

"Schättlisberg"
2. Teiländerung B
"Stadtteilzentrum Schättlisberg"

Textteil

Große Kreisstadt Überlingen

Vorhaben- und Erschließungsplan „Stadtteilzentrum Schättlisberg“
(Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Nördlicher Amann“)



Flächennutzungsplan - Planausschnitt

Stand: 15. Dezember 1999

Satzung

der Stadt Überlingen über die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplan „Stadtteilzentrum Schättlisberg“ Überlingen (Teilaufhebung Bebauungsplan „Nördlicher Amann“)

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat am die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans „Stadtteilzentrum Schättlisberg“ unter Zugrundelegung folgender Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- §4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 578; ber. S. 720); zuletzt geändert durch Ges. vom 12. Dezember 1991 (GBl. S. 860)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8. August 1995 (GVBl. S. 617)

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

§2

Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans

Die Satzung besteht aus: Teil A: Planzeichnungen M 1/500 vom 08.11.1999
Teil B: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen vom 08.11.1999
Teil C: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen vom 08.11.1999
Teil D: Hinweise

Der Satzung beigefügt ist: Teil E: Die Begründung

§3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach §75 Abs. 3 Nr. 2 LBO begeht, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach §74 LBO zuwiderhandelt.

§4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

§5

Außerkräfttreten

Mit Inkrafttreten dieses Vorhaben- und Erschließungsplans treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft; dies gilt insbesondere für Teile des Bebauungsplans „Nördlicher Amann“, Satzungsbeschluß.

14. JAN. 2009

Überlingen, den

gez.

Weber

Der Bürgermeister



Teil B: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Allgemeine Hinweise:

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

Planungsrechtliche Festsetzungen - §9 BauGB i.v. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung - §9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) - §1 (2) und §4 BauNVO.

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 1 Abs. 2 und § 4 BauNVO. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden folgende gem. § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.2 Nebenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) - §14 (1) BauNVO

Räumlich wirkende, als selbstständige Gebäude in Erscheinung tretende Baukörper sind in der überbaubaren Grundstücksfläche, sowie im Bereich der Gartenzonen G1, G2 unzulässig. In der Gartenzone G3 sind keine Nebenanlagen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Kinderspielgeräte.

Hinweis:

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

2. Maß der baulichen Nutzung - §9 (1) NR. 1, BauGB und §16 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) - §16 (2) NR. 1 BauNVO

Siehe Planeinschrieb: GRZ-WA1 0,45 GRZ-WA2 0,5 GRZ-WA3 0,4 GRZ-WA4 0,4

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

2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ) - §16 (2) NR. 2 BauNVO

Siehe Planeinschrieb: GFZ-WA1 1,5 GFZ-WA2 1,2 GFZ-WA3 1,2 GFZ-WA4 1,2

Bei der Ermittlung der Geschößflächenzahl bleiben die Flächen der Tiefgaragen und Untergeschosse unberücksichtigt

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

Siehe Planeinschrieb

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit Gebäudehöhe GH-WA1 = 10,5 m, GH-WA2 = 9,5 m als Höchstgrenze, bezogen auf die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH) des Baukörpers und die Höhe des geplanten Gebäudes festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit GH-WA3 = 6,5m, GH-WA4 = 9,5m als Mindest- und/oder als Höchstgrenze festgesetzt, bezogen auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe (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 bis 0,80 m erhöht festgesetzt.

Die Bezugsgröße für die Gebäudehöhe bezogen auf die EFH ist der Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Unterkante der Wärmedämmung des Daches des Gebäudes.

Bei Flachdachgebäuden gilt entsprechend, die Oberkante der Rohdecke des obersten Vollgeschosses als Höchstgrenze der jeweiligen Bauzone. (Konstruktive Aufbauten und Wärmedämmung sind oberhalb der Rohdecke zul.)

Bei Gebäuden mit Dachsonderformen ist entsprechend die höchste Gebäude- linie als Höchstgrenze festgelegt.

In den mit „*“ gekennzeichneten Bauzonen sind Staffelgeschosse als nicht Vollgeschosse auf dem obersten Vollgeschoß zulässig. Die Höhe der Staffelgeschosse wird mit 3,25 m als Höchstgrenze festgesetzt.

Es ist aus abwassertechnischen und ökologischen Gründen erforderlich, die Straßen gegenüber dem natürlichen Gelände um ca. 1 m 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 oder gärtnerisch genutzten Fläche zu zuführen.

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

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil: offene-, geschlossene Bauweise

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

In WA3 und WA4 sind aus Schallschutzgründen, auf der Nordseite der Gebäude nur Nebenräume wie z.B. Bad und Treppenhaus zulässig.

4 **Stellung der baulichen Maßnahmen** - §9 (1) NR 2 BauGB

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptgebäuderichtungen sind zwingend einzuhalten

5 **Überbaubare Grundstücksfläche** - §9 (1) NR.2 BauGB und §§ 22 und 23 (3) BauNVO

Siehe Einzeichnung im Plan

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. In WA3 und WA4 sind die Tiefgaragenflächen zu begrünen. Ausnahmen zu den Baugrenzen (§23 (3) Satz 3 BauNVO) Als Ausnahme können die festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, Eingangsüberdachungen sowie Vor- und Anbauten bis 5m Breite und bis zu 2,50m überschritten werden.

6 **Hausbreiten**

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

7 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte GFL** - §9 (1) NR 21 BauGB

GFL1 -Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger, Fahrrecht zugunsten der Anlieger.

GFL2 -Geh-, Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten Versorgungsträger

GFL3 -Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

8 **Zu- und Abfahrtsverbot** - §9 (1) NR 11 BauGB

Die Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind nur an den gekennzeichneten Stellen zulässig

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

Siehe Einzeichnung im Plan

Es wird eine Gemeinschaftstiefgaragenein- und -ausfahrt von der Aufkircherstraße für die Grundstücke Fl.St.Nr. 5011 und 5010 der Bau GmbH Überlingen und der Schneider Wohnbau geben

10 Flächen für oberirdische Garagen und Stellplätze - §9 (1) NR. 4 und §22 BauGB

Die oberirdischen Garagen Carports u Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der im Plan besonders gekennzeichneten Flächen (Stpl) zulässig

11 Gestaltung der unbebauten Flächen - §9 (1) NR. 21 und 22 BauGB und § 23 (5) BauNVO

Im Bereich von WA3 und WA4 (Flurstück 5010) dürfen die Flächen mit Erdanschluss zw.schen öffentlicher Fahrbahn oder GFL-Fläche und Gebäude 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

Ansonsten ist eine Einheitlichkeit zwischen öffentlichen Flächen und öffentlich zugänglichen Flächen (GFL-Flächen) auf privaten Grundstücken herzustellen, wenn sie übergangslos ineinander greifen Die verbleibenden Flächen sind zu begrünen.

12 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

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

Aus Gründen der Umweltvorsorge ist für das Gebiet „Nördlicher Amann“ eine zentrale Heizzentrale (Holzschnitzelheizanlage) errichtet worden. Sie dient der Vermeidung von Umweltschadstoffen (CO₂). Die Verwendung von Öl, Gas und Festbrennstoffen zur Individualfeuerung von Primärheizungen wird nicht zugelassen Ein Anschluss an die o.g. Anlage wird vorgeschrieben.

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

Hinweis

Die Wärmeversorgung des Planungsgebietes erfolgt über eine zentrale Heizzentrale (Holzschnitzelheizanlage). 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 und Fotovoltaikanlagen werden über das Landes-gewerbeamt Stuttgart gefördert

Unabhängig von der geltenden Wärmeschutzverordnung und deren Nach-weisverfahren werden deshalb für die wesentlichen Bauteile der Gebäude fol-gende Anforderungen empfohlen

Bei Wohnbauten

Dach/Außenwand $K - 0,25 \text{ w / m}^2 \times K$ bis $k - 0,30 \text{ w/m}^2 \times k$

Bauteile gegen Erdreich $K - 0,35 \text{ w/m}^2 \times k$

Fenster

Wärmeschutzglasfenster $K - 1,3 \text{ w/m}^2 \times k$ bis $k - 1,1 \text{ w/m}^2 \times k$ o. besser.

K ist der Wärmedurchgangskoeffizient und gibt die Wärmemenge in Watt an die in einer Stunde durch einen Quadratmeter Fläche dieses Bauteils ausge-tauscht wird, wenn die Temperaturdifferenz 1°C beträgt.

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

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

14.1 **Öffentliche Grünflächen**

Sind naturnah als Parkanlage mit Wiesenfläche und Großbäumen auszubilden.

Siehe Festsetzungen Grunordnungsplan

14.2 **Flächen zur Regelung des Regenwasserabflusses und der Regenwas-serversickerung - §9 (1). 16 BauGB**

Das anfallende Regenwasser aus Dachflächen und unbelasteten sonstigen Flächen soll über Fließrinnen und Sickermulden dem Landschaftswasser-haushalt zugeführt werden

Siehe Festsetzungen Grunordnungsplan

14.3 **Pflanzerhaltung**

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

Siehe Festsetzungen Grunordnungsplan

14.4 Anpflanzen von Bäumen

Siehe Einzeichnung im Plan

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

Siehe Pflanzliste Grünordnungsplan

14.5 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.

Siehe Festsetzungen Grünordnungsplan

Die Grenzen der Privatgärten G1 = Nutzgarten und G 2 = Vorgarten zu öffentlichen GFL- Flächen und Grünflächen hin sind mit einer Hainbuchenhecke mit ca. 0,6m Breite und 1,20m Höhe zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebot G3 = 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.

In den Bereichen G1 und G2 ist das Anpflanzen von Nadelhölzern nicht zulässig.

14.6 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, Pfeiferwinde.

Siehe Grünordnungsplan.

15. Lärmschutz - §9 Abs. 5 BauGB

Im Planbereich 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.

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans „Nördlicher Amann“ wurde eine schalltechnische Analyse durchgeführt. Auf Grund dieser Analyse wurden auf der Nord- und Westseite zum Kreisverkehr hin die Verwendung von geeigneten Schallschutzmaßnahmen angeraten. Im Bereich WA1 und WA2 (Stadtteilzentrum) ist dem bei der Planung ebenfalls Rechnung zu tragen.

16. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern - §9 (1) NR 26 BauGB

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

Sind Böschungen und Stützmauern im Plan nicht dargestellt, so sind diese mit Betonkeil auf Privatgrund unter 0,8 m Höhe (max. 0,6 m Tiefe) zu dulden

17. Sichtfelder - §9 (1) NR 10 BauGB

Sichtfelder sind von jeglicher Sichtbehinderung bis 0,7m ab Oberkante Fahrbahn freizuhalten. Hochstämmige Einzelbäume sind jedoch zulässig.

18. Höhenlage des Geländes - §9 (2) BauGB

Auf der Straßenseite und zu öffentlichen Wegen werden die Grundstücke an die Straße angeglichen. Im Bereich WA1 und WA2 ist das Gelände so zu gestalten, daß die Geländehöhe und Wege an der Gebäudeaußenwand weitgehend eben an die festgelegte Erdgeschoß-Fußbodenhöhe zu liegen kommt. Im Bereich WA3 und WA4 ist das Gelände so zu gestalten, daß die Geländehöhe und Wege an der Gebäudeaußenwand gemessen 0,3 - 0,5 m unter der festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) zu liegen kommen.

Teil C: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - §74 (1) NR. 1 LBO

1.1 Dachgestaltung

(nachfolgende Festsetzungen gelten auch für Garagen)

Die Dachform und -neigung ist gem. den Planeinschriften festgesetzt.
Die Dachdeckung ist zur Wahrung eines einheitlichen städtebaulichen und architektonischen Ausdrucks in zinkgrauem Metaldach oder als begrüntes Dach auszuführen

Wobei begrünte Dächer auch flacher geneigt sein dürfen, sofern sie intensiv oder extensiv (5-30cm Erde und/ oder Substrat) begrünt werden.

In WA3 und WA4 (Flurstück-Nr. 5010) werden Dachdecken von Tiefgaragen intensiv begrünt bzw. bei der Vorplatzgestaltung berücksichtigt.

Hinweis Dachbegrünung im Sinne dieser Festsetzung bedeutet Erde bzw. Substrataufbau für eine Vegetation flächig auf das Dach aufzubringen.
Glanzende 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

1.2 Fassadengestaltung

Im WA 1 sind Fassadenflächen oberhalb des Erdgeschosses als verputzte Flächen vorgeschrieben. Die Farbgebung darf nur einheitlich und homogen in nicht grellen (z.B. Signalfarben) bzw. pastelligen Tönen erfolgen. Die Farbgebung ist mit benachbarten Gebäuden und den im unmittelbaren Umfeld bereits geplanten oder im Bau befindlichen Bauwerken abzustimmen.
Im Erdgeschoß sind andere Materialien zulässig.

Im WA 2 sind aus gestalterischen Gründen andere wie die im WA 1 erlaubten Materialien zu verwenden, da sich aus nutzungsspezifischen Gründen der Gebäudetypus „Einkaufszentrum“ von der Wohn- und Geschäftsbebauung abheben sollte (Auffindbarkeit) z.B. Paneelfassade.

1.3 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie

sind auf Dächern zulässig, sie müssen jedoch in die jeweilige Dachfläche integriert werden.

2. Aufzugsüberfahrten, Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachterrassen

sind durch Brüstungsmauern wie die Fassadenflächen einzufassen.

3 Werbeanlagen und Automaten - §74 (1) NR. 2 LBO

3 1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am 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 min. 50 cm einzuhalten. Als Beschriftung sind nur Einzelbuchstaben bis zu einer 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 2 Automaten

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

4 Außenantennen - §74 (1) NR. 4 LBO

Mehr als eine Außenantenne u. eine Parabolantenne pro Gebäude ist unzulässig. Parabolantennen sind so anzuordnen, daß sie von der Straßenseite aus nicht einsehbar sind und min. 1 m hinter der Vorderkante des Daches angeordnet sind.

5. Elektrische Freileitungen - §74 (1) NR. 5 LBO

Aus städtebaulichen Gründen sind Niederspannungsfreileitungen als Freileitung unzulässig.

6. Einfriedungen - §74 (1) 3. LBO

Einfriedungen der Gartenflächen sind nur in den mit G1 und G2 gekennzeichneten Flächen zulässig.

Siehe Festsetzung Grünordnungsplan

G1 hier sind verputzte Wände, Sichtmauerwerk (ausgenommen Klinker), Sichtbetonwände oder Holzlattenzäune und Buchenhecken bis 2.0 m ab EFH zulässig.

G2 hier sind verputzte Wände, Sichtmauerwerk (ausgenommen Klinker), Sichtbetonwände oder Holzlattenzäune bis 1,6 m über der OK - Straße zulässig.

7. Müllbehälterstandorte - §9 (1) NR 11 BauGB

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

Teil D: Hinweise

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

Lichtmasten und Schilder sind auch auf Privatgrund bis 0,5m ab Straßenbegrenzungslinie zu dulden.

2. Bodenschutz

Bei allen Planungs- und Baumaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Bodens (§4 BodSchG; §§ 1, 202 BauGB; §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Das vom Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz - herausgegebene Merkblatt für den Bauherren: „Bodenschutz bei Bauarbeiten“, Juli 1995 ist zu beachten. Den Bauherren ist mit der Genehmigung jeweils eine Kopie dieses Merkblattes auszuhängen. Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Es wird geprüft, ob innerhalb des Baugrundstückes ausschließlich wasserundurchlässige Beläge (Vorplatz) zugelassen werden können.

Auf Untergrundverdichtungen ist soweit als möglich zu verzichten

3. Denkmalschutz

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

4. Geländeprofil

Den Baugesuchen sind aussagekräftige Geländeprofile beizufügen.

5 Geologie

Zur näheren Erkundung des Baugrundes sind geologische Gutachten einzuholen.

6 Abwasserbeseitigung

Gebäudedrainagen, auch Sicherheitsdrainagen, dürfen nicht an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Die Einleitung von unverschmutztem Grundwasser führt zu einer nicht zulässigen Verdünnung des Abwassers und somit zur Erhöhung der Gewässerbelastung. Das Versickern des Niederschlagswassers von metallgedeckten Dächern bedarf einer Erlaubnis nach § 2 WHG

7 Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt vor Baubeginn sind Altlasten zu erkunden.

8 Planfertigung

Vorhaben- und
Erschließungsplan

Reinhardt & Zohner
Freie Architekten
Gradebergstr 24, 88662 Überlingen
Tel 07551/61074

Katasterkarte:

Staatliches Vermessungsamt
- Dienststelle Überlingen -
Bahnhofstraße 4, 88662 Überlingen
Tel. 07551/835-442

Vermessung:

Ing.-Büro Günter Görlitz
Alte Owinger Str. 62, 88662 Überlingen
Tel. 07551/5751

Aufgestellt.

Überlingen, den 15. Dezember 1999

Vom Gemeinderat beschlossen:

Überlingen, den 14. März 2000

gez.

Weber



.....
Planverfasser

.....
Bürgermeister

Beglaubigung:

Diese Ausfertigung des Vorhaben- und Erschließungsplan "Stadtteilzentrum Schättlisberg" stimmt mit der Urschrift überein.

Überlingen, den 2. Februar 2000

Baurechtsamt

Rohland



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 Geologie
- 8 Planverwirklichung

1. Erfordernis der Planaufstellung / Ziel und Zweck der Planung

Das neue Stadtteilzentrum dient der Nahversorgung, hinsichtlich des täglichen Bedarfes und der medizinischen Versorgung der Baugebiete „Schättlisberg“ und „Härten“ sowie der Wohnbereiche Breitle-/Schreibersbildstraße, des Salem College, dem Krankenhaus sowie den betreuten Altenwohnungen.

Der genehmigte Bebauungsplan „Nördlicher Amann“ wird derzeit realisiert.

Für das geplante Zentrum muß in diesem Teil der Bebauungsplan aufgehoben werden und zur schnellen Verwirklichung ein Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen werden.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde gegenüber dem Vorentwurf im Umfang seines Geltungsbereichs erweitert. Der Geltungsbereich schließt nun das Flurstück Nr. 5010 mit ein. Dies geschah um eine Gemeinschaftstiefgarage auf den Flurstücken Nr. 5010 und Nr. 5011 realisieren zu können.

Die Realisierung dieser Gemeinschaftstiefgarage führt dazu, daß nur eine Tiefgaragenzufahrt an die Aufkircherstraße angeschlossen werden muß. Dies trägt dem rechtsverbindlichem Bebauungsplan „Nördlicher Amann“ Rechnung, welcher ebenfalls nur eine Tiefgaragenzufahrt in diesem Bereich vorsah. Ansonsten bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans „Nördlicher Amann“ im Bereich des Flurstücks Nr. 5010 unberührt.

Bei der vorgezogenen Bürgeranhörung wurden Bedenken bzgl. der Höhe des neu geplanten Stadtteilzentrums geäußert weshalb nun im Entwurf diesen Bedenken Rechnung getragen wurde und die zulässige Höhe des Gebäudes von 14,0m auf 10,50m reduziert wurde. Weiter wurde die Anzahl der maximal zulässigen Geschosse von 4 auf 3 Vollgeschosse reduziert. Über dem letzten Vollgeschoß ist nun noch ein Staffelgeschoß zulässig.

2. Lage, Geltungsbereich und Gebietsgröße

Die Grundstücke werden begrenzt durch die Aufkircherstraße, Hildegardring und der Maurus-Betz-Straße.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan begrenzt sich auf das Grundstück mit der Flurstück-Nr. 5011 sowie das Grundstück mit der Flurstück-Nr. 5010 (siehe Plan).

Des weiteren werden öffentliche Grundstück tangiert für die Tiefgaragenein- und -ausfahrt auf die Aufkircherstraße und im Bereich der Zufahrt/Anlieferung auf den Hildegardring.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Titelblatt).

Der Vorhaben- und Erschließungsplan kann aufgrund seiner Konzeption als ebenfalls aus dem FNP entwickelt angesehen werden.

Für das Plangebiet besteht seit dem 17.7.1996 der Bebauungsplan „Nördlicher Amann“.

4. Bestand

Die Grundstücke liegen im Norden am Rande der Überlinger Kernstadt, an der nord-westlichen Zufahrt (Aufkircherstraße K 7786) nach Überlingen von der jetzigen B31. Das derzeit im Bau befindliche Wohngebiet „Nördlicher Amann“ und Holzschneitzelheizzentrale liegen westlich am Fuß des „Drumlins Bergle“ (Höhe 471,50 m ü NN und ca 70 m ü dem Wasserspiegel des Bodensees) und steigt nach Osten und Westen leicht an und ist in Nord-Südrichtung fast eben

Die Bauten des westlich gelegenen städtischen Krankenhauskomplexes und die nördlich gelegene neuapostolische Kirche sind die einzigen Hochbauten in der näheren Nachbarschaft.

Das östlich gelegene im Bau befindliche Altenpflegeheim ist ebenfalls eine sehr flächige Baumassen. Im Süden und Norden entsteht eine mehrgeschossige Wohnbebauung zum Teil auch Punkthäuser

5. Grundzüge der Planung

5.1 Städtebau / Hochbau

Das derzeit im Bau befindliche Wohngebiet „Nördlicher Amann“ mit dem zentralgelegenen Altenzentrum ist Ergebnis des städtebaulichen Ideenwettbewerbs

Leitgedanke für das Stadtteilzentrum war die funktionale Einbindung in das zukünftige Wohngebiet.

Das im nördlichen Teil des Geltungsbereichs neu geplante Nahversorgungszentrum bildet mit seinem markanten straßenbegleitenden Baukörper (EG + 2 Obergeschosse sowie ein Staffelgeschoß über dem obersten Vollgeschoß) das „Tor“ in das Wohngebiet. Gleichzeitig erzeugt es zur Aufkircherstraße eine sinnvolle Abgrenzung und Abschirmung (Lärmschutz). Der 2-geschossige Flachdachbau ist gestaffelt und ordnet sich klar unter. Die beiden Hauptbaukörper werden durch die 2-geschossige zentrale Eingangshalle (verglasst) getrennt.

Die konsequente Anordnung der Baukörper entlang der südlichen Grundstücksgrenze erlaubt großzügige Freiflächen im Norden und läßt somit eine zusammenhängende Platzgestaltung in Verbindung mit den Stellplätze sowie notwendige Anlieferung und Zufahrt zu.

Durch die kompakte Bauweise der Gebäude wird in Verbindung mit energiesparender Bauweise ein wichtiger Beitrag zur ressourcensparender Siedlungsplanung geleistet.

Die Realisierung des Stadtteilzentrums wird von der Bauträgersgesellschaft, Bau GmbH Überlingen in Verbindung mit den Architekten Reinhardt & Zohner gewährleistet.

Das Plangebiet ist mit einer baulichen Dichte von GRZ 0,4 - 0,5 und einer GFZ 1,5 - 1,2 geplant (ohne Anrechnung von Garagengeschossen), um eine wirtschaftliche Bauweise und einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu ermöglichen.

Im Rechtsplan wird die GFZ in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt durch die Festsetzung der max Gebäudehöhen sind die Baukörper und die Baumassen eindeutig definiert Die Gebäude sind mit 2 - 3 Vollgeschossen zulässig. Es handelt sich im Bereich des geplanten Stadtteilzentrums um eine offene Bauweise Im übrigen Geltungsbereich handelt es sich um eine geschlossene Bauweise

5.2 Geplante Nutzung

Das im nördlichen Teil des Geltungsbereich geplante Stadtteilzentrum wird zur Deckung der öffentlichen Nahversorgung dringend benötigt.

Untergeschoß: Erforderliche Stellplätze in der Tiefgarage mit Gemeinschaftsein- und Ausfahrt der Grundstücke mit der Fl.St.Nr. 5011 und 5010 von der Aufkircherstraße sowie notwendige Abstellräume

Erdgeschoß Oberirdische Stellplätze in Verbindung mit der Vorplatzgestaltung, Supermarkt ca. 500 m², zusätzlich ebenerdige Nebenräume, zentrale Eingangshalle und Info-Möglichkeit mit Café und Kiosk, Ladenzone bzw. Apotheke

1. Obergeschoß: Verwaltung ca. 930 m²

2. Obergeschoß: Arztpraxen bzw. Büronutzung je ca. 317 m²

Staffelgeschoß: Arztpraxen bzw. Büronutzung

Laut Gemeinderatsbeschuß wurde eine Verkaufsfläche mit ca. 500 m² festgesetzt. Nach eingehender Prüfung wurde festgestellt, daß eine wirtschaftliche Größe für einen Supermarkt von ca. 500 m² Verkaufsfläche benötigt wird. Gesondert gerechnet werden notwendige Nebenräume auf der Verkaufsebene.

Die ruhigen und klaren Baukörper binden sich gut in die Gesamtbebauung in Verbindung mit Altenpflege, neuapostholischer Kirche und Wohnbebauung ein.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs mit seiner geschlossenen Bauweise ist mit all seinen Festsetzungen dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Nördlicher Amann“ entnommen.

5.3 Verkehrserschließung

Individualverkehr (MIV)

Die Erschließung ist zum einen über den „Hildegardring“ (Zufahrt + Anlieferung) und „Aufkircherstraße“ (Ein-/Ausfahrt Tiefgarage) gesichert. Von der Maurus-Betz-Straße werden die restlichen Stellplätze erreicht.

Der geplante und z.T. verwirklichte Fuß- und Radverkehr wird nicht behindert. Er wird in Teilen sogar erheblich durch die Platzgestaltung des geplanten Stadtteilzentrums aufgewertet und attraktiver gestaltet.

Ruhender Verkehr

Entlang des Hildegardringes befinden sich 16 öffentliche Parkplätze. Zusätzliche Stellplätze sind für das geplante Stadtteilzentrum oberirdisch auf dem Baugrundstück angeordnet; 8 Stellplätze im Vorplatzbereich und entlang der Maurus-Betz-Straße weitere 11 Stellplätze. Die übrigen erforderlichen Stellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen, die Ein-/Ausfahrt erfolgt von der Aufkircherstraße.

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

5.4 Grünplanung/Ökologie

In diesem Zusammenhang wurde für den Bebauungsplan „Nördlicher Amann“ ein Grünordnungsplan der die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen darstellt, erarbeitet.

Die grünordnerischen Empfehlungen, des im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans „Nördlicher Amann“ aufgestellten Grünordnungsplan, sind in diesen Vorhabens- und Erschließungsplan zu übernehmen. Dies bedeutet daß die Empfehlungen des Grünordnungsplans für den Bereich Flurstück 5010 weiter Bestand haben. Im Bereich des Flurstücks Nr. 5011 (WA1 und WA2) sind diese Empfehlungen in enger Abstimmung übernommen.

Dies dient einem einheitlichen Erscheinungsbild des gesamten Planungsgebietes und dadurch kann auf die erneute Erarbeitung einer weiteren Grünplanung verzichtet werden.

Die Flachdächer werden begrünt. Zusätzlich ist eine Platzbegrünung mit mittel- bis großkronigen standortgerechten Laubbäumen zwischen dem Hildegardring und der Bebauung geplant.

Die Straßen sind ca. 1 m über dem natürlichen Gelände angelegt.

Hierdurch wird die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe des Gebäudes entsprechend angehoben, so daß das Gebäude nicht so tief in das Gelände einbindet und den hochliegenden Grundwasserhorizont mit ihrer Tiefgarage nicht tangiert. Somit kann der geringer anfallende Erdaushub auf dem Grundstück weitgehend verteilt werden.

6. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird von der Aufkircherstraße aus an das Leitungsnetz der Versorgungsträger angebunden. Die Versorgung (Wasser, Abwasser, Strom, Erdgas + Telekom) ist gesichert. Als Wärmeversorgung ist ein Anschluß an die Holzsnitzelheizzentrale festgesetzt.

7. Geologie

Als Ausgangsmaterial für die Bodenbildung herrscht im Planungsgebiet würmeiszeitliche Grundmoräne vor, auf der sich in Abhängigkeit vom Relief vorwiegend frische mittel- bis tiefgrundige Böden mit großer natürlicher Nährkraft entwickelt haben. Mit dem Bauantrag bzw. der Kenntnisaufgabe wird der Genehmigungsbehörde zur näheren Erkundung des Baugrundes ein geologisches Gutachten gefertigt.

8. Planverwirklichung

Da bereits mit der Erstellung der Wohnbebauung nördlich des Plangebietes begonnen wurde, besteht dringender Bedarf an Nahversorgung. Daher wird eine zügige Rechtsverbindlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplans angestrebt.

Überlingen, den 15. Dezember 1999

Planverfasser