

**Friedhof- Zahnstraße  
2. Teiländerung**

**Textteil**



# Stadt Überlingen / Bodensee

## Bebauungsplan “Friedhof – Zahnstraße, 2. Teiländerung”

Planung: Karl-Heinz Hummel  
Dipl.-Ing. (FH), Architekt  
Turmgartenweg 24  
  
88662 Überlingen

Stand: 27.11.2007

## **Inhaltsverzeichnis**

- I. Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen**
- II. Hinweise**
- III. Satzung über örtliche Bauvorschriften**
- IV. Begründung**
- V. Flächennutzungsplan 1998 – Kernstadt - West**
- VI. Zusammenfassende Erklärung**

# **Stadt Überlingen**

## **Bebauungsplan "Friedhof-Zahnstraße, 2. Teiländerung"**

### **I. Satzung**

über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die planungsrechtlichen Festsetzungen

Aufgrund der §§ 1,2,3 und 8-10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt am 16.01.1998, S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24.06.2004 (Bundesgesetzblatt 2004 Teil I Nr. 31 ausgegeben zu Bonn am 30.06.2004), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) hat der Gemeinderat am ~~.....07.08.....~~<sup>16.07.08</sup> den Bebauungsplan "Friedhof-Zahnstraße, 2. Teiländerung" als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen:

1. Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224).
2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) i. d. Neufassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 884 und 895)
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 479)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I. S. 58).

## **§ 1**

### **Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich zwischen dem Litscherweg und der Obstwiese oberhalb der Gasserswies sowie dem Übergang des Feigentalweges in die Gasserswies und ergibt sich aus den Festsetzungen in der Planzeichnung vom 20.03.2007 (Anlage).

## § 2

### Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung** - § 9 (1) NR. 1 BauGB und §§ 1 – 11 BauNVO
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 1 (2) und § 4 BauNVO  
Ausgeschlossen sind jedoch Einrichtungen gemäß § 4 BauNVO Absatz 3  
Nr. 4. Gartenbaubetriebe und  
Nr. 5. Tankstellen
  - 2.0 **Maß der baulichen Nutzung** - § 9 (1) NR. 1, BauGB und § 16 BauNVO
    - 2.1 Das im Bebauungsplan mit "B" bezeichnete Grundstück ist hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung im Bestand geschützt. Bei Neu- oder Umbauten darf das vorhandene Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten werden. Das vorhandene Maß der baulichen Nutzung bezieht sich auf die Grundfläche, Geschossfläche, auf die Zahl der Vollgeschosse und ist absolutes Höchstmaß, welches nicht überschritten werden darf.
    - 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) - § 19 BauNVO  
Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist das Gesamtgrundstück maßgebend. Bei der Ermittlung der GRZ bleiben die Flächen von erdüberdeckten Tiefgaragen mit ihren Zu- und Abfahrten sowie Untergeschosse unberücksichtigt.  
  
Die höchstzulässige Grundflächenzahl ist in den Nutzungsschablonen im Bebauungsplan eingetragen.
    - 2.3 Geschosßflächenzahl (GFZ) - § 20 BauNVO  
Für die Ermittlung der zulässigen Geschosßfläche ist das Gesamtgrundstück maßgebend.  
Bei der Ermittlung der GFZ bleiben die Flächen von erdüberdeckten Tiefgaragen mit ihren Zu- und Abfahrten sowie Untergeschosse unberücksichtigt.  
Die Flächen von Aufenthaltsräumen und der zu Ihnen gehörenden Treppenräume einschließlich ihrer Umfassungswände in Obergeschossen welche keine Vollgeschosse sind werden bis zu 50% bei der Ermittlung der zulässigen Geschosßfläche mit angerechnet.  
  
Die höchstzulässige Geschosßflächenzahl ist in den Nutzungsschablonen im Bebauungsplan eingetragen.

2.4 Die Höhe der baulichen Anlagen - § 16 (2) NR. 4 BauNVO

Siehe Planeintrag:

Für die einzelnen Baufenster sind die Erdgeschoßrohfußbodenhöhen (EFH) bezogen auf N.N. im Planteil eingetragen.

Die Höhe der baulichen Anlage wird durch die zulässige Dachneigung und die Außenwandhöhe bestimmt.

Die Außenwandhöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden mit Dachausbau höchstens betragen: max. AWH = 4.60 m.

Die Außenwandhöhe darf bei zweigeschossigen Gebäuden höchstens betragen: max. AWH = 6.00 m.

Maßgebend für die Außenwandhöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk – Oberkante Dachsparren.

2.5 Zahl der Vollgeschosse - § 20 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend den Einschrieben im Plan als Höchstwert festgesetzt.

3. **Bauweise** - §9 (1) NR. 2, BauGB und §§22 und 23 BauNVO

Siehe Planeintrag:

Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig

4. **Stellung der baulichen Anlagen** - §9 (1) 2, BauGB

Die wesentlichen Gebäudekanten sind parallel in die eingetragenen Richtungen zu stellen. Abweichungen bis zu 10° von der vorgegebenen Firstrichtung sind zulässig.

5. **Überbaubare Grundstücksfläche** - §9 (1) NR. 2 BauGB und §§23 (3) BauNVO

Siehe Einzeichnung im Plan:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

Ausnahmen zu den Baugrenzen (§23 (3) Satz 3 BauNVO):

Als Ausnahme können die festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, Eingangsüberdachungen, Balkonen sowie Vor- und Anbauten bis zu 5m Breite und bis zu 2,00m Tiefe überschritten werden. Die Bebauung darf sich jedoch nicht auf private Grünflächen erstrecken.

6. **Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen** - §9 (1) NR. 11 BauGB

Siehe Einzeichnung im Plan:

(Zufahrtsflächen, Stellplätze und Zugänge)

7. **Stellplätze und Garagen** - § 12 BauNVO

Siehe Einzeichnung im Plan:

Die oberirdischen Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der im Plan besonders gekennzeichneten Flächen (ST; Gar/Carp; TGA) zulässig.

8. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** - §9 (1) NR. 20 und 25 BauGB

8.1 Anpflanzen von Bäumen und Gestaltung der privaten Grünflächen

Siehe Eintrag im Planteil; Pflanzen gemäß Pflanzliste I, § 3:

Durch Planzeichnen sind im Bebauungsplan Standorte für neu zu pflanzende Bäume festgelegt. Die damit verbundenen Einschränkungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden. Es sind die in der Pflanzliste I genannten, für den jeweiligen Standort bestimmte Bäume zu pflanzen. Den örtlichen Gegebenheiten entsprechend sind die Standorte der Pflanzgebote für Bäume um bis zu 2m verschiebbar.

Die festgesetzten Bäume sind gemäß Pflanzliste 1 § 3 zu entnehmen, anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Nadelbäume sind nicht zulässig. Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

8.2 Kompensationsmaßnahmen

Siehe Eintrag im Planteil; Pflanzen gemäß Pflanzliste II, § 3:

K 1 Anlage einer Streuobstwiese als private Ausgleichsmaßnahme für Neubebauung der Flurstücke 1315, 1317, 1329 und 1329/10 (879 m<sup>2</sup>)

Im nordöstlichen Bereich der Grundstücke 1315 und 1317 ist eine extensive blütenreiche Wiese mit Hochstamm – Obstbäumen bis zur Böschungsunterkante dauerhaft anzulegen und naturnah zu pflegen: Mahd 2x / Jahr mit Abfuhr des Mähgutes; regelmäßige Pflege der Obstbäume.

K 2 Neuanlage eines öffentlichen Fußwegeabschnittes als Ausgleichsmaßnahme für die reduzierte Orientierung zur freien Landschaft durch Neubebauung der Flurstücke 1315, 1317, 1329 und 1329/10 (80 m<sup>2</sup>)

Anlage eines ca. 2m breiten Kies- oder Grasweges, öffentlich zugänglich

8.3 Bei Neubebauung ist je 400m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche mindestens ein Hochstamm gem. beiliegender Pflanzliste I zu pflanzen.

8.4 Von der Pflanzbindung ausgenommen sind Flächen für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14(1) Satz 1 der BauNVO.

8.5 Ausführung der Zufahrtsflächen und Stellplätze.

Die neu anzulegenden Zufahrtsflächen sind auf ein Minimum zu reduzieren und nur mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Stellplätze sind nur in Rasenfuge-, Rasenwaabe, Rasengittersteinen oder ähnlich zulässig. Die Bodenversiegelung ist auf das Äußerste zu reduzieren.

### § 3

#### Pflanzliste

Pflanzempfehlungen für Gehölzpflanzungen im Plangebiet

Folgende Arten sind bei der Eingrünung der Wohngebäude vorrangig zu verwenden.

Wichtig ist die Verwendung von Arten der potenziellen natürlichen Vegetation und von autochthonem Pflanz- und Saatgut aus der Region.

#### Pflanzliste I:

**Mittel- bis großkronige Bäume** für die Bäume entlang der Erschließungsstraßen Gasserswies und Litscherweg (straßenverträgliche Bäume):

Mindestgröße: Hochstamm mit Stammumfang 14-16cm

Malus spec.	Zierapfel oder Obstapfel in Sorten
Prunus spec.	Zierkirsche oder Obstkirsche in Sorten
Pyrus communis in Sorten	Zierbirne oder Obstbirne in Sorten
Pyrus pyraister	Holzbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Nussbaum
Sorbus torminalis	Elsbeere
Prunus padus	Traubenkirsche



## **Pflanzliste II:**

**Obst - Hochstämme** für die Ausgleichsfläche auf den Grundstücken 1315 und 1317 (weitgehend feuerbrandbeständig):

### **Äpfel**

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

### **Mostäpfel**

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

### **Birnen**

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

### **Kirschen**

Hedelfinger  
Brennkirsche Schwarze Schüttler

### **Zwetschgen**

Hauszwetschge Typ Gunzer oder Schüfer

## § 4

### Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

## § 5

### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

## § 6

### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des durchgeführten Genehmigungsverfahrens nach § 10 BauGB in Kraft.

## § 7

### Außerkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Stadt Überlingen, den .....

ausgefertigt:

04.09.08

Stadt Überlingen, den .....



*Handwritten signature in blue ink.*

Volkmann Weber, Oberbürgermeister

# Stadt Überlingen

## Bebauungsplan "Friedhof-Zahnstraße, 2. Teiländerung"

### II. Hinweise

- 1.0 Hingewiesen wird auf die Regelungen des § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz)
- 2.0 Sollten sich im Zuge von Erdbauarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) oder Befunde (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) zeigen, ist die Archäologische Denkmalpflege umgehend zu verständigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.
- 3.0 Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost, Telekom. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschl. Anpflanzungen ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, daß sich die Bauausführenden vorher vom Fernmeldebezirk 25, Langgasse 5, 88662 Überlingen, Telefon (07551) 832-130, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.
- 4.0 Freiflächengestaltungsplan: Mit dem Bauantrag bzw. der Kenntnisgabe ist der Genehmigungsbehörde ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, mit dem die Beachtung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nachzuweisen ist.
- 5.0 Zu beachten ist das seit 1998 novellierte Landeswassergesetz und die Niederschlagswasserverordnung vom 20.03.1999. Es besteht eine gesetzliche Grundpflicht zur Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort oder zu einer ortsnahen, gedrosselten Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer. Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen soll so möglichst ortsnah dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden, wenn es unbelastet ist und die örtlichen und hydrologischen Bedingungen eine solche Beseitigung ermöglichen. In den jeweiligen Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren können diesbezüglich Auflagen getroffen werden.
- 6.0 Belange des Wasser- und Bodenschutzes:  
Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluss nach § 37 Abs. 4 WG unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – untere Wasserbehörde – anzuzeigen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 3 WHG nicht zulässig. Wird bei Erschließungsarbeiten Grundwasser erschlossen, sind die entsprechenden Bauteile wasserdicht auszuführen und Rohr-/Leitungsgräben o.ä. durch Sperr-/ Querriegel abzudichten.  
Bezüglich der Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 108 Abs. 4 WG erforderlich, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Um Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden ist der "Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden (2001)" zu berücksichtigen. Ein stockwerksübergreifender Grundwasserfluß muss sicher verhindert werden.

Hinweise, Anregungen oder Bedenken:

Geotechnik:

Nach geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von wülmzeitlichen Moränensedimenten nicht genau bekannter Mächtigkeit, die von

Halbfest- und Festgesteinen der Oberen Meeresmolasse unterlagert werden. Auffüllungen einer vorangegangenen Nutzung sind im Plangebiet nicht auszuschließen.

Sofern die Versickerung von Oberflächenwasser wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung von hydrologischen Versickerungsgutachten empfohlen.

Für die geplanten Maßnahmen (u.a. Bau von Tiefgaragen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Im Vorfeld der Tiefbauarbeiten sollte ggf. ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke eingeleitet werden.

#### Grundwasser:

Der Hanglage und den geologisch-hydrogeologischen Verhältnissen im Bereich des Bauplangebietes zu Folge kann mit verstärkten Grundwasserzutritten gerechnet werden, wodurch die Standsicherheit der jeweiligen Baugrubenböschungen erheblich eingeschränkt würde.

Dringend ist auch die geplante Versickerung von Regenwasser über Versickerungsmulden eingehend zu prüfen. Hier ist die Rutsch- und/oder Vernässungsgefahr benachbarter Hanggrundstücke höher einzustufen als der Beitrag zur Neubildung des Grundwassers, das höchstwahrscheinlich ohnehin in den sehr nahe gelegenen Nellenbach und schließlich in den Überlinger See (Vorfluter) entwässert. Aufgrund fehlender Grundwassermessstellen mit Beobachtungsreihen des Grundwasserflurabstandes bzw. der Grundwasserspiegelhöhen im Bauplangebiet können keine Angaben zur Bemessungshöhe des Grundwasserspiegels für die Planung der Gebäudegründungen und Kellergeschosse in Hanglage mit eventueller Hangentwässerung gemacht werden. Es wird empfohlen, diese Bemessungshöhen im Rahmen der Erkundungen zur objektbezogenen Baugrund- und Gründungsberatung bzw. zur Erstellung ingenieurgeologischer Gutachten mit zu ermitteln.

Hinsichtlich der Gewinnung von Erdwärm – für Heiz- und/oder Kühlanlagen – mittels Erdwärmesondenanlagen bestehen aus hydrogeologischer Sicht hier keine grundsätzlichen Bedenken. Beim Bau von Erdwärmesonden müssen jedoch alle geltenden Vorschriften gemäß dem „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ 4. Überarbeitete Neuauflage, UM Mai 2005, berücksichtigt werden, um mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden. Zusätzlich noch folgender Hinweis:

-Nach der Erdwärmesondenkarte für den Bereich des Regionalverbandes Bodensee Oberschwaben liegt das Bauplangebiet „Friedhof-Zahnstraße“ in einer Fläche der Kategorie 1 mit folgender Charakteristik:

- Kategorie 1: Anlagen von Erdwärmesonden erlaubt; Untergrundverhältnisse für den Bau und Betrieb von Erdwärmesonden bis 200 m hydrogeologisch günstig:

# Stadt Überlingen

## Bebauungsplan "Friedhof-Zahnstraße, 2. Teiländerung"

### III. Satzung

#### über die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich der 2. Teiländerung des Bebauungsplanes

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) i. d. Neufassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01.01.1996, in der Änderung vom 14.12.2004 (GBl. S. 884 u. 895) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581 hat der Gemeinderat am ..... **die örtlichen Bauvorschriften** für den Bebauungsplan "**Friedhof-Zahnstraße, 2. Teiländerung**" als Satzung beschlossen.

### § 1

#### Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Lageplan vom 20.03.2007 maßgebend.

### § 2

#### Festsetzungen

##### 1.0 Gestalterische Festsetzungen

##### 1.1 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 18<sup>0</sup>– 40<sup>0</sup>. Sie ist differenziert für das jeweilige Plangebiet festgesetzt und der entsprechenden Nutzungsschablone des Lageplanes zu entnehmen.

##### 1.2 Dachformen und Dachgestaltung

Als Dachform sind ausschließlich Satteldächer zugelassen.

Die Dachneigung sowie die Firstrichtung ist im Planteil festgesetzt. Bei Garagen und Carport sind desweiteren Flachdächer mit extensiver oder intensiver Begrünung zulässig. Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit Erde zu überdecken (Mindestauftrag einschl. Drainageschicht 40 cm) und zu begrünen.

Als Dacheindeckungsmaterial sind zur Wahrung eines einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes nur Biberschwanzziegel und Betondachsteine oder flach gemuldete Pfannenziegel bzw. Dachsteine in schwarzer, grauer, sowie rotbrauner bis mittlerer ziegelroter Farbe zugelassen.

Dachüberstände an den Trauf- und Giebelseiten sind zwischen 0,30 – 1,00 m auszuführen;

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind auf Dächern zulässig, sie müssen jedoch in die jeweilige Dachfläche gestalterisch integriert werden.

Als Dachaufbauten sind je Dachseite bis zu drei Einzelgaupen in gleicher Ausführungsart zulässig. Es sind Schleppgaupen, Stehgaupen, Kastengaupen und Tonnengaupen möglich wobei Tonnengaupen mit Blecheindeckung ausgeführt werden können. Die Summe der Einzelgaupenlänge darf höchstens 1/3 der entsprechenden Hauptdachlänge betragen. Der Ansatzpunkt des Gaupendaches am Hauptdach darf nicht höher liegen als 1,00 m vom First in der Dachneigung gemessen. Dacheinschnitte sind zulässig. Die Summe der Dacheinschnitte und eventueller Einzelgaupen darf nicht länger als 1/3 der entsprechenden Hauptdachlänge betragen. Wiederkehre sind zulässig.

### **1.3 Äußere Gestaltung von Fassaden baulicher Anlagen**

Die Außenwände der Gebäude und Gebäudeteile sind vorwiegend als Putzfassaden herzustellen. Als Verkleidungen sind Holz und Faserzementplatten zulässig. Die Fassaden sind in hellen, gebrochenen Farbtönen, bei Holzfassaden auch in naturbelassener (Lärchenholz) Oberfläche auszubilden. Stark glänzende Anstriche und spiegelnde Verkleidungen sind unzulässig. Fassadenbegrünungen z. B. mit wildem Wein, Glyzine, Geißblatt oder Pfeiferwinde ist ausdrücklich erwünscht.

### **2.0 Auffüllungen, Abgrabungen**

Auffüllungen und Abgrabungen dürfen den naturgegebenen Geländeverlauf nicht wesentlich beeinträchtigen. Stützmauern sind ausnahmsweise in den Fällen zulässig, in denen Garagenzufahrten, Kellerabgänge, Erdüberdeckung von Tiefgaragen oder Straßeneinschnitte es erfordern.

### **3.0 Bodenmaterial**

Bodenmaterial, wie z. B. Aushubmaterial, ist soweit als möglich auf den Baugrundstücken wiederzuverwenden.

### **4.0 Einfriedigungen**

Einfriedigungen als Maschendraht- oder sonstige Drahtzäune sind, mit Ausnahme in Verbindung der bestehenden Hecken sowie innerhalb gepflanzter Hecken, nicht zulässig. Zulässig sind geschnittene und ungeschnittene Hecken, wobei die in der Pflanzenliste angegebenen Pflanzenarten zu verwenden sind. Ebenfalls zulässig sind Holzlattenzäune und Mauereinfassungen. Zu beachten sind die nachbarrechtlichen Bestimmungen.

### **5.0 Befestigte Flächen**

Die befestigten Grundstücksflächen (Kfz-Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge) sind als wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasengitterstein-Flächen oder ähnlich herzustellen. Versiegelte Beläge sind nicht zulässig.

### **6.0 Abwasserbeseitigung**

Die nicht verschmutzten Oberflächenwässer sind dezentral auf den einzelnen Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen. Sollten die anstehenden Untergrundverhältnisse eine Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser nicht zulassen, sollte eine Einleitung nur über Rückhalteflächen, die in der Entwässerungsplanung nachzuweisen sind, erfolgen. Schmutzwasser ist an den bestehenden Schmutzwasserkanal anzuschließen.

### **7.0 Abfallbehälter**

Bewegliche Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind durch bauliche oder Bepflanzungsmaßnahmen so anzuordnen, daß sie von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind. Die Bestimmungen § 16 LBOAVO bleiben unberührt.

### **8.0 Werbeanlagen, Automaten**

Werbeanlagen und Automaten sind nur an den Stätten eigener Leistung zulässig. Die maximale Größe einer Werbeanlage darf 0,5 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche nicht übersteigen. Werbeanlagen müssen sich in äußerst zurückhaltender Form, Farbe und Materialwahl in das Bild der Umgebungsbebauung einfügen. Ihre Anbringung darf weder die Einheitlichkeit der Fassade noch wesentliche Architekturteile beeinträchtigen. Unzulässig sind: Plakatwände, Leuchttransparente, Anlagen mit wechselndem-bewegtem oder farbigem Licht, Lichterketten sowie bewegliche Werbeanlagen.

Automaten sind nur an zurücktretenden Fassadenteilen, wie Hauseingängen, Gebäudenischen oder Durchgängen zulässig.

## 9.0 Außenantennen

Mehr als eine Außenantenne und eine Parabolantenne pro Gebäude ist unzulässig.

### § 3

#### Ausnahmen und Befreiungen

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

### § 4

#### Ordnungswidrigkeiten

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

### § 5

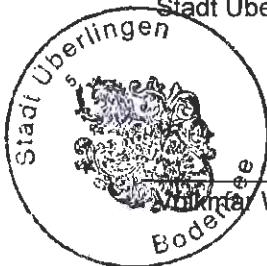
#### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des durchgeführten Genehmigungsverfahrens nach § 10 BauGB in Kraft.

Stadt Überlingen, den .....

ausgefertigt:

Stadt Überlingen, den 04.03.08 .....



*Handwritten signature in blue ink.*

Wolfgang Weber, Oberbürgermeister

# Stadt Überlingen

## Bebauungsplan "Friedhof-Zahnstraße, 2. Teiländerung"

### IV. Begründung

#### **1.0 Erfordernis der Planaufstellung / Ziel und Zweck der Planung**

Die erstmalige endgültige Herstellung der Straße "Gasserswies" wie im Bebauungsplan "Friedhof-Zahnstrasse" vorgesehen ist bis zum heutigen Zeitpunkt noch nicht erfolgt. Die "Gasserswies" ist in ungenügender Breite (teilweise nur 3m) mit einfacher Teerdecke ohne Gehweg und Randeinfassung derzeit vorhanden. Der Übergang Gasserswies in den Feigentalweg bzw. Litscherweg führt nach wie vor über das private Grundstück von Herrn Bernhard Kitt. Der im Bebauungsplan vorgesehene große Bogen über die Obstwiese von Herrn Kitt als Straßenverlauf der Gasserswies im Nord-Osten ist aus heutiger Sicht nicht mehr sinnvoll und auch nicht mehr nachvollziehbar. Durch die Planung soll erreicht werden, dass Herr Kitt sich bereit erklärt, als Grundstücksinhaber der Flurstücke 1329 und 1315, bei Ausweisung von 3 neuen, zusätzlichen Baufenster einen noch zu vermessenden Grundstücksteil für die endgültige Straßenherstellung der Gasserswies an die Stadt Überlingen zu verkaufen. Durch die Ausweisung der beiden neuen Baufenster nördlich der Gasserswies soll in diesem Zusammenhang eine Ortsrandabrundung sowie ein harmonischer Übergang der nördlichen Bebauung zum bestehenden Ökonomiegebäude von Herrn Kitt hergestellt werden. Das derzeit ungelöste und unbefriedigende Straßenführungsproblem in diesem Bereich könnte somit im Interesse aller Beteiligten zufriedenstellend gelöst werden. Ein weiteres Baufenster ist aus städtebaulicher Sicht als Abrundung sowie aus Gründen von kosten- und flächensparendem Bauen bzw. als erwünschte Nachverdichtung in diesem Zusammenhang auf dem Flurstück 1328/8 auszuweisen.

#### **2.0 Räumlicher Geltungsbereich der 2. Teiländerung und Gebietsgröße**

Das Plangebiet der 2. Teiländerung wird im Norden und Osten durch die angrenzenden Ostwiesen Flurstücke 1317/1, 1317 und 1315 begrenzt. Die Begrenzung im Süden erfolgt durch den Litscherweg wobei eine Begrenzung im Westen durch den Übergang zur angrenzenden, bestehenden Bebauung erfolgt.

Die Gesamtgröße des Plangebietes der 2. Teiländerung beträgt ca. 5536m<sup>2</sup>.

#### **3.0 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Der Bebauungsplan "Friedhof – Zahnstraße" wurde am 20. April 1988 als Satzung beschlossen. Die 1. Teiländerung wurde desweiteren am 14. Juni 1995 als Satzung beschlossen.

#### **4.0 Grundzüge der Planung**

##### **4.1 Straßenführung / Straßenausbau**

Die Straßenführung im Plangebiet ist in Abstimmung mit der Stadtverwaltung erfolgt. Hierbei wurde der von der Stadtverwaltung vorgeschlagene und im Lageplan vom 18.07.2002 gezeichnete Straßenverlauf mit einseitiger Gehwegführung übernommen. Zwischenzeitlich wurde dieser Straßenverlauf mit Datum vom 12.01.2005 durch die Stadtverwaltung nochmals verändert und in die neue Planung mit Stand vom 20.03.2007 eingearbeitet. Bei der Planung mit Stand vom 20.03.2007 entspricht der neue Straßenverlauf in etwa dem jetzigen Straßenverlauf, sodaß der bestehende Abwasserkanal nicht verlegt werden muß. Hierbei wurde eine Schleppkurve als Fahrkurve für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zugrunde gelegt. Die Begegnung bzw. Vorbeifahrt eines Müllfahrzeuges und eines Pkw ist in diesem Schleppkurvenbereich



nicht möglich. Der Übergang der neuen Straße in den Litscherweg bzw. Feigentalweg soll wie hier bereits vorhanden ausgeführt werden. Die Weiterführung der Gasserswies in westlicher Richtung außerhalb des Plangebietes der 2. Teiländerung soll wie im bestehenden Bebauungsplan "Friedhof-Zahnstraße" vorgesehen erfolgen. Dies bedeutet: Die Straße wird in 4,50m Breite mit Teerdeckschicht und einseitiger, hochgesetzter Bordsteineinfassung ausgeführt. Der Ausbau des 1,50m breiten, einseitigen Gehweges incl. hochgesetztem, abgerundeten Betonbordstein wird mit rechteckigen, grauen Betonpflastersteinen erfolgen. Auf den einseitigen Gehweg soll von Seiten der Stadtverwaltung und aus Gründen eines einheitlichen Verkehrskonzeptes nicht verzichtet werden, die Breite von 1.50m ist für zwei nebeneinander laufende Personen ausreichend. Im Straßenverlauf wird einseitig ein 0,50m breiter Schrammbord ausgeführt. Im Bereich der Zufahrten sind die Bordsteine leicht abgesenkt einzubauen. Das anfallende Oberflächenwasser wird über Einlaufschächte im Straßenbereich entsprechend der Planung der Stadtverwaltung an den vorhandenen Straßenkanal angeschlossen. Für diese endgültige Herstellung der Straße Gasserswies sind Erschließungsbeiträge zu erheben.

## **4.2 Städtebau / Hochbau**

Durch die Planung in diesem Bereich soll die derzeit ungeordnete städtebauliche Situation eine abgerundete, abschließende Bebauung erhalten. Vorwiegend werden hierbei die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes "Friedhof- Zahnstraße" übernommen wobei jedoch im Hinblick auf kosten- und flächensparendes Bauen die Nutzungszahlen den heutigen Gegebenheiten angepasst wurden.

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen und läßt eine ein-  
zweigeschossige Einzelhausbebauung mit einer Dachneigung zwischen 18° - 40° zu.

Bei der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) wurde eine geringfügige Erhöhung von 0,2 auf 0,30 (GRZ) sowie 0,5 auf 0,7 (GFZ) vorgenommen. Diese erhöhten Ausnutzungszahlen sind in direkter Nachbarschaft bereits anzutreffen (Flst.-Nr. 1329/14 → GRZ= 0,29; Flst.-Nr. 1329/21 → GRZ=0,24) sowie im östlichen Teil des bestehenden Bebauungsplanes bereits festgesetzt.

Der geplante Baukörper mit 3 Wohneinheiten und Tiefgarage auf Flst.-Nr. 1329 mit einer Länge von 15m und einer Breite von 10,50m lehnt sich an die Dimension des angrenzenden Doppelhauses mit 2 Wohneinheiten auf Flst.-Nr. 1329/21 und 1329/22 an. Die beiden vorgesehenen eingeschossigen Einzelhäuser im nörd-östlichen Bereich oberhalb der Gasserswies weisen eine Länge von 12,00m und eine Breite von 10,00m aus und bilden eine Abrundung und Übergang der bereits bestehenden Wohnbebauung zum vorhandenen Ökonomiegebäude auf Flst.-Nr. 1331. Das eingeschossig geplante Einfamilienhaus auf Flst.-Nr. 1328/8 mit einer Länge von 11,50m und einer Breite von 8,50m orientiert sich in der Abmessung an dem angrenzenden Wohnhaus auf Flst.-Nr. 1326. Die festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe für das geplante Gebäude auf Flst.-Nr. 1329 wurde entsprechend dem Straßenverlauf und der höhenmäßig abgestaffelten, bestehenden Bebauung entlang der Gasserswies in diesem Bereich übernommen. Für die Einzelhäuser auf Flst.-Nr. 1317 und 1315 sowie für das Einfamilienhaus auf Flst.-Nr. 1328/8 wurde die im Mittel vorhandene Geländehöhe als Erdgeschoßfußbodenhöhe festgesetzt.

## **4.3 Maßnahmen zur Grünordnung**

### **4.31 Vermeidungsmaßnahmen**

#### **V 1 Erhalt der Böschung auf dem Grundstück 1317/1**

Maßnahme:

Erhalt der kleinen Böschung an der Grenze zum Bebauungsplangebiet.

Begründung:

Erhalt landschaftstypischer Reliefstrukturen am Hangfuß des Schättlisberges, optimale landschaftstypische Einbindung des neuen Siedlungsrandes

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

#### **4.32 Minimierungsmaßnahmen**

##### **M 1 Schutz des Oberbodens**

Maßnahme:

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwendung (siehe BodSchG Baden-Württemberg §§ 1 und 4). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, bei Lagerung länger als ein Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusäen. Die DIN 18915 ist anzuwenden.

Begründung:

Weitgehender Erhalt der Bodenfunktionen, Schutz vor Erosion und Verunkrautung.

##### **M 2 Verwendung offenerporiger Beläge**

Maßnahme:

Parkplätze sowie Hof- und Terrassenflächen sind mit offenerporigen Belägen auszuführen; Geeignete Beläge sind: wassergebundene Decken, Kieswege Rasenpflaster, Schotterrasen.

Begründung:

Reduktion des Oberflächenabflusses, Vergleichsweise geringere Belastung der Bodenfunktionen

Festsetzung: § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

##### **M 3 Dezentrale Versickerung von unbelasteten Dach-, Parkplatz- und Hofwässern**

Maßnahme:

Die Entwässerung hat auf dem jeweiligen Grundstück möglichst flächig ins Gelände oder in Versickerungs- Rasenmulden zu erfolgen.

Begründung:

§ 45 b Wassergesetz Baden Württemberg gibt vor, dass Niederschlagswässer von Grundstücken, die nach dem 1.01.1999 bebaut werden, schadlos versickert oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden sollen.

Festsetzung: § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

##### **M 4 Pflanzung von mittelkronigen Bäumen im Litscherweg und der Gasserswies**

Maßnahme:

Entlang der beiden Straßen sind mittelkronige Bäume gemäß Pflanzliste I (siehe Anhang) zu pflanzen (Pflanzqualität mindestens H mB 14-16). Ihre Lage ist im Bebauungsplan und im Maßnahmenplan dargestellt. Der Standort kann um bis zu 2 m vom angegebenen Standort abweichen.

Begründung:

Einbindung der geplanten Gebäude in das Siedlungsbild, Durchgrünung des Straßenraums, kleinklimatisch ausgleichende Wirkung, Staubfilterung.

Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

## **M 5 Empfehlung Zisternen**

### **Maßnahme:**

Dach- Parkplatz- und Hofwässer können in Zisternen aufgefangen werden. Das Wasser aus der Zisterne kann als Brauchwasser für Gartenbewässerung, Toilette, Reinigungszwecke und Waschmaschine benutzt werden.

Für die Benutzung von Regenwasser als Brauchwasser im Haushalt sind in Absprache mit den Stadtwerken GmbH entsprechende Wasserzähler einzubauen.

### **Begründung:**

Entlastung des Vorfluters und seiner Tier- und Pflanzenwelt durch gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers.

Substitution von Trinkwasser durch Regenwasser.

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird empfohlen

## **4.33 Kompensationsmaßnahmen**

**K 1 Anlage einer Streuobstwiese** als private Ausgleichsmaßnahme für Neubebauung der Flurstücke 1315, 1317, 1329 und 1329/10 (879 m<sup>2</sup>)

### **Maßnahme:**

Im nordöstlichen Bereich der Grundstücke 1315 und 1317 ist eine extensive blütenreiche Wiese mit Hochstamm – Obstbäumen bis zur Böschungsunterkante dauerhaft anzulegen und naturnah zu pflegen: Mahd 2x / Jahr mit Abfuhr des Mähgutes; regelmäßige Pflege der Obstbäume.

### **Begründung:**

Aufwertung des Bodens durch Extensivierung und dauerhafte Vegetationsfläche als Ersatz für die Versiegelung von Boden.

Ausgleich für den Verlust der Obstbäume auf den Grundstücken 1315 und 1317, Gehölze dienen als Staubfilter sowie dem thermischen Ausgleich zur Bebauung;

Landschaftsgerechte Einbindung des neuen Siedlungsrandes und Aufwertung des Feldweges als attraktive fußläufige Wegeverbindung in die Landschaft.

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

### **Fazit der Eingriffs – Ausgleichsbilanz**

#### **Wesentliche Eingriffe:**

Maximale mögliche Neuversiegelung (Wohngebäude und Nebenanlagen): 705 m<sup>2</sup>

Verlust von Obstbäumen (Viertelstämmen mit Stammdurchmesser >20cm): 8 Stück

#### **Wesentliche Kompensationsmaßnahmen:**

Anrechenbare Kompensationsfläche im Plangebiet: 865 m<sup>2</sup>

Pflanzung von Obsthochstämmen als Kompensation: 7 Stück

(Weitere 8 Bäume mittlerer Größe sind zusätzlich zur Eingrünung der Gebäude vorgesehen)

### **Fazit**

Die durch die 2. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplan Friedhof – Zahnstraße vorbereiteten Eingriffe in die Schutzgüter und Landschaftsfunktionen können durch die Umsetzung der oben aufgeführten Minimierungs - und Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet im vollen Umfang kompensiert werden.

Die öffentlichen Straßenbaumaßnahmen bleiben sogar um ca. 40 m<sup>2</sup> hinter der planungsrechtlich genehmigten Versiegelung zurück. Hinzu kommt die Entsiegelung der alten Straße von ca. 150 m<sup>2</sup>.

**K 2 Neuanlage eines öffentlichen Fußwegeabschnittes** als Ausgleichsmaßnahme für die reduzierte Orientierung zur freien Landschaft durch Neubebauung der Flurstücke 1315, 1317, 1329 und 1329/10 (80 m<sup>2</sup>)

Maßnahme:

Anlage eines ca. 2m breiten Kies- oder Grasweges, öffentliche Zugänglichkeit

Begründung:

Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit in die Landschaft;

Ausgleich für die durch die Bebauung reduzierte Orientierung zur freien Landschaft für Naherholungssuchende (mangelnde Sichtbarkeit des Wegenetzes);

Entlastung der privaten Hofstelle von Spaziergängern und sonstigen Erholungssuchenden.

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

#### 4.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an das in diesem Bereich bereits bestehende Leitungsnetz der Versorgungsträger angebunden. Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Strom, Erdgas, Telefon, Kabelanschluß) ist gesichert. Für die Stromversorgung wird eine Trafostation erforderlich. Nach Rücksprache mit den Stadtwerken Überlingen (Herrn Weißenberger), kann die neue Trafostation außerhalb des Plangebietes der 2. Teiländerung auf dem städtischen Grundstück Flurstück Nr. 1316/2 neben dem dort sich befindlichen Carport realisiert werden.

#### 5.0 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Grundstücksverhandlungen sind erforderlich um die geplante Straßenführung der Gasserswies und den hierbei geplanten einseitigen Gehweg herstellen zu können.

#### 6.0 Flächenverteilung

Plangebietsgröße	5.530 m <sup>2</sup>
Bestand bebaute Grundstücke	1.451 m <sup>2</sup>
Bestand landwirtschaftliche Fläche	212 m <sup>2</sup>
neu überbaubare Grundflächen	705 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen, Gärten (mit Pflanzbindung)	1.738 m <sup>2</sup>
Kompensationsfläche (extensive Wiese mit Streuobst)	865 m <sup>2</sup>
Kompensationsfläche Fußweg	79 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche (voll versiegelt)	480 m <sup>2</sup>

Aufgestellt, im Oktober 2003; überarbeitet im Juli 2007

Volkmar Weber, Oberbürgermeister

/

Karl-Heinz Hummel, Dipl.-Ing. (FH) Architekt

# Stadt Überlingen Bebauungsplan "Friedhof-Zahnstraße, 2. Teiländerung"

## V. Flächennutzungsplan 1998 – Kernstadt - West

Die Planung entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan von 1998 der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen, Owingen, Sipplingen

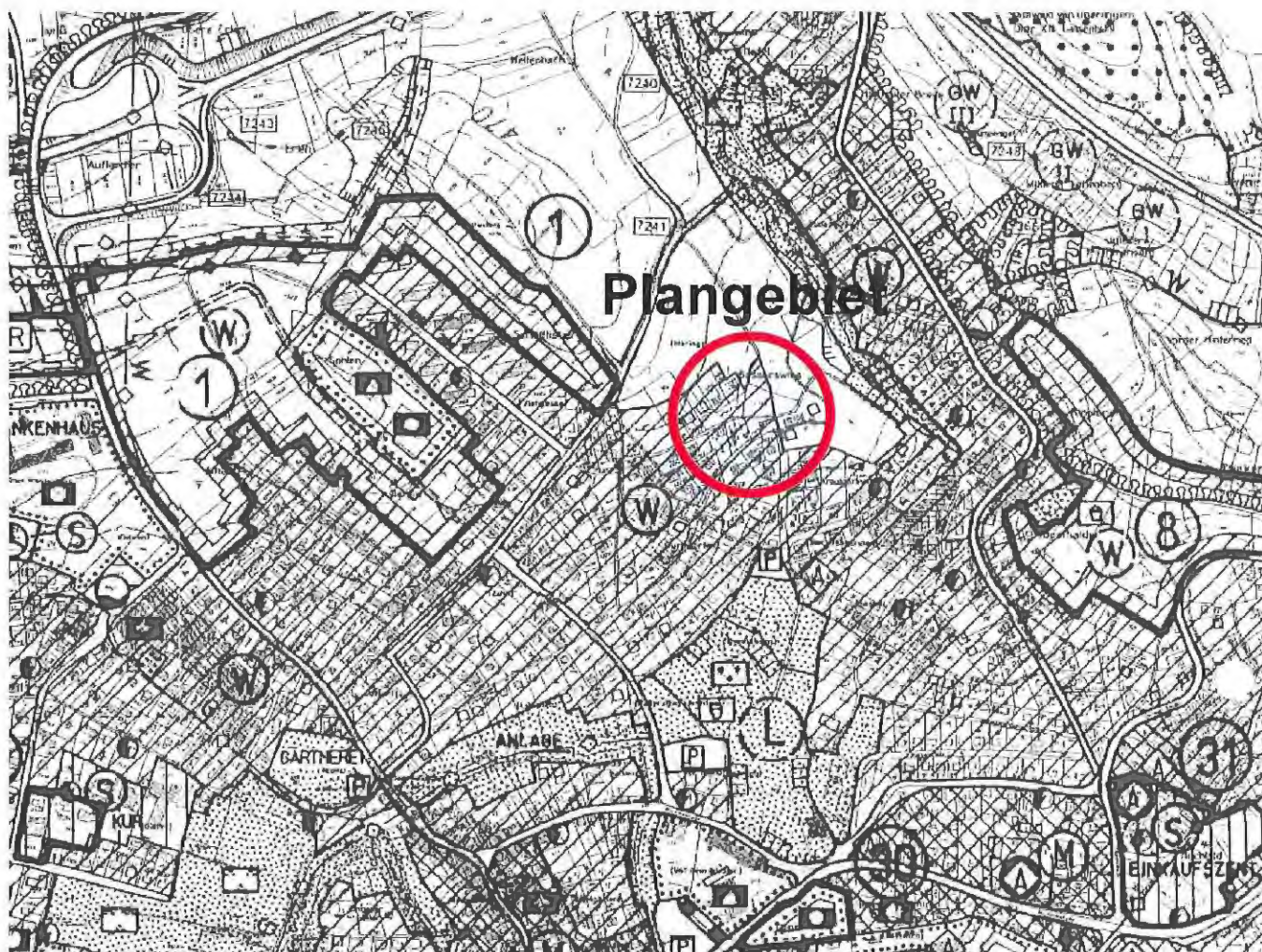


Abbildung: Große Kreisstadt Überlingen, Flächennutzungsplan 1998 – Kernstadt – West  
ohne Maßstab

# **Zusammenfassende Erklärung Bebauungsplan „Friedhof-Zahnstraße, 2. Teiländerung“**

VI.

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

## **Ziel des Bebauungsplanes:**

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Straße „Gasserswies“ erstmalige endgültige herzustellen und in diesem Zusammenhang die Ausweisung von 4 weiteren Baufenster im Plangebiet zu ermöglichen. Hierzu sind jedoch Grundstücksverhandlungen notwendig.

Durch die Planung soll erreicht werden, dass der Grundstücksinhaber der Flurstücke 1329 und 1315, bei Ausweisung von 3 neuen, zusätzlichen Baufenster einen noch zu vermessenden Grundstücksteil für die endgültige Straßenherstellung der Gasserswies an die Stadt Überlingen verkauft. Durch die Ausweisung der beiden neuen Baufenster nördlich der Gasserswies soll in diesem Zusammenhang eine Ortsrandabrundung sowie ein harmonischer Übergang der nördlichen Bebauung zum bestehenden Ökonomiegebäude der Hofstelle Kitt hergestellt werden.

Ein weiteres Baufenster ist aus städtebaulicher Sicht als Abrundung sowie aus Gründen von kosten- und flächensparendem Bauen bzw. als erwünschte Nachverdichtung in diesem Zusammenhang auf dem Flurstück 1328/8 auszuweisen.

## **Verfahrensverlauf:**

Der Aufstellungsbeschuß erfolgte am 12. Februar 2003, die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB am 25. Februar 2003 im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung. Die Träger öffentlicher Belange nahmen in der Zeit vom 15. August bis zum 15. September 2003 frühzeitig Stellung. Eine weitere Stellungnahme erfolgte im laufenden Verfahren vom 24. September bis zum 18. Oktober 2007. Der Auslegungsbeschuß erfolgte am 03. Dezember 2003. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 15. Januar 2004 erfolgte in der Zeit vom 26. Januar bis zum 26. Februar 2004. Der II. Auslegungsbeschuß erfolgte am 20. Juni 2007. Die II. öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 13. September 2007 erfolgte in der Zeit vom 24. September bis zum 8. Oktober 2007. Der Satzungsbeschuß gemäß § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte am 16. Juli 2008.

Im Laufe des Verfahrens wurde der Straßenverlauf mit Datum vom 12.01.2005 durch die Stadtverwaltung nochmals verändert und in die neue Planung mit Stand vom 20.03.2007 eingearbeitet, sodaß der bestehende Abwasserkanal nicht verlegt werden muß. Hierbei wurde eine Schleppkurve als Fahrkurve für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zugrunde gelegt.

Von Seiten der Träger öffentlicher Belange wurde seitens der Gewässerdirektion Donau / Bodensee Bereich Ravensburg hingewiesen, dass Flächen zur Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser in der Erschließungsplanung nachzuweisen sind. Dies wurde in die Planung mit aufgenommen. Das Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau gab diverse Hinweise bezüglich des Grundwasserschutzes, vor allem im Zusammenhang mit der Gewinnung von Erdwärme.

Von privater Seite wurden Bedenken bezüglich der zusätzlichen Bebauung des zuvor geteilten süd-westlichen Grundstücks Flst.-Nr. 1328/8 geäußert. Eine Bebauung dieses Grundstücks sollte nicht erfolgen. Desweiteren wurde angeregt auf den geplanten Gehweg im Bereich der Straße „Gasserswies“ zu verzichten da nicht notwendig und auch zu schmal. Als weitere Bedenken wurde die allgemeine Parksituation angesprochen. Es wurde angeführt das generell zu wenige Parkflächen vorhanden seien.

### **Beurteilung der Umweltbelange:**

Für die 2. Teiländerung des „Bebauungsplanes Friedhof-Zahnstraße“ ist ein Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan erstellt worden, da die zu erwartenden Eingriffe über das Maß des rechtsgültigen „Bebauungsplanes Friedhof-Zahnstraße“ aus dem Jahre 1988 hinaus gehen. Im Rahmen der Umweltprüfung gemäß dem Baugesetzbuch § 2 (4) wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach BauGB § 1 (6) Pkt. 7 geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt. In den Umweltbericht integriert wurde der Grünordnungsplan (GOP) mit Bestands- und Maßnahmenplan sowie die Eingriffs-Kompensations- Bilanz.

Im Umweltbericht wurden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation festgesetzt.

Bei den Vermeidungsmaßnahmen wurde der Erhalt der Böschung auf dem Grundstück 1317/1 festgesetzt.

Bei den Minimierungsmaßnahmen wurden 5 Punkte festgesetzt die den Schutz des Oberbodens, die Verwendung offenerporiger Beläge, die dezentrale Versickerung von unbelastetem Dach-, Parkplatz- und Hofwässer, die Pflanzung von mittelkronigen Bäumen im Litscherweg und der Gasserswies sowie die Empfehlung von Zisternen betreffen.

Im Bereich der Kompensationsmaßnahme ist die Anlage einer extensiv genutzten Wiese mit Obsthochstammreihe sowie die Neuanlage eines öffentlichen Fußwegabschnittes vorgesehen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die durch die 2. Teiländerung und Erweiterung des „Bebauungsplanes Friedhof-Zahnstraße“ vorbereiteten Eingriffe in die Schutzgüter und Landschaftsfunktionen durch die Umsetzung der festgesetzten Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet im vollen Umfang kompensiert werden können.

## **Abwägungsvorgang:**

Die Anregungen der Träger öffentlicher Belange wurden in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Dies gilt im besonderen für die Forderungen der Gewässerdirektion Donau / Bodensee Bereich Ravensburg bezüglich der Flächen zur Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser wie für die Anregungen des Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau bezüglich Geotechnik und Grundwasserschutz, vor allem im Zusammenhang mit der Gewinnung von Erdwärme.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung während der I. und II. Offenlage wurden Bedenken bezüglich der zusätzlichen Bebauung des zuvor geteilten süd-westlichen Grundstücks Flst.-Nr. 1328/8 geäußert. Das Grundstück sollte von einer Bebauung freigehalten werden. Diese Anregungen und Bedenken sind zurückzuweisen da unmittelbar angrenzend an den „Geltungsbereich der 2. Teiländerung des Bebauungsplanes Friedhof- Zahnstraße“ im Westen eine 2- zeilige Bebauung anzutreffen ist. Das auf dem Flst.-Nr. 1328/8 geplante Einfamilienhaus bildet einen städtebaulichen Übergang der vorhandenen 2- zeiligen Bebauung in eine 1- zeilige Bebauung die mit dem zusätzlich neu ausgewiesenen Baufeld auf Flst.-Nr. 1329 im Bereich des Überganges von der Gasserswies in den Feigentalweg einen gewünschten, städtebaulichen Abschluß findet. Die vorgesehene 1-geschossige Bebauung auf dem 400m<sup>2</sup> großen Flst.-Nr. 1328/8 orientiert sich nach Maß und Nutzung an der umliegenden Bebauung und ist aus städtebaulicher Sicht als Abrundung sowie aus Gründen von kosten- und flächensparendem Bauen sowie als gewünschte Nachverdichtung sinnvoll. Die vorgesehene Ausnutzung durch die festgesetzte Grund- und Geschoßflächenzahl ist bei den umliegenden Bebauungen bereits anzutreffen. Die Erschließung für das Flst.-Nr. 1328/8 ist hinreichend gesichert, die Zufahrt kann direkt vom Litscherweg aus erfolgen. In diesem Zusammenhang wurde der Bestand bei Flst.-Nr. 1328 festgeschrieben und gesichert.

Desweiteren wurde im Rahmen der Bürgerbeteiligung angeregt auf den geplanten Gehweg im Bereich der Straße „Gasserswies“ zu verzichten da nicht notwendig und auch zu schmal. Diese Anregung wurde zurückgewiesen da für den Bebauungsplan „Friedhof-Zahnstraße“ ein Gesamterschließungskonzept aus dem Jahre 1988 welches eine Erschließungsstraße mit einseitigem Gehweg vorsieht, besteht. Dieses Konzept wurde bisher ohne Ausnahme in dieser Form umgesetzt. Eine Änderung oder Abweichung von diesem Konzept ausschließlich für den Bereich der 2. Teiländerung des Bebauungsplanes Friedhof-Zahnstraße wäre nicht sinnvoll und würde zu einem uneinheitlichen Gesamtkonzept führen. Das Erschließungskonzept der Bebauungsplan- Teiländerung sollte dem Gesamterschließungskonzept angepaßt werden.

Als weitere Bedenken im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde die allgemeine Parksituation angeführt. Dies wurde zur Kenntnis genommen wobei der Bestand festgeschrieben und gesichert ist. Die neuen Baufenster sind mit ausreichender, bedarfsgerechter Garagen- und Stellplatzausweisung konzipiert worden.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass durch die 2. Teiländerung und Erweiterung des „Bebauungsplanes Friedhof-Zahnstraße“ das Ziel die Straße „Gasserswies“ erstmalige endgültige herzustellen erreicht wird. Die vorbereiteten Eingriffe in die Schutzgüter und Landschaftsfunktionen werden durch die Umsetzung der festgesetzten Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet im vollen Umfang kompensiert. Durch mehrfache Modifizierung der Planung wurde auch



erreicht, dass weder die Anwohner in unmittelbarer wie weiterer Nachbarschaft in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden noch die künftigen Bewohner des Plangebietes unzumutbaren Belastungen ausgesetzt werden.

04.09.08

Überlingen, .....



*Wolfgang*

Wolfgang Weber, Oberbürgermeister