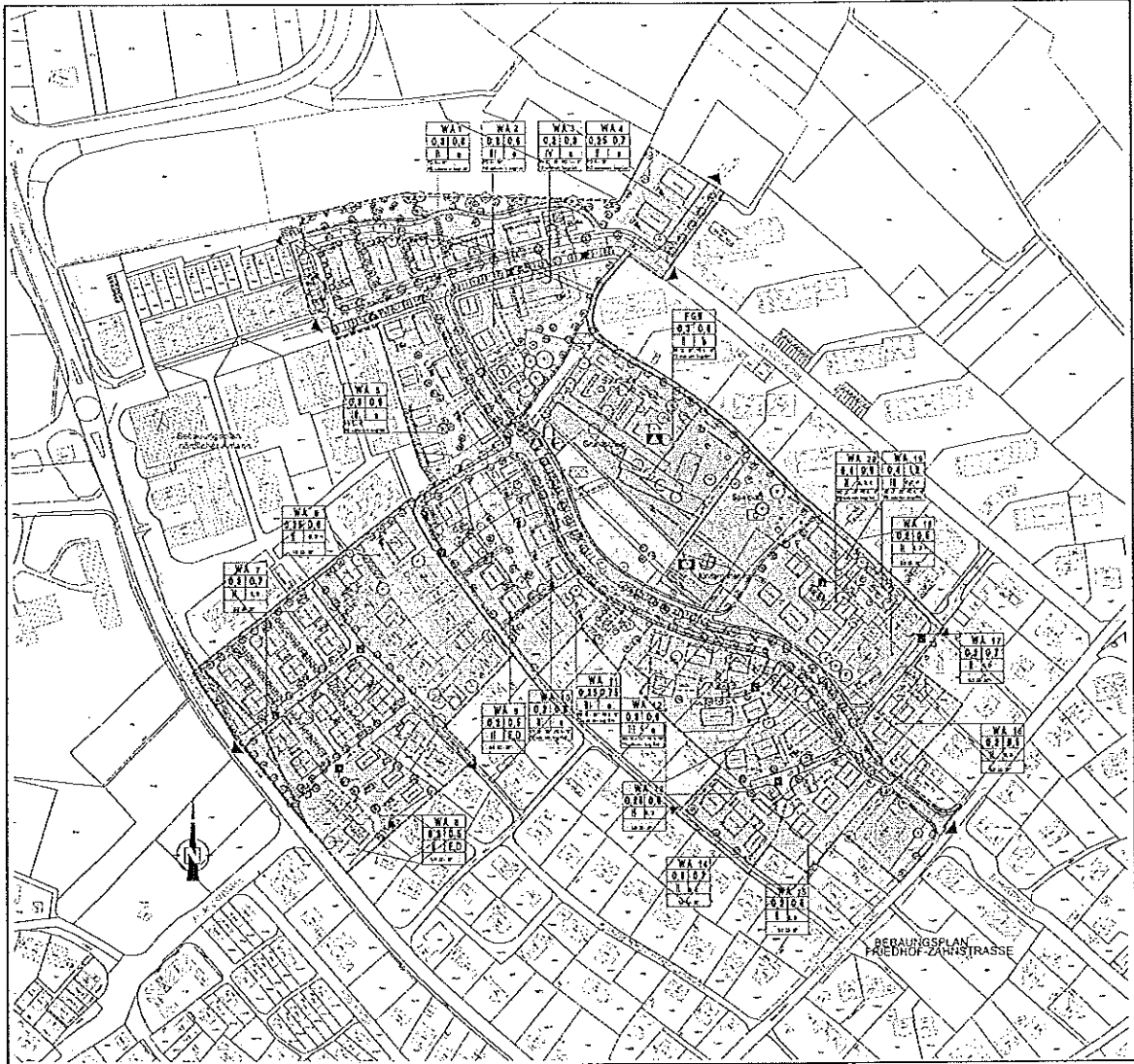


"Schättlisberg"
2. Teiländerung C
"Straße Am Schättlisberg"

Textteil



- Landratsamt Bodensee Kreis -



Stadt Überlingen Bodensee

- Bebauungsplan

"Schüttlisberg" (2. Teiländerung)

Stand November 2005

Stadt Überlingen - Bebauungsplan "Schättlisberg" (2. Teiländerung)

(November 2005)

Inhalt:

- Festsetzungen
- Pflanzenliste
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung

Anlagen:

- Rechtsplan

Satzung

der Stadt Überlingen über die Teiländerung des Bebauungsplanes

"Schättlisberg "

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat am ^{23. 11. 05}..... die
Teiländerung des Bebauungsplanes "Schättlisberg" unter
Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung
beschlossen:

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997
(BGBl. I S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch
Art. 1 des Gesetzes vom 26.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
unter Berücksichtigung von § 233 (Allgem. Überleitungs-
vorschriften).
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar
1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04. 1993
(BGBl. I S. 466)
- 3.) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie
über die Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung - PlanzV-90)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 1981,
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 1990
(BGBl. I S. 58)
- 4.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Oktober
1983 (GBl. S. 578, berichtigt S. 720), zuletzt geändert
durch § 25 Mittelstandsförderungsgesetz vom 19.12.2000
(GBl. S. 745)

Satzung

§ 1



Räumlicher Geltungsbereich

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


§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes
M 1 : 1000
vom  - 10. 05
2. den Bebauungsvorschriften
vom  - 11. 05

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung
vom  - 11. 05
2. Lage- / Übersichtsplan
vom

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

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

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

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

- WA = Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

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

- FGB = Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 (1) Nr. 5. BauGB)

Zweckbestimmung:

- Schule
- Kindergarten

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen.

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Stadt Überlingen - Bebauungsplan "Schättlisberg" (2. Teiländerung)

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

Zulässig ist die zwei-, drei- und viergeschossige Bauweise. Die Angaben in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der Gesamthöhe und der maximalen Wandhöhe sowie der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen.

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

1.2.4.1 Gesamthöhe der Gebäude

Die Gesamthöhe der Gebäude beträgt:

- zweigeschossige Bauweise mit Festsetzung Satteldach (SD) = Gesamthöhe max. 11,00m
- Bei der zweigeschossigen Bauweise mit Festsetzung Pultdach (PD) und Flachdach (FD) ist zusätzlich ein Staffelgeschoss als nicht Vollgeschoss zulässig. Die Gesamthöhe des Gebäudes darf 9,25 m nicht überschreiten.
- dreigeschossige Bauweise= Gesamthöhe max. 12,50m
- viergeschossige Bauweise= Gesamthöhe max. 14,5 m

1.2.4.2 Wandhöhe

Festgesetzt ist:

- zweigeschossige Bauweise = Wandhöhe max. 6,5 m
- dreigeschossige Bauweise = Wandhöhe max. 9,00 m
- viergeschossige Bauweise= Wandhöhe max. 11,5 m

Die Wandhöhe wird gemessen von der festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachkonstruktion.

Stadt Überlingen - Bebauungsplan "Schüttlisberg" (2. Teiländerung)

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

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

- Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig ist die offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO sowie Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen. Die Einträge in den Nutzungsschablonen sind maßgebend.

Für die im Norden des Plangebietes, nördlich der ausgewiesenen Querstrasse zum "Hildegardring" gelegenen Baufenster (Hausgruppen) wird festgesetzt, dass aus Schallschutzgründen auf der Nordseite der Gebäude nur Nebenräume wie. z.B. Bad und Treppenhaus zulässig sind.

- Flächen für den Gemeinbedarf (FGB)

Zulässig ist die besondere Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO

Die Angaben in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

3.0 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtungen sind durch Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Außenwände der Gebäude sind weitgehend rechtwinklig bzw. parallel zu den eingetragenen Hauptfirstrichtungen zu erstellen.

Stadt Überlingen - Bebauungsplan "Schättlisberg" (2. Teiländerung)

4.0 Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)

Die zulässige Erdgeschoss-Fußbodenhöhe wird auf max. 50 cm über dem gewachsenen Gelände, gemessen im Schnittpunkt der Diagonale des Baufensters festgesetzt.

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

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

Für die Baugrundstücke, in denen Tiefgaragen ausgewiesen werden, sind jeweils maximal zwei oberirdische Stellplätze als Besucher-Stellplätze zulässig. Bei mehr als 2 Wohneinheiten je Gebäude sind die Stellplätze bindend in einer Tiefgarage zu realisieren. Bei bis zu 2 Wohneinheiten ist die Unterbringung der Stellplätze nur innerhalb der Baufenster zulässig.

Wenn ein Mindestabstand von der Strasse zur Garageneinfahrt von 5 m eingehalten wird, kann die Fläche vor der Garageneinfahrt als privater Stellplatz genutzt werden und wird in die Berechnung der erforderlichen Stellplätze miteinbezogen.

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

Für jedes Grundstück ist eine Zufahrtsbreite von maximal 3 m zulässig.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen ausgewiesen als:

- Erschließungsstraßen
- Geh- und Radwege
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- verkehrsberuhigter Bereich
- Quartiersplatz
- Öffentliche Parkierungsflächen

7.0 Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung (§ 9 (1) Nr. 12,14 BauGB)

Im Plangebiet sind Standorte für

- eine Heizzentrale,
- eine Trafostation,
- Wertstoffcontainer

festgesetzt.

8.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

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

Anlagen für die Kleintierhaltung und Abstellflächen für Boote, Campingwagen und Wohnmobile über 3,5 Tonnen sind nicht zulässig.

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

9.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im Bebauungsplan sind öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung festgesetzt.

Zweckbestimmung:

- Spielplatz
- Quartierspark
- Verkehrsbegleitgrün, Baumreihen
- Bachaue

Die Bepflanzung erfolgt entsprechend der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzenliste.

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

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

Stadt Überlingen - Bebauungsplan "Schüttlisberg" (2. Teiländerung)

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

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

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

Zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorten ist je 300 m² Grundstücksfläche je ein Laubbaum gem. Pflanzenliste zu pflanzen.

10.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind im Norden des Plangebietes Flächen für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern als naturnahe Bepflanzung entlang des Erlenbachs (Bachaue) festgesetzt.

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

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

Das Dachwasser der aufgrund von Lage und Topographie anschließbaren Gebäude soll über diese Flächen in den vorhandenen Bachlauf eingeleitet werden.

11.0 Feuerungsanlagen / Einschränkung von Brennstoffen (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)

Im an das Plangebiet angrenzenden Baugebiet „Nördlicher Amann“ ist aus Gründen der Umweltvorsorge eine zentrale Heizanlage als Holzschnitzelanlage errichtet worden. die Erweiterung mit einem Blockheizkraftwerk ist vorgesehen. Sie dient der Vermeidung von Umweltschadstoffen(CO₂).

Es wird der Anschluss der Gebäude im Plangebiet an diese Anlagen festgesetzt.

Festbrennstoffe (trockenes Holz) dürfen nur für Sekundärheizungen verwendet werden.

Stadt Überlingen - Bebauungsplan "Schättlisberg" (2. Teiländerung)

12.0 Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Leitungsrechte zugunsten der Stadt Überlingen für die Anlage von Ableitungsmulden und Regenwasserkanälen eingetragen.

12.0 Lärmschutz (§ 5 (2) Nr. 6 BauGB)

Für die Hausgruppen nördlich der Strasse „Hildegardring“ sind für die Nordseiten Lärmschutzmaßnahmen ausgewiesen.

ausgefertigt:



Stadt Überlingen, den 14. 07. 06

Wels

Volkmär Weber, Oberbürgermeister

Stadt Überlingen - Bebauungsplan "Schättlisberg" (2. Teiländerung)

Hinweise:

1. Höhenaufnahmen:

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse von einem vereidigten Vermesser aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung abzustimmen.

Jedem Baugesuch sind Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

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

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluss nach § 37 Abs. 4 WG unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – untere Wasserbehörde – anzuzeigen.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Drainagen zur dauerhaften Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 3 WHG sind nicht zulässig. Wird Grundwasser erschlossen, sind die entsprechenden Bauteile wasserdicht auszuführen und Rohrgräben o.ä. abzudichten.

3. Freiflächen

Jedem Baugesuch ist ein qualifizierter Freiflächen-Gestaltungsplan beizufügen, in dem die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schättlisberg“ (Teiländerung) nachzuweisen ist.

4. Archäologische Denkmalpflege

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

5. Erdaushub

Unbelasteter Erdaushub soll auf den entsprechenden Baugrundstücken verbleiben oder der Erdaushubbörse beim Landratsamt Bodenseekreis zur anderweitigen Verwertung gemeldet werden.

Stadt Überlingen - Bebauungsplan "Schüttlisberg" (2. Teiländerung)

6. Landwirtschaft

Die Bewohner im Bebauungsplangebiet müssen sich auf die unmittelbare Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen im Norden und Nordwesten des Plangebietes einstellen. Zumutbare landwirtschaftliche Immissionen sind zu dulden.

Landwirtschaftliche Betriebe sollen die Nähe ihrer Flächen zum Wohngebiet berücksichtigen.

7. Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung des Plangebietes erfolgt über eine zentrale Heizanlage (Holzschnitzelheizanlage im Baugebiet „Nördlicher Amann“). Die Anschlussregelung erfolgt über privatrechtliche Verträge.

8. Farbgestaltung

Die Stadt Überlingen wirkt bei der Festlegung von Farbtönen beratend mit.

Stadt Überlingen - Bebauungsplan "Schättlisberg" (2. Teiländerung)

- Pflanzenliste -

- Laubbäume 1. + 2. Ordnung entlang der Erschliessungsstrasse, in verkehrsberuhigten Bereichen, an Wohnwegen und in öffentlichen Grünflächen, entlang der Böschung an der Aufkircher Strasse

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn*
Carpinus betulus	-	Hain-Buche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche, Sommer-Eiche
Sorbus domestica	-	Speierling
Tilia cordata	-	Winter-Linde

* = entlang der Erschließungsstraße

2. Kleinbäume auf privaten Grünflächen, in Hausgärten

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Malus floribunda	-	Zier-Apfel
Malus sylvestris	-	Holz-Apfel
Prunus mahaleb	-	Stein-Weichsel
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
zusätzlich im Bereich von Retentions- und Versickerungsflächen:		
Alnus glutinosa	-	Rot-Erle, Schwarz-Erle

Pflanzgrößen der vorstehend unter 1. - 2. genannten Gehölze jeweils min. als Solitär, 3 x v., StU 16 - 18

Stadt Überlingen - Bebauungsplan "Schüttlisberg" (2. Teiländerung)

3. Obst-Hochstämme in öffentlichen und privaten Grünflächen, entlang der Böschung an der Aufkircher Strasse

Äpfel in regionalgebräuchlichen Sorten

	Bittenfelder
	Bohnapfel *
	Gewürzluiken
	Glockenapfel
	Ontario *
	Salemer Klosterapfel
	Schwäbischer Rosenapfel
	Schweizer Orangen *
Birnen:	Bayerische Weinbirne *
	Kirchensaller Mostbirne *
	Palmischbirne *
	Schweizer Wasserbirne*

*: Laut Angaben der Landesanstalt für Pflanzenschutz, Stuttgart, haben sich die mit * gekennzeichneten Apfel- und Birnensorten während der vergangenen Jahre als relativ widerstandsfähig bzw. gering anfällig gegen Feuerbrand erwiesen.

Zwetschgen:

	Hauszwetschge
	Lukas Frühzwetschge
	Schöne aus Löwen

Stadt Überlingen - Bebauungsplan "Schöttlisberg" (2. Teiländerung)

4. Sträucher für Gehölzgruppen und Heckenstrukturen außerhalb der Bebauung

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	-	Schlehe, Schwarzdorn
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	-	Weinrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

5. Uferrandbepflanzung des Bauchlaufs (Gewässerrandstreifen)

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Alnus glutinosa	-	Rot-Erle, Schwarz-Erle
Salix alba	-	Silber-Weide
Salix cinerea	-	Asch-Weide
Salix purpurea	-	Korb-Weide
Viburnum opulus	-	Schneeball

6. Sträucher für Gehölzgruppen, freiwachsende Hecken und Einzelstellung für öffentliche und private Grünflächen, Hausgärten (heimische bzw. gebräuchliche Kultur- und Ziersträucher)**

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Buxus sempervirens	-	Buchs
Calycanthus floridus	-	Gewürzstrauch
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Hibiscus syriacus	-	Eibisch
Malus Hybr.	-	Zierapfel

Stadt Überlingen - Bebauungsplan "Schüttlisberg" (2. Teiländerung)

Philadelphus coronarius	-	Pfeifenstrauch
-------------------------	---	----------------

Syringa vulg. Hybr.	-	Flieder
---------------------	---	---------

Wildrosen		
-----------	--	--

Park- und Strauchrosen

7. Geschnittene Hecken für öffentliche und private Grünflächen, Hausgärten**

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Buxus sempervirens	-	Buchs
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	-	Liguster

8. Fassadenbegrünung

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Clematis alpina	-	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	-	Bergrebe
Clematis vitalba	-	Gemeine Waldrebe
Parthenocissus quinquef.	-	Wilder Wein
Parthenocissus tric.	-	Wilder Wein, Selbstklimmer
Rosa spec.	-	Kletterrosen in Sorten
Vitis spec.	-	Weinrebe
Wisteria sinensis	-	Blauregen

9. Flächige Bepflanzung / Unterpflanzung für öffentliche und private Grünflächen, Hausgärten**

heimische Kleingehölze, z.B.

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Hedera helix	-	Efeu
Rosa arvensis	-	Feld-Rose, Kriech-Rose
Rosa gallica	-	Essig-Rose
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernell-Rose

Stadt Überlingen - Bebauungsplan "Schüttlisberg" (2. Teiländerung)

heimische Stauden, z.B.

Alchemilla mollis - Frauenmantel

Galium odoratum - Waldmeister

Geranium macrorrhizum - Storchschnabel

Lamium maculatum - Taubnessel

heimische Gräser + Farne

** = Für Pflanzungen im Nahbereich des öffentlichen Spielplatzes und der privaten Spielbereiche sind die Vorschriften der DIN 18034 zu beachten.

10. Dachbegrünung (für Flach- und flachgeneigte Dächer, Garagen + Carports gem. den örtlichen Bauvorschriften)

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

Satzung

der Stadt Überlingen über Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBOBaWü für den Bebauungsplan

„Schättlisberg“ (2. Teiländerung)

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat am die Aufstellung von Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schättlisberg“ (2. Teiländerung) unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- 1.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**
in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2001 (GBl. vom 28.12.2000 S. 760)
- 2.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 578, berichtigt S. 720), zuletzt geändert durch § 25 Mittelstandsförderungsgesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 745)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich entspricht dem im zeichnerischen Teil dargestellten Geltungsbereich Bebauungsplanes „Schättlisberg“ (Teiländerung).

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. den Bauvorschriften vom

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung vom

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen nach § 74 LBO in diesem Plan zuwiderhandelt. Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer gegen

1. die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO,
2. die Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten gem. § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO,
3. die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO,
4. die Beschränkung der Verwendung von Außenantennen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 4
5. die Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 5,
6. die Pflicht zur Herstellung von Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser gem. § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO verstößt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO über die Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Bereich des Bebauungsplanes "Schättlisberg" (2. Teiländerung), Stadt Überlingen

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

Inhalt:

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

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 1000 dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schättlisberg" (2. Teiländerung).

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

2.1 Baukörper

Die Baukörper sind in weitgehend rechteckiger, längsgestreckter und geschlossener Form zu erstellen. Gebäudeecken ohne Abstützungen sind unzulässig.

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteil zueinander nicht verunstaltend wirken.

2.2 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind:

- Satteldächer, Dachneigung 12 – 25°
- Satteldächer, Dachneigung 32° - 38°
- Pultdächer, Dachneigung 5° - 15°

Flachdächer als extensiv begrünte Dächer (Mindest-Substratauftrag 10 cm)

Die Eintragungen in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

Für Garagen- und Nebengebäude sind zulässig:

- Satteldächer + Pultdächer,
Dachneigung entsprechend den Hauptgebäuden
- Flachdächer

Flachdächer sind nur als begrünte Dächer mit einem Mindest-Substratauftrag von 10 cm zulässig.

2.3 Dacheindeckung

In den Baufenstern, in denen ausschließlich flachgeneigte Satteldächer, Pult- oder Flachdächer zulässig sind, ist die Dachdeckung mit grauen Materialien oder als begrüntes Dach auszuführen. Reflektierende Materialien und metallgedeckte Dächer sind nicht zulässig.

Für Satteldächer mit einer Dachneigung von 32 – 38° sind glänzende Ziegel bzw. Dachsteine nicht zulässig. Es sind naturrote, braunrot engobierte oder ziegelbraune Materialien zu verwenden.

Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind zulässig. Sie müssen in die jeweilige Dachfläche integriert sein.

Die Abdeckungen von Tiefgaragen sind mit Erde zu überdecken und zu begrünen (Mindestauftrag einschließlich Drainageschicht 50 cm).

2.4 Dachaufbauten

Zulässig sind für Satteldächer mit einer Dachneigung von 32 – 38°:

- Schleppgaupen,
- Giebel-,/ giebelständige Gaupen mit Satteldach.

Die Gesamtlänge aller Gaupen einer Dachseite darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Als seitlicher Abstand der Gaupe zum Ortgang sind mindestens 2,00 m und zwischen den Einzelgaupen ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Der Ansatzpunkt der Gaupen muß, senkrecht gemessen, mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

2.5 Dacheinschnitte, Dachflächenfenster

Dacheinschnitte, d.h. sogenannte Negativgaupen, sind unzulässig.

Dachflächenfenster sind zulässig. Sie sollen sich harmonisch in das Gesamt-Erscheinungsbild des Gebäudes einfügen und einheitliche Formate aufweisen.

2.6 Fassaden- und Wandgestaltung

Zulässig sind:

- Putzfassaden,
- einfache Holzschalungen, z.B. Deckel- und Deckleistenschalung,
- einfache konstruktive Ständerkonstruktionen.

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Asbestzement- oder Metallpaneelen sowie glänzende oder glasierte Materialien.

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

Erker und erkerähnliche Anbauten sind in einfacher, rechteckiger Form zulässig.

2.7 Farbgestaltung

Für die Gestaltung der Außenwände von Hauptgebäuden und Garagen sowie außenliegenden Mauern sind gebrochene Weiß- und Blautöne sowie helle Erdfarben zulässig.

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

2.8 Doppelhäuser

Bei Doppelhäusern soll die Gestaltung von Fassaden, Farbgestaltung, Dach und Dachaufbauten einheitlich erfolgen. Es sind einheitliche Baustoffe zu verwenden.

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

Automaten sind nur in Verbindung mit einer Gebäude-Außenwand zulässig. Sie müssen farblich in die Putzfarbe integriert werden.

Spielautomaten sind nur im Rahmen einer gaststättenrechtlichen Genehmigung zulässig.

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

Die Gesamtbreite der Werbeanlagen darf 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite bzw. des Fassadenabschnittes und eine Gesamthöhe von 40 cm nicht überschreiten. Als Beschriftung sind nur Einzelbuchstaben bis zu einer maximalen Höhe von 30 cm zulässig.

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

Stadt Überlingen - Bebauungsplan "Schättlisberg" (2. Teiländerung)

4.0 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

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

5.0 Elektrische Freileitungen

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

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

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

Die Pflege soll ohne Verwendung von Kunstdünger und Pestiziden erfolgen.

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

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

Asphalt ist nur für die Herstellung der Erschließungsstrasse sowie der Geh- und Radwege zulässig.

6.1 Einfriedungen, Abgrenzungen

Zulässig sind

- freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- geschnittene Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- einfache Zäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,00 m.

Nicht zulässig sind Maschendrahtzäune, Holzzäune mit diagonaler Lattung ("Jägerzäune") und Hecken aus Nadelgehölzen.

Zur Abschirmung von Wohnhöfen oder Terrassen sind außerdem Sichtschutzanlagen mit einer Höhe von max.

Stadt Überlingen - Bebauungsplan "Schättlisberg" (2. Teiländerung)

1,80 - 2,0 m als freiwachsende Hecken, Mauern oder als Sichtschutzblenden aus Holz zulässig. Die nachbarrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

6.2 Abfallbehälter

Abfallbehälter auf den privaten Grundstücke sind so anzuordnen oder durch bauliche und / oder Bepflanzungsmaßnahmen so zu integrieren, dass sie von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind.

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

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu sammeln und zu versickern. Die erforderlichen Flächen sind auf den einzelnen Grundstücken nachzuweisen. Der Überlauf ist an den von der Gemeinde herzustellenden Regenwasserkanal bzw. ausgewiesene Retentions- und Versickerungsflächen anzuschließen.

ausgefertigt:

Stadt Überlingen, den 14. 07. 06

.....
Volkmar Weber, Oberbürgermeister

Stadt Überlingen - Bebauungsplan "Schättlisberg" (2. Teiländerung)

Begründung - Inhalt:

1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
2. Planerfordernis + Planungsziele
3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse
4. Bestand / Nutzung
5. Planung
 - 5.1 Erschließungsstraße
 - 5.2 Flächen für den Gemeinbedarf
 - 5.3 Wohnbebauung
 - 5.4 Art und Maß der Nutzung
 - 5.5 Bebauung
 - 5.6 Lärmschutz
6. Erschließung
 - 6.1 Fahrverkehr
 - 6.2 Geh- und Radwege
 - 6.3 Öffentlicher Personennahverkehr
 - 6.4 Ruhender Verkehr
7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
8. Ver- und Entsorgung
9. Grünordnung / Freiflächengestaltung
10. Flächenbilanz
11. Städtebauliche Daten
 - 11.1 Städtebauliche Kennzahlen zur kostensparenden Erschließung
12. Kosten

Begründung

1. Das Plangebiet Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand Überlingens und grenzt an die Wohngebiete "Hildegardring" und "Nellenbach-/Zahnstraße" an.

Es umfasst eine Fläche von ca.10 ha und wird begrenzt

- im Süden von der Wohnbebauung entlang der "Nellenbachstraße,"
- im Westen vom Bebauungsplangebiet "Nördlicher Amann", von der "Aufkircher Straße" und von der Bebauung entlang der Strasse "Am Bergle",
- im Osten von der Wohnbebauung entlang der Straße "Hildegardring",
- im Norden von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Grünland), die sich bis zur Bundesstrasse 31 erstrecken.

Lage

Grundstücke

Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke:

Grundstück	Nutzung
Fl.St. Nr. 1625 (Teilfläche)	landwirtschaftliche Nutzfläche, Grünland
Fl. St. Nr. 1247/1	landwirtschaftliche Nutzfläche, Grünland
Fl.St. Nr. 3961 (Teilfläche)	Straße "Hildegardring"
Fl.St. Nr. 1625/1 (Teilfläche)	Wegegrundstück
Fl.St. Nr. 1539	landwirtschaftliche Nutzfläche, Acker
Fl.St. Nr. 1538	landwirtschaftliche Nutzfläche, Acker

Stadt Überlingen - Bebauungsplan "Schättlisberg" (2. Teiländerung)

Grundstück	Nutzung
Fl.St. Nr. 1522	landwirtschaftliche Nutzfläche, Acker
Fl.St. Nr. 1526	landwirtschaftliche Nutzfläche, Acker, Baumwiese
Fl.St. Nr. 1537 (Teilfläche)	landwirtschaftliche Nutzfläche, Grünland
Fl.St. Nr. 1536	Obstanlage, Freizeitgrundstück
Fl.St. Nr. 1535	Streuobstwiese
Fl.St. Nr. 1547/2	Wiese
Fl.St. Nr. 1547/8	Wiese
Fl.St. Nr. 1547/7	landwirtschaftliche Nutzfläche, Grünland
Fl.St. Nr. 1552	Wohnbebauung
Fl.St. Nr. 1552/1	Wohnbebauung
Fl.St. Nr. 1552/2	Wegegrundstück
Fl.St. Nr. 1551 (Teilfläche)	Wegegrundstück
Fl.St. Nr. 1548/2	Straße "Im Amann"
Fl.St. Nr. 1548/3	Garten, Bauplatz
Fl.St. Nr. 1548	Garten, Bauplatz
Fl.St. Nr. 1548/1	Wegegrundstück, Zufahrt
Fl.St. Nr. 1547	Wohnbebauung
Fl.St. Nr. 1547/6	Wohnbebauung
Fl.St. Nr. 1547/5	Wohnbebauung
Fl.St. Nr. 1547/4	Wohnbebauung
Fl.St. Nr. 1547/3	Wohnbebauung

Stadt Überlingen - Bebauungsplan "Schüttlisberg" (2. Teiländerung)

Grundstück	Nutzung
Fl.St. Nr. 1534	landwirtschaftliche Nutzfläche, Grünland
Fl.St. Nr. 1534/1	Wohnbebauung
Fl.St. Nr. 1574 (Teilfläche)	Hausgarten
Fl.St. Nr. 1574/1 (Teilfläche)	Hausgarten
Fl.St. Nr. 1576	landwirtschaftliche Nutzfläche, Grünland
Fl.St. Nr. 1577	landwirtschaftliche Nutzfläche, Grünland
Fl.St. Nr. 1577/1	landwirtschaftliche Nutzfläche, Grünland
Fl.St. 1578	landwirtschaftliche Nutzfläche, Grünland
Fl.St. 1579	landwirtschaftliche Nutzfläche, Grünland
Fl.St. 1580	landwirtschaftliche Nutzfläche, Grünland
Fl.St. 1570	landwirtschaftliche Nutzfläche, Grünland
Fl.St. Nr. 1581	Wohnbebauung
Fl.St. Nr. 1582/1 (Teilfläche)	Wohnbebauung
Fl.St. Nr. 1582	Wiese
Fl.St.Nr. 1583	Wiese
Fl.St. Nr. 1584/3	Wiese
Fl.St. Nr. 1589	Zufahrt, Wegegrundstück
Fl.St. Nr. 1584/3	Wiese
Fl.St. Nr. 1584/2	Zufahrt, Wegegrundstück
Fl.St. Nr. 1584/4	Wohnbebauung
Fl.St. Nr. 1590/2	Wohnbebauung

Stadt Überlingen - Bebauungsplan "Schättlisberg" (2. Teiländerung)

Grundstück	Nutzung
Fl.St. Nr. 1249	Wirtschaftsweg, Zufahrt
Fl.St. Nr. 1584	Wiese
Fl.St. Nr. 1533	Wiese
Fl.St. Nr. 1587	Wiese
Fl.St. Nr. 1588	Obstbaumwiese
Fl.St. Nr. 1532	landwirtschaftliche Nutzfläche, Grünland, Teilfläche als Kinder- spielplatz
Fl.St. 1531	landwirtschaftliche Nutzfläche, Grünland
Fl.St. 1530	landwirtschaftliche Nutzfläche, Grünland
Fl.St. 1527/1	landwirtschaftliche Nutzfläche, Grünland

Das Plangebiet steigt von Norden und Westen von ca. 460 m ü.NN auf eine Anhöhe mit 471.75 m. ü.NN und fällt von dort nach Süden und Osten bis auf ca. 459 m. ü.NN.

2. Planungserfordernis + Planungsziele

Baulandreserve

Das Plangebiet stellt gemeinsam mit dem angrenzenden Bebauungsplangebiet "Nördlicher Amann" die flächenmäßig bedeutendste Baulandreserve der Stadt Überlingen dar. Die Grundstücke befinden sich größtenteils in Privatbesitz.

Bebauungsplan "Nördl. Amann"

Im Bereich "Nördlicher Amann" ist es der Stadt in den letzten Jahren gelungen, Grundstücke anzukaufen und so den Bebauungsplan für eine ca. 4,3 ha große Teilfläche zu realisieren (Satzungsbeschluss 17. Juli 1996). Neben einem Altenheim und einer Einrichtung für betreutes Wohnen wurden im Bebauungsplangebiet "Nördlicher Amann" eine Kirche, kostengünstiger Eigenheimbau (Reihenhäuser) und Geschosswohnungsbau realisiert. Die Erschließung dieses Baugebietes erfolgt ausschließlich über die "Aufkircher Straße".

Stadtteilzentrum Schöttlisberg

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan „Stadtteilzentrum Schöttlisberg“, der gleichzeitig die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Nördlicher Amann“ darstellt, wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Stadtteilzentrums mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs und der medizinischen Versorgung für die Baugebiete „Schöttlisberg“ und „Härten“, sowie das Wohngebiete „Breitle-/ Schreibersbildstraße“ geschaffen. Das Stadtteilzentrum liegt am Kreuzungsbereich der „Aufkircher Straße“ mit dem „Hildegardring“ und ist mittlerweile fertiggestellt.

Erschließung

Für die weitere Entwicklung des Bereichs "Schöttlisberg" ist der Bau einer zusätzlichen Erschließungsstraße erforderlich, die in Verbindung mit der anschließenden Zahnstrasse auch Entlastungsfunktion für die "Aufkircher Straße" haben soll.

Die neue Straße stellt ab dem geplanten Kreisverkehr an der Kreuzung "Friedhof-/ Wiestorstraße" über die Zahnstraße eine wichtige Verbindung aus dem Stadtgebiet zur jetzigen Bundesstraße 31 dar, die nach ihrer Abstufung zur Landesstraße die Funktion eines Stadtrings übernehmen soll.

Stadt Überlingen - Bebauungsplan "Schättlisberg" (2. Teiländerung)

Infrastruktur

Im Plangebiet ist außerdem der Bau eines Kindergartens und einer Grundschule mit Erweiterungsoptionen vorgesehen. Diese Infrastruktureinrichtungen dienen nicht nur dem Plangebiet, sondern auch den angrenzenden Wohngebieten. Für die Schule wurde bereits ein Architekturwettbewerb durchgeführt, dessen Ergebnis dem Bebauungsplan zugrunde liegt. Weiterhin sollen öffentliche Freiflächen (Spielplatz, öffentliche Grünflächen) ausgewiesen und planungsrechtlich gesichert werden.

Wohnungsbau

Die weitere Bebauung der Flächen soll in Form einer möglichst weitgefächerten Angebotspalette für den Wohnungsbau erfolgen

- verdichteter Geschosswohnungsbau,
- kleinere Mehrfamilieneinheiten,
- Reihenhäuser,
- freistehende Einzelhäuser, Doppelhäuser,

um der vielfältigen Nachfrage gerecht zu werden und eine gesunde soziale Struktur im neuen Stadtteil zu erhalten.

Umlegungs- verfahren

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse im Plangebiet ist die Durchführung eines Umlegungsverfahrens erforderlich, das mittlerweile kurz vor dem Abschluss steht.

3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse

Die vorliegende Planung stellt die Teiländerung des seit dem 11. November 1964 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Schöttlisberg" dar. Dieser umfasste ursprünglich mit ca. 31 ha eine weitaus größere Fläche als jetzt dargestellt und übersprang mit der Ausweisung von Wohnbauflächen den nördlich des Plangebietes gelegenen Graben in Richtung B 31. In den Bereichen "Hildegardring", "Am Bergle" und "Im Amann" ist der Bebauungsplan teilweise realisiert. In geringem Umfang ist von der Teiländerung auch der seit dem 20. April 1988 rechtskräftige Bebauungsplan "Friedhof-/ Zahnstrasse" betroffen.

*Flächennutzungs-
plan*

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

- **Wohnbauflächen**
und
- **Flächen für den Gemeinbedarf**
ausgewiesen.

4. Bestand / Nutzung

Bebauung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Grundstücke enthalten, die bereits bebaut sind. Es handelt sich ausschließlich um eine kleinmaßstäbliche Wohnbebauung, vorwiegend um Einfamilienhäuser.

Landwirtschaft

Der weitaus größte Teil der Flächen wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, entweder als Acker oder in extensiver Form als Grünland und Streuobstwiesen.

Spielplatz

Im Osten des Geltungsbereiches befindet sich ein größerer Kinderspielplatz.

Naherholung

Der gesamte Bereich "Schättlisberg" ist ein beliebtes Naherholungsgebiet für die umliegenden Wohngebiete. Die Wirtschaftswege und Wiesen werden von Spaziergängern gerne genutzt.

5. Planung

5.1 Erschließungsstraße

Mit der Straßen- und Erschließungsplanung ist das Ingenieurbüro Langenbach, Sigmaringen, beauftragt

Die geplante Erschließungsstraße mündet von der Nellenbachstraße aus in das Plangebiet ein, durchquert es in Süd-Nord-Richtung und schließt an die neue Querstrasse an, die von der „Aufkircher Straße“ in Richtung Osten verläuft und an den "Hildegardring" anschließt. In ihrem Verlauf verschwenkt die Straße zweimal, um den Eindruck einer Geraden zu vermeiden und um den Geländehochpunkt 471.75 m ü.NN zu erhalten.

Ausbaustandard

Die Ausbaubreite beträgt 5,50 m mit beidseitigen, jeweils 1,50 m breiten Gehwegen. Beidseitig sind außerdem 1,20 m breite öffentliche Grünstreifen vorgesehen, um Baumreihen zu ermöglichen. Gestaltung und Ausbaustandard sollen so beschaffen sein, dass die Strasse mit "Tempo 30" ausgewiesen werden kann. Überlegungen, den Ausbauquerschnitt zu vergrößern, um eine höhere Belastbarkeit und damit die stärkere Entlastung der Aufkircher Straße zu erreichen, wurden vom Gemeinderat eine klare Absage erteilt.

Parkplätze

Am östlichen Fahrbahnrand sind mehrere Parkierungsbereiche (Senkrechtaufstellung) vorgesehen, in deren Verlauf der Gehweg von der Fahrbahn abschwenkt und hinter den Pkw-Stellplätzen verläuft.

Regelquerschnitte der geplanten Erschließungsstraße sind der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Anliegerstraßen

Von der Erschließungsstraße zweigen zwei verkehrsberuhigte Anliegerstraßen als Sackgassen ab. (Brutto-Querschnitt 5,00 m).

Die östlich der „Aufkircher Straße“, im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung „Im Amann“ gelegenen Bauflächen sollten ursprünglich ebenfalls über eine an die neue Verbindungsstraße angebundene Anliegerstraße erschlossen werden.

Stadt Überlingen - Bebauungsplan "Schöttlisberg" (2. Teiländerung)

Direktanschluß Aufkircherstraße / Kreisverkehrsplatz

Im Verlauf der Planung stellte sich heraus, daß ein direkter Anschluss an die „Aufkircher Straße“ erhebliche Vorteile für das Quartier selbst, aber auch für die Nahtstelle zwischen dem Plangebiet und dem Bebauungsplangebiet „Nördlicher Amann“ bietet. Das Verkehrsaufkommen wird aufgrund der kürzeren Verbindung deutlich reduziert, die an der Strasse „Am Bergle“ gelegenen Grundstücke können sinnvoll bebaut werden. Die technische Realisierbarkeit des Direktanschlusses an die „Aufkircher Strasse“ wurde vom Ingenieurbüro Langenbach überprüft und bestätigt, die Genehmigung durch das Straßenbauamt ist in Aussicht gestellt. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wurde der Anschluss über die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes (mit Anschluss der Uhlandstraße) geprüft, jedoch aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verworfen.

Querstraße

Die neue nördliche Querstrasse stellt die Verlängerung der Erschließungsstraße des Bebauungsplangebietes "Nördlicher Amann" und die Verbindung zum "Hildegardring" dar. Die Ausbaubreite beträgt 6,00 m mit beidseitigen Geh- und Radwegen und Baumreihen. Auf der Südseite sind öffentliche Stellplätze angeordnet.

Straßenanschluss nach Nordosten

An der Nahtstelle zwischen dem bestehenden Wohngebiet „Hildegardring“ und dem Plangebiet zweigt ein Straßenanschluss nach Nordosten ab, mit dem die künftige Erschließung der östlich des „Hildegardrings“ gelegenen Flächen als Zukunftsoption gesichert werden soll.

„Am Bergle“

Für den künftigen Ausbau der teilweise im Plangebiet liegenden Strasse „Am Bergle“ ist durch den Bebauungsplan „Friedhof-/Zahnstrasse“ ein Brutto-Straßenquerschnitt von 5,00 m vorgegeben. Für das Befahren mit Müllfahrzeugen und Lkws ist der Anschluss an die neue Erschließungsstraße erforderlich, da ansonsten der Bau einer entsprechend dimensionierten Wendeanlage notwendig würde. Hierdurch müssten unvertretbar große Anteile privater Bauflächen in Anspruch genommen werden. Der jetzt dargestellte Ausbaustandard ist mit wesentlich kleineren Eingriffen in private Grundstücksflächen verbunden.

5.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Die Fläche für den Gemeinbedarf liegt zwischen der neuen Erschließungsstraße und der Wohnbebauung entlang des Hildegardrings. Sie wird im Nordosten von einem Wirtschaftsweg begrenzt, der künftig als Geh- und Radweg genutzt wird.

Die insgesamt ca. 2,1 ha große Fläche (Gemeinbedarfsflächen und öffentliche Grünflächen) stellt eine öffentliche Achse dar, die sich von Norden nach Süden quer durch das Plangebiet erstreckt. Der bereits vorhandene, großzügig konzipierte Kinderspielplatz wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

5.3 Wohnbebauung

Das Plangebiet unterteilt sich im Bereich der ausgewiesenen Wohnbauflächen in 3 Quartiere,

- die nördlich gelegenen, an das Bebauungsplangebiet "Nördlicher Amann" angrenzenden Flächen,
- die westlich gelegenen Flächen zwischen der "Aufkircher Straße" und der neuen Erschließungsstraße,
- die im Süden des Plangebietes, westlich und östlich der neuen Erschließungsstraße gelegenen Flächen.

5.4 Art und Maß der Nutzung

Die Bauflächen werden ausgewiesen als:

- **WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO**
- **FGB = Flächen für den Gemeinbedarf (§9 (1) Nr. 5 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die ausgewiesenen Werte orientieren sich am Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, an den vorhandenen Baustrukturen und an der Topographie.

- **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Stadt Überlingen - Bebauungsplan "Schättlisberg" (2. Teiländerung)

- **Wand- und Firsthöhe / Höhe der baulichen Anlagen**

Im Plangebiet werden außerdem ausgewiesen:

- **öffentliche Grünflächen**
mit Zweckbestimmung Parkanlage, Spielplatz und als Verkehrsbegleitgrün (Baumreihen)
- **Verkehrsflächen als Erschließungsstraßen**
- **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
als verkehrsberuhigte Wohnstraßen und als Quartiersplatz,
- **öffentliche Geh- und Radwege**
- **Pflanzgebote für Bäume,**
- **Erhaltungsgebote für Bäume,**
- **Flächen mit Bindungen für den Erhalt und die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern**

5.5 Bebauung

Das Plangebiet ist Nahtstelle zu verschiedenen vorhandenen bzw. im Bau befindlichen Wohnquartieren, die die jeweilige städtebauliche und architektonische Auffassung widerspiegeln. Aufgabe der vorliegenden Planung ist es, diese Wohnquartiere zu einem vielfältig erlebbaren Stadtraum zusammenzufügen, ohne allzu große Brüche in Architektur und Gestaltung aufkommen zu lassen.

2-geschossige Bebauung

Grundsätzlich gilt, dass im gesamten Plangebiet eine mindestens zweigeschossige Bebauung zulässig ist. Die Fortführung der teilweise im Bestand vorhandenen eingeschossigen Bebauung erscheint unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als nicht mehr vertretbar.

Reihenhäuser

Die Prinzipien des Baugebietes "Nördlicher Amann" werden nach Osten und eingeschränkt auch nach Süden fortgeführt. Entlang der Bachaue, die den nördlichen Abschluss des Plangebietes bildet, entstehen zweigeschossige Reihenhäuser als Fortsetzung der vorhandenen Bebauung. Durch ihren Grundstückszuschnitt und die

Stadt Überlingen - Bebauungsplan "Schättlisberg" (2. Teiländerung)

mögliche ökonomische Bauweise sind die ausgewiesenen Reihenhäuser als Beitrag zum Thema "kostengünstiges und familiengerechtes Bauen" zu verstehen. Alternativ ist im vorgegebenen Rahmen auch Geschosswohnungsbau möglich.

Zwei weitere, in Richtung Nordosten anschließende Baufenster orientieren sich ebenfalls am dargestellten Rahmen. Grund- und Geschossflächenzahl sind jedoch aufgrund der höheren Grundstücksanteile etwas reduziert.

**3-geschossige
Bebauung**

Im Osten schließt sich an das Baugebiet "Nördlicher Amann" eine Baufläche an, die mit 3 - geschossigen Häusern entlang der Erschließungsstrassen (Blockrandbebauung) und Punkthäusern bebaut wird. Die Parkierung erfolgt in Tiefgaragen. Größe und Lage der Baufenster sowie der relativ große Anteil privater Freiflächen lassen hier familiengerechten Wohnungsbau zu.

**4-
geschossige
Bebauung**

Das vorhandene Wohngebiet "Hildegardring" wird durch ein nördlich gelegenes Baufenster abgerundet bzw. abgeschlossen. Hier wird die bestehende 4-geschossige Bebauung mit flach geneigtem Satteldach aufgenommen. es schließen sich 3-geschossige Punkthäuser, an die neue Verbindungsstrasse herangerückt, an.

**Kleinteilige
Struktur**

Die Bebauung der Flächen entlang der Aufkircher Straße - zwischen dem Baugebiet "Nördlicher Amann" und dem Wohngebiet "Im Amann"- nimmt die vorhandene kleinteilige Struktur mit freistehenden Einzelhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern auf. Die südwestlich des Plangebietes an der Aufkircher Straße dargestellte Bebauung mit Doppelhäusern geht auf die Vorstellung der Grundstückseigentümer zurück, wurde schon vor der Einleitung des Umlegungsverfahrens zur Genehmigung vorgelegt und ist mittlerweile realisiert.

Stadt Überlingen - Bebauungsplan "Schüttlisberg" (2. Teiländerung)

Bebauung an der neuen Straße

Die geplante Bebauung entlang der neuen Erschließungsstraße ist 3-geschossig und traufständig. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser, durch entsprechend dimensionierte Baufenster auch Geschosswohnungsbau.

Im Süden des Plangebietes geht die geplante 2-geschossige Bebauung wieder in die vorhandene kleinteilige Struktur über, wobei sich die Anordnung der Baufenster an der Topographie orientiert.

Schule

Die Ausweisung der Baufenster innerhalb der "Flächen für den Gemeinbedarf" orientiert sich am Ergebnis des Architekten-wettbewerbes für die geplante Schule. Vorgesehen ist eine gegliederte Bebauung inmitten einer möglichst weitläufigen, öffentlich nutzbaren Parkanlage.

Kindergarten

Der ursprünglich nördlich der geplanten Schule vorgesehene Kindergarten wurde nach Süden verlegt und schließt an den bereits vorhandenen Spielplatz an.

5.6 Lärmschutz

Isophonlinien

Mittlerweile liegt das Ergebnis einer schalltechnischen Untersuchung durch das Ingenieurbüro Pietsch GmbH, Konstanz, in Form eines Isophonlinienplanes vor. Aus dem Generalverkehrsplan der Stadt Überlingen wurde der Planungsfall 0 als Grundlage gewählt, da er die ungünstigsten Verkehrszahlen aufweist.

Bei der vorgesehenen Ausweisung der Wohnbauflächen als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO sind folgende Orientierungswerte einzuhalten:

Orientierungswerte

- Tag 55dB(A)
- Nacht 45 dB(A)

Der vorliegende Isophonlinienplan zeigt, dass diese Werte im Plangebiet zwischen der derzeitigen Bundesstraße 31 und der geplanten Fortführung des Hildegardringes nicht eingehalten werden können. In diesem Bereich werden Lärmschutz-vorsorgemaßnahmen erforderlich.

Die dargestellte Gebäudestellung wurde unter Berücksichtigung des Isophonlinienplanes überprüft.

6. Erschliessung

6.1 Fahrverkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die neue Erschließungsstrasse, die in die Querstrasse zwischen dem Baugebiet "Nördlicher Amann" und dem Wohngebiet "Hildegardring" einmündet, sowie über einige Stichstraßen (Sackgassen), die als verkehrsberuhigte Anliegerstraßen ausgewiesen sind.

Anfahrbar ist das Plangebiet über die "Zahnstrasse" und die neue Erschließungsstraße, von der "Aufkircher Straße" über den vorhandenen Kreisverkehr und das Baugebiet "Nördlicher Amann" und über den "Hildegardring".

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Breiten stellen die Brutto-Breiten der gesamten Verkehrsfläche dar. Die Ausbaubreiten orientieren sich an den „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE)".

6.2 Geh- und Radwege

Durch die Anlage von Geh- und Radwegen soll eine weitgehende Durchlässigkeit des neuen Stadtteils erreicht werden. Vorgesehen sind beidseitige kombinierte Geh- und Radwege entlang der Querstrasse zum "Hildegardring".

Die neue Erschließungsstraße ist beidseitig mit 1,50 m breiten Gehwegen ausgestattet, aufgrund der Steigungsverhältnisse erscheint hier die Anlage eines Radweges nicht sinnvoll, zumal der im Osten des Plangebietes, zwischen den "Flächen für den Gemeinbedarf" und der Bebauung am „Hildegardring" gelegene Wirtschaftsweg eine günstige Alternative bietet.

Die zwischen der Erschließungsstraße und der "Aufkircher Straße" gelegenen Bauflächen werden an das Geh- und Radwegesystem im Baugebiet "Nördlicher Amann" angebunden und über eine Abfahrt bzw. einen Treppenweg an die "Aufkircher Strasse" angeschlossen.

Eine weitere Geh- und Radwegeverbindung findet sich zwischen der Straße "Am Berge" und der ersten an die Erschließungsstraße angebundenen Anliegerstrasse.

Durchlässigkeit

Zur Erhöhung der Durchlässigkeit des Plangebietes sollen zusätzliche Fußwege durch die dargestellte Block- und Blockrandbebauung geführt werden.

Das Wegenetz innerhalb der „öffentlichen Grünfläche“ und der „Fläche für den Gemeinbedarf“ wird im Rahmen der Objektplanung festgelegt.

6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die vorhandene Wohnbebauung ist an den Stadtbusverkehr angeschlossen, der bisher über den "Hildegardring" zum Krankenhaus und von dort in das Stadtgebiet führt.

Diese Linienführung wird künftig über die Verlängerung der Zahnstraße erfolgen, so dass hier die Einrichtung einer neuen Bushaltestelle erforderlich wird.

Diese ist über das Fußwegenetz unmittelbar an die angrenzenden Wohnquartiere und die Bebauung am alten Hildegardring angeschlossen, so dass durch diese Änderung keine Nachteile für die ÖPNV-Nutzer entstehen.

Die vorhandene provisorische Bushaltestelle am ausgebauten Teil des neuen Hildegardring (Bebauungsplan „nördlicher Amann“) wird nach geringfügig nach Osten in das B-Plangebiet „Schättlisberg“ verlegt.

6.4 Ruhender Verkehr

Entlang der neuen Querstraße zum "Hildegardring" sind ca. 30 öffentliche Kfz-Stellplätze ausgewiesen. Weitere ca. 40 Stellplätze werden entlang der neuen Verbindungsstraße angeordnet, wobei die für Schule und Kindergarten notwendigen Stellplätze als FGB – Flächen für Nebenanlagen ausgewiesen sind.

Stadt Überlingen - Bebauungsplan "Schüttlisberg" (2. Teiländerung)

Gem. bad.-württ. Landesbauordnung werden erforderlich:

- **Schule**

Nr. 8.2. = 1 Stellplatz je 25 Schüler
gesamt ca. 12 Stellplätze

- **Kindergarten**

Nr. 8.6. = 1 Stellplatz je 20-30 Kinder
gesamt ca. 3 Stellplätze

- **Sporthalle**

Nr. 5.2. = 1 Stellplatz je 50 m² Sportfläche
gesamt ca. 20 Stellplätze

Für weitere öffentliche Stellplätze kann von einem Bedarf von ca. 10 % der nachzuweisenden privaten Stellplätze ausgegangen werden. Nachzuweisen sind bei 288 Wohneinheiten = 288 Stellplätze = 30 zusätzliche öffentliche Stellplätze. Es ergibt sich also ein Gesamtbedarf von mindestens 65 öffentlichen Stellplätzen.

Für die geplanten Reihenhäuser sind Flächen für Gemeinschaftsanlagen ausgewiesen. Die Stellplätze für Mehrfamilienhäuser werden grundsätzlich in Tiefgaragen untergebracht. Die erforderlichen Stellplätze für Einzel- und Doppelhäuser sind innerhalb der Bauflächen auszuweisen.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Durch das eingeleitete Umlegungsverfahren ist die Ausweisung öffentlicher Flächen entsprechend den funktionalen Erfordernissen möglich, so dass auf die Ausweisung von Geh- und Fahrrechten zugunsten der Öffentlichkeit verzichtet werden kann.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der jeweils angrenzenden Grundstücke finden sich im Bauquartier an der Aufkircher Straße (Erschließung von Doppelhaus-Grundstücken).

Für die Anlage erforderlicher Ableitungsmulden und Regenwasserkanäle werden jedoch Leitungsrechte erforderlich, die zugunsten der Stadt Überlingen (öffentliche Kanäle) im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesen sind.

8. Ver- und Entsorgung

Heizung

Das Plangebiet wird an das vorhandene Versorgungsnetz angebunden. Hierzu gehört der Anschluss an das Holzhackschnitzel-Heizwerk "Schättlisberg", wobei im Bereich der geplanten Schule der Standort für eine erforderliche zweite Heizzentrale eingetragen ist.

An das vorhandene Heizwerk sind bereits das Baugebiet „nördlicher Amann“ und das Salem College angeschlossen. Grundsätzliche Überlegungen zum lokalen Umweltschutz haben die Stadt Überlingen zur Errichtung dieser Anlage bewogen. Vorrangiges Ziel ist hierbei die deutliche Verringerung von CO₂-Emissionen.

Bei der angestrebten verdichteten Bauweise in den B-Plangebieten „Nördlicher Amann“ und „Schättlisberg“, sowie den angrenzenden Einrichtungen mit hohem Heizbedarf (Krankenhaus, Salem College) ließe die benötigte Vielzahl individueller Heizungsanlagen eine deutliche Verschlechterung der Luftverhältnisse im Plangebiet befürchten.

Darüber hinaus sind die im Uferbereich des Bodensees vorherrschenden Land-See-Windsysteme in Überlingen aufgrund der Hanglage besonders ausgeprägt. Die siedlungsnahen Freiräume im Plangebiet und in Randbereichen haben eine hohe Bedeutung für die Entstehung von Kaltluft, die nach Süden und Südosten in das Stadtgebiet abfließt und CO₂-Emissionen mittransportieren könnte.

Im Rahmen der Erweiterung der Fernwärmeversorgung „Nördlicher Amann und Schättlisberg“ ist ein Anschluss bzw. Standort für eine 2. Heizzentrale vorgesehen. Diese zweite Heizzentrale ist als eine BHKW-Anlage mit Gasmotoren vorgesehen und wird erst im Laufe der Bebauung des Baugebiets „Schättlisberg“ errichtet.

Begründung der Notwendigkeit einer zweiten Heizzentrale:

1. Die Leistung der bestehenden Heizzentrale ist ausgeschöpft.
2. Lastzuwachs wegen Erweiterung des Fernwärmeversorgungsnetzes.
3. Erhöhung der Versorgungssicherheit im Fernwärmenetz.
4. Aufbau einer Notversorgung für die bestehende Fernwärmeversorgung.
5. Weitere Reduzierung der Emissionen durch Versorgung des gesamten Fernwärmeversorgungsgebietes in den Sommermonaten von der BHKW-Heizzentrale (Erhöhung der Volllaststunden der Anlage)

Vorteile einer BHKW-Heizzentrale mit Gasmotoren:

- Erreichung eines hohen elektrischen und thermischen Wirkungsgrads mit einer Brennstoffnutzung bis zu 90%
- Wirtschaftliche Vorteile durch Höhe der Betriebsnutzungsstunden (bis zu 7.000 h/a)
- Raumsparend, komplett, werkserprobt, anschlussfertig und servicefreundlich.
- Wärmeerzeugung in unmittelbarer Nähe des Bedarfes.
- Keine Brennstofflieferung durch das Wohngebiet.
- Die einzelnen Module werden mit ihrer Nennleistung, also bei ihrem optimalen Wirkungsgrad, gefahren. Die Anpassung an das elektrische oder thermische Lastprofil erfolgt durch Zu- und Abschalten einzelner Module.

Stadt Überlingen - Bebauungsplan "Schüttlisberg" (2. Teiländerung)

Trafostation

Ebenfalls im Bereich der Schule ist der Standort für eine Trafostation eingetragen.

Wertstoffe

Wertstoffcontainer sollen ebenfalls an der neuen Erschließungsstraße platziert werden. Dieser Standort ist für Lkws gut anfahrbar und über das Fußwegenetz gefahrlos zu erreichen.

Versickerung von Oberflächenwasser

Das auf den befestigten Flächen (mit Ausnahmen der Straßen) anfallende Oberflächenwasser soll über wasserdurchlässige Beläge versickert werden. Mit der entsprechenden Fachplanung ist das Ingenieurbüro Langenbach, Sigmaringen, beauftragt.

Die Versickerung bzw. Retention des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers wird angestrebt und soll über Retentions- und Versickerungsmulden erfolgen, die auf den jeweiligen Baugrundstücken im Rahmen der Freiflächenplanung anzulegen sind. Die Größe orientiert sich am Markblatt des Landratsamtes Bodenseekreis (30 m³ Retentionsvolumen je 1.000 m² angeschlossene Fläche). Der Anschluss der Überläufe erfolgt an herzustellende Regenwasserkanäle. Das Dachwasser der im Norden des Plangebietes gelegenen Reihenhäuser wird über Retentions- und Ableitungsmulden in den Bachlauf eingeleitet.

9. Grünordnung / Freiflächengestaltung

Umweltverträglichkeitsstudie

Bereits 1990 wurde für das Gesamtgebiet "Schättlisberg" eine Umweltverträglichkeitsstudie erarbeitet, in der bebaubare und nicht bebaubare Flächen differenziert ausgewiesen sind. Auf dieser Grundlage beruht auch die Reduzierung des Geltungsbereiches, insbesondere die Herausnahme der nördlich des Bachlaufs gelegenen Flächen.

Grünordnungsplan

Ein qualifizierter Grünordnungsplan für das Plangebiet wurde mittlerweile erstellt. Die Erfassung und Bewertung des Bestandes, Konfliktanalyse sowie das Maßnahmenkonzept sind abgeschlossen. Die Zulässigkeit der Eingriffe ergibt sich in der vorliegenden Planung durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Schättlisberg“, der auch die Überbauung der jetzt als Grünzone dargestellten Fläche zuließ. Die Erstellung einer Eingriff-Ausgleichsbilanzierung mit Erarbeitung des zugehörigen Ausgleichskonzeptes ist also nicht erforderlich.

Kulturlandschaft

Das Plangebiet wird als vielfältig strukturierter Bestandteil der das Stadtgebiet umgebenden bäuerlich geprägten Kulturlandschaft charakterisiert. Neben der differenzierten Topographie wird die Landschaft insbesondere durch die relativ kleinteilige Nutzung geprägt. Streuobstwiesen im Wechsel mit offenen Wiesen und kleinen Ackerflächen bilden ein Landschaftsbild mit hoher Erlebnisvielfalt.

Naherholung

Dabei ist weniger die landwirtschaftliche Nutzung von Bedeutung als vielmehr der Charakter des stadt- und wohnortnahen Naherholungsgebietes. Es finden sich bereits vereinzelt siedlungsbetonte Nutzungen, z.B. Freizeit-, bzw. Gartengrundstücke und ein ausgedehnter Kinderspielplatz.

Durch die vorliegende Planung wird die Funktion des Naherholungsgebietes weitgehend zerstört bzw. in Richtung Norden und Nordwesten verdrängt, wobei hier die Nähe zur Bundesstrasse 31 (später Stadtring) beeinträchtigend wirkt. Der vorhandene Baumbestand kann nur zum geringen Teil erhalten bleiben, teils aufgrund der angestrebten Bebauungsdichte, aber auch weil Streuobst-Hochstämme in der vorhandenen Größenordnung nicht oder nur sehr begrenzt in öffentliche oder private Grünflächen integriert werden können. Deshalb sind umfassende Neupflanzungen erforderlich.

Stadt Überlingen - Bebauungsplan "Schüttlisberg" (2. Teiländerung)

„Öffentliche Achse“

Neben der Anlage eines dichten Netzes von Geh- und Radwegen, mit dem die bisherige Durchlässigkeit des Plangebietes erhalten werden soll, sieht die Planung daher die Ausweisung einer großzügigen "öffentlichen Achse" vor, in der Kindergarten, Schule und Spielplatz integriert sind. Das für diese Fläche sehr zurückhaltende Maß der Bebauung (GRZ = 0,3) ermöglicht die Gestaltung eines weitläufigen parkartigen öffentlichen Raumes.

Durchgrünung

Um die intensive Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten, sind entlang der Erschließungsstraße und der Querstraße zum "Hildegardring" Baumreihen vorgesehen, die sich innerhalb von öffentlichen Grünflächen (Grünstreifen) befinden, um die Durchsetzung und nachhaltige Existenz der Bäume zu gewährleisten.

Entlang der "Aufkircher Straße" entsteht in Fortsetzung der Strukturen des Baugebietes "Nördlicher Amann" durch die Ausweisung öffentlicher Grünflächen ein straßenbegleitender Grünzug (Böschungsfächen). Dieser Grünzug kann aufgrund der Eigentumsverhältnisse jedoch nicht bis in das Stadtgebiet fortgeführt werden.

Pflanzgebote

Weitere Pflanzgebote betreffen Baumreihen entlang der Anliegerstraßen und die Vorgartenbereiche der privaten Baugrundstücke. Außerdem wird festgesetzt, dass je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein weiterer Laubbaum zu pflanzen ist.

Eine differenzierte Pflanzenliste mit Gestaltungs- und Pflegehinweisen wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

10. Flächenbilanz

Bauflächen Allgemeines Wohngebiet (WA) = 62 %	6,18 ha
Flächen für den Gemeinbedarf (FGB) = 9 %	0,94 ha
Öffentliche Grünflächen = 14 %	1,42 ha
Spielplatz	0,25 ha
Bachau	0,24 ha
Quartierspark	0,46 ha
entlang der Erschließungsstraße	0,35 ha
entlang der Geh- + Radwege	0,05 ha
entlang der Aufkircher Straße	0,07 ha
Verkehrsflächen / Erschließungsstraßen = 8 %	0,79 ha
neue Erschließungsstraße (einschl. straßenbegleitende Gehwege)	0,42 ha
Querstraße = Hildegardring (einschl. straßenbegleitende Gehwege)	0,23 ha
Straßenverbindung "Im Amann" mit Anbindung an die Aufkircherstraße	0,14 ha
Verkehrsberuhigte Anliegerbereiche = 3,6 %	0,36 ha
Öffentliche Geh- und Radwege = 2,2 %	0,22 ha
Öffentliche Parkplätze mit Zufahrten = 1,2 %	0,12 ha
<hr/>	
Gesamtfläche Geltungsbereich des Bebauungsplanes = 100%	10,03 ha

11. Städtebauliche Daten

Im Plangebiet sind ausgewiesen:

30	Baugrundstücke für Reihenhäuser	= 30 Wohneinheiten
1	Baugrundstücke f. Mehrfamilienhäuser 4-geschossig a ca. 24 WE	= 24 Wohneinheiten
1	Baugrundstück als Wohnanlage 3-geschossig, mit Blockrandbebauung und Punkthäusern	= 54 Wohneinheiten
1	Baugrundstück f. Mehrfamilienhäuser 3-geschossig a ca. 12 WE	= 12 Wohneinheiten
11	Baugrundstücke f. Mehrfamilienhäuser 3-geschossig a ca 6 WE	= 66 Wohneinheiten
3	Baugrundstück f. Mehrfamilienhäuser 2-geschossig a ca 8 WE	= 24 Wohneinheiten
63	Baugrundstücke f. Einzel-/Doppelhäuser a ca. 1,5 WE	= 94,5 Wohneinheiten
16	Baugrundstücke im Bestand mit Einzel- und Doppelhäusern a ca. 1,5 WE	= 24 Wohneinheiten
<hr/>		
Gesamt		= 328,5 Wohneinheiten

$328,5 \text{ WE} \times 2,5 = 821 \text{ Einwohner} = 82 \text{ EW/ha}$

ohne Flächen für den Gemeinbedarf + Spielplatz = ca. 93 EW/ha

11.1 Städtebauliche Kennzahlen zur kostensparenden Erschließung

- **Brutto-Bauland**

Geschoss-Wohnungsbau	40 – 50 m ² /EW
Eigenheim	130 - 150 m ² /EW
Mischwert	85 - 100 m ² /EW
Brutto-Bauland 61.800 m ² ./.	821 EW = 75 m ² /EW

- **Verkehrsflächen**

Summe aller Verkehrsflächen 10 – 15 % des Baugebietes
Baugebiet = 100.300 m² ./.

14.900 m ²	= 14,8 %
-----------------------	----------

Öffentliche Grünflächen

Summe der öffentlichen Grünflächen 10 – 15 % des Baugebietes
ca. 3,5 m² GF /EW
Baugebiet 100.300 m² ./.

14.200 m ²	= 14 % des Baugebietes
821 EW x 3,5 m ²	= 2.873,5 m ²

12. Kosten

Durch die Realisierung der vorliegenden Planung entstehen Kosten für den Bau der neuen Erschließungsstraße und alle weiteren Erschließungsmaßnahmen, Ver- und Entsorgung, Anschluss an die Heizzentrale und die Straßenbeleuchtung.

Sie betragen überschlägig:

Straßenbau

(Erschließungsstraße,
verkehrsberuhigte Bereiche,
Wohnwege, öffentliche Parkplätze)
einschl. Entwässerung + Beleuchtung

€	1.310.848,--
---	--------------

Kanalisation + Regenwasserableitung

€	1.225.039,--
---	--------------

Ausstattung

(Container-Standort,
Beschilderung etc.)

pauschal	€	25.000,--
----------	---	-----------

Stadt Überlingen - Bebauungsplan "Schättlisberg" (2. Teiländerung)

Baumpflanzungen

entlang der Erschließungsstraße

100 St. a 600,-- € 60.000,--

Baumpflanzungen

wegebegleitend,
auf öffentlichen Grün-
flächen etc.

70 St. a 375,-- € 26.250,--

Öffentliche Grünflächen

als Rasen -, Wiesenflächen
(mit Grundausstattung)


14.200 m2 a 17,50 € 248.500,--

Erweiterung Spielplatz 500 m2 a 75,--€ 37.500,--

Gesamtsumme überschlägig netto € 2.933137,--

(Quelle für Kostenansätze Straßenbau + Kanalisation: Ingenieurbüro Langenbach)

Noch nicht geklärt ist, ob und in welcher Höhe für die Stadt weitere Grunderwerbskosten anfallen.

Überlingen, den 14. 07. 06

Volkmär Weber, Oberbürgermeister

Überlingen, den 14. 07. 06

H. Hornstein, Freier Landschaftsarchitekt