

"Schättlisberg"
2. Teiländerung A
"Nördlicher Amann"

Textteil

BÜRGERMEISTERAMT
ÜBERLINGEN (BODENSEE)
TEL. 07561/ 99-0

- Baurechtsamt -

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes "Nördlicher Amann" stimmt mit der Urschrift, die das Regierungspräsidium Tübingen am 08.10.1996 nicht beanstandet hat, überein.

Überlingen, den 28. Oktober 1996
Baurechtsamt

Ruhland

Satzung

der Stadt Überlingen über die Aufstellung des Bebauungsplanes " Nördlicher Amann " Überlingen (Teiländerung Bebauungsplan " Schättlisberg ")

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat am 17.07.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes " Nördlicher Amann " unter Zugrundelegung folgender Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. S. 1093) und Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 885/1122) geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

In der Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der Fassung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGB I. 1 S.466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 30.07.1981, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung 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 23. SEP. 1996
2. den Bebauungsvorschriften vom 23. SEP. 1996;

Der Satzung beigefügt ist :

1. die Begründung
2. der Grünordnungsplan

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Überlingen, den 23. SEP. 1996



gez.

Fornol
Bürgermeister

Bebauungsplan "Nördlicher Amann"

(TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "SCHÄTTLISBERG")

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1.0 Allgemeine Angaben

Mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen baurechtlichen- und planungsrechtlichen Vorschriften in seinem Geltungsbereich außer Kraft.
In Ergänzung zu den zeichnerischen Festsetzungen wird folgendes textlich festgesetzt:

2.0. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB i.v.BauNVO

2.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9(1) Nr. 1 BauGB
.v.m. §§ d. BauNVO

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

§ 4 BauNVO

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Ausnahmen, die nach § 4 (3) BauNVO zugelassen werden können, nicht zugelassen.

2.1.2 Nebenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

§ 14 (1) letzter Satz BauNVO

Räumlich wirkende, als selbstständige Gebäude in Erscheinung tretende Baukörper sind in der überbaubaren Grundstücksfläche, sowie im Bereich der Gartenzone G 1, G 2, unzulässig.
In der Gartenzone G 3 sind keine Nebenanlagen zulässig.
Hiervon ausgenommen sind Kinderspielgeräte.

Hinweis:

Beachte § 15 BauNVO allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen.

2.1.3 Flächen für den Gemeinbedarf

§ 9 (1) NR. 5 BauGB

Zweckbestimmung: Altenwohnheim, Altenpflegeheim, Altenwohnungen

2.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) NR. 1, BauGB
i.v.m. §§ 16 ff BauNVO

2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

§ 9(1) BauGB §16 i.v.m.
§ 17 BauNVO

Siehe Planeinschrieb
Vorbehaltlich, aller baurechtlichen Vorschriften die hierauf Einfluß nehmen. Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben die Flächen der Tiefgaragen und Untergeschosse unberücksichtigt,

§19(4)BauNVO

2.2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ)
siehe Planeinschrieb

§ 9 (1) BauGB § 16 i.v.m.
§ 17 BauNVO

Bei der Ermittlung der GFZ bleiben die Flächen der Tiefgaragen und Untergeschosse unberücksichtigt.

§21a (4)NUR.3 BauNVO
§ 9(1) BauBG §16 i.v.m.
§ 18 BauNVO

2.2.3 Die Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit Gebäudehöhe $GH = 13,5$ m
 $GH = 9,5$ m , $GH = 10,5$ m , $GH = 6,5$ m (s. Bauzone) als mindest
und/oder als Höchstgrenze festgesetzt, bezogen auf die Erdgeschoß-
fußbodenhöhe (EFH) des Baukörpers, ermittelt aus dem arithmetischen
Mittel der Gebäudeeckpunkte in der Höhe des natürlichen Geländes.
Die ermittelte EFH der Gebäude wird um $0,50 - 0,80$ m erhöht festgesetzt.
Die Bezugsgröße für die Gebäudehöhe, bezogen auf die EFH ist der
Schnittpunkt der Aussenwandfläche mit der Unterkante der Wärme-
dämmung des Daches des Gebäudes.

projektierte Höhe

Bei Flachdachgebäuden gilt entsprechend, die Oberkante
der Rohdecke des obersten Geschosses als Höchstgrenze der
jeweiligen Bauzone. (Konstruktive Aufbauten und Wärmedämmung
sind oberhalb der Rohdecke zul.) bei Gebäuden mit Dachsonderformen, ist
entsprechend die höchste Gebäudelinie als Höchstgrenze festgesetzt.

In den mit " * " gekennzeichneten Bauzonen sind Staffelgeschosse als
nicht Vollgeschosse auf dem obersten Vollgeschoß zulässig.

In den mit "N" gekennzeichneten Bauzonen sind nur Nebenanlagen und
Treppenhäuser zulässig.

Es ist aus abwassertechnischen und ökologischen Gründen erforderlich die
Straßen gegenüber dem natürlichen Gelände um ca.1m anzuheben.
Das Gelände ist entsprechend mit Aushubmaterial aufzufüllen.

Das anfallende Aushubmaterial des Mutterbodens aller Baumaßnahmen
ist auf dem jeweiligen Baugrundstück wieder einzubauen, oder einer
landwirtschaftlich o. gärtnerisch genutzten Fläche zu zuführen.

§ 202 BauGB

2.3 Bauweise

§ 9 (1) NR. 2 BauGB
i.v.m. § 22 BauNVO

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

In den nördlichen Bauzonen sind, aus Schallschutzgründen, auf der Nordseite
der Gebäude nur Nebenräume z.b. wie Bad u. Treppenhaus zulässig.

2.4 Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 (1)NR. 2 BauGB

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptgebäuderichtungen sind
zwingend einzuhalten.

2.5 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1)NUR. 2 BauGB
i.v.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch
Baugrenzen festgesetzt. Unterirdische bauliche Anlagen sind innerhalb der
Baugrenzen und der ausgewiesenen Tiefgaragenflächen zulässig, sofern
Sie den Grundwasserhorizont nicht negativ beeinflussen und begrünt werden.

2.6 Hausbreiten

In den Bauzonen sind Hausbreiten kleiner als 4,50 m unzulässig.

- 2.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) § 9 (1) NR. 21 BauGB
- GFL 1 - Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit,
Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
Fahrrecht zugunsten der Anlieger.
- GFL 2 - Geh- Fahrrecht zugunsten der zugunsten der Anlieger,
der Landwirtschaft
Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.
- GL 3 - Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit,
Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.
- L - Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger.
- Lichtmasten u. Schilder sind auch auf Privatgrund bis 0,5 m ab
Straßenbegrenzungslinie zu dulden.
- 2.8 Zu- und Ausfahrtsverbot § 9 (1) NR. 11 BauGB
- Die Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind an den gekennzeichneten
Stellen zulässig.
- An den gekennzeichneten Stellen ist die Zufahrt eingeschränkt,
Zufahrt nur für berechnigte Fahrzeuge.
- Zu- und Ausfahrtsverbot, an den gekennzeichneten
Stellen ist Zu- und Ausfahrt auf Privatgrundstücke unzulässig.
- 2.9 Flächen für oberirdische Garagen u. Stellplätze § 9 (1) NR. 4 BauGB
- Die oberirdischen Garagen, Carports u. Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren
Grundstücksflächen sowie innerhalb der im Plan besonders gekennzeichneten
Flächen zulässig.
- 2.10 Verkehrsflächen § 9 (1) NR. 11 BauGB
- Im Bebauungsplan sind die Verkehrsflächen und die Zweckbestimmung
festgesetzt. Die Aufteilung der im Plan ausgewiesenen Verkehrs-
flächen ist nicht bindend.
- 2.11 Flächen für Versorgungsanlagen
- Auf diesen Flächen sind Heizanlagen zur Nahwärmerversorgung des B-Plangebietes
zulässig z. B. (Holzschnitzelheizanlage o. Gasblockheizwerk)
- 2.12 Gestaltung der unbebauten Flächen § 9 (1) NR. 20 BauGB
- Die Flächen mit Erdanschluß zwischen öffentlicher Fahrbahn
oder GFL-Fläche und Gebäude dürfen max. zu 50 % mit offenen
Belägen versehen werden, die verbleibenden Flächen sind zu begrünen.
Sie sind als wasserdurchlässige und/oder begrünte Flächen anzulegen
(Schotterrasen, Rasengittersteine, Aquadrainsteine, u. ä.).
Sonstige Belagsflächen innerhalb des Grundstückes dürfen
ebenfalls nicht mit geschlossenen Belägen hergestellt werden.
Es ist eine Einheitlichkeit zwischen öffentlichen Flächen und
öffentlich zugänglichen Flächen (GFL-Flächen) auf privaten Grundstücken
herzustellen, wenn sie übergangslos ineinander greifen.

2.13 Grundwasserschutz § 9 (1) NR. 20 BauGB

Grundwasser (hierzu zählt auch Schichtenwasser) darf nicht der Kanalisation zugeführt werden. Es muß dem natürlichen Landschaftswasserhaushalt erhalten bleiben. Gebäudedrainagen sind nur oberhalb des mittleren Grundwasserstandes zur Kappung von Grundwasserhochständen als "Sicherheitsdrainage" zulässig.

2.14 Feuerungsanlagen / Einschränkung von Brennstoffen § 9 (1) NR. 23 BauGB

Aus Gründen der Umweltvorsorge wird für das Plangebiet eine zentrale Heizzentrale (Holzschnitzelheizanlage) vorgesehen. Sie dient der Vermeidung von Umweltschadstoffen (CO₂), die Verwendung von Öl, Gas und Festbrennstoffen zur Individualfeuerung von Primärheizungen wird nicht zugelassen.

Festbrennstoffe (stückiges, trockenes Holz) dürfen nur für die Sekundärheizung verwendet werden. (z.B. untergeordneter Kachelofen, offener Kamin, usw.)

Hinweis:

Die Wärmeversorgung des Gebietes erfolgt zentral über eine Holzschnitzelheiz-Zentrale, zur Nahwärmeversorgung.
Die Anschlußregelung erfolgt über privatrechtliche Verträge.

Durch erhöhte Wärmedämmmaßnahmen an den zu errichtenden Gebäuden soll der Energieeinsatz und der daraus resultierende Schadstoffausstoß minimiert werden.

Niedrigenergiehäuser (30% besser als die Wärmeschutzverordnung), sowie thermische Solaranlagen u. Fotovoltaikanlagen werden über das Landesgewerbeamt Stuttgart gefördert.

Unabhängig von der geltenden Wärmeschutzverordnung und deren Nachweisverfahren werden deshalb für die wesentlichen Bauteile der Gebäude folgende Anforderungen empfohlen:

Bei Wohnbauten:

Dach / Aussenwand	K - 0,25 w / m ² X K bis k - 0,30 w/m ² x k
Bauteile gegen Erdreich	K - 0,35 w/m ² x k
Fenster	
Wärmeschutzglasfenster	K - 1,3 w/m ² x k bis k - 1,1 w/m ² x k o. besser.

K ist der Wärmedurchgangskoeffizient und gibt die Wärmemenge in Watt an, die in einer Stunde durch 1 m² Fläche dieses Bauteiles ausgetauscht wird, wenn die Temperaturdifferenz 1% C beträgt.

Durch diese Zusatzeempfehlung wird der Gebäudewärmebedarf um Ca . 30 - 40 % gegenüber den üblichen Rechenwerten reduziert.

2.15 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung § 9 (1) NR. 25 a u b. BauGB

2.15.1 Öffentliche Grünflächen

Sind naturnah als Parkanlage mit Wiesenflächen und Großbäumen auszubilden. siehe Festsetzungen im Grünordnungsplan.

2.15.2 Flächen zur Regelung des Regenwasserabflusses und der Regenwasserversickerung § 9(1), 16 BauGB

Das anfallende Regenwasser aus Dachflächen und unbelasteten sonstigen Flächen soll über Fließrinnen und Sickermulden dem Landschaftswasserhaushalt zugeführt werden. s. Grünordnungsplan

2.15.3 Pflanzehaltung

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, bzw. bei Abgang zu ersetzen. s. Grünordnungsplan

2.15.4 Anpflanzen von Einzelbäumen

Die festgesetzten Bäume (vom Standort darf bis zu 3 m abgewichen werden) sind als einheimische, mittelgroß wachsende Laubbäume oder als hochstämmige Obstbäume anzupflanzen und zu unterhalten. Siehe Pflanzliste des Grünordnungsplans.

2.15.5 Anpflanzen unbebauter Flächen

Auf den unbebauten Flächen sind bei Gehölzpflanzungen Laubgehölze zu verwenden. (Beispiel für Laubgehölze: Feldahorn, Hainbuche, Kornelkirsche, Bluthartriegel, Haselnuß, Weißdorn, Pfaffenhütchen, gemeiner Liguster und Traubenholunder, Vogelbeere, wolliger und gemeiner Schneeball), als Ersatz für die fremdartigen, immergrünen Nadelgehölze werden Buchs, Stechpalme und Kirschlorbeer empfohlen.s. Grünordnungsplan

Pflanzgebot (pfg 1)

In diesen Bereichen sind flächenhafte Sichtschutzpflanzungen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Die Pflanzenauswahl ist der Pflanzliste des Grünordnungsplans zu entnehmen.

Pflanzgebot (pfg 2)

Die Grenzen der Privatgärten G 1 = Nutzgarten u. G 2 = Vorgarten zu öffentlichen GFL-Flächen und Grünflächen hin sind mit einer Hainbuchenhecke mit ca.0,6m Breite u. 1,20m Höhe anzupflanzen u. dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebot G 3 = Grundstücksfläche außerhalb der Gartenflächen im Anschluß an öffentliche Grünflächen, hier ist eine Einheitlichkeit mit dem öffentlichen Grünzug herzustellen die konkreten Festsetzungen des Grünordnungsplans sind bindend.

Pflanzgebot (pfg 3)

In den Bereichen G1 u. G 2 ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen nicht zulässig.

2.15.6 Fassadenbegrünung

Fensterlose Wandflächen von mehr als 5 m Breite und mehr als 5 m Höhe sind zu begrünen. Pflanzliste z.b.wilder Wein, Glyzine , Geißblatt, Pfeifenwinde s.Grünordnungsplan.

2.16 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen bis zu 1,0 m hohen Böschungen und Stützmauern sind auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden Baulandflächen festgesetzt.

Sind Böschungen und Stützmauern im Plan nicht dargestellt, so sind, diese mit Betonkeil auf Privatgrund unter 0,8m Höhe (max. 0,6 m Tiefe) zu dulden. In Absprache mit dem Straßenbaulastträger und den betroffenen Eigentümer, unter Beachtung der gestalterischen Festsetzungen des Textteils zulässig.

§ 9 (1) NR. 26 BauGB

- 2.17 Lärmschutz § 9 Abs. 5 BauGB
- Im Planbereich I 1 sind bei Bauvorhaben bauliche Vorkehrungen Gegen Verkehrslärm erforderlich (z. B. Schallschutzfenster, Besondere Anordnung der Räume innerhalb der Gebäude). Auf die Din 4109 Schallschutz im Hochbau wird hingewiesen. s. Begründung
- 2.18 Sichtfelder § 9 (1) NR. 10 BauGB
- Sichtfelder sind von jeglicher Sichtbehinderung bis 0,7 m ab Oberkante Fahrbahn freizuhalten. hochstämmige Einzelbäume sind jedoch zulässig.
- 2.19 Höhenlage des Geländes § 9 (2) BauGB
- Auf der Straßenseite und zu öffentlichen Wegen sind die Grundstücke an die Straße anzugleichen. Das übrige Gelände ist so zu gestalten, daß die Geländehöhe und Wege an der Gebäudeaussenwand gemessen 0,30 m - 0,50 m unter der festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe zu liegen kommt.
- 3.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB
i.v.m. § 74 LBO
- 3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1.(7) LBO
- 3.1.1 Dachgestaltung
(nachfolgende Festsetzungen gelten auch für Garagen)
- 3.1.1.1 Die Dachform und -neigung ist gem. den Planeinschriften im Bauplan festgesetzt.
Die Dachdeckung ist zur Wahrung eines einheitlichen städtebaulichen und architektonischen Ausdrucks in zinkgrauem Metalldach, grauen Dachsteinen oder als begrüntes Dach auszuführen. Wobei begrünte Dächer auch flacher geneigt sein dürfen, sofern sie intensiv oder extensiv (5-30 cm. Erde und /oder Substrat) begrünt werden.
- Dachdecken von Tiefgaragen sind zu 60% intensiv zu begrünen. Maximal 40% dieser Flächen dürfen als Terrassen befestigt werden.
- Hinweis:
Dachbegrünung im Sinne dieser Festsetzung bedeutet, Erde bzw. Substrataufbau für eine Vegetation flächig auf das Dach aufzubringen. Glänzende Materialien sind nicht zulässig, ausgenommen sind hier untergeordnete Glasanbauten und Energiegewinnungsanlagen. Auch auf untergeordneten Gebäudeteilen sind Dächer wie festgesetzt zulässig. Dachaufbauten sind mit dem gleichen Material wie die umgebende Dachfläche zu decken.
- 3.1.1.2 Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind zulässig, sie müssen jedoch in die jeweilige Dachfläche integriert werden.

3.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachbalkone, Dachterrassen

sind durch Brüstungsmauern wie die Fassadenflächen einzufassen.

3.3 Äußere Gestaltung und besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten

§ 74 (1) 2. LBO

3.3.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an Ort der Leistung zulässig, und zwar im Erdgeschoß und auf dem Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses. Die Gesamtbreite der Werbeanlage darf 2/3 der jeweiligen Fassadenbreite bzw. des Fassadenabschnittes am Ort der Leistung und eine Gesamthöhe von 40 cm nicht überschreiten. Zu Gebäudeecken ist ein Abstand von mind. 50 cm einzuhalten. Als Beschriftung sind nur Einzelbuchstaben bis zu einer max. 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 einzelner Kastenkörper ist einheitlich zu gestalten und darf pro Fassade bzw. Fassadenabschnitt max. die Hälfte dieser Breite betragen. Weiterhin sind unzulässig Werbeanlagen, die mehr als 0,3 m vor die Wandfläche der Fassade treten und Großflächenwerbung mit einer Größe von mehr als 1,5 m².

3.3.2 Automaten

Automaten müssen eingegrünt oder in Verbindung mit einer Gebäudewand aufgestellt und farblich in die Putzfarbe integriert werden.

§ 74 (1) 4. LBO

3.3.3 Antennen

Mehr als eine Aussenantenne u. eine Parabolantenne pro Gebäude ist unzulässig. Parabolantennen sind so anzuordnen, daß sie von der Straßenseite aus nicht einsehbar sind u. min. 1 m hinter der Vorderkante des Daches o. der Fassade (Balkon) angeordnet sind.

3.3.4 Elektrische Freileitungen

§ 74 (1) 5. LBO

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

3.3.5 Einfriedungen

§ 74 (1) 3. LBO

Einfriedungen der Gartenflächen sind nur in den mit G 1 u. G 2 gekennzeichneten Flächen zulässig. s. Festsetzungen d. Grünordnungsplans

G 1 Hier sind verputzte Wände, Sichtmauerwerk, Sichtbetonwände (ausgenommen Klinker) oder Holzlattenzäune und Buchenhecken bis 2.0 m ab EFH zulässig.

G 2 Hier sind verputzte Wände, Sichtmauerwerk, Sichtbetonwände (ausgenommen Klinker) oder Holzlattenzäune bis 1,6 m über der OK- Straße zulässig.

4.0 Müllbehälterstandorte

§ 9 (1) NR. 11 BauGB

Die Standorte für Müllbehälter der jeweiligen Bauvorhaben sind im baurechtlichen Verfahren festzulegen.

5.0 Hinweise

5.1 Duldungen

Die Eigentümer haben das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung, einschl. der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden (§ 125 (1) BauGB). Im Gehrechtbereich aufzustellende Buswartehallen sind auf Privatgrund zu dulden.

5.2 Denkmalschutz

§ 20 Denkmalschutzgesetz

Fund von Kulturdenkmalen

Wer Wertsachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

5.3 Geländeprofil

Den Baugesuchen sind aussagekräftige beglaubigte Geländeprofile beizufügen

5.4 Geländehöhen

Die im Plan angegebenen Geländehöhen entsprechen dem neuen System.

5.5 Gewerbliche Abwässer

Gewerbliche Abwässer müssen vor der Einleitung ins Kanalnetz vorbehandelt werden.

5.6 Geologie

Zur Erkundung des Baugrundes sind geologische Gutachten einzuholen.

5.7 Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt, vor Baubeginn sind Altlasten zu erkunden.

Bürgermeisteramt Überlingen

Überlingen, den 23. September 1996



[Handwritten signature]
Ebnol
Bürgermeister



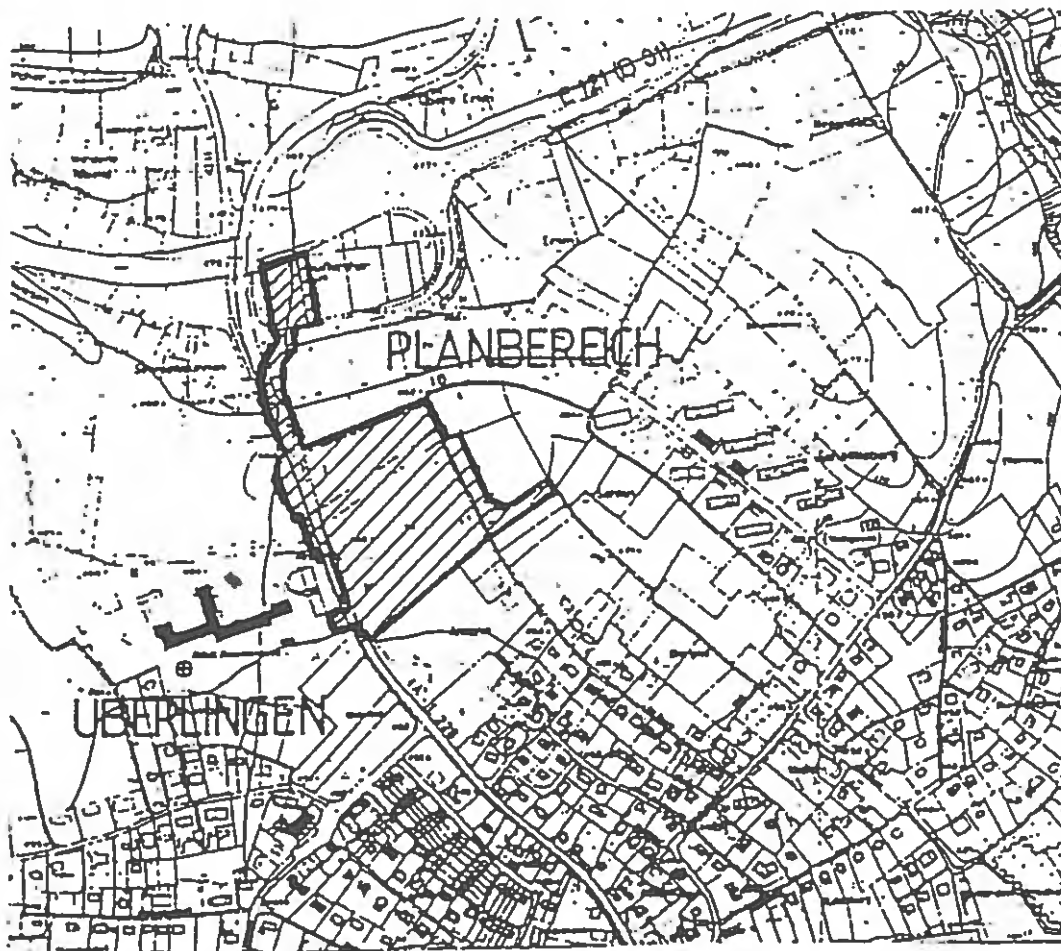
BEBAUUNGSPLAN "NÖRDLICHER AMANN"

(TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "SCHÄTTLISBERG")

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Nach BauGB § 9 (8)

Planbereich:



Begründung

1. **Erfordernis der Planaufstellung
Ziel und Zweck**
2. **Geltungsbereich und Größe des Plangebietes**
3. **Bestehende Rechtsverhältnisse**
4. **Bestand**
5. **Grundzüge der Planung**
 - Städtebau / Hochbau
 - Geplante Nutzung
 - Verkehrserschließung
ÖPNV
 - Grünordnung / Ökologie
6. **Ver- und Entsorgung**
7. **Immissionsschutz**
8. **Geologie**
9. **Erschließungskosten**
10. **Flächenbilanz**
11. **Planverwirklichung**

1. Erfordernis der Planaufstellung / Ziel und Zweck der Planung

Die große Kreisstadt Überlingen am Bodensee ist ein Mittelzentrum mit 21 000 Einwohnern. Überlingen ist bekannt als Kurstadt in reizvoller Landschaft am Bodensee gelegen. Neben Fremdenverkehr und guter Wohnlage verfügt Überlingen über innovative bedeutende Industrie- und Gewerbebetriebe.

Diese Struktur wird ergänzt durch vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten und ein gutes kulturelles Angebot. Aufgrund der hohen Nachfrage nach bezahlbarem familienfreundlichem Wohnraum und Sozialwohnungen für bestimmte Bevölkerungsgruppen sind des weiteren zuwenig Wohn- und Versorgungseinrichtungen für alte und pflegebedürftige Menschen vorhanden.

Um diesem Mißstand entgegen zu wirken, beschloß der Gemeinderat der Stadt Überlingen im Baugebiet "Schättlisberg" den Standort für ein Altenzentrum und für den dringend erforderlichen Wohnungsbau bereitzustellen.

Zur schnellen Verwirklichung wird das Teilgebiet "Nördlicher Amann" als Auftakt für die weiteren Planungen vorgezogen.

Da alle in diesem Plangebiet liegende Grundstücke in städtischem Besitz sind (ausgenommen die Parzellen der Holzschneitzelheizzentrale), ist ein zügiges Bebauungsplanverfahren möglich.

Als Grundlage dient die mit dem 1. Preis ausgezeichnete Wettbewerbsarbeit der Tübinger Architekten Ackermann und Raff.

Der am 26.11.1964 genehmigte Bebauungsplan "Schättlisberg" mit einer Gesamtgröße von 31 ha ist in den Bereichen Hildegardring, Amann und Bergle zum Teil realisiert.

Für das gesamte Gebiet ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Als erster Planungsabschnitt soll die Bebauungsplanteiländerung "Nördlicher Amann" als Teil des städtebaulichen Gesamtkonzeptes realisiert werden. In weiteren Bauabschnitten wird die Planung für das Stadtteilzentrum, die Schule, die Verkehrserschließung und Verlängerung der Zahnstrasse realisiert.

Auch das südliche Gebiet Amann und Bergle mit Erschließung von der Aufkircherstraße (K 7786) wird in einem weiteren Bebauungsplanverfahren umgesetzt.
(Nördlicher Amann -Ost-)

2. Geltungsbereich und Gebietsgröße

Das Bebauungsplanänderungsgebiet "Nördlicher Amann" liegt an der Nord-westecke des geplanten neuen Wohngebietes "Schättlisberg" und umfaßt ca. 4,28 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist begrenzt:

- im Westen durch die Aufkircherstraße (K 7786), die Westseite des geplanten Kreisverkehrs und des Fuß / Radweges mit Brücke,
- im Norden durch die Abgrenzung der Holzschneitzelheizanlage, der Nordgrenze des Flurstücks Nr. 1625 (Bachlauf) und der Ostseite der Wegeparzelle 1625/1,
- im Osten durch eine Teilfläche der Parzelle 1538 entlang der Ostseite der GFL-Fläche bis zur Parzelle 1537 einschließlich dieser Parzelle,
- im Süden durch die nördliche Parzellengrenze der Flurst. Nr.1547/2, 1547/7, 14547/8, "Südlicher Amann" und des Flurst. 1537,

Das Baugebiet umfaßt die städtischen Flurstücksnummern 1542, 1543 und 1545 sowie die anschließenden Erschließungsflächen 1625/1 und 1541/1.
s. Anlage 1 Lageplan M 1:2500.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Im genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) von 1980 ist die gesamte Wohnbaufläche "Schättlisberg" mit einer zentralen Gemeinbedarfsfläche und einer durchgehenden Straßenverbindung von der Zahnstraße zur Aufkircherstraße geplant als WA -gebiet mit max. drei Geschossen und einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 und einer GFZ. (Geschoßflächenzahl) von 1,0.

Der bestehende Bebauungsplan Schättlisberg von 1964 wird durch den Bebauungsplan "Nördlicher Amann" in diesem Teilgebiet aufgehoben und geändert.

Der Bebauungsplan kann aufgrund seiner Konzeption als ebenfalls aus dem FNP entwickelt angesehen werden.

Bei der Fortschreibung des FNP ist die Gebietsabgrenzung entsprechend dem Landschaftsplan verändert worden, um zusammenhängende Freiflächen in der Bachaue zu erhalten.

In der FNP-fortschreibung wird die geplante Holzschnitzelheizzentrale als Fläche zur Nahwärmeversorgung für das Bebauungsplangebiet "Nördlicher Amann" ausgewiesen.

Im weiteren Verfahren können vor der Rechtsverbindlichkeit durch Beitrittserklärung weitergehende Regelungen aufgenommen werden, ohne das B-planverfahren zu verzögern, da die Realisierung der Holzschnitzelheizzentrale erst zu einem späterem Zeitpunkt vorgesehen ist.

s. Anlage

2.1 Ausschnitt	FNP-von 1960
2.2 Ausschnitt	FNP-Fortschreibung 1995

4. Bestand

Das Bebauungsplangebiet liegt im Norden am Rande der Überlinger Kernstadt, an der nordwestlichen Zufahrt (Aufkircherstraße K 7786) nach Überlingen von der jetzigen B 31.

Das derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Gelände am westlichen Fuß des "Drumlin Berge" (Höhe 471,50 m ü.NN und ca. 70 m ü. dem Wasserspiegel des Bodensees) steigt nach Osten und Westen leicht an und ist in Nord-Südrichtung fast eben.

Die Bauten des westlich gelegenen städtischen Krankenhauskomplexes sind die einzigen Hochbauten in der näheren Nachbarschaft.

Erst 150 m weiter südlich beginnt eine kleinmaßstäbliche Wohnbebauung aus den 60er Jahren, und einer weiter östlich gelegenen mehrgeschossigen Wohnbebauung.

5. Grundzüge der Planung

5.1 Städtebau / Hochbau

5.2 Geplante Nutzung

5.3 Verkehrserschließung

5.4 Grünplanung / Ökologie

5.1 Städtebau / Hochbau

Das Plangebiet "Nördlicher Amann" mit dem zentralgelegenen Altenzentrum ist Ergebnis des städtebaulichen Ideenwettbewerbs mit Realisierungsteil (Altenzentrum).

Leitgedanke war die funktionale und soziale Einbindung des Altenzentrums mit Altenpflegeheim und betreuten Altenwohnungen in das zukünftige Wohngebiet.

Das neu geplante Wohngebiet bildet mit seinen markanten zwei- u. dreigeschossigen Gebäuden eine kosten- und flächensparende Siedlungsstruktur und erzeugt nach Norden hin, und damit zur jetzigen B 31, eine sinnvolle Abgrenzung und Abschirmung. (Lärmschutz)

Nach Süden hin werden qualitätsvolle Stadträume entwickelt.

Relativ stark verdichtete Wohnformen erlauben in den Randzonen zusammenhängende ökologisch sinnvolle Grün- und Freiflächen.

Durch die kompakte Bauweise und der konsequenten passiven Solarnutzung der Gebäude wird in Verbindung mit energiesparender Bauweise ein wichtiger Beitrag zur Ressourcen sparender Siedlungsplanung geleistet.

Sogenannte Punkthäuser erlauben von der Erschließungsstraße (Hildegardring) den Durchblick in die Wohnquartiere und sichern gleichzeitig eine gute Besonnung und Durchlüftung der Freiflächen.

Die Realisierung der Bauvorhaben wird über ausgewählte Bauträger in Verbindung mit den Architekten gewährleistet

Das netzartige Erschließungskonzept verästelt sich bis hin zu den Außenräumen (Gärten) der Wohngebäude mit zunehmender Privatheit der Hofräume.

Für die Bewohner des Altenzentrums ergeben sich, trotz altersbedingter eingeschränkter Mobilität, vielfältige Erlebnismöglichkeiten. Hierzu gehört auch der bewußt offen und kommunikativ gestaltete Vorbereich des Altenzentrums und der eher private Gartenbereich im Süden der an den durchgehenden öffentlichen Grünzug anschließt. Die Fläche des Altenheims wird als Gemeindebedarfsfläche festgesetzt, um diese Fläche von ca. 3000 m² für diese öffentliche Nutzung zu sichern.

Nach Süden hin ist ein parkähnlicher Grünbereich mit Verlängerung bis zum zukünftigen Stadtteilzentrum mit seinen ergänzenden öffentlichen Nutzungen, ergänzt durch die privaten Grünlandflächen, als grüne Lunge und Übergang zu dem bestehenden Wohnquartier geplant, hier ist auch die Möglichkeit gegeben Kinderspielplätze anzulegen. Endpunkte des Grünbereichs mit seinen Fuß- und Radwegen ist einmal das Krankenhaus und auf der anderen Seite (Osten) das geplante Stadtteilzentrum, so daß diese wichtigen Infrastrukturbereiche künftig gut miteinander verbunden sind.

Städtebaulich erhält das vorhandene Wohngebiet im Süden durch vorgelagerte zwei- bis dreigeschossige Baukörper einen räumlichen Abschluß.

Das Plangebiet ist mit einer baulichen Dichte von GRZ 0,4 und einer GFZ von 1,0 -1,2 geplant. Im Bereich der Grundstücke mit Altenwohnungen wird aus städtebaulichen und sozialen Gründen eine Erhöhung der GRZ. um 0,2 nach § 17 BauNVO (ohne Anrechnung von Garagengeschossen) festgesetzt, um eine wirtschaftliche Bauweise und einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu ermöglichen.

Durch die großzügig zusammen gefaßten privaten Grünflächen mit denen des öffentlichen Grünzuges an zentraler Stelle, liegt die tatsächliche Gesamt GFZ. des Gebietes bei ca 1,0.

Im Rechtsplan wird die GFZ. in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und den Wohnflächen in nicht Vollgeschossen (Staffelgeschoß) festgesetzt, durch die Festsetzung der max. Gebäudehöhen sind die Baukörper und die Baumassen eindeutig definiert. Die Gebäude sind mit 2-3 Vollgeschossen und nicht anrechenbarem Dachgeschoß (Staffelgeschoß) zulässig.

Die Bauweise ist zum Teil offen, im Zentrum geschlossen festgesetzt.

5.2 Geplante Nutzung

Im Plangebiet sind zur Deckung des dringend benötigten Wohnraumbedarfs Geschoßbauten und Reihenhaustypen vorgesehen.

Es sind in diesem 1. Teilabschnitt ca. 210 Wohneinheiten für ca. 460 Einwohner geplant.

Das Altenzentrum wird für max. 48 Pflegeplätze und ca. 16 betreute Altenwohnungen ausgelegt.

Die Bauzonen ermöglichen Wohngebäude die so geplant werden können, daß flexible Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Bewohnergruppen gewährleistet sind.

Durch die vielfältigen Außen- und Innenbeziehungen entsteht eine hohe Lebens- und Wohnqualität für alle Bevölkerungsgruppen insbesondere für Kinder und alte Menschen im Plangebiet.

5.3 Verkehrserschließung

Individualverkehr (MIV)

Das geplante Baugebiet wird von der Aufkircherstraße über den vorgesehenen kleinen Kreisverkehr sowohl, an das örtliche als auch an das überörtliche Hauptstraßennetz angebunden.

Der Kreisverkehr übernimmt hierbei zwei wichtige Funktionen, zum einen bremst er den von der jetzigen B 31 kommenden Verkehr auf Stadtgeschwindigkeit ab und verteilt den Verkehr auf die angebundenen Straßen, zum andern wird die Möglichkeit geschaffen, den Individualverkehr (Besucher) auf den geplanten P+R-Parkplatz umzuleiten und somit die Altstadt zu entlasten, von hier besteht Pendelbusverkehr zur Kernstadt.

Die geplante Haupterschließungsstraße für das neue Wohngebiet ist als eine Verlängerung des Hildegardrings zum bestehenden Hildegardring südlich versetzt geplant. Es wird Übergangsweise erforderlich, eine provisorische Verbindung zum Kreisverkehr herzustellen. Erst bei Verwirklichung der geplanten angrenzenden Wohnquartiere und des Stadtteilzentrums ist der geplante Anschluß an den bereits ausgebauten, östlich gelegenen Hildegardring möglich.

Von dieser Erschließungsstraße aus werden die geplanten Wohnnachbarschaften im Süden über die gestalteten Wohnstraßen "B" u."C" und im Norden durch den Wohnstraße "A" (Schrittgeschwindigkeit) erschlossen.

Zur Vermeidung unnötiger Fahrbewegungen werden die Wohnstraßen "B" u."C" nicht mit dem vorhandenen Wohngebiet im Süden verbunden (es sind lediglich Fuß- u. Radwege geplant).

Die westliche Wohnstraße "C" wird im Bereich des Grünzuges als Verkehrsbremse auf nur 4,0m Breite ausgebaut (ca. 40 m gepflastert). Der Gegenverkehr ist hier wartepflichtig, für Müllfahrzeuge besteht auf der ausreichend großen Wendepalte eine Drehmöglichkeit.

Bei der östlichen Wohnstraße "B" ist es möglich im letzten Wohnhof zu wenden.

Für die Rettungsfahrzeuge ist die Durchfahrt zu den geplanten Wohngebäuden gewährleistet.

Die vorhandenen landwirtschaftlichen Wegeparzellen 11541/1 u. 1625/1 werden aufgehoben und durch die geplanten neuen Erschließungsstraßen ersetzt.

Ruhender Verkehr

An der geplanten Haupterschließungsstraße (Hildegardring) und an der Wendepalte der Wohnstraße "C" sind insgesamt ca. 40 öffentliche Parkplätze senkrecht angeordnet. Die übrigen Stellplätze werden als private Stellplätze in den jeweiligen Tiefgaragen der Wohngebäude nachgewiesen. Stellplätze sind nur in den gekennzeichneten Flächen zulässig, um genügend Gartenflächen freizuhalten.

An den Wohnstraßen werden bewußt keine öffentlichen Parkplätze angeordnet, hier darf lediglich zum Be- und Entladen kurz gehalten werden.

Nordwestlich des vorgesehenen Kreisverkehrs ist ein Sammelparkplatz (P+R) mit Busanschluß zur Überlinger Kernstadt eingerichtet.

Fuß- und Radwege

Im Plangebiet sind Fuß- und Radwege so angelegt, daß Fußgänger und Radfahrer nicht die Hauptverkehrsstraßen benutzen müssen.

Die Fuß- u. Radwege durchqueren das Wohngebiet und tangieren das Altenheim, Krankenhaus und Stadtteilzentrum. Am Kreisverkehr ist ein sicherer Überweg vorgesehen, da zukünftig auch mit erheblichem Schülerradverkehr gerechnet werden muß.

Die Fuß- u. Radwege werden mit den weiterführenden Wegen des städtischen Wegnetzes verknüpft, und verbinden so alle wichtigen Einrichtungen untereinander, so daß weitgehend auf Fahrten mit dem PKW verzichtet werden kann. Zur weiteren Verbesserung der Wegeverknüpfung wird die Errichtung einer Rad- u. Fußgängerbrücke angestrebt, im B-Plan ist sie dargestellt.

Durch den gegebenen Sichtbezug zu den Wohngebäuden ist von relativ sicheren Wegen auszugehen.

Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV)

Das Wohngebiet wird vom Bus über den Hildegardring regelmäßig angefahren. Am Hildegardring wird in der Nähe des Altenzentrums eine Bushaltestelle angeordnet.

Die Bushaltestelle südlich des Kreisverkehrs, am Krankenhaus, ermöglicht es den P+R-Benutzern und den Krankenhausbesuchern auf kurzem Weg in die Altstadt zu gelangen.

5.4 Grünordnung / Ökologie

Für das Gesamtgebiet "Schättlisberg" wurde 1990 eine Umweltverträglichkeitsstudie erstellt und im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan ein Grünordnungsplan der die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen nach § 8a BNatSchG darstellt, erarbeitet.

Durch die geplanten Grünzonen entsteht ein zusammenhängender Grünbereich, der durch seine Verbundwirkung vielen Tier und Pflanzenarten Lebensraum bieten und als Trittstein zu angrenzenden Lebensräumen dienen kann (Biotopvernetzung).

Als Bepflanzung sind mittel- bis großkronige standortgerechte Laubbäume auf ein- bis zweischürigen Wiesen mit Parkcharakter geplant.

Im weiteren Verfahren wurden die Grünordnerischen Belange weiter untersucht und ausformuliert (siehe Grünordnungsplan).

Zur Sicherung der Durchgrünung und zur Erzielung des gewünschten städtebaulichen Charakters des Gebietes werden an geeigneter Stelle auf Privatgrund Pflanzgebote festgesetzt. Hierzu dienen die Festsetzungen G1 Vorgärten, G2 Nutzgärten, G3 Grundstücksflächen im Anschluß an öffentliche Grünflächen. An der Aufkircherstr. und nach Norden hin wird zur optischen gestalterischen Einbindung des Gebietes in den gegebenen Naturraum, Pflanzgebotsflächen festgesetzt. Sie dienen gleichzeitig als Ausgleichfläche n. § 8a BNatSchG, der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans. Eine Bilanzierung der Flächen vor der Planung und danach zeigt, daß die ökologisch wertvollste Fläche, die vorh. Streuobstwiese (19 % der Gesamtfläche) ausmacht. Den Rest nehmen überwiegend Ackerflächen und versiegelte Flächen ein.

Der B-plan setzt insgesamt 39 % Grünflächen, 4 % als Streuobstwiesen und 15 % als zusammenhängender, naturnah gestalteter öffentlicher Grünzug fest.

Der flächenhafte Ausgleich ist durch diese Ersatzmaßnahmen n. § 8a BnatSchG gewährleistet. (weiteres siehe Grünordnungsplan)

Im weiteren Verfahren wurden, weitergehende Maßnahmen wie z.B. Dachbegrünung, Solarnutzung, Zisternen, Regenwasserverrieselung, sowie übergangsweise ein Gasblockheizkraftwerk zur Nahwärmeversorgung geplant und zur Verwertung regenerativer Biomasse (Holz) zu einem späteren Zeitpunkt durch eine Holzschnitzelheizanlage zur Nahwärmeversorgung ersetzt. Durch dieses spätere Heizkonzept kann bis zu 60% der sonst üblichen CO₂-Emissionen eingespart werden. Holz gibt nur die Menge Kohlendioxid ab die es beim Wachsen aufnahm, in der Bilanz mit den sonstigen Emissionen muß der CO₂-Einsparung Vorrang eingeräumt werden.

Im Plangebiet werden an geeigneter Stelle zwei Standorte für Wertstoffbehälter vorgesehen.

Das Baugebiet wird so angelegt, daß die Straßen ca. 1,0m über dem natürlichen Gelände liegen.

Hierdurch werden die Erdgeschoßfußbodenhöhen der Gebäude entsprechend angehoben, so daß die Gebäude nicht so tief in das Gelände einbinden und den hoch liegenden Grundwasserhorizont mit ihren Tiefgaragen nicht tangieren. Somit kann der geringer anfallende Erdaushub im Gelände verteilt werden und weitgehend im Plangebiet verbleiben.

6. Technische Infrastruktur/ Ver- und Entsorgung

Das neue Wohngebiet wird von der Aufkircherstraße aus an das Leitungsnetz der Versorgungsträger angebunden. Die erforderlichen Flächen für die Leitungen werden auf Privatgrund durch Leitungsrechte gesichert.

(Wasser, Abwasser, Strom, Nahwärmeleitungen, Erdgas und Telekom).

Das Abwasser wird zur Zeit in einem Mischsystem abgeführt. Angestrebt wird jedoch, das Regenwasser oberirdisch zu sammeln und im Plangebiet über einfache Grabensysteme versickern zu lassen. (sog. qualifiziertes Mischsystem)

Die Leitungsträger werden frühzeitig in die Planungsabsicht eingebunden, so daß die Ver- und Entsorgung des Gebietes gewährleistet werden kann. Als Energieträger ist Gas für ein Blockheizkraftwerk mit Nahwärmenetz und später eine Holzsnitzelheizanlage für das Nahwärmenetz geplant. (s. Standort im Plan)

Für den Standort der Heizzentrale (Holzsnitzelheizanlage) bestehen zwei Alternativen, zum einen in der Grünfläche (Fläche für Versorgungsanlagen) des Straßenknotens (Aufkircherstr. / B 31 alt), zum andern in der nord-westlichen Ecke des Planungsgebietes an der Aufkircherstraße.

7. Verkehrsbelastung / Immissionsschutz

Bei der Fortschreibung des Generalverkehrsplans wird bei der 200 m nördlich des Plangebietes liegenden B 31 von einer täglichen Belastung von 16 800 Kfz/T ausgegangen, bei der westlich des Plangebietes liegenden Aufkircherstraße von 9 600 Kfz/T.

Die geplante Bebauung des Gebietes, insbesondere die nördliche Randbebauung kann so ausgebildet werden, daß sie das innere Wohngebiet nach Süden hin abschirmt und somit zur Steigerung der Wohnqualität beiträgt.

Die Gebäude werden so geplant, daß die Nebenräume im Norden angeordnet werden und so ein ungestörtes Wohnen ermöglicht wird.

Schalltechnische Untersuchung

Auszug:

Im B-Planverfahren wurde einmal die Verkehrsbelastungsanalyse 1995 und die Prognose Verkehrsbelastung 2005 für 1995 mit den jeweiligen Verkehrsstärken ermittelt, die B 31 und der nördliche Teil der Aufkircherstraße (K 7786) wurden in die Lärmschutzuntersuchung mit einbezogen.

Orientierungswerte n. DIN für das geplante Wohngebiet (WA) liegen bei

TAG 55 dB (A) und NACHT 45 dB (A)

Die Lärmgrenzwerte nach der Bundesimmissionsschutzverordnung 16. BImSchV sind zul. bis

TAG 59 dB (A) und NACHT 49 dB (A)

nach den Orientierungswerten der DIN liegen die Schallpegelwerte ca. 2-3 dB(A) höher als im Analysefall.

Nach der 16. BimSchV können die Grenzwerte bis auf den nordwestlichsten Baukörper eingehalten werden.

Die für die Bauleitplanung anzustrebenden Grenzwerte n. DIN können im Innern des Plangebietes aufgrund der Abschirmungswirkung der nördlichen Randgebäude eingehalten werden, lediglich für die in der Schalltechnischen Untersuchung bezeichneten Gebäude 1-4 werden die Werte überschritten.

An der Nord- u. Westseite bis zum Kreisverkehr sind in allen Geschossen dieser Gebäude Schallschutzfenster erforderlich, ebenso an der Nordseite der Punkthäuser in den Obergeschossen.

Bei der Planung der zukünftigen Wohnbebauung sollte darauf geachtet werden, daß Aufenthaltsräume, wie Wohn- u. Schlafzimmer, nach Süden ausgerichtet werden.

s. Anlage Schalltechnische Untersuchung

Zur Vermeidung zusätzlicher Luftschadstoffe für den empfindlichen, zu winterlichen Inversions Wetterlagen neigenden Bodenseeraum durch individuelle Einzelfeuerungsanlagen, wird die Verwendung von Öl, Gas und Festbrennstoffen eingeschränkt und für die Primärheizung in den Einzelhaushalten nicht zugelassen, lediglich für Zusatz- und Notheizung wird stückiges, trockenes Holz für die Sekundärheizung zugelassen.

(z.B. untergeordnete Kachelöfen, offene Kamine und Kaminöfen, usw.)

Zur zentralen Nahwärmeversorgung wird eine Heizzentrale (Gas-Blockheizkraftwerk) o. (Holzschnitzelheizanlage) im Plangebiet festgesetzt.

Durch moderne Technik sind hier nur geringe Immissionen zu erwarten.

8. Geologie

Als Ausgangsmaterial für die Bodenbildung herrscht im Planungsgebiet würmeiszeitliche Grundmoräne vor, auf der sich in Abhängigkeit vom Relief vorwiegend frische, mittel- bis tiefgründige Böden mit großer natürlicher Nährkraft entwickelt haben.

Abweichende Verhältnisse finden sich allerdings in der im Norden an das Planungsgebiet angrenzenden Senkenlage mit seiner wechselfeuchten Deckschicht aus Schwemmlern. Detailliertere Aussagen zum Baugrund erfolgen im weiteren Verfahren.

9. Erschließungskosten

Die im Plangebiet anfallenden geschätzten Erschließungskosten für die herzustellenden Anlagen entfallen auf:

Öffentl. Grünflächen	ca. 6500 m ² x 45,-DM/m ²	=	292 500 DM
Verkehrsbegleitgrün ca.	1300 m ² x 45,-DM/m ²	=	58 500 DM
Straßen	ca. 2227 m ² x 313,-DM/m ²	=	697 051 DM
Ausbau K 7786 Kreisverkehr und Erschl. der Versorgungsflächen	pauschal ca.	=	110 000 DM
Öffentl. Parkplätze	ca. 513 m ² x 250,-DM/m ²	=	128 250 DM
Bäume	ca. 90 x 1400,-DM/Stk	=	126 000 DM
Straßenbeleuchtung	ca. 35 Stk x 5000,-DM/Stk	=	175 000 DM
Radwege/Fußwege ca.	2560 m ² x 80,- DM/m ²	=	204 800 DM
Radweg- / Fußwegbrücke pauschal	Stk.		250 000 DM
Kanal	ca. 468m x 750,-DM/mfl	=	351 000 DM

Hausanschlüsse	ca. 45 Stk. x 8000,-DM	=	360 000 DM
Nebenkosten	ca. 10 %	=	275 310 DM
Geschätzte Gesamtkosten einschl. Mwst.		=	<u>3 028 411 DM</u>

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob Zuschüsse zu den Einzelmaßnahmen gewährt werden.

10. Flächenbilanz / Städtebauliche Daten

Verkehrsfläche (einschl. Kreisverk, Geh-/ Radwege, Verkehrsgrün)	ca. 1,12 ha	=	26 %
Flächen für Versorgungsanlagen (an der Aufkircherstr./ B 31 alt) Nahwärmeversorgung Heizzentrale einschl. Pflanzfläche	ca. 0,28 ha	=	7 %
(reine Erschließungsfl. Wohngebiet m. GFL-Fläche ca. 0,45ha = 10,5 %)			
Wohnbauland m. priv. Grünfl. (Netto)	ca. 2,23 ha	=	52%
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,65 ha	=	15 %
Gesamtfläche des Geltungsbereichs	ca. 4,28 ha	=	100,00 %
Wohneinheiten (ohne Altenheim)	ca. 210 WE = ca. 460 Einwohner	ca	107 EW/ha

11. Planverwirklichung

Es wird wegen der hohen Nachfrage an Wohnraum und wegen des dringenden Bedarfs an Altenpflegeplätzen eine zügige Rechtsverbindlichkeit, des Bebauungsplans angestrebt.

Innerhalb des Planbereichs werden zunächst drei Bauabschnitte gebildet:

- 1 BA Wohngebäude mit Altenwohnungen
Das Altenpflegeheim wird von der Diakonie übernommen.4
- 2 BA Nördliche Wohngebäudegruppe Punkthäuser
- 3 BA Südliche Gebäudegruppe

Bürgermeisteramt Überlingen

Überlingen, den 23. September 1996



[Handwritten Signature]
Fornol
Bürgermeister

