

Satzung

der Stadt Überlingen a.B. über den Bebauungsplan für das Gewann

"Oberried"

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am 10. Januar 1968 den Bebauungsplan für das Gewann "Oberried" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Festsetzung im Lageplan.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Lageplan M 1 : 1000,
- 2) Bebauungsvorschriften,
- 3) Strassenlängs- und Querschnitten.

Beigefügt sind:

- a) Begründung,
- b) Übersichtsplan,
- c) örtliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Gewann Oberried.

§ 3

Inkrafttreten

Die Gemeinde legt den genehmigten Bebauungsplan öffentlich aus. Sie macht die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung ortsüblich bekannt. Mit der Bekanntmachung, die an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Überlingen a.B., den 10. Januar 1968

Genehmigt gemäß § 11 des
Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960

(BGBl. I S. 341)

Regierungspräsidium Südbaden

Freiburg i.Br., den

8. März 1968

Im Auftrag



Meer



Bürgermeister)

Gulw

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan für das Gewann "Oberried" der Stadt Überlingen a.B.

A. Rechtsgrundlagen

§§ 1 und 2, 6 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) i.d.F. vom 21. März 1961 (BGBl. I S. 241) und vom 10. Juni 1964 (BGBl. I S. 347),

§§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) (BauNVO),

§§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21),

§ 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (GesBl. S. 208) i.d.F. vom 16. März 1965 (GesBl. S. 62)

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 2

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse (Z).

§ 3

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung in dem unter § 2 Ziffer 1 der Satzung genannten Lageplan. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze. Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme nach oben gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden. Da eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Lageplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige höchstzulässige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 4

Bauweise

Die Bauweise richtet sich nach den jeweiligen gewerblichen Erfordernissen, die teils eine offene und teils eine geschlossene Bauweise bewirken.

§ 5

Überbaubare Grundstücksfläche


Die Festsetzung von Strassenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Lageplan.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

§ 6

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG.

Überlingen a.B., den 10. Januar 1968

Der Gemeinderat:

Bürgermeister)

Genehmigt gemäß § 11 des
Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960
(BGBI. S. 341)
Regierung des Landes Baden-Württemberg
Freiburg i. Br., den

Freiburg i. Br., den

8. März 1968

Regierungspräsident

SÜDBADEN

Im Auftrag

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für das Gewann "Oberried" der Stadt Überlingen a.B.

I. Allgemeines

Das Plangebiet ist für gewerbliche Nutzung bestimmt. Die im Stadtkerngebiet ansässigen Handwerksbetriebe haben größtenteils keine Möglichkeit mehr zur Ausdehnung, weiter behindert die Zunahme des Verkehrs den Lieferbetrieb, sodass eine Aussiedlung dringend erforderlich ist. Darüber hinaus soll weiteren Gewerbebetrieben die Möglichkeit der Ansiedlung geboten werden.

Das gesamte Baugebiet ist im Eigentum der Stadt.

Die Aufteilung erfolgt auf Grund des jeweiligen Interessentenbedarfs.

II. Art des Baugebietes und Bauweise

Beim Plangebiet handelt es sich um die Sicherstellung eines Gewerbegebietes, das nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung verwertet werden wird.

III. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten, die durch die vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen entstehen werden, betragen ca. DM 1.200.000.-

IV. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Erschließung und Verwertung des Gebietes bilden.

Überlingen a.B., den 10. Januar 1968

Der Gemeinderat:



[Handwritten Signature]
(Bürgermeister)

Satzung

der Stadt Überlingen a.B. über örtliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Gewann

"Oberried"

Auf Grund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl. S. 129) und der §§ 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 6. April 1964 (GesBl. S. 151) hat der Gemeinderat am 10. Januar 1968 folgende örtliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Gewann "Oberried" als Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Diese Satzung gilt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Gewann "Oberried" der Stadt Überlingen a.B.

§ 2

Außengestaltung der Gebäude

Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baubescheidsbedingungen zu behandeln und in hellen Farben (Pastellfarben) zu halten. Auffallend wirkende Farben dürfen nicht verwendet werden.

Die Baurechtsbehörde kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen. Bei Haupt- und Nebengebäuden sowie bei Gebäudegruppen sind Putzart und Farben aufeinander abzustimmen.

§ 3

Einfriedigungen

Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Strassen und Plätzen sind für die einzelnen Strassenzüge nach Anordnung der Baurechtsbehörde einheitlich zu gestalten. Gestattet sind Sockel bis zu 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit quadratischem Drahtgeflecht im Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung. Die Gesamthöhe der Einfriedigung soll das Maß von 2,00 m nicht überschreiten.

Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

Die Höhe der Einfriedigung an Strasseneinmündungen und -kreuzungen darf 0,60 m nicht überschreiten. Sie darf auf keinen Fall eine Sichtbehinderung für Verkehrsteilnehmer bilden.

§ 4

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, dass die gegebenen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke

einträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude nach Möglichkeit als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

Entlang der Landesstrassen Nr. 195 und Nr. 200 haben die Grundstückseigentümer gemäß Eintragung im Lageplan Laubbäume zu pflanzen und zu pflegen, so dass eine Alleenreihung entsteht.

§ 5

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Bestimmungen dieser Satzung gilt § 94 LBO.

§ 6

Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen die Bestimmungen dieser Satzung werden als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 112 LBO verfolgt.

§ 7

Inkrafttreten

Die Gemeinde legt die genehmigte Satzung öffentlich aus. Sie macht die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung ortsüblich bekannt. Mit der Bekanntmachung, die an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, wird die Satzung gemäß § 112 Abs. 5 LBO in Verbindung mit § 12 des Bundesbaugesetzes rechtsverbindlich.

§ 8

Verhältnis zum Bebauungsplan für das Gewann "Oberried"

Diese Satzung wird dem Bebauungsplan für das Gewann "Oberried" gemäß § 9 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes nachrichtlich beigelegt.

Überlingen a.B., den 10. Januar 1968

Genehmigt gemäß § 11 des
Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960

(G. B. I. S. 341)

Regierungspräsidium Südbaden

Freiburg i. Br., den

8. März 1968

Im Auftrag



Der Gemeinderat:
[Handwritten Signature]
Bürgermeister

Oberried I-IV Teiländerung

S a t z u n g

über die Teiländerung der Bebauungspläne "Oberried I - IV", Überlingen

Aufgrund der §§ 1, 2 , 8 - 10 und 13 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 - 1. März 1989 folgende Satzung über die Änderung der Bebauungspläne "Oberried I - IV" beschlossen.

§ 1

Inhalt der Änderung

Die Geschosßflächenzahl (GFZ) gem. § 17 Abs. 1 und § 20 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665 wird einheitlich auf 1,2 festgesetzt.

§ 2

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. Die Voraussetzungen des § 13 BauGB liegen vor.

Überlingen, den 29. März 1989

gez. Ebersbach

Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Mehrfertigung stimmt mit der vom Gemeinderat beschlossenen Teiländerung überein.

Überlingen, den 29. März 1989

Ruhland
Baurechtsamt

Bebauungspläne "Oberried I - IV" der Stadt Überlingen

B e g r ü n d u n g

I. Planungsanlaß

Im Bereich des Gewerbegebietes "Oberried" gibt es zwischenzeitlich vier rechtsverbindliche Teilbebauungspläne. Dies sind die Bebauungspläne "Oberried I - Oberried IV".

Der Bebauungsplan "Oberried I" wurde vom Regierungspräsidium Südbaden am 08.03.1968 genehmigt. Er weist ein Gewerbegebiet mit einer drei- und fünfgeschossigen Bebauung aus. Entsprechend der Baunutzungsveordnung (BauNVO) 1962 ist eine Geschoßflächenzahl von 1,6 bzw. 2,0 zulässig.

Der Bebauungsplan "Oberried II" wurde vom Regierungspräsidium Südbaden am 10.11.1970 genehmigt. Er weist durchgehend eine fünfgeschossige Bebauung mit einer Geschoßflächenzahl von 2,0. aus.

Der Bebauungsplan "Oberried III" wurde vom Regierungspräsidium Südbaden am 20.08.1971 genehmigt. Er weist eine zwei- und fünfgeschossige Bebauung aus. Entsprechend der BauNVO 1968 ist eine Geschoßflächenzahl von 1,6 bzw. 2,2 zulässig.

Der Bebauungsplan "Oberried IV" wurde vom Landratsamt Bodenseekreis am 26.09.1979 und ein Erweiterungsgebiet am 08.08.1983 genehmigt. Er weist eine zwei-, vier- und fünfgeschossige Bebauung aus. Entsprechend der BauNVO 1977 ist demgemäß eine Geschoßflächenzahl von 1,6 und bei vier- und fünfgeschossiger Bauweise eine einheitliche Geschoßflächenzahl von 2,2 zulässig.

Die Stadt hat bis vor kurzer Zeit den Abwasserbeitrag nach dem Gebäudeversicherungswert als Maßstab erhoben. Über Jahrzehnte hinweg hat der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg in anhängigen Gerichtsverfahren den Gebäudeversicherungswert als zulässigen Beitragsmaßstab anerkannt. Nachdem dies nach der neuesten Rechtssprechung nicht mehr der Fall ist, muß einer

der gängigen und rechtlich zugelassenen Beitragsmaßstäbe gewählt werden. Voraussetzung für einen gültigen Satzungsbeschluss ist das Vorliegen der Globalberechnung, in der die höchstzulässigen Beitragssätze ermittelt werden. Die Stadt hat die sogen. Globalberechnung bei der Fa. Schneider & Zajontz in Auftrag gegeben. Die Stadt möchte nunmehr den reinen Geschoßflächenmaßstab in die Abwassersatzung aufnehmen. Es ist festzustellen, daß die Beitragsabrechnung für die Kernstadt weitgehend abgeschlossen ist. Die Verwaltung hat dem Gemeinderat entsprechende Rechenbeispiele unter Zugrundelegung der zulässigen Geschoßfläche als Beitragsmaßstab vorgelegt. Maßgebend für die Beitragsberechnung ist bei der Wahl dieses Maßstabes nicht die sich aus der tatsächlichen Bebauung ergebende Geschoßflächenzahl, sondern in den überwiegenden Fällen die im Bebauungsplan verankerte zulässige Geschoßflächenzahl. Diese Problematik wurde im Verwaltungs- und Finanzausschuß am 01.03.1988 vorbereitet. Entsprechend der Empfehlung dieses Ausschusses hat der Gemeinderat am 16.03.1988 entsprechend beschlossen.

In den vier Bebauungsplänen des Gesamtgewerbegebietes sind die zulässigen Geschoßflächenzahlen sehr hoch angesetzt. In allen vier Bebauungsplänen ist die Geschoßflächenzahl nicht besonders festgesetzt worden, sondern der Text verweist auf die Höchstwerte der Tabelle in § 17 BauNVO. Auch bei einer intensiven Nutzung, etwa bei der Bebauung des Bodenseewerkes, wird aber eine Geschoßflächenzahl von 1,2 nicht überschritten. Im gesamten Gewerbegebiet sind bislang keine höheren Geschoßflächenzahlen beantragt und genehmigt worden. Die dort angesiedelten Betriebe haben zwar teilweise die zulässige Grundflächenzahl ausgeschöpft, in keinem Fall mußte aber die höchstzulässige Geschoßflächenzahl ausgenutzt werden. Würde man die jetzt geltenden Geschoßflächenzahlen im Gewerbegebiet belassen, würde dies bedeuten, daß diese Grundstückseigentümer im Verhältnis zum übrigen Stadtgebiet zu hohe Erschließungsbeiträge bezahlen müßten. Um hier unvertretbare Härten zu vermeiden, ist es erforderlich, die in den genannten Bebauungsplänen festgelegten Geschoßflächenzahlen durch eine Änderung auf das notwendige Maß zurückzuführen. Die ausgewiesenen Geschoßzahlen sollen beibehalten werden, während die Geschoßflächenzahl einheitlich auf 1,2 reduziert werden soll.

II. Kosten

Durch die geplante Änderung entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Erschließungskosten.

Überlingen, den 29. März 1989



Bürgermeister