

"Bergle"
3. Teiländerung

Textteil



Große Kreisstadt Überlingen:

Bebauungsplan Bambergen „Bergle“

3. Teiländerung und Erweiterung



- **Satzung über die Planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich der Bebauungsplanteiländerung und Erweiterung**
 - **Hinweise**
- **Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich der Bebauungsplanteiländerung und Erweiterung**
 - **Begründung**

Inhaltsverzeichnis

Satzung über die Planungsrechtlichen Festsetzungen	3
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen	3
§ 3 Ausnahmen und Befreiungen.....	7
§ 4 Ordnungswidrigkeiten.....	7
§ 5 Inkrafttreten.....	7
Hinweise	8
Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften	10
§ 1 Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften	10
§ 2 Örtliche Bauvorschriften.....	10
§ 3 Ausnahmen	13
§ 4 Ordnungswidrigkeiten.....	14
§ 5 Inkrafttreten.....	14
Begründung zum Bebauungsplan Bambergen „Bergle 3. Teiländerung und Erweiterung“	15
1. Größe, Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	15
2. Planungserfordernis und Planungsziel	15
3. Einordnung in die Bauleitplanung	16
4. Bestand.....	18
5. Planung	19
6. Plandaten.....	26
7. Bodenordnung.....	26
8. Kostenschätzung Ausgleichsmaßnahmen	26
9. Hinweis	27
Anlagen	28
Pflanzenlisten.....	28

Satzung über die Planungsrechtlichen Festsetzungen

Aufgrund §§ 1, 2, 3 und 8, 9, 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Juli 2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2000 (GBl. S. 745), hat der Gemeinderat am 27.09.2006 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan Bambergen „Bergle“ 3. Teiländerung und Erweiterung beschlossen.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Juli 2004 (BGBl. I S. 2414).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnlandbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, I S. 58).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung sind die Festsetzungen in der Planzeichnung vom 17.02.2005 geändert letztmals am 29.09.2005 maßgebend.

§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung - Reines Wohngebiet (§ 9 (1) 1 BauGB)

Gemäß der Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan Bambergen „Bergle“ wird ein Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) ausgewiesen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundstücksnutzung wird durch Planeintrag festgesetzt.

- Grundfläche(GR) siehe Planeintrag
- Geschossfläche(GF) siehe Planeintrag
- Zahl der Vollgeschosse(Z) siehe Planeintrag

2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Als Wandhöhe gilt das Maß, gemessen von der festgelegten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Folgender Wert darf nicht überschritten werden:

- Wandhöhe max. 3.75 m

Als Firsthöhe gilt das Maß, gemessen von der festgelegten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zur Oberkante des Firstes. Folgender Wert darf nicht überschritten werden:

- Firsthöhe max. 6.85 m

3 Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhenlagen der Gebäude sind durch die im Plan fixierten Erdgeschossrohfußbodenhöhen (EFH) als Obergrenze festgesetzt. Gemäß § 18 BauNVO ist der Bezugspunkt die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschosses für die neu zu erstellenden Gebäude.

Das Sockelgeschoss beziehungsweise Untergeschoss darf nicht als Vollgeschoss im Sinne des § 2 (6) LBO in Erscheinung treten.

4 Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Für die Ermittlung der Grundfläche (GR) ist die maßgebliche Grundstücksfläche (MGF) festgesetzt. Die maßgebliche Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung privater oder öffentlichen Grünflächen nicht eingeschränkt. Die maßgebliche Grundstücksfläche bezieht sich auf das grundbuchmäßige Grundstück. Die höchstzulässige Grundfläche ist in den Nutzungsschablonen im Bebauungsplan eingetragen.

5 Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Die Geschossfläche (GF) ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die höchstzulässige Geschossfläche ist in den Nutzungsschablonen im Bebauungsplan eingetragen.

6 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) ist entsprechen den Eintragungen in den Nutzungsschablonen im Bebauungsplan als Höchstwert festgesetzt.

7 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Zulässig sind, gemäß Eintragung im Bebauungsplan, Einzelhäuser .

8 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch die festgesetzten Baugrenzen und der Hauptfirstrichtung gemäß Planeintrag.

9 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) 6 BauGB)

Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten ist durch Eintrag im Plan als Höchstgrenze festgesetzt.

10 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Pro Baugrundstück ist eine Nebenanlage, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (§ 14 BauNVO) wie z.B. Kinderspiel- Garten- oder Gerätehäuser bis zu 40cm³, zulässig.

11 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen (Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen) sowie innerhalb der Baufenster zulässig. Auf den privaten Grünflächen sind Garagen und Stellplätze **unzulässig**.

12 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile im Erdgeschoss ist gemäß § 23 (3) BauNVO im Einzelfall bis zu 15.0m² Grundfläche zulässig. Balkone dürfen die Baugrenze um max. 1.50m Tiefe und 5.00m Länge überschreiten.

13 Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die im Bebauungsplan als private Grünflächen festgesetzten Flächen sind von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten.

Die privaten Grünflächen sind als weitgehend naturnahe Grünflächen mit standortgerechten heimischen Pflanzen und artenreichen Wiesenmischungen anzulegen und zu pflegen (siehe Pflanzenlisten I bis IV).

14 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die im Lageplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind in naturnaher Weise zu gestalten und extensiv zu pflegen. (Siehe Pflanzlisten I bis IV).

15 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Die im Bebauungsplan als erhaltenswert gekennzeichneten Bäume sind in ihrem Bestand zu schützen, zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzenliste II und III (siehe Anhang) zu ersetzen. Bei Straßen- und Hochbaumaßnahmen ist auf einen besonderen Baumschutz zu achten (siehe DIN 18920 und RAS-LG 4).

16 Pflanzung von Gehölzgruppen bzw. Hecken in privaten Grünflächen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten (Pg1) ist 75% der Fläche mit Gehölzgruppen bzw. Hecken zu bepflanzen und zu erhalten (Pflanzlisten II, III und IV im Anhang). Die damit verbundenen Einschränkungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

17 Pflanzung von Solitärgehölzen in privaten Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind Solitärgehölze und Gehölzgruppen bzw. Hecken zu pflanzen und zu erhalten (Pflanzenliste IV im Anhang). Die damit verbundenen Einschränkungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

18 Pflanzung von 2 Bäumen je 400m² angefangene Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Pro 400m² angefangene Privatgrundstücksfläche sind mindestens 2 Bäume II. Ordnung zu pflanzen (inkl. bestehender und im Bebauungsplan festgesetzter Bäume). Pflanzenlisten II und III im Anhang sind maßgebend. Die damit verbundenen Einschränkungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden. Den örtliche Gegebenheiten entsprechend sind die Standorte der Pflanzgebote für Bäume geringfügig verschiebbar.

19 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken (§ 9 (1) 14 BauGB)

Niederschlagswasser von Dach- und unbelasteten Hofflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken in einem Retentionsvolumen (Zisterne mit Retentionsvolumen und / oder eine nach unten abgedichtete Mulde) zurückzuhalten und gedrosselt an den Mischwasserkanal anzuschließen. Als Retentionsvolumen sind pro angeschlossene 100m² Dachfläche und versiegelte Hoffläche

3m³, ohne Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens, vorzusehen. Die Details sind im jeweiligen Entwässerungsgesuch zu klären.

20 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Von den als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Arealen befinden sich alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Es handelt sich bei den Flächen nach § 9 (1) 20 BauGB um Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a (3) BauGB. Die Areale sind in der Regel deckungsgleich mit den nach § 9 (1) 15 BauGB als öffentliche Grünflächen fixierten Teilen der Flurstücke 375, 296/4 und 296/6. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Landschaft sind als Ausgleich für die bauliche Nutzung der Flurstück 374 und 375 sowie den Fußweg gemäß § 9 (1a) BauGB zugeordnet. Sie umfast 1.183m². Die Flächen sind entsprechend der vorzunehmenden Zuordnung für die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen als K1 bis K5 bezeichnet. Die Anlage und Unterhaltung der Flächen erfolgt durch die Gemeinde. Die Kosten werden gemäß der Kostenerstattungssatzung auf die Erwerber der neuen Baugrundstücke umgelegt.

Konkret sind folgende Maßnahmen, auf den am Plangebietsrand gelegenen Kompensationsflächen im Südosten vorgesehen:

K1 Extensivierung von Acker und Grünlandfläche:

Extensivierung von Acker und Grünland im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche, am östlichen Rand des Plangebietes, und Anlage einer extensiv gepflegten Wiese.

Als Pflegemaßnahme ist eine 1-2malige Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mähgutes vorgesehen.

K2 Pflanzung von 4 standortgerechten Bäumen

An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind 4 standortgerechte Bäume II Ordnung (Pflanzenliste II im Anhang) zu pflanzen.

Laubbäume sollen über 15 Jahre hinweg alle 3 Jahre einen Pflegeschnitt erhalten. Obsthochstämme erhalten für etwa 7 (- 10) Jahre jährlichen einen Erziehungsschnitt, danach alle 2 Jahre einen Pflegeschnitt.

K3 Pflanzung von zwei großkronigen Solitärbäumen

An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind im oberen Bereich des Hanges zwei großkronige Solitärbäume (Pflanzenliste I im Anhang) als Landmarke zu pflanzen.

Die Bäume sollen über 15 Jahre hinweg alle 3 Jahre einen Pflegeschnitt erhalten.

K4 Pflanzung von 4 standortgerechten Bäumen

An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind im Süden 4 standortgerechte Bäume II. Ordnung (Pflanzenliste II im Anhang) zu pflanzen.

Laubbäume sollen über 15 Jahre hinweg alle 3 Jahre einen Pflegeschnitt erhalten.

Obsthochstämme erhalten für etwa 7 (-10) Jahre jährlich einen Erziehungsschnitt, danach alle 2 Jahre einen Pflegeschnitt.

K5 Pflanzung von Gehölzgruppen bzw. Hecken

Pg2 An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten ist 75% der Fläche mit Gehölzgruppen bzw. Hecken zu bepflanzen (Pflanzenlisten IV im Anhang).

Die Sträucher sollen nach 7 (-10) sowie 14 (-20) Jahren abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden.

Die verbleibende Differenz von 1.387 Biotopwertpunkten wird vom Ökokonto der Stadt Überlingen abgebucht.

Zuordnung gemäß § 9 (1a) BauGB

- Ausgleich für Wohnbebauung: K1, K2 und Abbuchung vom Ökokonto
- Ausgleich für Fußweg: K3, K4, K5.

§ 3 Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des durchgeführten Genehmigungsverfahrens nach § 10 BauGB in Kraft. Mit Inkrafttreten der 3. Teiländerung und Erweiterung wird für diesen Teilbereich der bisher rechtsgültige Bebauungsplan „Bergle“ aufgehoben.

Überlingen, den *13.10.06*

Ausgefertigt:



Stadt Überlingen, den

24.10.2006



Volkmar Weber, Oberbürgermeister



Hinweise

Höhenaufnahmen

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

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 und die Nachbargrundstücke beizufügen.

Zisternen

Bei der Erstellung von Zisternen für die Niederschlagswassernutzung ist zu beachten, dass diese Zisternen (Brauch- und Grauwasser) keine Verbindung zur zentralen Trinkwasserversorgungsanlage bzw. der jeweiligen Hausinstallation erhalten. Insbesondere dann, wenn möglicherweise die WC-Spülung oder Waschmaschine an dieses Wasser angeschlossen werden soll. Hinzuweisen ist darüber hinaus, dass das Regenwasser, das im Haushalt als Brauchwasser genutzt wird, der Abwassergebührenpflicht unterliegt. In Abstimmung mit den Stadtwerken sind auf Kosten des Gebührenpflichtigen zusätzliche Wasserzähler einzubauen.

Der Bau von Zisternen ist der Stadtverwaltung zu melden bzw. die Zisternen sind in die Planunterlagen der jeweiligen Grundstücke einzutragen.

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, Abteilung 2, Referat Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

Erdaushub

Unbelasteter Erdaushub soll auf den entsprechenden Baugrundstücken verbleiben. Überschuss an reinem, mineralischem und unbelastetem Erdaushub, der nicht auf dem Baugrundstück zur Baugrubenhinterfüllung, Geländemodellierung, o.a. wieder verwendet werden kann, soll Kiesgruben zu Auffüllungs- und Rekultivierungszwecken angedient werden.

Gewinnung von Erdwärme für Heiz- und / oder Kühlanlagen

Beim Bau von Erdwärmesonden müssen jedoch alle geltenden Vorschriften gemäß dem „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ (4. Auflage UVM, März 2005) sowie folgende Hinweise berücksichtigt werden, um mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden:

Der Bau von Erdwärmesonden bis in Teufenbereiche von 400m ist ohne zusätzliche hydrogeologische Stellungnahme dann möglich, wenn stets gewährleistet ist, dass ein Zufluss von der Erdoberfläche und ein stockwerksübergreifender Grundwasserfluss im Ringraum der Bohrungen durch eine Ringraumabdichtung sicher verhindert werden. Bei tiefen Sonden muss beim Durchteufen der tertiären

Schichtenfolgen in der Oberen Meeresmolasse (tOM) und Unteren Süßwassermolasse (tUS) mit gespannten Grundwasserstockwerken gerechnet werden. Nicht auszuschließen sind in diesen Schichtenfolgen auch Gas-Indikationen oder sogar Gasaustritte, deren Gefahrenpotential sorgfältig ermittelt werden muss. Der Dichtigkeitsnachweis der Ringraumverpressung ist hierfür und für den Grundwasserschutz von größter Bedeutung, da hier die Gefahr groß ist, dass über undichte Ringraumverfüllungen verschiedene Stockwerke miteinander kurzgeschlossen werden und eventuell oberflächennahe Verunreinigungen auch in tiefere Grundwasserstockwerke oder gegebenenfalls Gasaustritte an die Oberfläche gelangen.

Ist die Nutzung grundwasserführender Horizonte geplant, bedarf es einer gesonderten hydrogeologischen Beurteilung.

Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) in der Neufassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01. Januar 1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2000 (GBl. vom 28. Dezember 2000 S. 760) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO)) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl.S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2000 (GBl. S. 745), hat der Gemeinderat am 27.09.2006 die **örtlichen Bauvorschriften** für den Bebauungsplan Bambergen „Bergle“ 3. Teiländerung und Erweiterung als Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung sind die Festsetzungen in der Planzeichnung vom 17.02.2005 geändert letztmals am 29.09.2005 maßgebend.

§ 2 Örtliche Bauvorschriften

Inhalt:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Werbeanlagen
3. Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen
4. Außenantennen
5. Besondere Stellplatzanforderungen
6. Erhalt der Höhenlage der Grundstücke
7. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickerung von Niederschlagswasser, um die Abwasseranlagen zu entlasten

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

Baukörper

Die Baukörper sind entsprechend der eingetragenen Hauptfirstrichtung, in eindeutig längsgestreckter sowie rechteckiger geschlossener Form zu errichten.

Dachform / Dachneigung

- Zulässig sind Satteldächer mit mittigem First und eine Dachneigung von mindestens 25° bis höchstens 35° für Hauptgebäude.
- Querhäuser sind mit der gleichen Dachneigung zu errichten wie das Hauptdach.
- Bei Anbauten sind Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° bis höchstens 25° zulässig. Pultdächer sind so auszuführen, dass sie zum Hauptgebäude ansteigen.

Dachdeckung

- Die Dachdeckung der Dächer und Gauben ist mit dunkelgrauen bis anthrazitfarbigen kleinformatigen Ziegeln, Dachsteinen oder Betondachsteinen auszuführen.
- Glänzende und / oder engobierte Dachdeckungen sind unzulässig.
- Querhäuser sind in der gleichen Art einzudecken wie das Hauptdach

Dachüberstände

- Dachüberstände sind traufseitig mit mindestens 0.60m Überstand, giebelseitig mit mindestens 0.30m Überstand auszubilden.
- Größere Dachüberstände können als Ausnahme über besonderen Bauteilen (z.B. Eingängen) genehmigt werden.

Gauben, Dachflächenfenster und Querhäuser

- Querhäuser mit einer Länge von maximal 5.00m und einer Tiefe von maximal 1.50m sind zulässig.
- Gauben sind ab einer Dachneigung des Hauptdaches von mehr als 30° zulässig.
- Als Dachaufbauten sind nur Schleppgauben oder Giebelgauben zulässig.
- Pro Baukörper ist nur eine Gaubenart zulässig.
- Die Dachgauben sind als Einzelgauben auszubilden mit einer maximalen Länge von 2.00m.
- Als seitlicher Abstand zum Ortgang sind 1.50 m und als Abstand zwischen den Einzelgauben mindestens 1.00 m einzuhalten.
- Der Ansatzpunkt des Gaubendaches am Hauptdach darf, in der Dachneigung gemessen, nicht höher liegen als 1.00m (bzw. drei Ziegelreihen).
- Dachaufbauten sind so zu gestalten das die Traufe nicht unterbrochen wird. Es sollen mindestens drei Ziegelreihen durchlaufen.
- Dachflächenfenster sind in hochrechteckigem Format mit einer Fläche von max. 0.75 qm (Rahmeninnenmaß) zur Belichtung von Nebenräumen zulässig.
- Die Summe der auf einer Seite des Daches angeordneten Gauben und Querhäuser darf insgesamt nicht mehr als ½ der Dachlänge betragen.
- Dachaufbauten und / oder Querhäuser sind ausschließlich auf der, zur Bebauung gerichteten Dachseite zulässig.
- Dacheinschnitte, d. h. sogenannte Negativgauben sind unzulässig.

Fassade

- Als Grundform für die Fassadengliederung ist die ortsübliche „Lochfassade“ mit Einzelöffnungen anzusehen.
- Als Materialien für die Außenwände der Gebäude sind nur Putz oder Holzverschalungen zulässig.
- Als Farben für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude und Garagen sowie für außenliegende Mauern sind gebrochene, helle Farbtöne zulässig.

Fenster

- Zur Erzeugung eines harmonischen Gesamteindruckes, sind in der Regel ähnliche Fensterformate zu verwenden.
- Die Fenster sind als Einzelfenster in hochrechteckigen Formaten auszuführen.

Anbauten (Wintergärten / Balkone)

- Anbauten müssen dem Hauptgebäude untergeordnet sein und auf den Baukörper, die Dachform und die Fassade des Hauptgebäudes abgestimmt sein.

- Wintergärten müssen im gestalterischen Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauptbaukörper stehen. Untergeordnete Stahl- oder Holzkonstruktionen für Anbauten sind zulässig.
- Balkone sind nur als dem Baukörper vorgesetzte Konstruktion zulässig (z.B. Holz-, oder Stahlkonstruktion). Balkone dürfen die Baugrenze um max. 1.50m Tiefe und 5.00m Länge überschreiten.

Dachbegrünung erdüberdeckter Garagen

Die Garagen der beiden südlichen Baugrundstücke sind in den Hang zu integrieren und intensiv (Mindestauftrag einschließlich Drainageschicht 0.50m) zu begrünen und zu pflegen.

Garagen

Die Garagen des nördlichen Baugrundstücks sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung zwischen 15° und 25° auszubilden und mit dem gleichen Material wie der Hauptbaukörper zu decken.

2. Werbeanlagen § 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen

- Werbeanlagen aller Art sind grundsätzlich genehmigungspflichtig (Ausnahme: Werbeanlagen als Verfahrensfreie Vorhaben nach § 50 LBO).
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur als Hinweis auf Gewerbe und Beruf zulässig.
- Ihre Größe ist auf 1.00m² beschränkt.
- Sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
- Die Anbringung von Werbeanlage auf Dachflächen ist unzulässig.

3. Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen § 74 (1) Nr. 3 LBO

Gestaltung der Freiflächen

- Pro 400m² angefangene Privatgrundstücksfläche sind mindestens zwei Bäume II. Ordnung zu pflanzen und zu erhalten (inklusive bestehender und im Bebauungsplan festgesetzter Bäume) gemäß Pflanzliste II und III im Anhang.
- Bei der erforderlichen Eingrünung ist darauf zu achten, dass wegen der Gefährdung des hiesigen Obstbaues die Anpflanzung feuerbrandgefährdeter Arten ausgeschlossen wird.
- Zur Befestigung der Stellplätze, Zufahrten und Zuwege sind offenporige, versickerungsfähige Beläge z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine oder Aquadrain-Steine, zu verwenden.

Einfriedungen

- Einfriedungen sind als Pflanzungen in lockeren Gehölzgruppen durchzuführen (gemäß Pflanzenliste IV im Anhang), oder als transparente Holzzäune oder Drahtgeflechtzäune mit standortgerechten Hinterpflanzung bis zu einer Höhe von maximal 1.00 m zulässig.
- Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 10 cm einhalten. Entlang von Grundstücksgrenzen und zu öffentlichen Wegen ist von Mauern und tierundurchlässigen Sockeln abzusehen.

- Einfriedungen an straßenzugewandten Grundstücksgrenzen sind mindestens 0.50 m von der Grenze nach innen zu versetzen.

4. Außenantennen § 74 (1) Nr. 4 LBO

- Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.
- Bei zusätzlicher Installation von Parabolantennen sind diese in die Antennenanlage für Rundfunk und Fernsehen zu integrieren.
- Die Farbgebung der Parabolantennen ist entsprechend der Farbe des Anbringungsortes zu wählen.

5. Besondere Stellplatzanforderungen § 74 (2) LBO

Stellplatznachweis

Pro Wohneinheit sind je nach Größe die nachfolgenden Stellplätze zu erstellen:

- Bis 40 qm Wohnfläche 1 Stellplatz
- Ab 40 qm Wohnfläche 2 Stellplätze

6. Erhalt der Höhenlage der Grundstücke § 74 (3) Nr. 1 LBO

- Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- Das Gebäude hat sich in seiner Grundrisskonzeption dem Gelände anzupassen.
- Um zu prüfen, ob sich die Höhenentwicklung des Baukörpers in das vorhandene Gelände einfügt, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Geländeschnitte einzureichen.
- Überschüssiger, unbelasteter Erdaushub ist, soweit möglich, nicht abzufahren, sondern innerhalb der Grundstücke zur Geländemodellierung zu verwenden.

7. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickerung von Niederschlagswasser, um die Abwasseranlagen zu entlasten § 74 (3) Nr. 2 LBO

Zur Reduzierung der Abwasserspitzen, wird die Herstellung von Zisternen mit Retentionsvolumen und / oder nach unten abgedichtete Retentionsmulden vorgeschrieben. Pro 100m² versiegelter Dach- und Hoffläche muss ein Retentionsvolumens von mindestens 3 m³, ohne Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens, zur Verfügung steht. Die Entleerungszeit des Retentionsvolumens darf maximal 24 Stunden betragen. Die Mindestleerungszeit soll 2 Stunden nicht unterschreiten. Über einen Überlauf ist die Zisterne und / oder die Mulde an das bestehende Mischwassersystem anzuschließen. Details sind im Entwässerungsgesuch zu klären.

Die Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers als Grauwasser zur Gartenbewässerung oder als separates Betriebswassernetz im Haus wird empfohlen.

§ 3 Ausnahmen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 74 LBO in Verbindung mit § 56 LBO.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß §10 Abs. 3 BauGB am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Überlingen, den 19. 10. 06

Ausgefertigt: *Salmhofer*

Stadt Überlingen, den 24. 10. 2006

W

Volkmar Weber, Oberbürgermeister

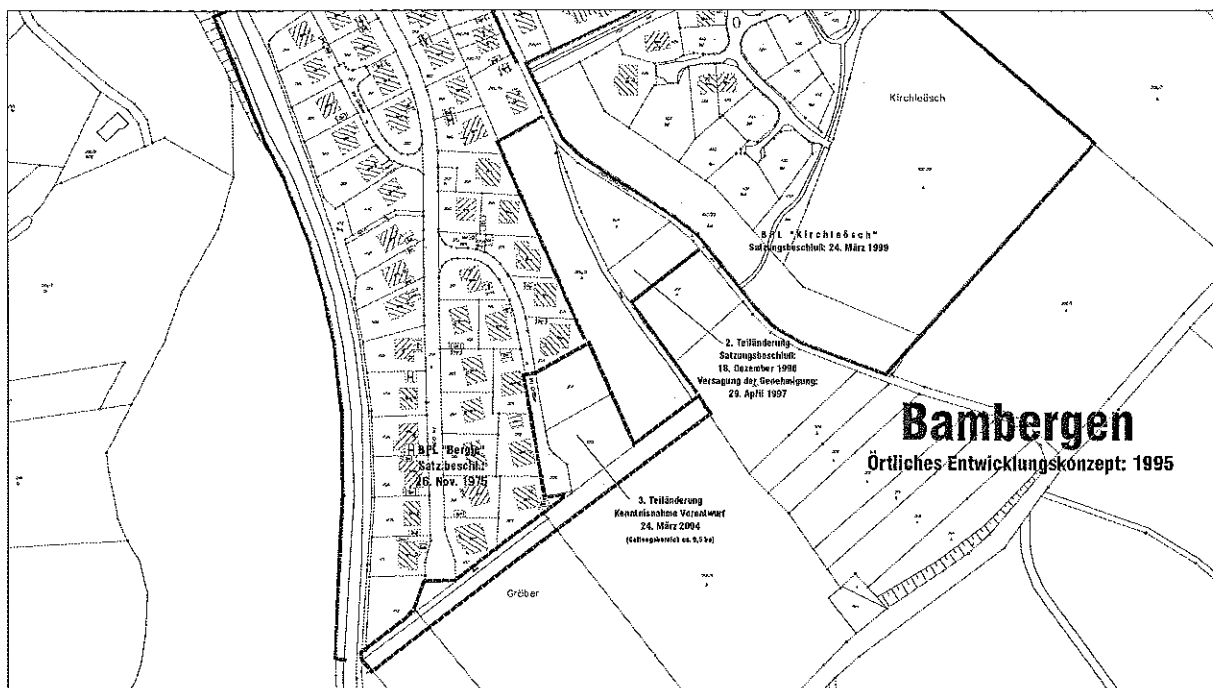


Begründung zum Bebauungsplan Bambergen „Bergle 3. Teiländerung und Erweiterung“

1. Größe, Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Überlinger Teilortes Bambergen am Ende des östlichen Stiches der Straße „Im Gröber“. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung Plan 4.02 zu entnehmen.

Abbildung 1: Übersichtsplan



Quelle: Grundkataster, Stand 2003

2. Planungserfordernis und Planungsziel

Bereits 1994/95 wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK) festgestellt, dass die Lage des vorhandenen Kinderspielplatzes am südlichen Ende des Baugebietes „Bergle“ nicht mehr den heutigen Bedürfnissen entspricht. Das Baugebiet wurde vor etwa 30 Jahren entwickelt. Es leben heute nur noch wenige Familien mit Kleinkindern in dieser Siedlung. Über diesen Spielplatz hinaus verfügt Bambergen über kein weiteres, vergleichbares Spielangebot. Aus den genannten Gründen wurde bereits im ÖEK das Ziel benannt, den Spielplatz vom bisherigen Standort an den Rand der Ortsmitte zu verlegen. Das Gelände des ehemaligen Hallenbades ist in der Zwischenzeit mit viel Bürgerengagement als Spielplatz umgestaltet worden.

Durch die Aufstellung der Bebauungsplan-Teiländerung und Erweiterung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für drei Bauplätze geschaffen werden. Ein weiteres Ziel der Planung ist die Verbesserung der Eingrünung des vorhandenen Siedlungsrandes. Gemäß den Zielen des ÖEK's soll die Rechtsgrundlage zur Herstellung einer Fußwegeverbindung von der Kreisstraße 7771 über die zwei Stiche der Straße „Im Gröber“ bis zur Hohrainstraße geschaffen werden.

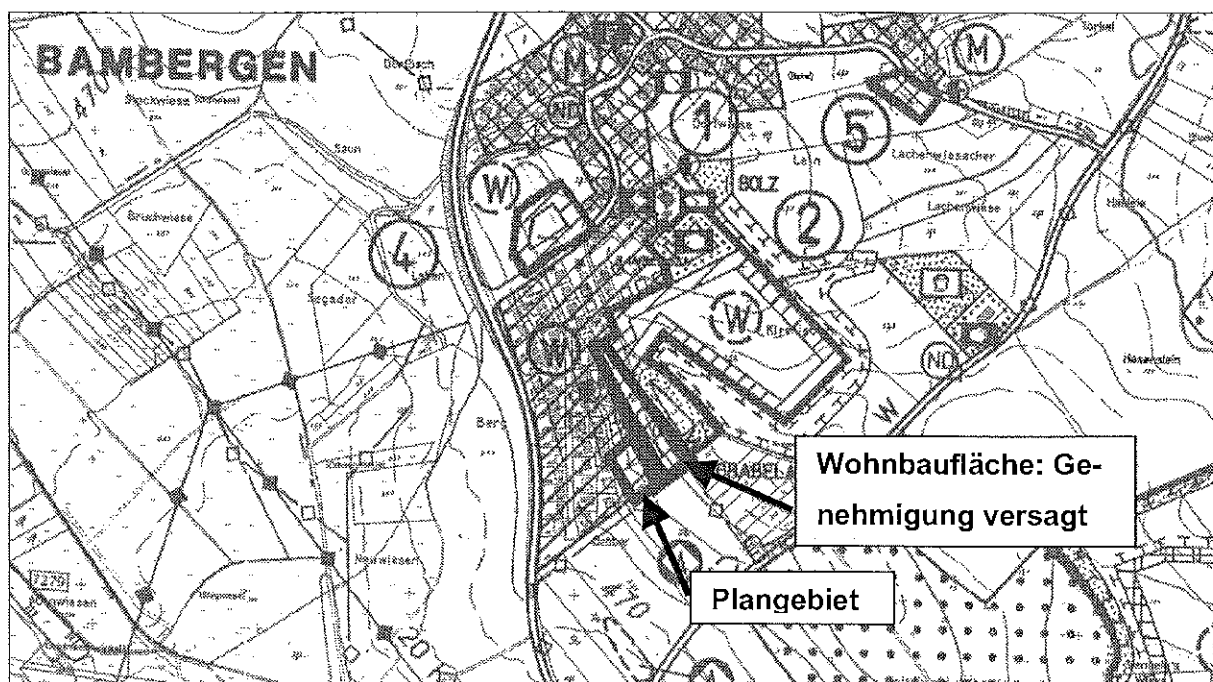
3. Einordnung in die Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen aus dem Jahr 1998 sind die städtischen Grundstücke Flst.-Nr. 374 und 375 als Wohnbaufläche dargestellt. Das östlich angrenzende Flst.-Nr. 296/8 ist ebenfalls als Wohnbaufläche eingezeichnet. Im Rahmen der Genehmigung des Flächennutzungsplanes nach § 6 BauGB durch das Regierungspräsidium Tübingen ist diese Fläche (Flst.-Nr. 296/8) von der Genehmigung ausgenommen worden, es wurden Abwägungsmängel geltend gemacht¹. Gegen die Ausweisung der Flst.-Nr. 374 und 375 als Wohnbaufläche bestanden keine Bedenken. Die südlich angrenzenden Grundstücke Flst.-Nr. 296/5 und 296/6 sind als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Gemäß Flächennutzungsplan ist die Siedlungsentwicklung in diesem Teil Bambergens, mit der Umsetzung der 3. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Bergle“ abgeschlossen.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen, 1998



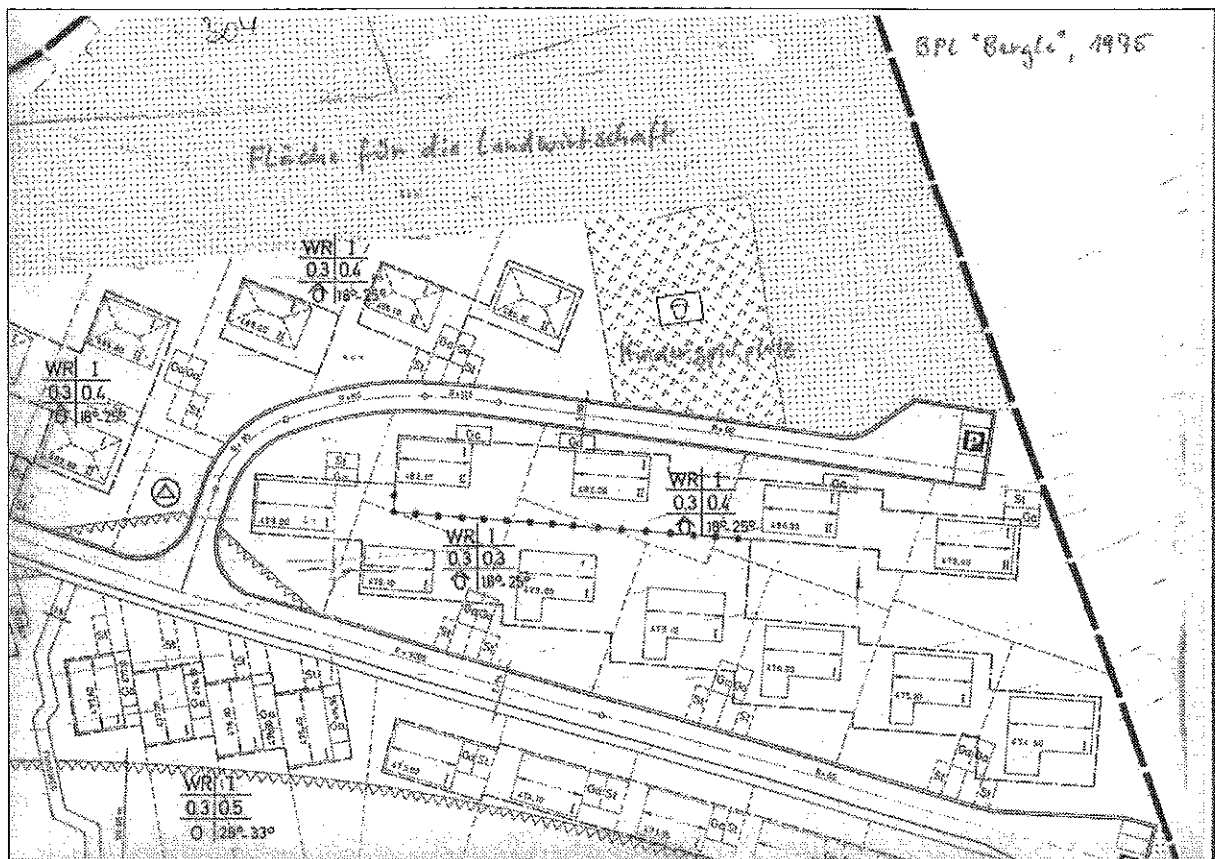
Quelle: Flächennutzungsplan, Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen, Bodenseekreis, 1998

Bebauungsplan

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Bergle“ aus dem Jahr 1975 ist das Grundstück Flst.-Nr. 374 als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt. Das südlich angrenzende Grundstück Flst.-Nr. 375 ist in diesem Plan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

¹ Regierungspräsidium Tübingen, Schreiben vom 12.08.1998

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Bergle“, 1975



Ziel der 2. Teiländerung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes Bamberg „Bergle“ war es, den Spielplatz auf das Flurstück 375 zu verlegen. Das bisherige Spielplatzgelände sollte einer Bebauung zugeführt werden. Das östlich angrenzende Flurstück 296/8 sollte im südlichen Teil als Grünfläche ausgewiesen und im nördlichen Teil bebaut werden. Aufgrund der Lage der Wohnbebauung unmittelbar an der landschaftlich markanten Hügelkuppen ist die Bebauung vom Regierungspräsidium versagt worden. Das Ziel einen Fußweg von der K 7771 zur Hohrainstraße zu erstellen, wurde im Rahmen der 2. Teiländerung ebenfalls verfolgt.

Abbildung 4: Auszug aus dem Entwurf Bambergen „Bergle“ - Erweiterung



4. Bestand

Bebauungsstruktur / Nutzungsstruktur

Das Plangebiet liegt am Rande des Baugebietes „Bergle“, mit einer für die siebziger und achtziger Jahre typischen Einzelhausbebauung und bildet die Grenze zur unbebauten Landschaft. Im Baugebiet „Bergle“ ist, gemäß der Festsetzung im Bebauungsplan ein Reines Wohngebiet (§ 3 Bau NVO) entstanden.

Verkehr

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über den östlichen Stichweg „Im Gröber“. Die Erschließungsanlage ist als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Die Fahrbahn ist zwischen 4.50 und 5.00m breit. Ein Gehweg ist nicht vorhanden.

Von der K 7771 zum westlichen Stich der Straße Im Gröber besteht eine asphaltierte Rad- und Fußwegeverbindung.

5. Planung

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist so gewählt, das die möglichen Vorhaben sich in die bestehende Bebauungsdichte einfügen. Im Vergleich mit dem Maß der baulichen Nutzung das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Bergle von 1975 festgesetzt worden ist, erscheint die jetzt festgesetzte Grundfläche niedrig. Seit der BauNVO 1990 hat sich die Rechtsgrundlage verändert. Heute kann die festgesetzte GR um 50% für Nebenanlagen und Garagen überschritten werden. Damit gleicht sich die tatsächlich möglich Grundstücksausnutzung an. Im Rahmen der dritten Teiländerung und Erweiterung wird eine äußerst sensible Ortsrandlage einer Bebauung zugeführt. Aus städtebaulicher Sicht ist eine geringere Dichte als Übergang zur offenen Landschaft gewollt.

Stellung der baulichen Anlagen

Gemäß der Festsetzungen im Bebauungsplan „Bergle“ von 1975 sind die Gebäude traufständig zur Straße ausgerichtet. Diese für die Bodenseeregion typische Erscheinungsbild wird im Rahmen der Teiländerung und Erweiterung aufgenommen.

Die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ist ein Kompromiss. Einerseits soll die Südwestseite für Wohnräume und Terrassen genutzt werden; das würde ein maximales Abrücken von der Erschließungsanlage bedeuten. Andererseits sollen die Gebäude das Erscheinungsbild des Drumlins „Hohrain“ möglichst wenig zu beeinflussen, also möglichst dicht an der Straße errichtet werden.

Bei der vorliegenden Planung ergeben sich zur gegenüberliegenden Bebauung Abstände von ca. 21.00m bis ca. 33.00m. Eine Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung ist nicht zu befürchten.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bambergen „Bergle“ 3. Teiländerung und Erweiterung sowie der Satzung über örtliche Bauvorschriften sind, analog der im Stadtgebiet Überlingen üblichen Regelungen, Festsetzung zur äußeren Gestaltung der Gebäude wie Dachform, Dachneigung, Gauben und Fassadengestaltung, getroffen worden. Hier gilt der Grundsatz der Gleichbehandlung aller Bauherren in Überlingen.

Durch die Festsetzungen soll künftigen Bauherren ein Rahmen für die Gestaltung des einzelnen Vorhabens zur Verfügung gestellt werden, der sicherstellt, dass eine gestalterische Verwandtschaft zur vorhandenen Bebauungsstruktur entsteht.

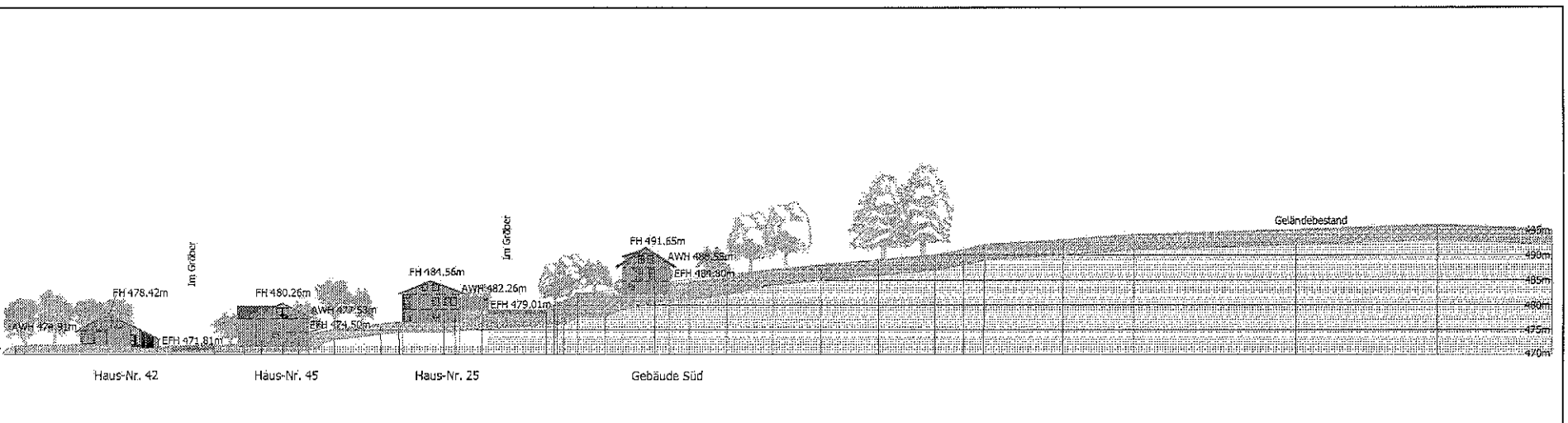
Die Bebauungsplanteiländerung lässt im Gegensatz zum Bebauungsplan „Bergle“ eine Dachneigung von 25° bis 35° und eine Außenwandhöhe von max. 3.75m zu. Diese Regelung erlaubt, einen je nach Objektplanung unterschiedlich hohen Kniestock. Die Praxis zeigt, dass die Nutzung des Daches ab einer Neigung von 30° in Kombination mit einem Kniestock sinnvoll ist. Die im Baugesetzbuch verankerte Bodenschutzklausel (§ 1a (2) BauGB) macht es notwendig kompaktere Bauformen zu fördern – dazu gehört auch die Nutzung von Dachflächen für Wohn- und Aufenthaltszwecke.

Höhenentwicklung der geplanten Gebäude

Zur optimalen Einpassung in das, am Ortsrand gelegenen, geneigte Gelände sind für die geplanten Gebäude die Erdgeschossfußbodenhöhen sowie die Wand- und Firsthöhe festgesetzt worden. Die

Erdgeschossfußbodenhöhe wurde so gewählt, dass das Untergeschoss baurechtlich kein Vollgeschoss ist. Die Gebäudehöhe soll begrenzt werden, um die Blickbeziehungen von der Kuppe des Drumlins „Hohrain“ zu erhalten. Ein Schnitt durch das Gelände von der K 7771 bis zur Kuppe zeigt dass die Friste deutlich unterhalb der Kuppe liegen. Der Blick ins „Auenbachtal“ wird, nach heutiger Kenntnis, nicht wesentlich beeinträchtigt.

Abbildung 5:

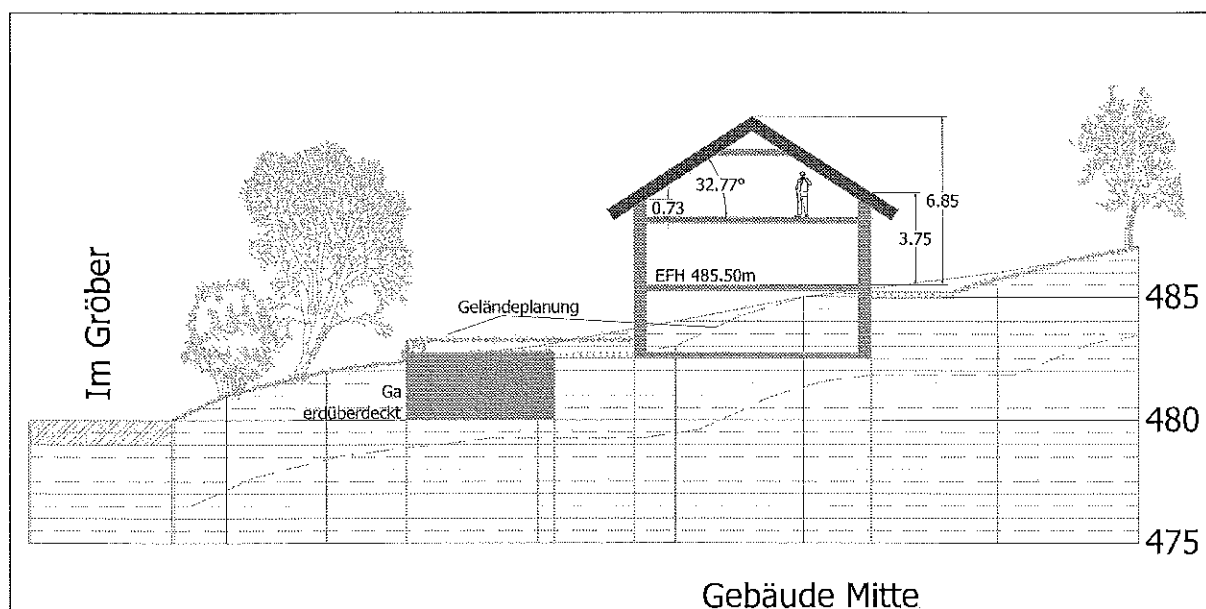


**Schnitt Süd
(Hausnummer 42
bis zur Kuppe)**

Quelle: Eigene Darstellung

Aufgrund von Stellungnahmen der Anwohner sind die Gebäudehöhen überarbeitet worden. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist bei den drei geplanten Gebäude im Vergleich zum Plan 4.01 reduziert worden. Aufgrund der Reduzierung ergeben sich absolut minimale Sockel von ca. 0.30m und weniger. Die Wand- und Firsthöhen sowie die Dachneigung sind ebenfalls überprüft worden. Die beigefügte Skizze zeigt den Schnitt durch das Gebäude Mitte, mit der maximalen Wand- und Firsthöhe. Der von den Bürgern kritisierte Kniestock beträgt ca. 0.73m im Innenmaß. Hier ist eine Reduzierung nicht möglich, da sonst keine nutzbaren Wohnflächen im Dachgeschoss entstehen können.

Abbildung 6: Schnitt Gebäude Mitte



Quelle: eigene Darstellung

Bei Betrachtung der Höhenabwicklung der Gebäude nördlich der Straße wird deutlich, dass die Firsthöhen entsprechend der Topographie leicht abfallen und sich gut einfügen. Das südliche Gebäude, das an die offene Landschaft grenzt ist das niedrigste. Das nördlichste Gebäude kann maximal die gleiche Firsthöhe erreichen wie das angrenzende Gebäude Nr. 23.

Grünordnung

Als Basis für die Bebauungsplanteiländerung und Erweiterung, zur Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege, wurde ein Grünordnungsplan mit Bestandsaufnahme, Bewertung und Maßnahmenkonzept durch das Büro Planstatt für Landschaftsarchitektur und Umweltplanung, Johann Senner, Überlingen erstellt.

Nach § 18 BNatSchG und § 1a BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft bereits in der Abwägung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu bilanzieren. Vermeidbare Eingriffe sind zu vermeiden,

nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren bzw. durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

Das Plangebiet „Bergle“ in Bambergen liegt landschaftlich exponiert im Hangbereich des Drumlins „Hohrain“. Eingriffsschwerpunkte sind somit die Versiegelung (Schutzgut Boden) einer naturgeschichtlich bedeutsamen Ausbildung, sowie die Veränderung des kulturraumtypischen Landschaftsausschnitts durch Bebauung.

Bei zwei Abstimmungsterminen mit dem Naturschutzbeauftragten des westlichen Bodenseekreises ist das Landschaftsbild als wichtigstes Schutzgut herausgestellt worden. Zur Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist die Pflanzung von Gehölzinseln vorgeschlagen worden.

Die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere sowie die Beeinträchtigung für das Landschaftsbild, die Naherholung und das Wohnumfeld durch die Bebauung sind durch die vorgeschlagenen Maßnahmen zu vermeiden, zu minimieren und zu kompensieren.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs:

Definition: Unter Vermeidung sind alle Handlungen zu verstehen, die darauf abzielen, Beeinträchtigungen überhaupt nicht entstehen zu lassen, d.h. ein Vorhaben planerisch und technisch so zu optimieren, dass die möglichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben weitestgehend minimiert werden.

V1	Sparsamer und schonendere Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 1 BauGB),
V2	Erhalt vorhandener Solitärgehölze und Gehölzstrukturen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs

Die teilweise Vermeidung von Beeinträchtigungen wird als Minimierung bezeichnet. Zu dem Maßnahmenkatalog gehören Zielsetzungen und Maßnahmen wie:

M1	Schutz des Oberbodens (§ 202 BauGB),
M2	Einbindung der Bebauung in die Landschaft (§ 74 Abs. 1, Nr. und 2 LBO),
M3	Gestaltung von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegen innerhalb privater Grundstücksflächen sind mit offenporigen Belägen (§74 Abs.1, Nr.3 LBO),
M4	Gestaltung von Fuß-, Geh-, und Pflegewegen in öffentlichen Grünflächen mit offenporigen Belägen (§74 Abs.1, Nr.3 LBO),
M5	Intensive Dachbegrünung erdüberdeckter Garagen (§74 Abs. 1, Nr. 1 LBO),
M6	Anlage von Zisternen bzw. Retentionsvolumen für Niederschlagswasser auf den Grundstücken (§ 9 Abs. Nr. 14 BauGB),
M7	Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15),
M8	Von Bebauung freizuhaltende private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB),
M9	Pflanzung von Gehölzgruppen bzw. Hecken in privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB),
M10	An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind Solitärgehölze und Gehölzgruppen bzw. Hecken zu pflanzen (Pflanzenlisten II, III und IV im Anhang) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB),
M 11	Pflanzung von 2 Bäumen je 400m ² angefangene Grundstückfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB),

M12 | Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).

Maßnahmen zur Kompensation im Plangebiet (§ 9 Abs. 1a BauGB)

K1	Extensivierung von Acker- und Grünflächen,
K2	Pflanzung von 4 standortgerechten Bäumen,
K3	Pflanzung von 2 großkronigen Solitärbäumen,
K4	Pflanzung von 4 standortgerechten Bäumen,
K5	Pflanzung von Gehölzgruppen bzw. Hecken.

Die verbleibende Differenz von 1.387 Biotopwertpunkten wird vom Ökokonto der Stadt Überlingen, zu Lasten der Maßnahme „naturnahe Umgestaltung der Gräben im Bereich der Otto-Mühle in Überlingen“ abgebucht.

- Ausgleich für Wohnbebauung: K1, K2 und Abbuchung vom Ökokonto
- Ausgleich für Fußweg: K3, K4, K5

Fußwegeverbindungen

Gemäß den Zielen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK) soll die Rechtsgrundlage zur Herstellung einer Fußwegeverbindung von der Kreisstraße 7771 über die zwei Stiche der Straße „Im Gröber“ bis zur Hohrainstraße geschaffen werden. Der Teil der Wegeverbindung, der außerhalb des Geltungsbereichs liegt, wird nachrichtlich im Plan als Trampelpfad dargestellt. Er verläuft ausschließlich über städtische Grundstücke, so dass die Nutzung als Trampelpfad möglich ist.

Für die Herstellung der Wegeverbindung ist Grunderwerb erforderlich. Ein Teil der Grunderwerbsverhandlungen ist erfolgreich abgeschlossen worden. Der Erwerb einer weiteren Teilfläche ist trotz intensiver Verhandlungen zum heutigen Zeitpunkt nicht möglich. Die Stadt möchte langfristig an einer durchgängigen Wegeverbindung festhalten. Aus diesem Grund wird der gesamte Weg in der Teiländerung und Erweiterung dargestellt.

Im Bereich des Flurstücks 296/5 wird der Fußweg entlang der landwirtschaftlichen Nutzfläche geführt, um den wertvollen Streuobstbestand zu erhalten. Optimal wäre eine mittige Wegeführung, so würde sowohl der Schutz der landwirtschaftlichen Nutzfläche als auch der Schutz der privaten Gärten sichergestellt. Die Belange der Anwohner, nach ungestörtem Wohnen, werden stärker gewichtet als die Belange der Landwirtschaft.

Die Fußwege sind in einfacher Ausführung vorgesehen, eine Beleuchtung ist nicht geplant.

Verkehr

Von den Anwohnern wird kritisiert, dass die Straße zugesperrt wird und größere Fahrzeuge, wie die Müllabfuhr, nicht durchkommen. Die Straße ist mit ca. 4.50m Fahrbahn für den maßgeblichen Begegnungsfall Pkw / Pkw ausreichend dimensioniert. Die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsanlagen 85 / 95 (EAE 85 / 95) sieht für diesen Fall eine Fahrbahnbreite von 4.00m vor. Im Rahmen der 3. Teiländerung und Erweiterung ist dem Problem – zu wenig Stellplätze auf den Privatgrundstücken – Rechnung getragen worden. Einmal sind pro Gebäude Flächen für 6 Stellplätze ausgewiesen. Zum anderen sind in den Örtlichen Bauvorschriften erhöhte Stellplatzanforderungen vorgesehen. Das bedeutet, dass ab 40m² Wohnfläche zwei Stellplätze pro Wohnung nachgewiesen werden müssen.

Außerdem ist die Zahl der pro Gebäude zulässigen Wohnungen auf maximal zwei beschränkt, so dass insgesamt nur 6 neue Wohnungen entstehen können. Die zusätzliche Belastung für die Straße wird als unproblematische eingestuft. Eine Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern ist nicht zu erwarten.

Umgang mit dem Niederschlagswasser

Die vorliegende Bebauungsplanteiländerung und Erweiterung stellt, gemäß Flächennutzungsplan, den Endpunkt der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich dar (siehe Kapitel „Flächennutzungsplan“).

Aufgrund der bekannten Untergrundverhältnisse, es steht Fels an, ist eine Versickerung des Niederschlagswasser mit nicht möglich.

Das Niederschlagswasser kann, aus Sicht der Stadtverwaltung, nicht in einen Vorfluter eingeleitet werden. Der nächstgelegene Bach, der Moosbach, ist ca. 360m Luftlinie entfernt. Das zu überbrückende Gelände befindet sich nicht in städtischem Eigentum. Die Verlegung einer Regenwasserleitung oder der Bau eines Grabens für die Entwässerung der drei neuen Einfamilienhäuser würde zu einem unverhältnismäßig hohen Kostenaufwand führen und ist nicht vertretbar.

Eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in den Straßenenwässerungskanal der K 7771 ist ebenfalls nicht möglich. Die Flächen für die geplante öffentliche Gehwegeverbindung sind nicht vollständig in städtischem Eigentum. Es sind langwierige Grunderwerbsverhandlung mit dem Eigentümer des Flurstücks 296/5 geführt worden, ohne Ergebnis. Langfristig hält die Stadt an dem Ziel einen Gehweg von der K 7771 zur Hohrainstraße zu verwirklichen fest. Kurz- bis mittelfristig steht die Fläche nicht zur Verfügung. Weitere Verhandlungen mit dem Eigentümer, mit dem Ziel ein Leitungsrecht zu erhalten, dürften mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zum Erfolg führen. Der Aufwand steht in keinem Verhältnis zu dem Nutzen.

Gebäude mit Gründach sind eine Möglichkeit das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu belassen. Aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht ist es vorrangig, dass sich die neuen Gebäude in Bezug auf ihre Gestaltung in den Bestand einfügen und ihn behutsam weiterentwickeln. Des Weiteren soll der Ortsrand, als Siedlungsabschluss, eingegrünt werden. Bamberg ist ein gewachsenes, unverwechselbares Dorf. Das innere Ortsbild der alten Dorflage wird durch den Charakter des Hofendorfes mit seinen ausgeprägten Hofgruppierung bestimmt. Relativ nahe am Straßenrand stehende giebelständige Gebäude lassen unterschiedliche Raumfolgen entstehen. Die Dächer sind i.d.R. großflächig und ruhig. Die Dachneigung beträgt i.d.R. zwischen 50° – 58°. Das Neubaugebiet „Bergle“ weicht von dieser dörflichen Struktur deutlich ab. Die Gebäude sind schematisch aneinandergereiht. Der Straßenraum erfährt keinerlei räumliche Gliederung. Die Dachneigung ist mit 18° – 25° städtisch geprägt. Die jetzt geplanten Gebäude versuchen beide Elemente aufzunehmen. Einmal ist eine Dachneigung von bis zu 35° vorgesehen. Zum anderen soll durch die Regelung von Art und Größe der Dachaufbauten in den örtlichen Bauvorschriften eine ruhige Dachlandschaft erreicht werden. Ein Gründach würde ein völlig neues Gestaltungselement bedeuten und wird deshalb abgelehnt.

Nach Abwägung verschiedener Möglichkeiten des Umgangs mit dem Niederschlagswasser, wird eine verzögerte Einleitung in den vorhandenen Mischwasserkanal angestrebt. Das soll durch die Anlage von Zisternen mit Retentionsvolumen und / oder die Anlage von, nach unten abgedichteten, Retentionsmulden erreicht werden. In den Retentionsmulden findet gleichzeitig eine Verdunstung statt.

6. Plandaten

Von den Flächen der Teiländerung und Erweiterung entfallen auf (Stand 9.2.05)

○ Wohnbauflächen	2.231 m ²	43 %
○ Davon private Grünflächen	235 m ²	
○ Öffentliche Grünflächen (einschl. straßenunabhängige Fußwege im Plangebiet)	2.479 m ²	47 %
○ Verkehrsflächen insgesamt (Straßen)	523 m ²	10 %
○ GESAMTGRÖSSE	5.232 m ²	100 %

Anzahl der Bauplätze 3

Anzahl der geplanten Gebäude 3

7. Bodenordnung

Die Grundstücke Flst.-Nr. 374 und 375 sind im städtischen Besitz. Durchgeführt ist der Erwerb von Teilflächen des Grundstücks 296/6.

8. Kostenschätzung Ausgleichsmaßnahmen

Die für die Kostenschätzung der Ausgleichsmaßnahmen maßgeblichen Zeiträume für die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a-c BauGB entnommen.

K1 Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland	Fläche / Menge	Einzelkosten brutto	Gesamtkosten brutto
Bodenvorbereitung und Einsaat von Wiesengräsern und Kräutern	986 m ²	2,00 € / m ²	1.972,00 €
Wiesenpflege (2-malig / Jahr, Abfuhr, Entsorgung) für 5 Jahre	986 m ² (10 x)	0,50 € / m ²	4.930,00 €
Gesamtkosten Umwandlung Acker in extensiv genutztes Grünland			6.902,00

K2 / K4 Pflanzung von 8 standortgerechten Bäumen II. Ordnung	Fläche / Menge	Einzelkosten brutto	Gesamtkosten brutto
Herstellen der Pflanzgrube gemäß DIN 18916 Anpflanzung von Hochstammbäumen StU 14/16 Verankerung der Bäume und Schutz vor Beschädigung	8 Stck.	300,00 € / Stck.	2.400,00 €
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege 4 Jahre (Pflugeschnitt 2x)	8 Stck. (2 x)	20,00 € / Stck.	320,00 €
Gesamtkosten Baumpflanzung K2 und K4			2.720,00

K3 Pflanzung von 2 standortgerechten Bäumen I. Ordnung	Fläche / Menge	Einzelkosten brutto	Gesamtkos- ten brutto
Herstellen der Pflanzgrube gemäß DIN 18916 Anpflanzung von Hochstammbäumen StU 18/20 Verankerung der Bäume und Schutz vor Beschädigung	2 Stck.	500,00 € / Stck.	1.000,00 €
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege 4 Jahre	2 Stck. (2x)	20,00 € / Stck.	80,00 €
Gesamtkosten Baumpflanzung K3			1.080,00 Euro

K5 Pflanzung von Gehölzgruppen bzw. Hecken	Fläche / Menge	Einzelkosten brutto	Gesamtkos- ten brutto
Bodenvorbereitung nach DIN 18915 Anpflanzung Heistern (150/175 hoch) und zweimal verpflanzten Sträuchern (je 100 m² 5 Heister und 40 Sträucher)	342 m²	6,00 € / m²	2.052,00 €
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre	342 m² (3x)	3,50 € / m²	3.591,00 €
Gesamtkosten Streuobstwiese			5.643,00

Gesamtkosten Ausgleichsmaßnahmen (brutto) (ohne Grundstücksbereitstellungskosten)	16.345,00
--	------------------

9. Hinweis

Die Begründung wird dem Bebauungsplan Bambergen „Bergle“ 3. Teiländerung und Erweiterung, sowie der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften § 74 LBO beigefügt, ohne rechtlicher Bestandteil derselben zu sein.

Aufgestellt, 17.02.2005 geändert letztmals am 29.09.2005

Sabine Kunk

Abteilung Stadtplanung & Baurecht

Sachgebiet Stadtplanung

Überlingen, den 24.10.2006

W

Volkmar Weber, Oberbürgermeister



Anlagen**Pflanzenlisten*****Pflanzenliste I***

Bäume I. Ordnung für Solitärpflanzungen (Mindestpflanzgröße STU 18/20)

Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata in Sorten	Winterlinde
Tilia platyphyllos in Sorten	Sommerlinde
Juglans regia	Walnuss
o.a.	

Pflanzenliste II

Bäume II. Ordnung für private und öffentliche Grünflächen
(Mindestpflanzgröße STU 14/16)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Hasel
Malus sylvester	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Syringa vulgare	Flieder
o.a.	
oder Obsthochstämme s. Pflanzenliste III	

Pflanzenliste III

Regionaltypische Obsthochstämme in öffentlichen und privaten Grünflächen; exakte Sortenauswahl hinsichtlich Feuerbrand-Resistenz in Abstimmung mit dem Landwirtschaftsamt

Äpfel	Birnen	Zwetschgen
Alkmene	Metzger Bratbirne	Hauszwetschge
Bohnapfel	Palmisch Birne	Lukas Frühzwetschge
Engelsberger	Kascher Birne	Schöne aus Löwen
Gewürzluiken	Schweizer Wasserbirne	Bühler Zwetschge
Glockenapfel	o.a.	o.a.
Maunzenapfel		
Schwäbischer Rosenapfel		
o.a.		

Pflanzenliste IV

Freiwachsende, heckenartige Gehölzstrukturen für öffentliche und private Grünflächen

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus padus	Traubenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Wildrosen	
o.a.	