzes entsprechend dem Fahrradius für Lastfahrzeuge verbessert werden.

Die gleichzeitige gestalterische Aufwertung des Kapellenumfeldes in Verbindung mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen soll die notwendige Verkehrssicherheit in den Bebauungsplan integrieren. Dies ermöglicht auch eine Fortführung des Gehweges entlang der Dorfstraße im Kapellenbereich. Für den Begegnungsverkehr soll hier jedoch eine überfahrbare Fläche von ca. 4,75 m gesichert bleiben. Ein weiteres Abrücken des Kapellenweges von der bestehenden Wohnbebauung sowie eine optische Trennung von Fahrbahn und Gehzone soll der Bestandsbebauung den nötigen Schutzraum bieten. Fußgängerquerungen im Bereich des Kindergartens sowie zum Übergang Hallenbad werden zusätzlich mit Engstellen ausgebildet. Die Lage der Planstraße A als Sammelstraße ist mit flacher Steigung bzw. Gefälle durch das Plangebiet

gewählt. Die Stichstraßen erfahren in ihren Erschließungsabschnitten steilere Neigungen. Die Erschließung der Sammelstraße ist zurückhaltend dimensioniert mit einer Straßenbreite von ca. 5,0 - 5,5 m und begrenzten Erweiterungen auf 6,50 m für größeren Begegnungsverkehr. Sie ist in verkehrsberuhigtem Ausbau (Schritttempo / Spielstraße) mit entsprechender Aufpflasterung vorgesehen. Die abzweigenden Stichstraßen sind in ebenfalls zurückhaltender Breite ausgewiesen mit Wendemöglichkeiten für Pkw. Aus diesem Grund sind Abstellplätze für Müllentsorgung an den Kreuzungsbereichen vorzusehen. Um den Ausbau großer Verkehrsflächen zu minimieren, soll lediglich die Planstraße A an ihrem Endpunkt Wendemöglichkeiten für Groß- und Räumfahrzeuge bieten. Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich und erfährt ihre Festlegung erst im Rahmen der Ausbauplanung.

Öffentliche Stellplätze stehen punktuell zur Verfügung.

Das innere Fußwegesystem bindet sowohl an den Höhenzug mit der Hohrainstraße an, wie auch an die Dorfmitte. Durch das geplante Fußwegnetz soll sowohl ein Beitrag zur Verkehrsicherheit, wie auch zur Steigerung des Wohn- und Freizeitwertes geleistet werden. Desweiteren kann damit die Integration des neuen Siedlungsbereichs in das bestehende Ortsgefüge gefördert werden.

6.5 REGENWASSERABLEITUNG

Die Regenwasserableitung soll über ein modifiziertes Entwässerungssystem (s. auch Kap. 7.5) erfolgen. Die schadlose Ableitung des Regenwassers ist durch die Art der Ausführung und den rechnerischen Nachweis zu sichern. Die gesicherte Ableitung des Niederschlagswassers basiert auf einem begleitenden Wasserrechtsantrag, der vom Ing. Büro Reckmann zusammen mit dem Grünplaner erstellt wurde, von der Stadt beim Landratsamt eingereicht und mittlerweile genehmigt wurde.

Aussagen zur Sickerfähigkeit liegen als ingenieurgeologisches Gutachten vor.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG (incl. Umweltbelange)

7.1 AUF DEN NATURHAUSHALT / EINGRIFF-AUSGLEICH GEM. § 1A BNATSCHG

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden in der begleitenden Grünordnungsplanung des Büros Joh. Senner, Landschaftsarchitekt, Überlingen untersucht. Die darin enthaltenen Vorschläge wurden im wesentlichen in den Bebauungsplan übernommen. Der nachfolgende Text stellt einen Auszug aus dem Grünordnungsplan dar, der bei der Stadt aufliegt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine eindrucksvolle und empfindliche landschaftliche Situation (Drumlin), die ein behutsames Vorgehen und eine kultur- und naturraumtypische Einbindung erfordert.

Aus der Sicht der begleitenden Grünordnungsplanung werden im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbewertung nach § 1a BauGB die folgenden Maßnahmen vorgeschlagen:

7.1.1 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG DER BEEINTRÄCHTIGUNGEN DES EINGRIFFS

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- Die vorgesehene Bebauung soll auf die charakteristische eiszeitliche Geländemodellierung eingehen. Vermeidung von Maßstabs- und Proportionsverlusten sowie regionaltypischer Bauformen
- Die Bebauung ist soweit wie möglich von der empfindlichen Hangzone zurückzunehmen.

Begründung:**Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

- Die sensible Ortsrand- und Hangsituation (von altem Dorfkern, Dorfweise aus gut einsehbar) bedarf einer harmonischen Eingliederung in die umgebende Kulturlandschaft

7.1.2 Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Eingriffs

- Eine Reduzierung von Erdmassenbewegungen ist soweit wie sinnvoll anzustreben. Die neuen Geländehöhen sollen sich der charakteristischen Geländemorphologie der Umgebung anpassen.
- Stellplätze, Zufahrten und Zuwege sind mit offenporigen Belägen zu gestalten, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag, Rasen, Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster u.ä.
- Fuß- und Gehwege sind in offenporigen Belägen zu gestalten
- Optische Aufwertung durch Fassadenbegrünung: pro 15 lfm Gebäudeumfang ist mindestens eine Kletterpflanze zu pflanzen
- Es wird empfohlen, die Wohnstraßen als gemischte Verkehrsfläche mit unterschiedlichen Belägen zu gestalten
- Öffentliches Straßenbegleitgrün ist soweit möglich in naturnaher Weise zu gestalten und zu pflegen
- Gestaltung unterschiedlicher modellierter, bewachsener Geländemulden zur Retention von Dachregenwasser (kaskadenförmig)
- Anlage von privaten Regenwassermulden offen oder verdolt, soweit Anschluß an Sammelmulde gegeben
- Einleitung der Sammelmulden in die offene, bewachsene Retentionsmulden
- Grundsätzlich wird die Anlage von Zisternen dringend empfohlen

Begründung:**Schutzgut Boden und Wasser**

- Die gegenwärtige Abwassersituation in Bambergern erfordert für das Plangebiet "Kirchleösch" die Trennung des gesamten Niederschlagabflusses vom Schmutzwasser (Aussage Tiefbauamt Überlingen)
- Verringerung und Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses durch weitestgehende Retention und geringfügige Versickerung (vgl. u.a. BUCHHOLZ, Ingenieurgeologisches Gutachten, Heiligenberg 1997, bei der Stadt aufliegend)
- Minimierung der negativen Auswirkungen der Eingriffsfolgen für den Bodenhaushalt im Plangebiet (trotz verhältnismäßig hohen bzw. ungünstigen Kf-Werten)
- zur Vollversiegelung vergleichsweise geringe Belastung für sämtliche Bodenfunktionen durch offenporige Beläge

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- mögliche Abmilderung der Zerschneidungs- und Barriereeffekte
- gegenüber der ursprünglichen Situation und andersartige Lebensräume vor allem für Insekten, Tagfalter, Vögel etc.
- Verbesserung der mikroklimatischen Situation

Schutzgut Klima / Lufthygiene

- Verbesserung der mikroklimatischen Situation durch die oberflächige Abführung des
-

Regenwassers

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

- durch eine vielfältige landschaftsstrukturelle (z.B. unterschiedlich gestaltete Retentionsräume) und landschaftsästhetische Ausstattung und die Berücksichtigung der Geländemorphologie kann eine gute Erlebnis- und Erholungsqualität erreicht werden

7.1.3 Maßnahmen zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Eingriffs

- Pflanzung von markanten Solitärgehölzen zur Platzgestaltung und / oder Akzentuierung
- Pflanzung einer einheitlichen Baumreihe entlang der Haupterschließungsstraße
- Pflanzung von Gehölzstrukturen mit Biotopverbundfunktion gemäß Planeintrag
- Naturnahe Gestaltung der vorgesehenen Kinderspielbereiche
- Pro 400 qm Privatgrundstücksfläche sind mindestens zwei Bäume II. Ordnung zu pflanzen
- Private Grünflächen sind weitgehend naturnah zu gestalten und zu pflegen
- Entlang der Grundstücksgrenzen und zu öffentlichen Wegen oder Privatgrundstücken ist von Mauern abzusehen; stattdessen sind Pflanzungen in lockeren Gehölzgruppen durchzuführen; dabei sollen 30 - 60% der Grundstücksgrenze mit Gehölzstrukturen bepflanzt werden
- Neue Ortsränder sowie Pufferstreifen zu landwirtschaftlichen Flächen sind in naturnaher Weise, weitgehend offen mit regionaltypischen Obsthochstämmen zu gestalten
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit extensiver landwirtschaftlicher Grünlandnutzung
- Pflanzung einer Allee (Obsthochstämme) entlang der Hohrainstraße

Begründung:

Schutzgut Boden und Wasser

- positive Auswirkungen von Vegetationsstrukturen auf den Bodenhaushalt
- voraussichtlich geringerer Schadstoffeintrag durch verhältnismäßig extensive Nutzung (private Grünflächen sind weitgehend naturnah zu gestalten und zu pflegen)

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Schaffung neuer, andersartiger Lebensräume vor allem durch unterschiedliche Gestaltung der privaten Grünflächen
- durch die Verwendung ortstypischer Pflanzen und Pflanzstrukturen soll das Lebensraumangebot für die Fauna des alten Ortskerns erweitert werden
- pro Privatgrundstück sollte auch deshalb mind. eine Nistmöglichkeit für Fledermäuse und Vögel geschaffen werden
- linienartige, punktuelle und flächige Vegetationsstrukturen zur Entwicklung des Biotopverbundes Siedlung / Landschaft

Schutzgut Klima / Lufthygiene

- Verbesserung der mikroklimatischen Situation
- Verringerung des Aufwärmpotentials durch abwechslungsreich strukturierte soweit möglich naturnah gestaltete öffentliche und private Grünflächen
- Immissionsschutz gegenüber der Landwirtschaft durch einen Pufferstreifen

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

- Wie bereits mehrfach erwähnt, handelt es sich hier um eine eindrucksvolle und empfindliche landschaftliche Situation (Drumlin etc.), die ein behutsames Vorgehen und eine kultur- und naturraumtypische Einbindung erfordert
- durch das geplante Grünkonzept werden vielfältige landschaftsstrukturelle und landschaftsästhetische Situationen geschaffen, die eine gute Erlebnis- und Erholungsqualität bieten

7.1.4 Fazit

Um eine quantitative, überschlägige Abschätzung des Kompensationsbedarfs zu erhalten, wurde eine Flächenbilanzierung **vor** und **nach der Bebauung** durchgeführt.

Die Gegenüberstellung zeigt, daß nach Realisierung der vorgeschlagenen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein sehr geringes Defizit verbleibt.

Dieses Defizit begründet sich vor allem dadurch, daß der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung verhältnismäßig wertvolle Böden entzogen werden und Feldflur mit charakteristischen Lebensräumen dauerhaft verloren geht.

Weiterhin ist zu bemerken, daß das künftige Landschaftsbild durch die Bebauung im Sinne des Gesetzes als landschaftsgerecht neugestaltet zu beschreiben ist. Das typische abwechslungs- und erlebnisreiche Erscheinungsbild einer eiszeitlich geprägten Kulturlandschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung wird somit verändert.

Unter Berücksichtigung des "Time lags" (vgl. LANA-Gutachten) und des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes erscheinen die vorgeschlagenen grünordnerischen Maßnahmen geeignet, um den Belangen von Natur und Landschaft in ausreichendem Maße im Sinne von § 1a BauGB gerecht zu werden.

7.2 AUF DIE WOHNUNGSSITUATION

Mit der Erstellung von ca. 76 Wohneinheiten trägt die Planung zu einer kurz- bis langfristigen Deckung der Nachfrage in der Ortschaft Bambergen wie auch der Stadt Überlingen bei. Die Realisierung ist daher in zwei Bauabschnitten vorgesehen. Es ist ein Nutzungsspektrum vom Einzelhaus über das Doppelhaus bis zu einem Reihenhaus angeboten.

7.3 AUF DIE INFRASTRUKTUR

Durch die Bereitstellung von entsprechenden Gemeinbedarfsflächen soll zum einen dem wachsenden Kindergartenbedarf Rechnung getragen werden wie auch notwendigen Entwicklungsmöglichkeiten für das Hallenbad. Bis zur Realisierung des Kindergartens ist es erforderlich, die vorgesehenen Flächen für eine Bolzplatznutzung zur Verfügung zu stellen.

7.4 AUF DEN VERKEHR

Durch die Neubebauung wird das Verkehrsaufkommen insbesondere im nördlichen Bereich des Ortes zunehmen.

(s. Kapitel 7.8.1) Der Anschlußbereich Kapellenweg / Dorfstraße wird durch erweiterte Erschließungsfunktion eine zusätzliche Belastung erfahren. Dies bringt auch die Notwendigkeit der Verbesserung des dortigen Kreuzungsbereichs, soweit möglich, mit sich. Ebenso ist ein Abrücken des Kapellenweges von der bestehenden Bebauung in vertretbarem Ausmaß vorgesehen. Dies

bringt der vorhandenen Bebauung einen größeren Puffer zur Verkehrsfläche, hat jedoch auch eine Reduzierung der Freifläche vor dem Hallenbad zur Folge.

Alternativvorschlag / Gesonderte Baustellenzufahrt

Für den Baustellenverkehr wurden von den Anwohnern Überlegungen angestellt, diesen über eine südliche temporäre Anbindung in das Plangebiet zu führen zur Minimierung der Belastung der Anwohner im Bestandsgebiet.

Die gewünschte zusätzliche Baustellenzufahrt ist vom Tiefbauamt näher untersucht worden. Dabei wurde aufgrund der Flächenverfügbarkeit von einer Zufahrt über die Hohrainstraße ausgegangen. Das Tiefbauamt ermittelte für einen ca. 10-jährigen Erschließungszeitraum bei Mindestausbaustandard Kosten von ca. 150 000,-- DM für diese Maßnahme.

In diesem Preis sind evtl. Grunderwerbskosten zur Realisierung nicht enthalten. Diese würden sich entsprechend auf den Kaufpreis niederschlagen. Eine kostenreduzierte Lösung von ca. 80 000,-- DM, wie von den Einsprechern vorgeschlagen, wird von Seiten der Stadt als nicht ausreichend angesehen. Die gewünschte Baustellenzufahrt würde für die Verbindungsstraße zur L 200a eine zusätzliche Verkehrsbelastung bedeuten, die in dem beengten Steigungsbereich nicht unproblematisch wäre. Der Anschluß Hohrainstraße - Verbindungsstraße weist unbefriedigende Sichtverhältnisse auf und bedürfte eines größeren Ausbaus. Im Übergang von der Hohrainstraße in das Baugebiet würde die Straße zudem eine Neigung von ca. 12% aufweisen.

Auch die direkte Abfahrt in das Baugebiet von der Hohrainstraße aus ist mit einer beträchtlichen Neigung versehen. Darüberhinaus würde die Sonderschule "Georgenhof" in ihrem Umfeld eine deutliche Beeinträchtigung erfahren. Hinzu käme der erforderliche Eingriff in den Naturhaushalt. Die gesamten Aufwendungen und Probleme lassen eine zusätzliche Baustellenzufahrt nicht gerechtfertigt erscheinen und würden auch einen Präzedenzfall darstellen.

Es wird darauf hingewiesen, daß ähnliche Situationen in vielen Neubaugebieten entstehen und auch das Baugebiet "Gröber" ohne zusätzliche Baustellenzufahrt entstanden ist. Es sind mit Blick auf die Bedenken und Anregungen, die auch schon bei der vorgezogenen Anhörung vorgetragen wurden, jedoch die folgenden Maßnahmen Verkehrssicherheit im Bereich der Kapelle und des Kapellenweges eingearbeitet worden:

- weiteres Abrücken des Kapellenweges von der bestehenden Wohnbebauung
- getrennte Führung von Gehweg und Fahrbahn im Bereich des Gebäudebestandes bis zum Kindergarten
- Verbesserung des Einmündungsbereiches des Kapellenweges in die Dorfstraße incl. gleichzeitiger Gestalt. Aufwertung und Vergrößerung Kapellenumfeld und Umgestaltung der Bushaltestelle
- Fortsetzung des Gehweges entlang der Dorfstraße im Kapellenumfeld
- Integration dieser Maßnahmen in den BP durch Erweiterung des Plangebietes
- zusätzliche Engstelle als Querungshilfe im Kindergartenbereich
- Ausbildung des Kapellenweges als verkehrsberuhigte Straße (Zone 7 km/h)

Alternativvorschlag / Erschließung von außen

Desweiteren wurde in der Bürgeranhörung angeregt, das Baugebiet gänzlich nur von außen über die Schönbuchstraße zu erschließen.

Eine langfristige Erschließung über Schönbuchstraße wird als ebenso problematisch gesehen. Dies hätte den vollständigen Ausbau der Schönbuchstraße zur Folge mit einem Wachstumsdruck nach außen. Ein Verkehrsanschluß an die Dorfstraße wird demgegenüber als organischer und natürlicher Wachstumsprozeß gesehen. Geringfügige Beeinträchtigungen der Bürger hierdurch sind bei jeder Erweiterung zu erwarten.

Alternativvorschlag / Weitere Verschiebung der Erschließungsstraße

Eine weitere Verschiebung der Straße Richtung Hallenbad hinter den bestehenden Gebüschstreifen, wie alternativ von den Anliegern angeregt, würde aus der Sicht der Stadt zu einer zu starken Beeinträchtigung der bestehenden oder zukünftigen Nutzung des Hallenbades führen.

7.5 AUF DIE VER- UND ENTSORGUNG

Die gegenwärtige Abwassersituation in Bambergern erfordert eine Abweichung von dem traditionellen Entwässerungsverfahren. Daher wurde für das Plangebiet "Kirchleösch" ein sog. modifiziertes Entwässerungskonzept (getrennte Ableitung von Schmutz- und Regenwasser) vorgesehen. Das Schmutzwasser wird gesammelt über Kanäle der Kläranlage des Zweckverbandes "Abwasserbeseitigung Überlinger See" zugeführt zu einer technisch einwandfreien Abwasserreinigung. Da die standörtliche Situation keine bzw. nur wenig Versickerung zuläßt, ist das Entwässerungssystem für das Regenwasser in Art und Dimensionierung auf Retention und Abflußverzögerung ausgerichtet. Durch das Ing.Büro Reckmann sowie begleitend durch das Büro Senner wurde ein entsprechendes Wasserrechtsgesuch erstellt, das mittlerweile vom Landratsamt genehmigt wurde. Es beinhaltet die folgenden Maßnahmen für das Regenwasser:

- Trennung des gesamten Niederschlagsabflusses vom Schmutzwasser
 - Es ist vorgesehen, Dachflächen- und Straßenabwässer aus dem geplanten Wohngebiet teils oberflächlich, teils verrohrt den am Hangfuß gelegenen Retentionsbereichen zuzuführen.
 - Dabei können im I. Bauabschnitt etwa 8 Gebäude, im II. Bauabschnitt ca. 6 Gebäude oberflächlich in bewachsenen Geländemulden entwässert werden.
 - Die Dachwässer der restlichen Gebäude werden verrohrt, entweder über die bewachsenen Geländemulden oder direkt den flächigen Retentionsbereichen zugeführt.

- Anlage von privaten Regenwassermulden
 - In die private Gartengestaltung integriert soll das Niederschlagswasser vom Regenfallrohr aus offen z.B. als unauffällige Wiesenmulde oder im Kiesbett den öffentlichen Entwässerungsmulden zugeführt werden.
 - Dabei ist die Einleitungsstelle (privat/öffentlich), um etwaige Erosionsschäden zu vermeiden, unauffällig z.B. mit Schotterrasen und Steinschüttungen zu gestalten.

- Anlage von privaten Hausanschlüssen für die verrohrte Regenwasserabführung.

- Anlage von öffentlichen Regenwassermulden
 - Es ist vorgesehen, über drei bewachsenen Geländemulden/-gräben Dachflächenwasser zu sammeln und den beiden Retentionsbereichen entsprechend den Bauabschnitten zuzuführen.
 - Die Straßenquerungen sollen in Form von Fertigteil-Entwässerungsrinnen mit Abdeckung erfolgen.
 - Die Fußwegquerungen von privaten Zuleitungen sollen aufgrund geringerer Wassermengen begehbar mit Natursteinen und kleiner offener Rinne gestaltet werden.
 - Wegen größerer zu erwartender Wassermengen sollen die Fußwegquerungen von öffentlichen Zuleitungen in Form von Holzstegen (befahrbar- und begehbar) ausgebildet werden.

- Anlage von öffentlichen Retentionsbereichen
 - Entsprechend der geplanten Bauabschnitte sind mit sanft ansteigenden Böschungen (Böschungsneigung ca. 1:5) und einer Wassertiefe von max. 60 cm am Hangfuß zwei Retentionsbereiche in Form von Geländesenken vorgesehen (Dimensionierung, Böschungsneigung, max. Einstauspiegel durch Büro Reckmann).
 - Ziel ist es, diese Retentionsbereiche nicht als technische Bauwerke in Erscheinung treten zu lassen, sondern durch weiche Modellierungen und charakteristischen Bewuchs für eine harmonische Einbindung in die Landschaft zu sorgen.
 - Die Sohlen beider Retentionsbereiche erhalten eine geringe Neigung in Richtung Grundablauf bzw. Geländetiefpunkt.
 - Hier soll vor dem Grundablauf eine zusätzlich reinigende Vernässungszone mit Schilf und Hochstaudenfluren geschaffen werden.
 - Der Zulauf in den Wiesengraben erfolgt zuerst verrohrt, dann offen. Die offene Zuführung wird ähnlich dem Wiesengraben ausgebildet.
 - Der Überlauf in den Wiesengraben wird als Wiesenmulde mit Böschungen ausgeführt.
 - Um Erosionsschäden zu vermeiden, soll die Übergangszone (Retentionsbereich/Überlauf) als bewachsenen Schotterschüttung bzw. als Schotterrasen ausgebildet werden.
 - Als Bewuchs der Retentionssenken wurden Landschaftsrasen für Feuchtwiesen, Schilf, kleinflächige Hochstaudenfluren und einzelne Gehölzstrukturen gewählt.
 - Die Pflegewege für die Retentionsbereiche werden in Schotterrasen ausgeführt und sollen augenscheinlich nicht erkennbar sein.
 - Sonstige Fußwege werden mit wassergebundener Decke ausgestattet.
 - Der hydraulische Nachweis für das vorgestellte Entwässerungskonzept wird durch das Büro Reckmann geführt.
 - Entwicklung eines charakteristischen und artenreichen Gewässerrandstreifens mit einzelnen Gehölzen/Gehölzstrukturen und Wiesenbewuchs
 - Mit Hilfe eines artenreichen Gewässerrandstreifens kann der Wiesengraben als landschaftliches Gestaltungselement augenscheinlich in Erscheinung treten.

7.6 AUF DAS VERHÄLTNIS ZUR ANGRENZENDEN LANDWIRTSCHAFT

Aus der nordöstlich angrenzenden intensiven Grünlandfläche ist infolge von Düngungsmaßnahmen und landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge mit Geruchs- und Lärmbelastigung für die geplanten angrenzenden Gebäude zu rechnen.

7.7 AUF DEN BODENSCHUTZ (ERDMASSENAUSGLEICH)

Eine Überprüfung des möglichen Erdmassenausgleichs mit der Ingenieurplanung hat ergeben, daß in den oberen Hangzonen eine Erhöhung des Geländeniveaus zum Wiederauffüllen des Aushubs nicht sinnvoll ist, da dies zu größeren Straßensteigungen und zu größeren und problematischeren Geländeänderungen führen würde. Ein Teil des Aushubs ist hier in der Regel sowieso zur Angleichung an die Geländebestandshöhen erforderlich.

In der Talzone ist jedoch eine Anhebung des Straßenniveaus um ca. 30 - 50 cm über Gelände vorgesehen mit entsprechender Anhebung der Erdgeschoßfußbodenhöhe der anschließenden Gebäude. Ziel ist eine großflächige Angleichung der dortigen gesamten Grundstücksflächen an das Straßen- und Wegeniveau.

7.8 AUF DEN BESTAND

7.8.1 Umweltverträglichkeit

Zur Ermittlung der Umweltverträglichkeit wurde ein entsprechendes Gutachten in Auftrag gegeben, das von der Verkehrsplanerin Dipl.-Ing. G. Schulze, Friedrichshafen bearbeitet wurde. Dieses kommt ausgehend von ca. 245 - 280 Einwohner für das Gesamtgebiet und einem Pkw-Bestand im Jahr 2020 von ca. 180 - 206 Pkw im Plangebiet zu folgender zusammenfassender Bewertung:

"Die künftige Umfeldverträglichkeit hinsichtlich des Kriteriums Lärmeinwirkung sowie die zukünftige Wohnumfeldqualität im Bereich des nordwestlichen, am stärksten belasteten Teils der Planstraße A (Abschnitt A: Dorfstraße bis Kindergarten) ist bei einer auf der sicheren Seite liegenden Abschätzung des Verkehrsaufkommens im Jahr 2020 folgendermaßen zu beurteilen:

- * Lärmimmissionen an der oberen Grenze der Zumutbarkeit treten bei üblichen Baufluchtabständen erst bei Verkehrsstärken von >200 Kfz/h auf. Dieser Wert wird mit bis zu 96 Kfz/h weit unterschritten. Die Grenzwerte der 16 BImSchV. von 59/49 dB(A) tags/nachts, die bei Neubauten von Straßen einzuhalten sind, werden in allen Planfällen deutlich unterschritten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55/45 dB(A) tags/nachts werden auch bei vollständiger Bebauung bei bis zu 54,3/44,9 dB(A) tags/nachts eingehalten.

Die im Rahmen der Bauleitplanung wünschenswerten Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen können eingehalten werden. Erst bei einer Zunahme der Verkehrsmengen um 100% würde sich ein hörbare Zunahme der Lärmeinwirkung und hörbare Überschreitung der Orientierungswerte ergeben.

- * Weitere für die Beurteilung der lokalen Wohnumfeldqualität vorrangige Kriterien wie Trennwirkung oder auch Luftverunreinigungen kommen nicht zum Tragen, da sie erst bei weit höheren Verkehrsbelastungen Wirkungen zeigen, die in eine Beurteilung und Abwägung einbezogen werden sollten.
- * Die Planstraße A hat im Bereich der beiden bestehenden Gebäude in ihrer Funktion als Sammel- und Zufahrtsstraße das gesamte Verkehrsaufkommen des Bebauungsplangebietes aufzunehmen. Sie kann dabei auch bei Realisierung aller Wohneinheiten und der maximal möglichen Geschoßflächen der Funktion einer Anliegerstraße Typ AS3 nach EAE 95/85 gerecht werden, die i.a. bei einer Überlagerung der Erschließungsfunktion und der Aufenthalt Funktion einen zeitweisen Aufenthalt im Straßenraum ermöglicht. Verkehrsmengen dieser Höhe entsprechen den in vergleichbaren Wohngebieten in Orts- und Stadtrandlage häufig auftretenden Werten, die Straßenraumgestaltung ist im vorliegenden Entwurf darauf abgestimmt."

7.8.2 Verkehrssicherheit / Spielbereiche

Die Situation für Kinder und Erwachsene im Umfeld der Kapelle soll durch die Planung eine Verbesserung erfahren durch

- die Anbindung eines vergrößerten Kapellenumfeldes für den Fußgänger
- Fortführung der Dorfstraße an der Kapelle vorbei

Einengung der Straße im Kapellenbereich auf ein noch verträgliches Maß, damit Verkehrs

beruhigung

Hinsichtlich der befürchteten Gefahr für die Kinder an der Bushaltestelle wird darauf hingewiesen, daß die Dorfstraße mit 30 km/h ähnlich nahe an der Bushaltestelle liegt wie die Kapellenstraße mit geplanten 7 km/h.

Der Spielbereich für die Kinder im Bereich Hallenbad erfährt eine Veränderung durch die geplante Erschließungsmaßnahme. Dies könnte aber auch schon bei einer Nutzungsintensivierung des Hallenbades und damit verbundener Nutzungszuweisung auf die Freiflächen der Fall sein. Im Rahmen der Planung wurde gleichzeitig angestrebt, andere Aufenthaltsqualitäten zu verbessern und neue Spielmöglichkeiten zu schaffen durch folgende Maßnahmen:

- Anlegung eines Fußweges im Kapellenbereich
- Ausbildung einer vergrößerten Platzsituation um die Kirche herum
- Anpassung des Einmündungsbereiches an die Erfordernisse des Verkehrs
- Ausbildung der Erschließungsstraße als Spielstraße mit eingesetzter Gehzone im Kapellenbereich
- Anbieten zusätzlicher Spielmöglichkeiten im Bereich des Wiesenbaches sowie der geplanten öffentlichen Grünflächen
- der Bereich um das Hallenbad erhält einen ergänzenden neuen Gehölzgürtel

7.8.3 Gebäude

Eine Gefahr der Direktbeschädigung der bestehenden Gebäude wie auch der Kapelle wird von Seiten der Stadt nicht gesehen. Durch das geplante vergrößerte Umfeld soll ein entsprechender Schutzraum geschaffen werden, zudem sind sowohl an der Dorfstraße sowie der Kapellenstraße verkehrsberuhigende Maßnahmen vorgesehen. Letzlich darf nicht vergessen werden, daß die Kapelle zu Zeiten als die Dorfstraße noch Kreisstraße war, eine wesentlich größere Belastung erfuhr.

7.8.4 Straßen

Sowohl die Dorfstraße als auch die Römerstraße erfahren nur zusätzliche Belastungen, wie sie die Ortsstraße im Rahmen des Ortswachstums erfährt. Aufpflasterbereiche sind nur geringfügig vorhanden. Sowohl auf der Dorfstraße als auch Römerstraße gilt Zone 30 km/h, so daß dieser Bereich keine Beschädigung erfahren sollte.

7.8.5 Oberflächenwasser

Eine unzumutbare Belastung der Bestandsgrundstücke aufgrund des gewählten modifizierten Entwässerungssystems ist aus der Sicht der Ingenieurplanung nicht zu befürchten.

Für die Ableitung des Niederschlagswassers wurde durch das Ing. Büro Reckmann, Owingen eine Wasserrechtsantrag gestellt, der durch das LRA geprüft und genehmigt wurde. Es ist bei der Stadt einsehbar.

Nach Aussagen des Ing. Büros entspricht der in den Dorfbach über die vorgesehenen Retentionsteiche eingeleitete Regenwasserabfluß in etwa dem Abfluß, mit dem die heute landwirtschaftlich genutzten Flächen den Dorfbach belasten. Der Wiesengraben ist im heutigen Zustand nicht in der Lage, den gesamten aus seinem Einzugsgebiet stammenden Regenwasserabfluß schadlos aufzunehmen.

Eine Sohlräumung ist auf jeden Fall erforderlich.

Die Retentionsteiche geben die Regenwassermengen des späteren Wohngebietes gedrosselt an den Dorfbach ab. Durch die erhöhte Gesamtwassermenge erhöht sich zwar die Abflußdauer, nicht

jedoch die pro Zeiteinheit in den Gräben bzw. Dorfbach eingeleitete Abflußmenge.

Der Komfort der Rückhaltebecken ist hoch angesetzt. Als statistische Regenhäufigkeit wurde davon ausgegangen, daß die Intensität wie nur alle 5 Jahre auftretenden Bemessungsregens durch die Teiche zurückgehalten werden kann. Jedem Bauabschnitt wurde ein Retentionsteich zugeordnet.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser wurde aufgrund der geringen Durchlässigkeit und hier hoher Grundwasserstände nicht berücksichtigt. Nach Vorliegen des geologischen Gutachtens wurde von einem Mulden-Rigolen-System abgesehen, da diese, lediglich als Rückhalteelemente eingesetzt, als nicht sinnvoll erscheine.

Die stattdessen geplanten Entwässerungsgräben dienen der offenen Ableitung des Niederschlagswassers. Eine Berücksichtigung von Zisternen ist nicht zulässig. Die gewählten Bemessungsverfahren entsprechen den allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Die Grünordnungsplanung wurde mittlerweile mit der Wasserrechtsplanung und dem Bebauungsplan abgestimmt. Gründächer wurden nicht vorgesehen, da sie geringere Dachneigungen erfordern würden, Probleme der Einfügung in das Dorfbild zeigen und als Festsetzung eine zu starke Einschränkung für die zukünftigen Bauherren bedeuten würden.

7.8.6 Allgemein

Erweiterungs- und Wachstumsprozesse in einem Ort bringen immer Veränderungen der Wohnsituation mit sich. Ziel der Planung ist, Beeinträchtigungen soweit wie möglich zu minimieren und ein dörfliches Wohnumfeld auch in einem Neubaugebiet entstehen zu lassen.

Die Belastung der Anwohner wird sich im Rahmen dessen halten, was mit dem Wachsen eines Ortes verbunden ist. Jede Baumaßnahme im Ort, auch die eigene, stellt eine Belastung des Bestandes dar.

Nachdem aber der 1. BA gering ist und über Jahre im Schnitt nur die Erstellung von ca. 2 Häusern vorgesehen ist, wird davon ausgegangen, daß sich die Belastung in verträglichen, zu duldbaren Grenzen hält. Die Besiedlung des Gesamtgebietes soll sich über einen längeren Bauzeitraum erstrecken. Dies hält auch die jährliche Belastung in Grenzen (s.o.) und soll zur möglichen Integration der Neubürger beitragen.

8. BEGRÜNDUNG DER PLANFESTSETZUNGEN

8.1 VERFAHRENSGEBIET

Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der städtebaulichen Bestandssituation und der Aufgabenstellung zur Abgrenzung der Ortslage, desweiteren aus den Erfordernissen der Eingriffs-Ausgleichsregelung gem. § 1a BauGB

8.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Bestandsnutzung sowie der Zielvorstellungen der Stadt wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Sowohl die angestrebte vorrangige Wohnzuweisung wie auch die gemischten Nutzungen im Dorfgebiet lassen sich damit verbinden. Der ausgewiesene Gemeinbedarfsstandort / Kindergarten liegt in Bezug auf die Wohnungsstruktur Bambergens günstig und ist auch im Entwicklungskonzept entsprechend vorgeschlagen. Bis zur Realisierung eines Kindergartens zeigt es sich aus dem örtlichen Bedarf heraus für erforderlich, die Fläche einer temporären Nutzung als Bolzplatz zuzuführen.

8.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht im wesentlichen der Verträglichkeit zum Ort wie auch zur benachbarten Bebauung. Es wurde die max. Grundfläche festgesetzt, ebenso aufgrund der Abwassersatzung der Stadt die max. Geschosßfläche.

8.4 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Zur ortsräumlichen Ausformung der Bebauung, zur Einfügung in die landschaftsprägende Hangsituation sowie zur Planungssicherheit aller zukünftiger Bauherren zeigt sich die Ausweisung von Einzelbaufenstern erforderlich. Die festgesetzte Hauptfirstrichtung steht in Korrespondenz mit dem räumlichen Erscheinungsbild des Bestandes sowie auch zu der angestrebten Hofgruppenbildung.

8.5 GARAGEN/NEBENANLAGEN

Die Festsetzungen zu den Garagen und Nebenanlagen wird mit Hinblick auf die noch charakteristische erfahrbare gewachsene Ortslage begründet. Dabei wird sowohl das in Wechselwirkung stehende Nebeneinander von Haupt- und Nebengebäuden gesehen, als auch die Zielvorstellung der längsgestreckten Baukörper und die Anforderungen der Hangsituation. Die Festsetzung von Hausgaragen soll zu einer geschlossenen und kompakten Bauform beitragen, wie sie bei den Eindachhöfen im Dorf üblich ist und gleichzeitig in vielen Fällen zu einer optimaleren Nutzung der Sockelgeschosse beitragen.

8.6 ZAHL DER WOHNHEITEN

Die Beschränkung der Wohneinheiten erfolgt zur Sicherung familiengerechten Wohnens in Abstimmung mit der empfindlichen Hanglage des Gebietes, sowie unter Berücksichtigung der Minderung der Verkehrsbelastung im Plangebiet.

8.7 BODENVERSIEGELUNG

Der Anteil versiegelter Flächen ist aus allgemeinen Umweltschutzgründen zu minimieren. Sie entspricht zudem den Maßnahmen zum Eingriff und Ausgleich gem. § 1a BauGB.

8.8 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

Durch das Einfügen der Erschließungsstraßen in das geneigte Gelände ergeben sich im Hang notwendige Abgrabungen bzw. Aufschüttungen auf den privaten Grundstücken entlang der Erschließungswege, die unumgänglich sind. Die Festsetzung der Verkehrsflächen als verkehrsberuhigte Zone entspricht den Zielvorstellungen der Ortschaft mit Hinblick auf ein verträgliches Miteinander aller Verkehrsteilnehmer.

8.9 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

Diese Festsetzungen sind erforderlich zur Umsetzung der Ziele der Grünordnungsplanung mit Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild, sowie die Eingriffs- Ausgleichsbilanz gem. § 1a BauGB. (s. auch Punkt 7.1)

8.10 HÖHENLAGE

Die Festsetzung der Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) dient dazu, eine orts- und landschaftsbildverträgliche Einbindung der Gebäude in das Hanggelände zu fördern, wie auch eine Abstimmung mit der geplanten Kanalisation zu sichern.

8.11 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude sind erforderlich zur gestalterischen Einfügung der geplanten Bebauung in das vorhandene Ortsbild.

Durch die Festsetzungen wie z.B. die Materialwahl der Fassaden und die Gestaltung der Dächer soll den zukünftigen Bauherren ein Mindestrahmen für die jeweiligen Einzelbauaufgaben zur Verfügung gestellt werden, der gestalterische Verwandtschaft zur vorhandenen alten Dorflage herstellt. Dabei soll sowohl ökologisches wie auch kostengünstiges Bauen ermöglicht bleiben. In dem abgesteckten Rahmen ist genügend Freiraum für die individuelle Gestaltung enthalten.

8.12 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN

Die Festsetzungen dienen der Umsetzung der Inhalte und Ziele des Grünordnungsplanes.

Die Gebote zur größtmöglichen Erhaltung des natürlichen Geländes vor allem im Anschluß an die freie Landschaft und im Anschlußbereich zur Bestandsbebauung, zur Gestaltung der privaten und öffentlichen Freiflächen sowie zur Art der zulässigen Einfriedungen werden mit dem beabsichtigten Gestaltungsziel eines ansprechenden ländlichen Orts- und Landschaftsbildes begründet (s. auch Punkt 7.1).

Zum Erhalt des natürlichen Hanggeländes ist es erforderlich, entsprechende Festsetzungen zur Aufschüttung und Abgrabung sowie zur Böschungsgestaltung zu definieren. Zwischen Straße und Gebäude ist eine entsprechende Geländeangleichung das Ziel der Planung.

8.13 NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN

Das Verkabelungsgebot von Niederspannungsfreileitungen wird mit dem Schutz des Ortsbildes begründet.

8.14 AUSSENANTENNEN

Parabolantennen sind aus Gründen des Ortsbildes nicht auf Dachflächen zugelassen.

8.15 GEBÄUDEHÖHEN

Durch die Festsetzung der Gebäudehöhe soll im Plangebiet eine verträgliche Höhenentwicklung der Baukörper gesichert werden.

Die Gliederung der Gebäudehöhen ist entsprechend der jeweiligen landschaftswirksamen Höhenlage vorgenommen worden. Während die Tallagen im Prinzip eine zweigeschossige Bauweise aufweisen wie die alte Dorflage, sind für die Gebäude in den oberen Hanglagen (oberhalb der Sammelstraße) geringere Außenwandhöhen vorgesehen.

9. BEGRÜNDUNG DER 1. TEILÄNDERUNG

9.1 Die Änderung des Bebauungsplanes auf Flst. Nr. 302/15 soll dazu dienen, statt des versehentlich ausgewiesenen Hauptbaukörpers gemäß der Beschlußlage der Gremien Garagen festzusetzen.

9.2 Aufgrund von Bauanfragen hat sich die Notwendigkeit gezeigt, für die Gestaltung der Balkone die Planungsrechtlichen Festsetzungen Pkt. 3.3 und Örtlichen Bauvorschriften Pkt. 1.5 zu ergänzen. Dies soll dazu dienen, die Ziele der Festsetzung 1.1 geschlossener Baukörper als energiesparende Grundform in Anlehnung an die gewachsene Hauslandschaft zu ergänzen. Durch die Größenbeschränkung soll das Maß der Überschreitung auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

10. PLANDATEN

| | | |
|---|-------------|-----------------|
| 1. Plangebiet gesamt | ca. 5,22 ha | Anteil |
| 2. Ausgleichsflächen am Hohrainweg | 0,60 ha | 11,5% von 1 |
| 3. Retentionsflächen | 0,80 ha | 15,3% von 1 |
| 4. Bruttobauland (ohne 2 und 3) | 3,82 ha | 73,2% von 1 |
| 5. Sonstige öffent. Grünflächen | 0,21 ha | 5,5% von 4 |
| 6. Verkehrsflächen incl. Parkplätze und Verkehrsgrün | 0,58 ha | 15,2 von 4 |
| 7. Gemeinbedarfsflächen | 0,68 ha | 17,8% von 4 |
| 8. Nettobauland Wohnen | 2,35 ha | 61,5% von 4 |
| 9. Anzahl der geplanten Gebäude | | 21 Einzelhäuser |
| davon im 1. BA | im 2. BA | 8 Doppelhäuser |
| 9 EH | 12 EH | 1 Hausgruppe |
| 5 DH | 3 DH | |
| 1 HG | | |
| 10. Anzahl der geplanten Hauseinheiten | | ca. 40 HE |
| davon im 1. Ba | im 2. BA | |
| 22 He | 18 He | |
| 11. Anzahl der Wohneinheiten insgesamt | | ca. 65 WE |
| 12. zu erwartender Einwohnerzuwachs (bei ca. 3 EW/HE) | | 200 EW |
| 13. Bruttodichte (bezogen auf 3) | | 43 EW/ha |

11. ÜBERSCHLÄGIGE KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHMEN

11.1 ÜBERSCHLÄGIGE AUSGABEN (INCL. ING. LEISTUNGEN UND MWST.)

| | I. BA | II. BA | gesamt |
|--|-----------------|---------------|-----------------|
| 1. Straßenbau incl. Beleuchtung | 463 000,--DM | 273 000,-- DM | 736 000,-- DM |
| 2. - Ver- und Entsorgung | 601 000,-- DM | 500 000,-- DM | 1 101 000,-- DM |
| - dezentrale Oberflächen- | 115 000,-- DM | 45 000,-- DM | 160 000,-- DM |
| wasserbeseitigung | | | |
| 3. Begrünung incl. öffentlicher u. privater Kompensations- flächen u. Straßenbegleitgrün | 72 000,-- DM | 45 000,-- DM | 117 000,-- DM |
| | 1 251 000,-- DM | 863 000,-- DM | 2 114 000,-- DM |

Die Kosten basieren auf Kostenvoranschlägen der beteiligten Büros vom Stand August/September 1998, ergänzt Dezember 1998.

Für die Herstellung von Erschließungsanlagen im Sinne des Baugesetzbuches erhebt die Stadt Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff BauGB, für die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz. Anschlußkosten für Wasser, Gas, Strom, Telekom usw. werden den Anschlußnehmern von den Versorgungsträgern in Rechnung gestellt.

11.2 ANMERKUNGEN ZUR WIRTSCHAFTLICHKEIT

Die Planung sieht eine verkehrliche Erschließung des Baugebietes vor, die in Anbetracht der Situation des Baugebietes als wirtschaftlich bezeichnet werden kann. Läßt man aufgrund der Gesetzgebung die Ausgleichsflächen und aufgrund der Abwassererfordernisse die Retentionsfläche außer Betracht, ergibt sich eine Bruttobaufläche von 3,82 ha. Die anteilige Nettobaufläche beträgt ca. 79,3%, die anteilige Verkehrsfläche ca. 15%.

Diese Werte liegen innerhalb der Orientierungswerte des "Leitfadens zur Kostensenkung der Erschließung" der Rationalisierungsgemeinschaft für Bauwesen (1997), die für Nettobauland bei hoher Ausnutzung 70% definieren und bei Verkehrsflächen 10-15%. Die öffentlichen Grünflächen werden mit 10 - 15% angegeben. Hier sind im Plangebiet 5,5% ermittelt worden.

Die Kompensationsflächen als Ausgleichsmaßnahme sind erforderlich aufgrund des § 1a BauGB und stellen für alle Baugebiete in denen der Ausgleich im Gebiet gesucht wird, eine Flächenbelastung dar, die bei früheren Planungen nicht erforderlich waren. Sie betragen ca. 11,5% des Plangebietes.

Die Kompensationsflächen sind in private und öffentliche Kompensationsmaßnahmen gegliedert, wobei die privaten Maßnahmen eine Vorleistung für die private Grundstückseingrünung in den betreffenden Grundstücken darstellt.

Ein weiteres Novum im Bereich der Stadt Überlingen stellt die erforderliche modifizierte Oberflächenentwässerung dar. Der Stadt war beim Erwerb des Grundstückes bewußt, daß das Plangebiet nicht im Kanalisationsplan Bambergen lag und Mehraufwendungen für die Abwasserbeseitigung erforderlich sein werden. Eine Auswechslung des Ortssammlers wie auch der Bau eines neuen Regenrückhaltebeckens stehen finanziell in keiner Relation zur Größe des Baugebietes, so daß sich eine Lösung des Abwasserproblems nur über ein modifiziertes Entwässerungssystem anbot.

Das gewählte System mit Retentionsmulden und -flächen erfordert einen eigenen Flächenanteil innerhalb des Plangebietes von ca. 15,3%. Auch diese Flächenausweisung war bei den bisher vergleichbaren Baugebieten nicht erforderlich. Die Kosten hierfür einschließlich der erforderlichen Grunderwerbs- und Begrünungskosten sind als Kosten für die allgemeine Abwasserbeseitigung gem. Abwassersatzung der Stadt anzusetzen.

12. HINWEIS

Die Begründung wird dem Bebauungsplan beigelegt ohne rechtlicher Bestandteil desselben zu sein.

Aufgestellt vom Planfertiger

Beschlossen vom Stadtrat

Kressbronn am 06.05.1998
ergänzt 13.1.1999/24.3.1999/23.6.99

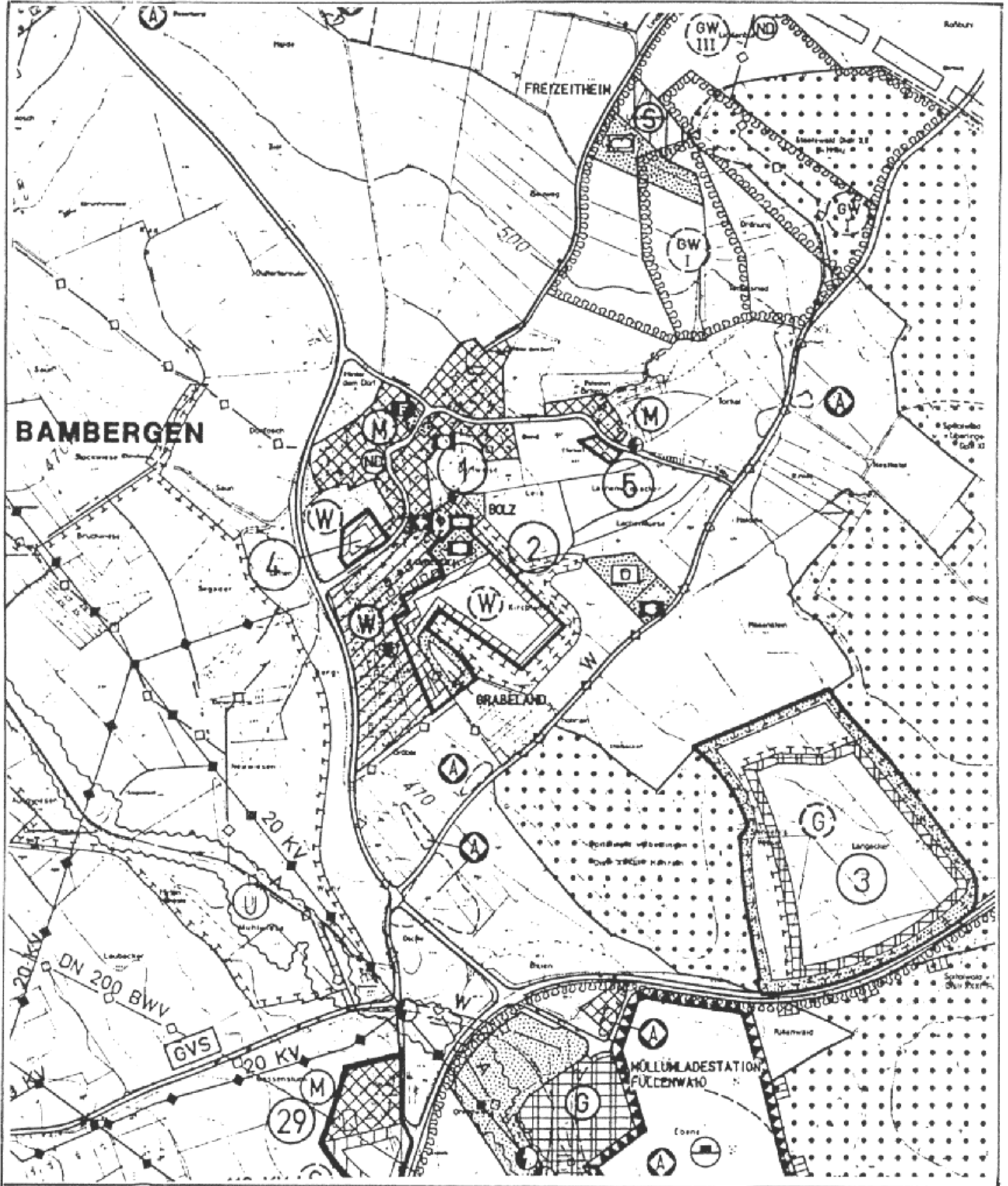
Überlingen am 19. APR. 2003



.....
Dipl.-Ing. Fakler-Binder
Freie Architekten und Stadtplaner SRL



.....
Stadt Überlingen



Auszug aus der FNP-Fortschreibung