

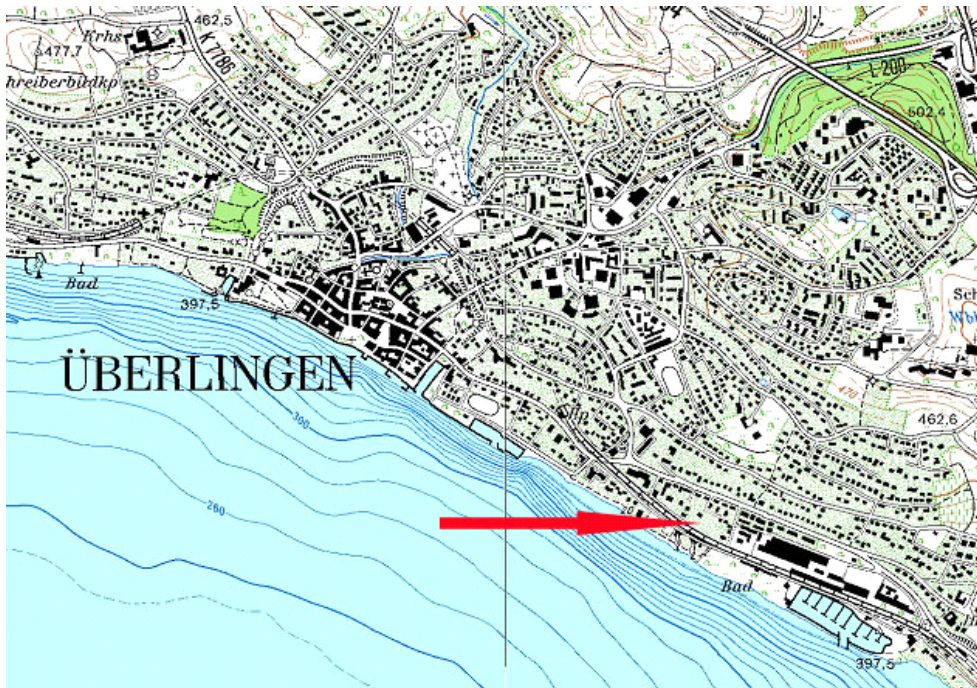
„Schilfweg West“

Textteil

Stadt Überlingen / Bodensee

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Örtliche Bauvorschriften

„Schilfweg West“



Stand November 2007

Inhalt:

- Rechtsplan
- Satzung
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung

Satzung

der Stadt Überlingen über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

"Schilfweg West"

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat amdie Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Schilfweg West" unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006.

- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04. 1993 (BGBl. I S. 466)

- 3.) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV-90)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 1981, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

- 4.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.02.2006 (GBl. S. 720)

Satzung

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes M 1 : 500 vom
2. den Bebauungsvorschriften vom

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung vom
2. Lage- / Übersichtsplan vom

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1.0 Art + Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Art + Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.1 Art der baulichen Nutzung

- WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen im "Allgemeinen Wohngebiet" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene überbaubare Grundstücksfläche, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen.

1.2.1 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Festgesetzt sind:

- 3 Vollgeschosse

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung erfolgt für jedes Gebäude durch die Bestimmung der Gesamthöhe sowie der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen.

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe.

November 2007

1.2.3.1 Gesamthöhe der Gebäude

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und die Gesamthöhe der einzelnen Gebäude betragen:

Haus 1: EFH: 404.20 m.ü.NN	Gesamthöhe max. 415.60 m.ü.NN
Haus 2: EFH: 404.20 m.ü.NN	Gesamthöhe max. 415.60 m.ü.NN
Haus 3: EFH: 403.70 m.ü.NN	Gesamthöhe max. 415.10 m.ü.NN
Haus 4: EFH: 402.70 m.ü.NN	Gesamthöhe max. 414.10 m.ü.NN
Haus 5: EFH: 403.70 m.ü.NN	Gesamthöhe max. 415,10 m.ü.NN
Haus 6: EFH: 402.70 m.ü.NN	Gesamthöhe max. 414.10 m.ü.NN
Haus 7: EFH: 402.70 m.ü.NN	Gesamthöhe max. 414.10 m.ü.NN

Damit beträgt die Wandhöhe = Gesamthöhe für alle Gebäude 11,40 m.

2.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

2.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)

Zulässig ist die offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO. Festgesetzt sind Einzelhäuser. Die Einträge in der Nutzungsschablone sind maßgebend.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baufenster auch in geringfügigem Ausmaß ist nicht zulässig.

3.0 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der Baufenster und auf den besonders für Gemeinschaftsgaragen ausgewiesenen Flächen zulässig.

Abstellplätze für Wohnmobile, Wohnwagen und Boote sind außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.

4.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen ausgewiesen als:

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- verkehrsberuhigter Bereich

5.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der Bauflächen zulässig.

6.0 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

6.1 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im Bebauungsplan sind private Grünflächen festgesetzt.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten genutzt werden als naturnahe Garten- und Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode entsprechend der dem Bebauungsplan als Anlage beiliegenden Pflanzenliste erfolgen.

7.0 Pflanzgebote + Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

7.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume gem. der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzenliste festgesetzt.

Mindestgröße:

Solitärbäume, 4 x verpflanzt, Stammumfang mind. 20 – 25 cm.

7.2 Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für zwingend zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Während der Baumaßnahmen sind entsprechende Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 auszuführen.

November 2007

Ein qualifizierter Bepflanzungsplan mit Aussagen zu Schutzmaßnahmen, Baumerhaltungs-, Pflege- und Entwicklungskonzept sowie der Herstellungsart befestigter Flächen im Kronenbereich wird Bestandteil des Durchführungsvertrags und der Baugenehmigung.

**7.3 Flächen für die Regenwasserversickerung
§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**

Auf den Baugrundstücken sind im Rahmen der Genehmigungsplanung Flächen für die Regenwasserversickerung nachzuweisen. Das Retentionsvolumen soll 30m³ je 1000 m² angeschlossener Fläche betragen.

**7.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff auf den Baugrundstücken Fl.St.Nr. 2889/1 und 2889/4 wird als externe Kompensationsmaßnahme folgende Maßnahmen zugeordnet:

Pflanzung von 10 Solitäräumen 4 x verpflanzt, Stammumfang 20 – 25 cm auf Fl.St.Nr. 596, 3773 und 3778 Gemarkung Überlingen.

**8.0 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz
gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des
Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 und
(6) BauGB)**

für die südlich gelegenen Gebäude 4, 6 und 7 werden passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzfenstern festgesetzt. Die Schallschutzklassen sind so zu wählen, dass das resultierende Schalldämmmaß mindestens 35 dB beträgt.

Die Fenster der Schlafräume sind am schienenabgewandten Teil der Seitenfronten und an den Nordseiten anzuordnen.

ausgefertigt:

Überlingen, den 06.03.08



Volkmar Weber, Oberbürgermeister

Hinweise:

1. Höhenaufnahmen

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

2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in Zone III B des seit dem 18.12.1992 rechtskräftigen Wasserschutzgebietes für den rd. 2 km vom Plangebiet entfernt gelegenen Tiefbrunnen „Nußdorf“ der Stadt Überlingen. Demzufolge wird vorausgesetzt, dass, insbesondere auf Grund dieser Lage, alle Möglichkeiten zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Grundwasserhaushalt sowie in die Grundwasserbeschaffenheit und schließlich die Wasserqualität des Bodensees als unmittelbare Vorflut des Grundwassers ausgeschöpft werden. Die geltenden Schutzbestimmungen (Handlungsverbote) für die Weitere Schutzzone III B der DVGW Richtlinien W 101 (1992) in Anlehnung an die Musterverordnung (VOM) der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg über die Festsetzung von Wasserschutzgebieten (VW-WSG) vom 14.11.1994 sind bei der Planung, während der Baumaßnahmen und der späteren Nutzung stets zu berücksichtigen.

Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser kann auf den Baugrundstücken dezentral in Zisternen gespeichert und für die Gartenbewässerung verwendet werden. Der Überlauf ist an die im Bebauungsplan ausgewiesenen Mulden und Versickerungsflächen anzuschließen.

Die geplanten Versickerungsmulden sind entsprechend dem Stand der Technik zu erstellen. Hierzu sind u. a. die Vorgaben des Regelwerks DWA A-138 zu berücksichtigen (§ 45 a Abs. 4 WG). Aufgrund des Verdachts einer schädlichen Bodenverunreinigung bedarf die Versickerung einer wasserrechtlichen Erlaubnis (§ 3 der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999).

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), ist dieser Aufschluss gemäß § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden - Württemberg (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.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8, auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

3. Freiflächen

Jedem Baugesuch ist ein qualifizierter Freiflächen-Gestaltungsplan beizufügen, in dem die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes nachzuweisen ist.

4. Archäologische Denkmalpflege

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

5. Erdaushub / Baugrund

Unbelasteter Erdaushub soll weitgehend auf den entsprechenden Baugrundstücken verbleiben.

Es liegt eine Baugrunderkundung des Büros Kempfert + Partner, Geotechnik, Konstanz, vor. Die darin enthaltenen Hinweise und Vorgaben sind zu beachten.

6. Belange aus Sicht der Deutschen Bahn AG

Beim weiteren Verfahrensablauf sind folgende Belange aus Sicht der Deutschen Bahn AG zu beachten:

Durch die mit der Baumaßnahme verbundene Besiedlung wird für die Anwohner und deren Kinder eine Gefahrenquelle gegenüber dem Eisenbahnbetrieb geschaffen, für deren Abwehr nach den Grundsätzen des § 823 BGB derjenige zuständig ist, welcher diesen Zustand schafft. Konkret bedeutet dies, dass der jeweilige Bauherr verkehrssicherungspflichtig ist. Die Baulast zur Erstellung und der Unterhalt liegen beim jeweiligen Grundstückseigentümer. Wir gehen davon aus, dass sich zwischen dem Bahngrundstück und dem Plangebiet - wie aus unseren Unterlagen ersichtlich, eine Zaunanlage befindet.

Diese Maßnahme dient zum Schutz der Personen und der Fahrzeuge vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebes und vermeidet das Entstehen „wilder Bahnübergänge“. Rechtsgrundlage ist die Wahrung der Verkehrssicherungspflicht gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB.

Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Abstände der Pflanzstandorte sind so wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen

November 2007

gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

7. Schallimmissionen

Es liegt eine schalltechnische Berechnung des Ing.Büro Schulze, Markdorf, vor. Die darin enthaltenen Hinweise und Vorgaben sind zu beachten.

8. Gewinnung von Erdwärme

Hinsichtlich der Gewinnung von Erdwärme - 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 bzw. des Bodensees als unmittelbare Vorflut zu vermeiden. Zusätzlich werden noch folgende Hinweise gemacht:

- Nach der Erdwärmesondenkarte für den Bereich des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben liegt das gesamte Wohnbaugebiet "Schilfweg West" innerhalb der Zone III B des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes "Überlingen OT Nußdorf" sowie in einer Fläche der Kategorie 4 mit folgenden Charakteristika:

- Anlagen von Erdwärmesonden im Einzelfall zu beurteilen (wasserwirtschaftliche Einzelfallprüfung; hydrogeologische Einschränkungen wie bei Flächen außerhalb von Schutzgebieten)
- Kategorie 4: Anlagen von Erdwärmesonden mit Einschränkungen ertaubt bzw. im Einzelfall zu beurteilen; Anlagen von Erdwärmesonden wegen ausgeprägter Stockwerksgliederung im Quartär und Tertiär und wahrscheinlich artesisch gespanntem Grundwasser im Quartär und Tertiär hydrogeologisch eingeschränkt günstig, Einzelfallprüfung erforderlich.

Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO über die Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Bereich des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes "Schilfweg West"

Aufgrund von § 74 (1) Nr. 1, 3, 4, 5, und (7) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.04.2007 (GBl. 252) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1995 (GBl. S. 29) werden die nachfolgend aufgeführten baugestalterischen Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften getroffen und vom Gemeinderat der Stadt Überlingen als Satzung beschlossen.

Inhalt:

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.0 Werbeanlagen, Automaten
- 4.0 Antennen
- 5.0 Elektrische Freileitungen
- 6.0 Gestaltung der Freiflächen
- 7.0 Versickerung, Retention und Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes "Schilfweg West".

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

2.1 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung

Zulässig sind:

- Flachdächer als extensiv begrünte Dächer
(Mindest-Substratauftrag 7 cm)

Tiefgaragen sind nur erdüberdeckt und intensiv begrünt zulässig, Mindestsubstratauftrag 30 cm.

Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind zulässig.

2.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind, mit Ausnahme von Anlagen zur Solar-energiegewinnung, nicht zulässig.

2.3 Fassaden- und Wandgestaltung

Zulässig sind:

- Putzfassaden,
- Holzschalungen
- einfache konstruktive Ständerkonstruktionen
- Glas
- Sichtbeton

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff und Metallpaneelen sowie glänzende oder glasierte Materialien.

Größere ungegliederte und tür-, bzw. fensterlose Fassaden und Fassadenteile ab 30 m² zusammenhängender Fläche sind gem. Pflanzenliste zu begrünen.

2.4 Farbgestaltung

Nicht zulässig sind grelle und leuchtende Farbtöne, glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben.

3.0 Werbeanlagen, Automaten (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Spielautomaten sind nur innerhalb von Räumen und im Rahmen einer gaststättenrechtlichen Genehmigung zulässig.

Innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes sind Werbeanlagen zulässig, wenn sie sich in Form, Farbe, Format und Gestaltung einfügen und dem Haupt-Baukörper deutlich unterordnen. Sie sind ausschließlich am Ort der eigenen Leistung zulässig und zwar im Erdgeschoss und auf dem Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses.

Die Gesamtbreite der Werbeanlagen darf 1/5 der jeweiligen Fassadenbreite bzw. des Fassadenabschnittes und eine Gesamthöhe von 40 cm nicht überschreiten. Als Beschriftung sind nur Einzelbuchstaben bis zu einer maximalen Höhe von 30 cm zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- oder Wechsellicht und durchlaufende Kastenkörper von mehr als 1,5 m² Größe. Die Addition mehrerer Werbeanlagen ist einheitlich zu gestalten und darf insgesamt die Hälfte der Fassadenbreite bzw. der Breite des Fassadenabschnittes nicht überschreiten. Unzulässig sind Werbeanlagen, die mehr als 0,3 m vor die Wandfläche der Fassade treten und Großflächenwerbung mit einer Größe von mehr als 1,5 m².

November 2007

4.0 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist eine Satelliten- und eine terrestrische Antennenanlage zulässig.

5.0 Elektrische Freileitungen

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

6.0 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Zufahrten und Zugänge als naturnahe Garten- und Grünflächen anzulegen, zu pflegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen (siehe planungsrechtliche Festsetzungen).

Die vorhandene Topographie ist grundsätzlich zu erhalten. Die Gebäude sollen sich dem Gelände anpassen. Geländeänderungen sind nur im Anschluss an das Gebäude zulässig.

Für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster).

Wasserundurchlässige Materialien sind nur für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

7.0 Versickerung, Retention und Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu sammeln und zu versickern. Die erforderlichen Flächen sind auf den einzelnen Grundstücken nachzuweisen. Der Überlauf ist an einen vorhandenen Regenwasserkanal anzuschließen.

ausgefertigt:

Überlingen, den 06.03.08



Gw

.....
Volkmar Weber, Oberbürgermeister

1. **DAS PLANGEBIET - LAGE + RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**
2. **PLANERFORDERNIS + PLANUNGSZIELE**
3. **EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN + BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**
4. **BESTAND / NUTZUNG**
5. **PLANUNG**
 - 5.1 **BEBAUUNG**
 - 5.2 **ART UND MASS DER NUTZUNG**
6. **ERSCHLIESSUNG**
 - 6.1 **FAHRVERKEHR**
 - 6.2 **ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR**
 - 6.3 **RUHENDER VERKEHR**
7. **VER- UND ENTSORGUNG**
 - 7.1 **REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG**
8. **LÄRMSCHUTZ**
9. **BAUGRUND / ALTLASTEN**
10. **GRÜNORDNUNG / FREIFLÄCHENGESTALTUNG**
 - 10.1 **UMWELTBERICHT**
 - 10.2 **EINGRIFF-AUSGLEICHSBILANZIERUNG**
11. **FLÄCHENBILANZ**
12. **ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

1. DAS PLANGEBIET - LAGE + RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

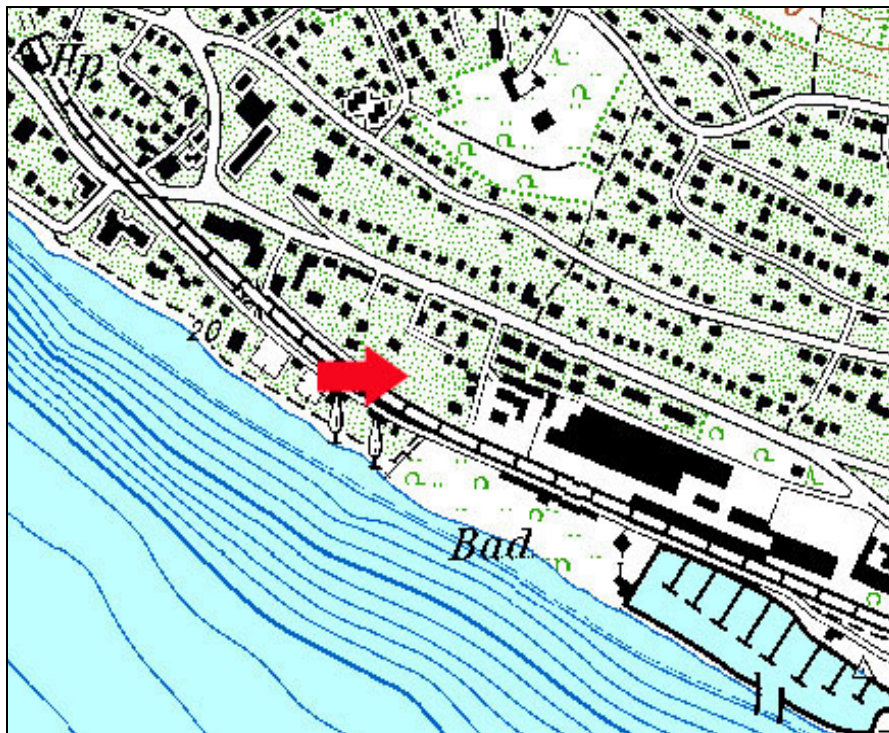
Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Überlingen und umfasst eine Größe von ca. 9.800 m². Es beinhaltet die Grundstücke

Fl. St. Nr. 2889/1 + 2889/4 + 2889/11

und wird begrenzt

- im Norden von Geschosswohnungsbauten, die über die Nußdorfer Strasse und über den nord-südwärts verlaufenden Stichweg „An der Bleiche“ erschlossen werden,
- im Westen und Süden von kleinteiligeren Wohnbauten,
- im Süden von der Bahnlinie „Singen – Lindau“ (Bodenseegürtelweg und dem südlich daran angrenzenden Strandweg.

Die Grundstücke weisen eine leichte Südexposition auf und fallen von ca. 405.70 m. ü. NN im Norden auf ca. 401.40 m. ü. NN im Süden, wobei die Bahnlinie mit 402.38 m. ü. NN ca. 1 m über dem südlichen Grundstück liegt.



Auszug aus der topographischen Karte (ohne Maßstab)

2. PLANERFORDERNIS + PLANUNGSZIELE

Bei dem nur mit zwei Einfamilienhäusern bebauten Plangebiet handelt es sich um eine „grüne Insel“ inmitten des teilweise stark verdichteten Wohngebietes „Nußdorfer Straße“ im Überlinger Osten. Nachdem der Stadt Überlingen mit dem Baugebiet „Schättlisberg“ flächenmäßig bedeutsame Wohnbauflächen zur Verfügung stehen, ist es für die künftige Stadtentwicklung vorrangiges Ziel, kleinere stadtnahe Flächen auszuweisen, um ein weiteres Ausdehnen der Siedlungsränder zu vermeiden und vorhandene Erschließungs- und Infrastruktureinrichtungen besser auszunutzen (Innenentwicklung).

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Baustruktur zu schaffen, die einerseits dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung trägt, andererseits aber auch die Besonderheiten des Plangebietes, das durch einen markanten Baumbestand geprägt ist, gebührend berücksichtigt.

Im öffentlichen Interesse ist zudem die Ausweisung einer Verkehrsfläche als Anliegerstraße und Radweg entlang der südlichen Grenze des Plangebietes. Dadurch werden „Schilfweg West“ und „Schilfweg Ost“ miteinander verbunden und die vorhandenen Sackgassen aufgelöst.

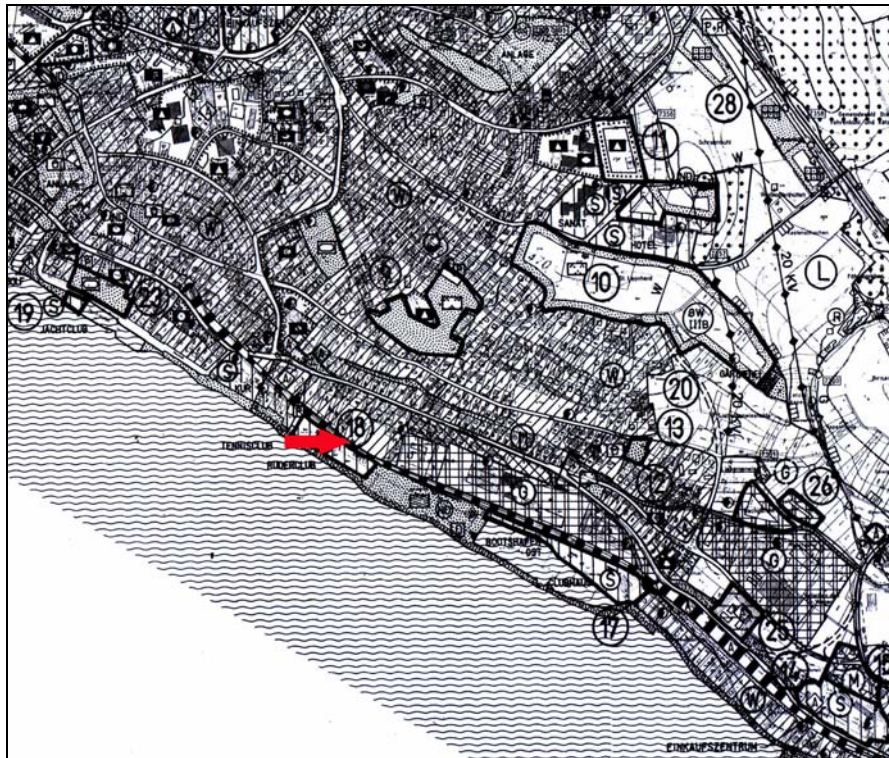
Im Zuge weiterer Planungen soll die Fortführung des Radweges nach Osten parallel zum Bahndamm Schritt für Schritt ermöglicht und die Verkehrssituation an der Nußdorfer Straße entschärft werden. Die Ausweisung der Anliegerstraße trägt darüber hinaus zur verbesserten Erschließung des Plangebietes bei, die ansonsten nur über den Stichweg „An der Bleiche“ möglich wäre.

3. EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN + BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen ist das Plangebiet als

- Wohnbaufläche

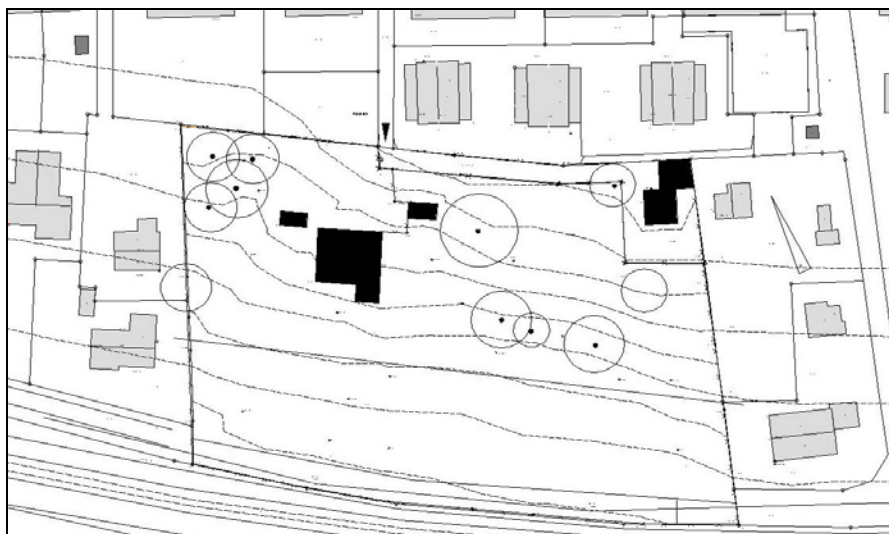
ausgewiesen. Die vorliegende Planung ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

4. BESTAND / NUTZUNG

Das Plangebiet ist derzeit mit zwei Einfamilienhäusern und den dazugehörigen Nebenanlagen (Garagen, Schuppen) bebaut. Die Bausubstanz ist erheblich sanierungsbedürftig.



Lageplan mit Bestand (ohne Maßstab)

Das Grundstück Fl. St. Nr. 2889/1 ist als Garten angelegt, der aufgrund des stattlichen Baumbestandes einen parkartigen Charakter vermittelt. Die Gesamtanlage macht allerdings einen eher ungepflegten Eindruck, nahezu alle Obstbäume (Halbstämme) und mehrere Fichten sind abgängig.

Insbesondere auf der nördlichen Hälfte des Grundstücks finden sich jedoch einige Einzelexemplare in gutem Zustand. Dabei handelt es sich um eine Rotbuche – *Fagus sylvatica*, einige Mammutbäume – *Sequoiadendron giganteum* und weitere Nadelbäume.

Die Erschließung erfolgt derzeit ausschließlich von Norden über den Stichweg „An der Bleiche“.



Baum - Bestandsplan (ohne Maßstab)

5. PLANUNG

5.1 BEBAUUNG

Für das Plangebiet wurde ein Baukonzept entwickelt, das den erhaltenswerten Baumbestand nicht nur berücksichtigt, sondern in die Gesamtanlage einbezieht. Insgesamt 7 Einzelgebäude sind so auf dem Gelände gruppiert, dass grüne Inseln entstehen, die weitgehend den Baumstandorten entsprechen.

Die Häuser halten dabei einen Abstand, der immer mindestens der Kronentraufe entspricht und sind - wo erforderlich - nur teilunterkellert, um Abgrabungen und Eingriffe in die Wurzelbereiche zu vermeiden oder möglichst gering zu halten. Der nördliche / nordöstliche Teil des Grundstücks ist komplett freigehalten und behält so seinen parkartigen Charakter.

Die gewählte aufgelockerte Baustruktur vermittelt zwischen der verdichteten Bebauung entlang der Nußdorfer Straße in der ersten und zweiten Baureihe und dem südlich der Bahnlinie gelegenen Seeufer, das durch die dichte Vegetation und deutlich untergeordnete Gebäude geprägt ist.

Dieser Eindruck wird durch die vorgesehene Höhenentwicklung unterstrichen, die sich der Bebauung an der Nußdorfer Straße unterordnet und die vorhandene Topographie berücksichtigt.

Vorgesehen sind je Gebäude drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss.



Lageplan mit geplanten Gebäuden (ohne Maßstab)

Alle Stellplätze sind unterirdisch in zwei Tiefgaragen untergebracht. Die Erschließung erfolgt von Süden von der neu herzustellenden Verbindung zwischen Schilfweg Ost und Schilfweg West.

5.2 ART UND MASS DER NUTZUNG

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

- **WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO**

Dieser Gebietstyp entspricht den angrenzenden Nutzungen und der Ausweisung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Die gem. § 4 (3) BauNVO möglichen Ausnahmen

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

sollen nicht zulässig sein, da Verwaltungseinrichtungen vorzugsweise in der unmittelbaren Nähe des Stadtzentrums unterzubringen sind (Stärkung der Innenstadtfunktionen) und Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund der zu erwartenden Emissionen den angestrebten Gebietscharakter empfindlich beeinträchtigen würden.



Auszug aus dem Rechtsplan (ohne Maßstab)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- **überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO**

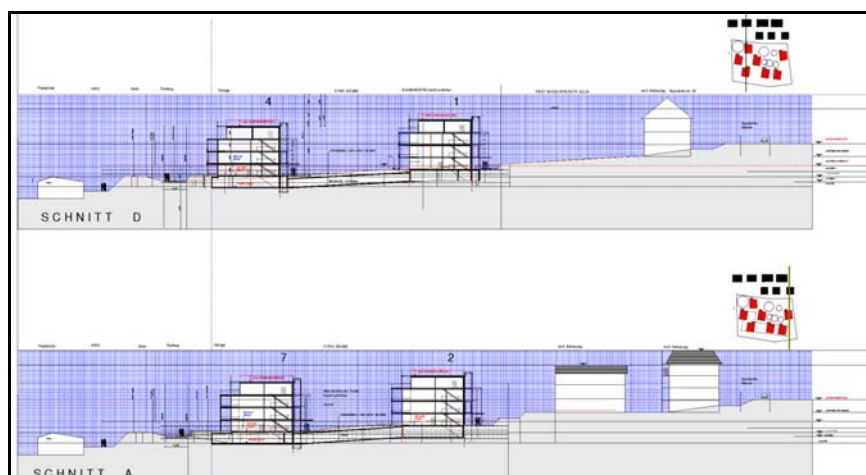
und der

- **Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO.**

Beide Werte unterschreiten die in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen deutlich zugunsten der in Kapitel 5.1.dargestellten städtebaulichen Struktur und des zu erhaltenden Baumbestandes.

- **Höhenentwicklung der Gebäude**

Für jedes Gebäude wird die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe und die maximale Höhe – jeweils in m. ü. NN – festgesetzt.



Geländeschnitte mit Darstellung der vorhandenen + geplanten Bebauung (ohne Maßstab)

- **Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche**
gem. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen / Baufenster eindeutig definiert und orientiert sich weitgehend am vorliegenden städtebaulichen Entwurf. Die Lage der Baufenster berücksichtigt den zu erhaltenden Baumbestand und die angestrebte städtebauliche Struktur. Ausnahmen gem. § 34 (3) BauNVO (Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß) sind aus diesem Grund nicht zugelassen.

- **Pflanzgebote für Bäume**

Solitärbäume sollen als Einzelexemplare an ausgewählten Standorten gepflanzt werden, um den parkartigen Charakter der Anlage zu unterstreichen.

- **Leitungsrechte**

werden innerhalb des Plangebietes zugunsten der Stadt Überlingen festgesetzt, um die erforderlichen Kanal- und Leitungstrassen abzusichern.

- **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

entlang der südlich des Plangebietes gelegenen Bahntrasse ermöglichen als verkehrsberuhigter Anliegerbereich die Verbindung der Sackgassen „Schilfweg West“ und Schilfweg Ost“ und schaffen die Grundlage für eine spätere West-Ost – Radwegeverbindung abseits der vielbefahrenen Nußdorfer Straße.

- **Tiefgaragen**

sind an insgesamt 2 Standorten dezentral angeordnet und ermöglichen die gebietsverträgliche Unterbringung des ruhenden Kfz-Verkehrs.

- **Lärmschutzmaßnahmen**

Für die südlich gelegenen Gebäude sind passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend den Vorgaben des Schalltechnischen Berechnung des Ing.Büro Schulze festgesetzt.

- **Örtliche Bauvorschriften**

Werden für das Plangebiet parallel zum Bebauungsplanverfahren festgesetzt, um angesichts der sensiblen städtebaulichen und landschaftlichen Situation ein entsprechendes Erscheinungsbild des Bauquartiers zu gewährleisten. Sie betreffen insbesondere

- **Fassaden- und Dachgestaltung**

Zulässig sind Glas-, Putz-, Holz- und Sichtbetonflächen. Andere Materialien, wie z.B. Kunststoffe und Metalle würden zu einem unruhigen Erscheinungsbild führen und zudem reflektieren.

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung sind ausschließlich extensiv begrünte Flachdächer zulässig, die zudem positive Auswirkungen auf das Stadtklima (Verringerung der Strahlungshitze) und die Rückhaltung des anfallenden Regenwassers haben. Dies gilt für die Wohngebäude, während Tiefgaragen ausschließlich intensiv begrünt werden müssen. Sie werden dadurch zum Bestandteil der angrenzenden Grünflächen und sind als Terrassen und kleine Wohnungsgärten nutzbar.

- **Automaten und Werbeanlagen**

Da die gebietsverträgliche gewerbliche Nutzung zulässig ist, wird zur Vermeidung von Auswüchsen eine Beschränkung der möglichen Werbeanlagen wie auch von Automaten erforderlich.

- **Antennen + elektrische Freileitungen**

Die Zahl der zulässigen Antennen je Wohngebäude soll begrenzt werden. Niederspannungsleitungen sind generell unzulässig, da sie den angestrebten Gebietscharakter und den parkartigen Gesamteindruck empfindlich beeinträchtigen würden.

6. ERSCHLIESSUNG

6.1 FAHRVERKEHR

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die festgesetzte Anliegerstraße entlang der Bahnfläche. Dadurch wird der entstehende Fahrverkehr deutlich entzerrt. Die innere Erschließung zwischen den einzelnen Häusern erfolgt ausschließlich über Fußwege.

6.2 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR

Das Plangebiet ist in nahezu optimaler Weise an das vorhandene ÖPNV-Netz angebunden. Eine Haltestelle der tagsüber halbstündliche befahrenen Buslinie Radolfzell – Friedrichshafen liegt an der Nußdorfer Straße.

6.3 RUHENDER VERKEHR

Alle erforderlichen Stellplätze werden in zwei Tiefgaragen angeordnet und sind über die zwei Erschließungspunkte von Süden erreichbar.

7. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene, ausreichend dimensionierte Kanal- und Leitungsnetz. Ein öffentlicher Schmutzwasserkanal verläuft entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Plangebietes, wird jedoch aufgrund seines schlechten Zustandes durch einen neuen durch das Plangebiet verlaufenden Kanal ersetzt. Zur dauerhaften Sicherung dieser Trasse ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Überlingen eingetragen.

7.1 REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Im weiteren Planungsablauf wird für das Bauquartier ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erarbeitet. Ziel ist es, anfallendes Oberflächenwasser möglichst weitgehend zurückzuhalten bzw. auf dem Grundstück zu versickern. Lediglich ein Notüberlauf soll an den südwestlich des Plangebietes gelegenen Regenwasserkanal angeschlossen werden, der in den Bodensee mündet.

Wesentlicher Bestandteil der Regenwasserbewirtschaftung sind die festgesetzten Flachdach- und Tiefgaragenbegrünungen, die den Abfluss deutlich verzögern. Weitere Retentionsflächen werden innerhalb der Grünflächen als flache Rasenmulden angelegt.

8. LÄRMSCHUTZ

Die zu erwartenden Auswirkungen der gut frequentierten Bahnlinie auf die geplante Wohnbebauung wurden durch eine schalltechnische Berechnung des Ing.Büro Schulze, Markdorf, überprüft. Sie kommt zu folgender zusammenfassender Bewertung:

„Im Prognosejahr 2015 sind an den drei schienennahen Gebäuden 4,6 und 7 Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht zu erwarten. Die höchsten Überschreitungen ergeben sich am zur Bahnstrecke nächstgelegenen Immissionsort Haus 4 Süd vorn, an dem der Orientierungswert der DIN 18005 am Tag mit 58 > 55 dB(A) um rd. 3 dB(A) und nachts bei 52 > 45 dB(A) um rd. 7 dB(A) überschritten wird. Von Überschreitungen betroffen sind die Südfronten und die südlichen Teile der West- und Ostfronten. Der Grenzwert der 16 BimSchV von 49 dB(A), der bei Schienenneubauten nachts einzuhalten ist, wird an den Südfronten der drei schienennahen Gebäude bei 51 bis 52 dB(A) geringfügig um 2 bis 3 dB(A) überschritten. An den Gebäudefronten mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sind passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzfenstern vorzusehen. An den von Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 betroffenen Gebäudefronten (vgl. Tabelle 4, Abb. 5 und 6) sind die Schallschutzklassen der Fenster so zu wählen, dass das resultierende Schalldämm-Maß für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen mindestens 35 dB beträgt. Im Nachtbereich „für Schlafräume“ befinden sich 16 Gebäudefronten im Lärmpegelbereich III, im Tageszeitraum „für Wohnen tagsüber“ nur die südlichste Gebäudefront von Haus 4 vorn. Die Fenster der Schlafräume sollten – wie in der Planung vorgesehen – am schienenabgewandten, rückwärtigen Teil der Seitenfronten und an den Nordseiten angeordnet werden. Diese befinden sich auch nachts in den Lärmpegelbereichen I oder II, für die keine zusätzlichen Maßnahmen notwendig sind.“

Auszug aus der Schalltechnischen Berechnung der Schienenlärmimmissionen durch das Ing.Büro Schulze, Markdorf, vom 30. Mai 2007.

Dabei wird nicht verkannt, dass die Festsetzung passiven Schallschutzes mit Nachteilen für die Wohnqualität verbunden ist und auch nicht alle Wohnbelange (Außenwohnbereich) erfasst. In Übereinstimmung mit der Rechtsprechung – BVerwG, Urteil vom 22.3.2007, Az. 4 CN 2/06 – wird passiver Schallschutz im vorliegenden Fall aber für ausreichend angesehen. Dabei wird insbesondere berücksichtigt, dass das betreffende Gebiet teilweise bereits heute bebaut ist, sich inmitten von weiterer Wohnbebauung in der Umgebung befindet und insoweit einen städtebaulich erwünschten Fall einer Nachverdichtung darstellt und die Stadt Überlingen gerade aufgrund ihrer Lage in reizvoller Umgebung zwischen Landschaftsschutzgebieten einerseits, Bodensee andererseits kaum noch über unproblematischere Flächenreserven verfügt. Unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte scheint die Festsetzung passiven Schallschutzes im vorliegenden Fall als ausreichend.

9. BAUGRUND / ALTLASTEN

Für das Plangebiet wurde vom Ing.Büro Kempfert und Partner, Konstanz, eine Baugrunderkundung durchgeführt. Danach stellt sich die Baugrundsituation wie folgt dar:

„Unter Mutterboden sind verbreitet Auffüllungen vorhanden, die aus sandigem und schluffigem Boden mit geringen Anteilen an Bauschuttresten bestehen. Die Auffüllungen wurden stellenweise bis 2,6 m Tiefe angetroffen.

Unter den Auffüllungen, teilweise bereits unter dem Mutterboden stehen Schluffe und Sande an. Es handelt sich dabei um Beckensedimente und/oder Abschlammungen der Molasse. Die Schluff-Sand-Gemische haben nichtbindig oder nur schwach bindige Eigenschaften und fließen unter Wasser aus (Bodenklasse 2 und 3 nach DIN 18300).

Die Formation der Molasse in Form von dicht gelagertem Sand oder felsartig verfestigten Böden wurde nicht aufgeschlossen. Sie ist aber ab Tiefen zwischen 2 und 3 m zu vermuten, da bei den meisten Bohrsondierungen in diesen Tiefen kein Bohrfortschritt mehr zu erzielen war. Lediglich am Südostrand des Grundstücks taucht die Molasse nach den dort ausgeführten Bohrsondierungen bis in über 5 m Tiefe ab.

Grundwasser wurde in den Bohrsondierungen in unterschiedlichen Tiefen ab 1,65 m unter Gelände festgestellt. Es handelt sich dabei wegen der kurzen Standzeit der Bohrlöcher aber nicht um ausgespiegelte Grundwasserstände.

Grundsätzlich muss im Baugelände ab Tiefen zwischen 1 und 2 m unter Gelände mit Schichten. bzw. Grundwasser gerechnet werden. Dies deckt sich auch mit unseren Erfahrungen aus einem benachbarten Projekt.

Die Gründung der Wohnbebauung kann als Flachgründung in Form einer Flächengründung auf Gründungsplatten erfolgen. Auffüllungen, die bereichsweise noch unter die Gründungssohlen reichen, müssen ausgetauscht werden. Die Untergeschosse müssen druckwasserdicht ausgebildet werden.

Für die Baugrube ist insbesondere das vorhandene Schichten- und Grundwasser zu beachten. Der anstehende Schluff und Sand fließt unter Wasser aus, so dass freie Baugrubenböschungen auch unter geringer

Neigung nicht standsicher sind. Für die Baugruben ist deshalb eine Vakuumwasserhaltung vorzusehen oder eine Spundwandsicherung der tieferen Bereiche der Baugrubenböschungen.

Es wird empfohlen, z.B. im Zuge des Abrisses der Altbebauung noch Baggerschürfruben anzulegen, um den Grundwasserandrang und die – Standsicherheit von Baugrubenwänden besser einzuschätzen. Ebenso sollte im Südostbereich erkundet werden, wo genau die Molasseoberfläche abfällt, da dies Setzungsdifferenzen verursachen kann.“

Auszug aus der Baugrunderkundung des Ing. Büro Kempfert und Partner, Konstanz, vom 1. Juni 2007.

Der Prüfbericht zur Untersuchung der Bodenproben auf etwaige Rückstände durch Spritzmittel der Deutschen Bahn ergibt, dass keine Pflanzenbehandlungsmittel nachweisbar sind.

10. GRÜNORDNUNG / FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Ein Maßnahmenkonzept zur Grünordnung ist in die vorliegende Planung eingeflossen. Es betrifft in erster Linie den zu erhaltenen Baumbestand, Neupflanzungen und die Ausweisung von Grünflächen.

Zur Sicherung einer adäquaten Freiflächenstruktur ist im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass mit den Baugesuchen Freiflächengestaltungspläne vorzulegen und mit der Stadt Überlingen abzustimmen sind.

10.1 UMWELTBERICHT

Gem. § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht beizufügen. Neben den im Gliederungsmuster (Anlage zum BauGB) genannten Punkten setzt sich der Umweltbericht insbesondere auch mit dem zu erhaltenen Baumbestand und den dafür erforderlichen Sicherungs- und Baumschutzmaßnahmen auseinander.

10.2 EINGRIFF-AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Für die vorliegende Planung wurde eine Eingriff-Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Neben den Baumerhaltungsmaßnahmen im Plangebiet werden entsprechend dem Eingriff in eine innerstädtische Grün- und Gartenanlage als Ausgleichsmaßnahme die Pflanzung von insgesamt 10 Bäumen auf ebenfalls seenahen innerstädtischen Grünflächen festgesetzt.

11. FLÄCHENBILANZ

Die vorliegende Planung weist aus:

<u>Gesamtfläche</u>	<u>9.800 m²</u>	<u>100 %</u>
davon		
Allgemeines Wohngebiet	4.710 m ²	48 %
Private Grünflächen	4.130 m ²	42 %
Öffentliche Verkehrsflächen	960 m ²	10 %

Vorgesehen sind ca. 55 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 6.300 m² (einschl. Balkone + Dachterrassen).

12. ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG (§ 10 ABS. 4 BAUGB)

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Das bisher nur mit zwei Einfamilienhäusern bebaute Grundstück in attraktiver Seenähe ist geprägt von einem markanten Baumbestand, der dem Plangebiet einen parkartigen Charakter verleiht. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verfolgt das Ziel, eine angemessene Bebauung mit Rücksicht auf den Baumbestand und in Einklang mit den umgebenden Wohnhäusern sicherzustellen.

Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 28.02.2007 und wurde am 29.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) erfolgte durch eine Informationsveranstaltung am 16.04.2007.

Dabei wurden von der Nachbarschaft Bedenken hinsichtlich der zusätzlichen Verkehrsbelastung auf der nördlichen Stichstraße, der an der nördlichen Grundstücksgrenze liegenden Parkplätze und bezüglich der Höhenentwicklung der Gebäude vorgebracht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 erfolgte ab 23.03.2007. Von Seiten des Landratsamtes wurde auf das Wasserschutzgebiet „Nussdorf“ hingewiesen, eine Bodenuntersuchung auf mögliche Altlasten im Bereich der Bahnlinie und ein Lärmgutachten bezüglich der Lärmbelastung durch den Zugverkehr gefordert. Die angestrebte

Ausgleichsmaßnahme – Pflanzung von 10 Bäumen in ebenfalls seenaher innerstädtischer Lage – wurde angezweifelt. Das Grünflächenamt der Stadt Überlingen regte umfassende Baumschutzmaßnahmen, auch während der Bauzeit, an. Von Seiten der DB wurden Hinweise zur Abgrenzung und Bepflanzung entlang der Bahnlinie und zu Immissionen durch den Zugverkehr abgegeben.

Auf Anregung der Bürgerschaft wurden die oberirdischen Parkplätze in die Tiefgarage verlegt, die nur noch von Süden anfahrbar ist. Die Höhenlage der Gebäude wurde, soweit auf Grund der Anfahrbarkeit der Tiefgarage technisch möglich, um 30 cm reduziert. Die EFH und die Gesamthöhe der einzelnen Gebäude wurde im Bebauungsplan festgeschrieben.

Der Baumschutz wurde ebenfalls in den Bplan und in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Die Bodenuntersuchung ergab keine Belastungen. Die Ergebnisse des Lärmgutachtens sind in die Festsetzungen zum Schallschutz eingeflossen. Die Zweifel bezüglich der Baumpflanzungen als Ausgleichsmaßnahme wurden zurückgewiesen.

Dieser Entwurf wurde vom Gemeinderat am 04.07.2007 gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht vom 10.09.07 bis 09.10.2007 öffentlich ausgelegt.

Von der Nachbarschaft wurden diesmal Bedenken gegen das, durch die verlegte Tiefgarage nach Norden verschobene, Baufenster von Haus 2 vorgebracht.

Vom Landratsamt Bodenseekreis wurden die Bedenken gegen die Ausgleichsmaßnahme wiederholt.

Beurteilung der Umweltbelange

Für das Plangebiet wurde ein Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet.

Zum Schutz des ortsbildprägenden, ökologisch bedeutenden Baumbestandes wurde ein Baumschutzkonzept erarbeitet und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Durchführungsvertrag gesichert.

Unter Berücksichtigung des Baumerhaltes und der Bebaubarkeit des Plangebietes nach § 34 BauGB ergibt sich ein Ausgleichsbedarf im Schutzgut Boden von 262 m² und im Schutzgut Flora/Fauna von 6.550 Biotopwertpunkte. Dieses Defizit wird durch Neupflanzung von 10 heimischen, hochstämmigen Laubbäumen (4 x verpflanzt, Stammumfang 20 – 25) in Absprache mit dem Grünflächenamt der

Stadt Überlingen auf der ebenfalls innerstädtischen, seenahen Grünfläche im Bereich der Fl.St.Nr. 596, 3773 und 3778 (Mantelkopf und Umgebung) ausgeglichen.

Ergebnis der Abwägung

Die Hinweise von DB und Landratsamt, die Ergebnisse aus Bodenuntersuchung und Lärmgutachten wurden eingearbeitet.

Baumschutzmaßnahmen sind gesichert.

Den Bedenken der Bürgerschaft hinsichtlich der nördlichen Erschließung und der oberirdischen Parkplätze wurde Rechnung getragen. Die Parkplätze wurden in die Tiefgarage verlegt, die nur von Süden angefahren werden kann. Dies bringt eine Verschiebung von Haus 2 nach Norden mit sich. Da der Abstand zur Grundstücksgrenze dann immer noch 10 m und der zum nächsten Wohngebäude dann insgesamt 18 m beträgt, wurde die Forderung nach Verschieben des Baufensters von Haus 2 nach Süden zurückgewiesen. Gegenüber dem ersten Entwurf wurde die Höhenlage der Gebäude deutlich reduziert. Bei Haus 5 wurde auf ein Geschoss verzichtet, die Erdgeschossfußbodenhöhe wurde soweit möglich reduziert. Für alle Gebäude ist eine Wandhöhe von 11,40 m festgesetzt gegenüber ursprünglich 15 m für Haus 5 und 12 m für die übrigen Gebäude.

Die Bedenken hinsichtlich der Pflanzung von 10 Bäumen auf innerstädtischen, seenahen Grünflächen als Ausgleichsmaßnahme wurden zurückgewiesen, da der Eingriff gleichermaßen in eine innerstädtische Grünfläche erfolgt.

Überlingen, den:.....

