

„Südlich Scheerengraben“

Textteil

Maßfertigung



Beglaubigung:

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes "Scheerengraben" stimmt mit der Urschrift überein.

Überlingen, den 8. Mai 1998

Baurechtsamt

Ruhland



STADT ÜBERLINGEN

BEBAUUNGSPLAN „SCHEERENGRABEN“

STADTPLANUNG ÜBERLINGEN 21.02.1994

Stand: 01. April 1998

Nr 61.622/551.7 Urkundenhaftverschlus ohne Heftstreifen - Richard Boorberg Verlag
Nr. 60.622/551.5 Urkundenhaftversc
Nr 60.622/550.7 Urkundenhefter

**BÜRGERMEISTERAMT
ÜBERLINGEN (BODENSEE)**

Tel. 07551/99 - 0
- Stadtplanungsamt -

S a t z u n g

der Stadt Überlingen über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Südlich Scheerengraben"

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat am 01. April 1998 Aufstellung des Bebauungsplanes "Scheerengraben" unter Zugrundelegung folgender Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2241).

In der Verbindung mit der 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132).

5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GVBl. S. 617).

§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBL.S. 578; ber.S. 720); zuletzt geändert durch Ges. vom 12.12.1991 (GBL. S. 860).

Verordnung der Landesregierung und des Innenministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO BauGB) vom 25.08.1987, (Ges.Bl. S. 329) zuletzt geändert durch VO vom 18.10.1993 (GBL. S. 629).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2

Bestandteil des Bebauungsplanes

Die Satzung besteht aus:

1. dem "zeichnerischen Teil" M. 1:500 vom 01. April 1998
2. den Bebauungsvorschriften vom 01. April 1998

Der Satzung beigefügt ist:

1. die Begründung

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Überlingen, den - 2. APR. 1998

gez.
Fornol
Bürgermeister



I. Planungsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I S.2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GVBl. S. 617)

II. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan:

1. WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
2. MI - Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

1.2.1 Ausschluß bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im MI 1 (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Von den Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

1.2.2 Ausschluß bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im MI 2 (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Von den Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig:

1. Sonstige Gewerbebetriebe
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen
4. Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

- 1.3 Unzulässigkeit von Ausnahmen im WA (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
sind nicht zulässig.
- 1.4 Bestandssicherung im Mischgebiet MI 1
Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO können Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von in dem Mischgebiet MI 1 vorhandenen Anlagen bzw. Betrieben ausnahmsweise zugelassen werden.
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 ff. BauNVO)
- 2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der Grund- und Geschoßflächenzahl bestimmt. Maßgebend sind die Werte in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Diese Werte sind jeweils Höchstwerte.
- 2.2 Für die Ermittlung der Grundflächenzahl wurden gemäß § 19 (3) 2 Halbsatz BauNVO die als von Bebauung freizuhaltenen, als private Grünfläche festgesetzten Grundstücksteile, nicht herangezogen. Dies ist insofern städtebaulich begründet, um einen Umbau der bestehenden Gebietsstruktur zu vermeiden.
- 2.3 Die entsprechend dem Einschrieb in die Nutzungsschablone festgesetzte, geplante Geschoßflächenzahl dient als Bemessungsgrundlage für die Erschließungsbeiträge.
Gemäß § 20 (3) Satz 2 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und ihrer Umfassungswände auf die zulässige Geschoßfläche anzurechnen.

3. **Höhenlage der Gebäude**

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe gemäß § 18 (1) BauNVO, bezogen auf den Hauseingang, wird für die neu zu erstellenden Gebäude auf max. 0,50 m über dem gewachsenen Gelände festgelegt.
Der Meßpunkt der Bezugshöhe ist der Schnittpunkt der Diagonalen des Baufensters.
Das Untergeschoß darf nicht als Vollgeschoß im Sinne des § 2 (5) LBO in Erscheinung treten.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22, 23 BauNVO)

Die Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen in der Nutzungsschablone in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen des Plans.

- 4.1 Für die Grundstücke Flurstück Nr. 273/1, 273/2, 273, 243/1, 243/2 wird die Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.
- 4.2 Für die historisch gewachsene Straßenrandbebauung entlang der Aufkircher- und der Friedhofstraße wird trotz der Abstände durch Traufgassen und Durchgängen die geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO fixiert.
- 4.3 Lediglich für die Grundstücke Flurstück Nr. 265/1 und 240 wird aufgrund der bestehenden einseitigen Grenzbebauung die Festsetzung "abweichende Bauweise" getroffen. Zulässig ist danach die Errichtung eines Gebäudes als Grenzbau.
- 4.4 Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Gebäude dürfen nur innerhalb dieser Flächen errichtet werden (siehe zeichnerischer Teil). Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden.

5. Zulässige Zahl der Wohnungen
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Für die Grundstücke Flurstück Nr. 273/1, 273/2, 273, 243/1, 243/2 mit der Gebietsart WA wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden wie folgt festgesetzt:
für Gebäude mit 1 Vollgeschoß: höchstens 2 Wohnungen

6. Stellung baulicher Anlagen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind zwingend. Die Gebäudeaußenwände sind parallel bzw. rechtwinklig zu den eingetragenen Haupt- und Nebenfirstrichtungen zu errichten.

7. Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Aus Gründen der Verkehrssicherheit halten Garagen einen Mindestabstand von 5,00 m bis zur Straßenbegrenzungslinie, gemessen von der Garagenvorderseite (Garagentor) bis zur Straßenbegrenzungslinie.

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

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Straßen, Wege und Plätze werden als öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Tempo-30-Zone" festgesetzt. Ihre Ausgestaltung erfolgt durch eine gesonderte Fachplanung.

9. Öffentliche und private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Grünflächen ist eine bauliche Nutzung nicht zulässig. Sie dürfen nicht zu Lagerzwecken genutzt werden.

10. Pflanzgebote, Pflanzeerhaltungsgebote
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

10.1 Für die Pflanzgebote sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Standorte verbindlich. Abweichungen vom Standort bis zu 2 m können zugelassen werden.

10.2 Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind - soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge verwendet werden - gärtnerisch als Grünfläche anzulegen und zu pflegen. Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und regelmäßig fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Einzelbäumen ist ein entsprechender Ersatz gemäß Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten. Bei Straßen- und Hochbaumaßnahmen ist auf einen besonderen Baumschutz zu achten (s. DIN 18.920 und TAS-LG 4). Bei Zuwiderhandlungen sind Ersatzpflanzungen in der Höhe des Sachwertes durchzuführen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GVBl.S.617) werden folgende Festsetzungen getroffen:

INHALT:

1. Antennen
2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
3. Gestaltung der Freiflächen
4. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

1. ANTENNEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Es ist unzulässig, mehr als eine Antennenanlage für Rundfunk und Fernsehen auf einem Gebäude anzubringen. Parabolantennen dürfen nicht an den Gebäuden angebracht werden; sie sind auf dem Gelände aufzustellen.

2. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1 Baukörper

Die Baukörper sind eindeutig längsgestreckt, in rechteckiger geschlossener Form, zu erstellen. Gebäudeecken ohne Abstützungen sind unzulässig. Die Abstützungen sind senkrecht und ohne Bogen auszuführen.

2.2 Dachform

2.2.1 Für die Dächer der Hauptbaukörper sind nur Satteldächer zulässig. Sie sind mit hausmittigem First symmetrisch zu erstellen.

2.2.2 Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen sollen geneigt und als Pult- oder Satteldächer mit einer Neigung von mind. 15° ausgeführt werden.

2.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckungsmaterial sollten möglichst Biberschwanzziegel verwendet werden. Ansonsten sind flach gemuldete Pfannenziegel bzw. Dachsteine in den Farben zwischen naturrot und ziegelbraun zugelassen.

Für ggffs. erforderlich werdende Reinigungsarbeiten an den Kaminen über das Dach sind der Dachdeckung angepaßte Dachtritte in der Farbe der Ziegeldeckung zu verwenden. Unzulässig sind glänzende Materialien.

2.4 Dachaufbauten

2.4.1 Dachaufbauten sind so zu wählen und zu gestalten, daß sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.

2.4.2 Folgende Dachaufbauten sind zulässig:

Giebelständige Gaupen mit Satteldach

Schleppgaupen (ausgenommen: Ochsenaugengaupen und Fledermausgaupen)

- Die Gesamtlänge aller Einzelgaupen einer Dachseite darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Die Gaupen sind im Material und Farbe entsprechend dem Hauptdach einzudecken.
- Wangen und Stirnflächen sind mit Holz oder einem sonstigen der Farbe der Dachdeckung angepaßtem Material zu verkleiden.
- je Gebäude ist nur eine Gaupenart zulässig.

2.4.3 Dacheinschnitte und Dachflächenfenster

Die Dachflächen sind i.d.R. geschlossen zu halten.

- Dacheinschnitte, sogenannte Negativgaupen sind unzulässig.
- Dachflächenfenster sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich harmonisch in das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes einfügen.
- Die Größe von Dachflächenfenstern wird auf 1,00 m² begrenzt.
- Pro Dachseite sind maximal zwei Dachflächenfenster zulässig.

2.5 Fassaden- und Wandgestaltung

Die Außenwände der Gebäude sind überwiegend als Putzfassaden auszubilden. Für die Gestaltung der Außenwandflächen sind zulässig: Gebrochen getönte Putze von feiner bis mittlerer Körnung (gescheibter Putz)

Außerdem können einfache senkrechte Holzschalungen, z.B. Deckel- und Bodenschalung, verwendet werden.

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Asbestzement- oder Metallpaneelen sowie alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien.

Unter Berücksichtigung kleinklimatischer Gesichtspunkte sollten größere tür- und fensterlose Fassaden begrünt werden.

2.6 Farbgebung

Als Farben für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude und Garagen sowie für außenliegende Mauern sind gebrochene Weißtöne sowie helle gedeckte Erdfarben zulässig.

Als Außenanstriche für Wandflächen unzulässig sind alle nicht abgetönten oder glänzenden Farben, insbesondere Lacke oder Ölfarben.

3. GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die natürliche Geländeform ist zu erhalten. Das Gebäude hat sich in seiner Grundrißkonzeption dem Gelände anzupassen. Aufschüttungen und Abgrabungen am Gelände sind grundsätzlich nicht zulässig. Geländeänderungen sind nur im Anschluß an das Gebäude zulässig, bedingt durch Festlegung der EFH; dann ist jedoch auf eine großzügige und weiche Geländeausformung zu achten.

Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt möglichst gering zu halten, sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Für Befestigungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien wie z.B. breitfugiges Rasenpflaster oder Rasengittersteine zu verwenden. Auf Untergrundverdichtungen ist soweit als möglich zu verzichten.

Bei Straßen- und Hochbaumaßnahmen ist auf einen besonderen Baumschutz zu achten (s. DIN 18.920 und RAS-LG 4). Bei Zuwiderhandlungen sind Ersatzpflanzungen in der Höhe des Sachwertes durchzuführen.

3.1 Vorgartenbereiche

Die Vorgärten sind so zu gestalten, daß sie nicht abschirmend wirken. Sie sind als Rasen- und Wiesenfläche mit einzelnen Gehölzen anzulegen. Unzulässig ist das Anpflanzen von Fichten und Tannenarten, Thuien und Scheinzypressen sowie exotisch wirkende Pflanzen (bunt- oder rotblättrige Arten). Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

4. EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Im Innenbereich des Gebietes sind Maschendrahtzäune (bis 0,80 m Höhe) zulässig; sie sind mit standortgerechter Bepflanzung einzugrünen (Sortenliste). Einfache Zäune mit senkrechter Lattung bis 0,80 m Höhe sind ebenfalls zulässig. Geschnittene Hecken dürfen nicht höher als 0,70 m sein.

Einfriedungen sind 0,50 m von der Grundstücksgrenze nach innen zu errichten; davor ist eine Staudenrabatte anzulegen.

Hinweise

Denkmalschutz (§ 20 DschG)

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 zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

Überlingen, den -2 APR. 1998



Fornol
Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN - "SÜDLICH SCHEERENGRABEN"

1. Das Planungsgebiet befindet sich im Norden, am Rande des Überlinger Altstadtbereiches, in unmittelbarer Nähe zum historischen Scheerengraben im sogenannten Dorf.

Das Gebiet wird begrenzt:

- im Norden und Osten durch den historischen Scheerengraben
- im Süden durch die Friedhofstraße und
- im Westen durch die Aufkircher Straße

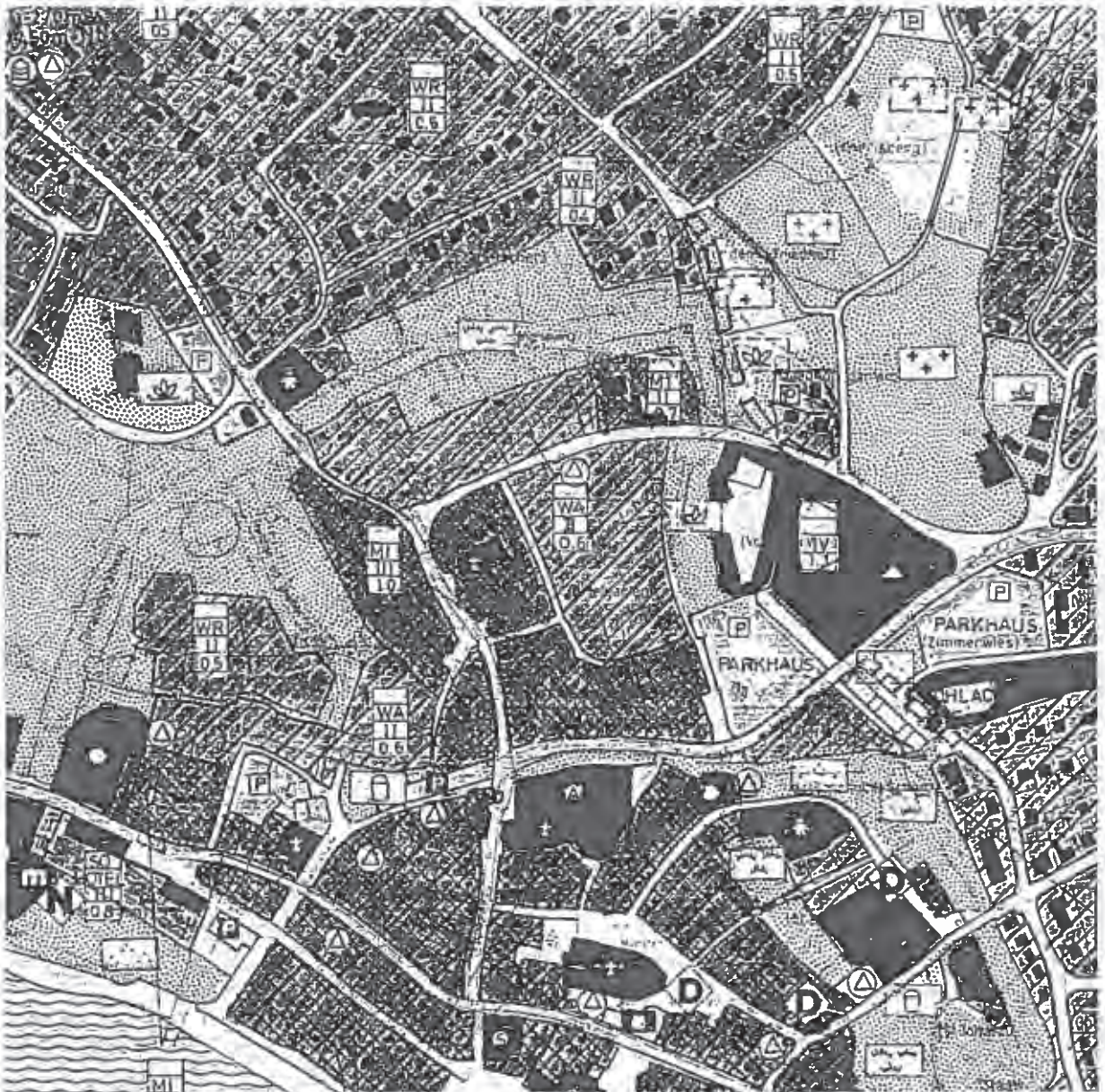
Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 2,2 ha mit insgesamt 39 Grundstücken von denen 11 nicht bebaut sind.



2. Erfordernis der Planaufstellung:

Für das Gebiet "Südlich Scheerengraben", das durch eine verdichtete Straßenrandbebauung mit rückwärtig sich anschließenden, großen, gärtnerisch genutzten Grün- und Freiflächen geprägt ist, wurden mehrere Bauvoranfragen gestellt, die eine bauliche Nutzung der Grünflächen zum Inhalt hatten.

Aus gesamtstädtischer Sicht besteht jedoch am Erhalt der kulturhistorisch bedeutsamen Gesamtgebietsstruktur sowie damit verbunden an der grundsätzlichen Freihaltung der Grün- und Freiflächen von jeglicher weiterer Bebauung aus siedlungsökologischen und klimatischen sowie aus denkmalschützerischen Gründen ein öffentliches Interesse. Darüber hinaus verfügen die Gehwege in der Friedhofstraße nicht über die erforderliche Mindestbreite. Es sind hier also die privaten gegenüber den öffentlichen Interessen abzuwägen und Belange der Grünordnung und des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan M. 1:5000

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der genehmigte Flächennutzungsplan vom 10.06.1980 enthält für das Gebiet folgende Darstellungen:

- für den Nord- und Ostteil des Gebietes: Grünflächen
- für den Westen und Süden entlang der Aufkircher- und Friedhofstraße: Wohnbauflächen sowie
- im Südosten, bei der Zimmerei, die Darstellung gemischter Bauflächen.

Somit entspricht die Planung der Freihaltung der rückwärtigen Grünflächen zum Graben hin, sowie die behutsame Ergänzung des Bestandes, den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den räumlichen Geltungsbereich des Planungsgebietes besteht kein Bebauungsplan. Nördlich und östlich der Gesamtfläche schließt der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Friedhof-Zahnstraße" an, während für die südlich und westlich angrenzenden Bereiche keine Bebauungspläne aufgestellt sind.

Bei den bebauten Bereichen entlang der Aufkircher- und Friedhofstraße handelt es sich somit im baurechtlichen Sinne um einen sogenannten nicht überplanten Innenbereich. Hier wäre die Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB durchzuführen.

Anders ist jedoch die Grundlage für die Garten- und Freibereichsareale. Sie stellen einen nach § 35 BauGB zu behandelnden "Außenbereich im Innenbereich" dar. Trotz der sie im Westen und Süden umgebenden Bebauung liegen sie nicht innerhalb des vorhandenen Bebauungszusammenhangs, da aufgrund ihrer Größe sich eine Bebauung nicht als zwangslose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt. § 34 BauGB ist somit nicht heranzuziehen. Mit dieser Begründung wurden auch die gestellten Bauvoranfragen für eine bauliche Nutzung auf den Frei- und Gartenflächen abgelehnt.

Das nördlich gelegene Gebiet "Litscher" Bebauungsplan "Friedhof-Zahnstraße" wird von dem Bebauungsplan "Scheerengraben" nicht berührt, da der nördliche Scheerengraben eine eindeutige Abgrenzung darstellt.

Allerdings enthält der Bebauungsplan "Friedhof-Zahnstraße" für die unmittelbar angrenzenden Flächen nördlich des Scheerengrabens auf einer Tiefe von 30 m - 60 m die Festsetzung von Bebauung freizuhaltenden Grünflächen sowie mit ca. 10 m Tiefe flächendeckende Erhaltungsgebote für Bäume und Sträucher im unmittelbaren Böschungsbereich.

5. Gebietsbeschreibung

5.1 Nutzungen

Das Gebiet "Südlich Scheerengraben", im sogenannten Dorf gelegen, dem Stadtteil, der früher den Rebbauern vorbehalten war, ist heute überwiegend durch Wohnnutzung gekennzeichnet. Lediglich an der Aufkircher- und Friedhofstraße wird diese vereinzelt durch gewerbliche bzw. Dienstleistungsbetriebe im Erdgeschoß unterbrochen. Hervorzuheben ist der im Osten an der Friedhofstraße gelegene Gebäudekomplex des Zimmereibetriebes.

5.2 Bebauung

Die ursprüngliche Bebauung ist durch eine der Blockrandbebauung vergleichbaren Struktur mit überwiegend geschlossenen Raumkanten größtenteils 2- und 3-geschossigen, zu den Erschließungsstraßen i.d.R. traufständigen Gebäuden mit unmittelbar anschließenden Freiflächen geprägt. Fremd sind dagegen die in jüngerer Zeit in den rückwärtigen Gärten errichteten freistehenden Einzelhäuser (eingeschossig, giebelständig und mit Satteldach), weil sie die Baustruktur im Gebiet verändern und in die für diesen Teil der Altstadt typischen Freiflächen eingreifen.

Darüber hinaus ist anzumerken, daß die Bebaubarkeit des Flurstückes Nr. 251/6, Friedhofstraße, durch einen Bauvorbescheid aus dem Jahre 1968 verbindlich zugesichert worden ist. Dieser Bauvorbescheid wurde regelmäßig verlängert und hatte bei Einreichung des Bauantrages im Oktober 1991 noch Bestandskraft. Das baurechtlich nicht zu verhindernde Wohngebäude ist deshalb im Bebauungsplan "Südlich Scheerengraben" vermerkt worden.

Die Bestandsanalyse zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ergab, daß sowohl die Grundflächenzahlen (GRZ) als auch die Geschößflächenzahlen (GFZ) der verdichteten Straßenrandbebauung die in § 17 (1) BauNVO aufgeführten einzuhaltenden Obergrenzen teilweise erheblich überschreiten. Das resultiert zum einen aus der recht intensiven, gewachsenen Bebauung der Grundstücke, zum anderen aber auch aus der Größe und dem Zuschnitt der Grundstücke.

Eine Einhaltung der Obergrenze würde hier zu einer Herabzonung führen und gegebenenfalls Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB auslösen.

Für die Bebauung entlang der Aufkircher- und der Friedhofstraße wird die Anwendung der im § 17 (3) BauNVO aufgezeigten Überschreitungsmöglichkeit der Obergrenze für überwiegend bebaute Gebiete herangezogen.

5.3 Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die westlich verlaufende Aufkircher- sowie die südlich gelegene Friedhofstraße, die als Tempo-30-Straße ausgewiesen ist. Zur internen Gebietserschließung von im rückwärtigen Bereich gelegenen Wohngebäuden stehen drei wohnwegähnliche Straßen zur Verfügung. Sie sind jedoch nach dem momentanen Ausbaustand als Erschließungsstraßen für eine weitere Bebauung im Gebiet nicht geeignet.

Als weiterer zu überplanender Mißstand sind die z.T. unzureichenden Gehwegbreiten an den beiden Straßen anzuführen, zumal gerade die Friedhofstraße einen wichtigen Schulweg zur Wiestorschule darstellt.

5.4 Topographie/Grünordnung

Kennzeichnend für die topographische Situation ist, daß das Gelände sowohl von der Aufkircherstraße (427 m - 424 m) als auch von der Friedhofstraße (424 m) zur Grabenoberkante (433 m - 435 m) Höhendifferenzen von 6 m - 9 m bzw. 11 m aufweist.

Bis auf den Bereich der Zimmerei verlaufen die Höhenlinien recht gleichmäßig, parallel zum Hang. Lediglich im dortigen rückwärtigen Areal sind einerseits durch das Eingraben der Zimmereigebäude ins Gelände andererseits durch die aufgeschüttete "Wagsauterschanze" sowohl steil abfallende Böschungen als auch Höhenunterschiede von 6 m - 7 m gegenüber dem westlich anschließenden Gelände ablesbar. Dieser nordöstlich gelegene Bereich, eben die "Wagsauterschanze", mit insgesamt 435 m der höchste Punkt im Gebiet zieht sich von den Grabenoberkanten bis zu den Zimmereigebäuden wie eine "Nase" nach Süden vor.

Insgesamt gesehen hat man hier im rückwärtigen Bereich der Bebauung zwei große zusammenhängende intakte Grün- und Freibereichsareale, die im Westen durch eine intensive Quartiersgartennutzung im Osten speziell zum Scheerengraben hin, durch eine extensivere Nutzung gekennzeichnet ist. Sie stellen einen wohltuenden Ausgleich für die verdichtete Bebauung dar und tragen auch unter stadtklimatischen Gesichtspunkten zur Gewährleistung annähernd gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bereich der Straßenrandbebauung an den stark befahrenen und emissionsträchtigen Straßen bei.

Wesentlich hervorzuheben für das Gebiet ist der zusammenhängende, großvolumige Bewuchs im Norden und Osten, entlang der Scheerengrabenböschung. Er bildet das grüne Rückrad von dem sich fingerartig Strukturen ins Gebiet ziehen. Für Überlingen stellen sie einen Teil der wichtigsten, stadtbildprägenden Grünelemente dar.

5.5 Denkmalschutz

Entscheidend für das Areal sind aber auch die Faktoren, die aufgrund der geschichtlichen Entwicklung der Stadt Überlingen hier im Bereich anzutreffen sind. Der Scheerengraben und die Umgebung des Aufkircher Tores sowie der Wagsauter-Turm mit der Wagsauter-Schanze sind als Teil der Stadtbefestigung nach § 12 bzw. § 28 (1) Nr. 3 DSchG als Sachgesamtheit geschützte Stadtbefestigung, als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung, unter Schutz gestellt. Eine Beeinträchtigung in ihrem Erscheinungsbild ist zu vermeiden. Außerdem spiegeln die hier im wesentlichen noch erhaltenen Freiflächen zwischen der ehemaligen Stadtbefestigung und der Bebauung, wie früher auch heute noch landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt, das Bild der historischen Stadtanlage in diesem Bereich wieder und sind somit eine der wenigen in Überlingen noch intakten stadt- und kulturgeschichtlichen Ressourcen.

Der Denkmalschutz umfaßt auch die im Boden enthaltenen Teile der Befestigung, die anhand historischer Abbildungen nachvollziehbar sind. Auch die im Boden befindlichen Kulturdenkmale sind bei der Planung zu berücksichtigen.

6. Planung

Die Planung hat den Erhalt der gewachsenen städtebaulichen Situation zum Inhalt bzw. zum Ziel, was im Prinzip einer Beurteilung der bebauten Grundstücke nach § 34 BauGB entspricht.

Eine weitere Überbauung der rückwärtig sich anschließenden Grünflächen ist nicht vorgesehen, um so zum einen den Erhalt der aus stadt- und kulturhistorischer Sicht gesamtstädtisch bedeutsamen Flächen und der Baustruktur zu gewährleisten. Zum anderen soll so eine zusätzliche Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse im Bereich der durch den Verkehr stark belasteten Straßenrandbebauung vermieden werden, für die die Garten- und Freiflächen auch hinsichtlich Frischluftentstehung und -transport bedeutsam sind.

Für die Bestimmung "Art der baulichen Nutzung" sind aufgrund der vorherrschenden Nutzungen folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Der Bereich im Westen und Süden entlang der Aufkircher- und der Friedhofstraße mit vorwiegender Wohnnutzung, teilweiser auf das Erdgeschoß beschränkter Ladennutzung sowie nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben ist als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig, da sie der Eigenart des Gebietes widersprechen würden. Wegen der Nähe zum Scheerengraben und um den Verlust der besonderen städtebaulichen Eigenart des Plangebietes zu verhindern, ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den allgemeinen Wohngebieten entlang der historischen Stadtbefestigungsanlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt.
- Der Bereich im Südosten, im Umfeld der Zimmerei ist als "Mischgebiet" festgesetzt, da der Betrieb aufgrund seiner betriebstechnischen Struktur nicht zu den wesentlich störenden Gewerbebetrieben zu zählen ist, die im Mischgebiet unzulässig sind. Auch hier sind aufgrund der Eigenart des Gebietes die nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig; ebenso die in (3) aufgeführte Ausnahme. Das Mischgebiet ist nach der Art der zulässigen Nutzungen gegliedert (MI 1 und MI 2). Aus Gründen des Immissionsschutzes sind in dem dem "Allgemeinen Wohngebiet" zugewandten Mischgebiet (MI 2) sonstige Gewerbebetriebe nicht zulässig.

Die oben bereits angesprochenen von jeglicher Bebauung freizuhaltenen, erhaltenswerten Grünfläche sind als "private oder öffentliche Grünflächen" festgesetzt.

Bei der Festlegung der überbaubaren Flächen ist für die Einzelgebäude im rückwärtigen Bereich des Gebietes die Festschreibung des Bestandes sowie ansonsten eine behutsame Bestandserweiterung auf größer parzellierten Grundstücken geplant.

Für die Bebauung an der Aufkircher- und Friedhofstraße wird durch die Anwendung des Planzeichens "Baulinie" zum Straßenraum hin der historisch gewachsene, zum Teil denkmalgeschützte bauliche Rahmen gesichert. Bedingt durch die bereits sehr intensive Grundstücksausnutzung beschränkt sich unter Zugrundelegung der Vorschriften des § 17 (3) BauNVO auch hier die Festlegung der überbaubaren Flächen auf die Festschreibung des Bestandes mit zum Teil geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten.

Hinsichtlich der Erschließungsanlagen ist kein Neubau geplant. Die Erschließung erfolgt über die Aufkircher- und die Friedhofstraße. Zur Gewährleistung eines sicheren Schulweges sind für die Gestaltung der Friedhofstraße drei Alternativen mit entsprechenden Querschnitten denkbar, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beraten wurden.

Nach Abstimmung mit der Polizeidirektion Friedrichshafen, dem Ordnungsamt und dem Tiefbauamt wurden die Varianten 2 (Einbahnstraße) und 3 (verkehrsberuhigter Bereich) verworfen.

Die Friedhofstraße bleibt demnach Tempo-30-Straße; es erfolgt die Ausbildung eines Trennprofils mit 4,75 m für die Fahrbahn, beidseitigen straßenbegleitenden Gehwegen sowie an kritischen Engstellen punktuell Verengungen auf 3,50 m, die noch dazu geschwindigkeitsdämpfend bzw. Tempo-30 unterstützend wirken. Ergänzt wird ein Durchfahrtsverbot für LKW's/Busse von der Aufkircherstraße.

7. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt eine Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 2,46 ha.

Davon entfallen auf:

1. Wohnbauflächen	6.690 m ²
2. Gemischte Bauflächen	2.810 m ²
3. Straßenverkehrsflächen	270 m ²
4. Verkehrsfläche, Tempo-30-Zone	2.560 m ²
5. " Parkplätze	120 m ²
6. Private Grünflächen	11.010 m ²
7. Öffentliche Grünflächen	1.130 m ²
8. Flächen für Versorgungsanlagen	21 m ²