

## Satzung

### der Stadt Überlingen a.B. über den Bebauungsplan "Oberried III - Weierhalde - Degenhardt"

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 13. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am 2. Juni 1971 den Bebauungsplan "Oberried III - Weierhalde - Degenhardt" als Satzung beschlossen.

#### § 1

##### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Festsetzung in dem unter § 2 Ziff. 1 genannten Lageplan.

#### § 2

##### Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Lageplan M 1:1000
- 2) Bauvorschriften

Beigefügt sind:

- a) Begründung
- b) Übersichtsplan
- c) Örtliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Oberried III - Weierhalde - Degenhardt."

#### § 3

##### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung der Genehmigung sowie des Ortes und der Zeit der Offenlegung der genehmigten Satzung in Kraft.

Überlingen a.B., den 2. Juni 1971



(Bürgermeister)

Der Stadtrat Übringer a. B. über den Wohngebiet  
Wohngebiete - Degerndorf  
Der Grund der §§ 1, 2 und 3 - 10 des Bundesbaugesetzes (BBodG) vom  
10. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit § 4 der Gemeinde-  
ordnung für Baden-Württemberg vom 27. Juli 1955 (Ges. Bl. 2. 1955) hat  
der Gemeinderat am 20. Aug. 1971 den Bebauungsplan "Oberried III  
Wohngebiete - Degerndorf" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der  
Besatzung in dem unter § 2 Ziff. 1 genannten Lageplan.

§ 2

Besatzung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:  
1. Lageplan M 1:1000  
2. Bebauungsplanentwurf

Genehmigt gemäß § 11 des  
Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960  
(BGBl. I S. 341)

Regierungspräsidium Südbaden

Freiburg i. Br., den

20. Aug. 1971

Im Auftrag



*Riederhold*

I.  
II. A  
E  
W  
V  
III. K  
D  
S  
V. E  
D  
M  
U

Bebauungsvorschriften

A. Rechtsgrundlagen

§§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG.) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) i.d. Fassung vom 21. März 1961 (BGBl. I S. 241) und vom 10. Juni 1964 (BGBl. I S. 347).

§§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237).

§§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21).

§ 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG. vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 208) i.d. Fassung vom 16. März 1965 (Ges.Bl. S. 62).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 2

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse (Z).

§ 3

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung in dem unter § 2 Ziffer 1 der Satzung genannten Lageplan.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze. Von

6

der Zahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, wenn die nach der BauNVO höchstzulässige Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

Da eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Lageplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige höchstzulässige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.

#### § 4

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Lageplan.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen die Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der Landesstraße 200 bzw. 200 a, können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Überlingen a.B., den 2. Juni 1971

Der Gemeinderat:



(Bürgermeister)

## Begründung

zum Bebauungsplan "Oberried III, Weierhalde - Degenhardt"

### I. Allgemeines

Das Planungsgebiet als dringende Erweiterung der Baugebiete Oberried I und II ist für gewerbliche Nutzung bestimmt. Die im Stadtgebiet ansässigen Gewerbe- und Handwerksbetriebe haben größtenteils keine Möglichkeit mehr zur Ausdehnung, weiter behindert die Zunahme des Verkehrs den Lieferbetrieb. Darüberhinaus soll weiteren Gewerbebetrieben zur dringend notwendigen Hebung der städtischen Finanzkraft die Möglichkeit der Ansiedlung geboten werden.

Die Aufteilung der Grundstücke erfolgt auf Grund des jeweiligen Interessenbedarfes.

### II. Art des Baugebiets und Bauweise

Beim Planungsgebiet handelt es sich um die Sicherstellung eines Gewerbegebietes, das nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung verwertet werden wird.

### III. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten, die durch die vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen entstehen, betragen ca. DM 3.200.000,--

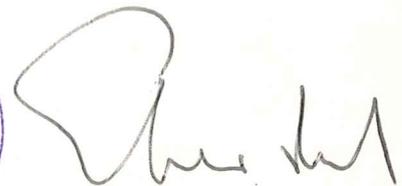
### IV. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Erschließung und Verwertung des Gebietes bilden.

Überlingen a.B., den 2. Juni 1971

Der Gemeinderat:





(Bürgermeister)

## S a t z u n g

3

### der Stadt Überlingen a.B. über örtliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Oberried III - Weierhalde - Degenhardt"

Auf Grund der §§ 3 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 6. April 1964 (Ges.Bl.S. 151) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl.S. 129) hat der Gemeinderat am 2. Juni 1971 folgende örtliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Oberried III - Weierhalde - Degenhardt" als Satzung beschlossen:

#### § 1

##### Geltungsbereich

Diese Satzung gilt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Oberried III - Weierhalde - Degenhardt" der Stadt Überlingen.

#### § 2

##### Außengestaltung der Gebäude

Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baugenehmigungsbedingungen zu behandeln.

Die Baurechtsbehörde kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.

#### § 3

##### Einfriedigungen

Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge nach Anordnung der Baurechtsbehörde einheitlich zu gestalten. Gestattet sind Sockel bis zu 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit quadratischen Drahtgeflecht im Rahmen aus Rohren oder Winkleisen mit Heckenhinterpflanzung. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Maß von 2 m nicht überschreiten.

Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet. Die Gesamthöhe der Einfriedigung von Grundstücken an Straßeneinmündungen- und kreuzungen darf 0,80 m - gemessen ab Oberkante Fahrbahndecke - nicht überschreiten. Die Einfriedigungen dürfen keine Sichtbehinderung für Verkehrsteilnehmer bilden.

§ 4

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude nach Möglichkeit als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 5

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Bestimmungen dieser Satzung gilt § 94 LBO.

§ 6

Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen die Bestimmungen dieser Satzung werden als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 112 LBO verfolgt.

§ 7

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung der Genehmigung sowie des Ortes und der Zeit der Offenlegung der genehmigten Satzung in Kraft.

Überlingen a.B., den 2. Juni 1971

Genehmigt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1966 (3 GBl. I S. 341)

Regierungspräsidium Südbaden

Freiburg i. Br., den

20. Aug. 1971

im Auftrag

Der Gemeinderat:



*[Handwritten signature]*

(Bürgermeister)



*[Handwritten signature]*

# **Oberried I-IV Teiländerung**

S a t z u n g

über die Teiländerung der Bebauungspläne "Oberried I - IV", Überlingen

Aufgrund der §§ 1, 2 , 8 - 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2191, der §§ 1 - 23 der Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung = BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Neufassung vom 22.12.1975 (Ges.Bl. S. 1) hat der Gemeinderat am - 1. März 1989 folgende Satzung über die Änderung der Bebauungspläne "Oberried I - IV" beschlossen.

§ 1

Inhalt der Änderung

Die Geschosßflächenzahl (GFZ) gem. § 17 Abs. 1 und § 20 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665 wird einheitlich auf 1,2 festgesetzt.

§ 2

Inkrafttreten

Die Gemeinde legt die vom Gemeinderat beschlossene Änderungsplanung mit Begründung öffentlich aus. Sie macht Ort und Zeit der Auslegung ortsüblich bekannt. Mit der Bekanntmachung, die an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, wird die Änderungsplanung rechtsverbindlich. Die Voraussetzungen des § 13 BauGB liegen vor.

Überlingen, den 29. März 1989

gez. Ebersbach

Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Mehrfertigung stimmt mit der vom Gemeinderat beschlossenen Teiländerung überein.

Überlingen, den 29. März 1989

Ruhland  
Baurechtsamt

Bebauungspläne "Oberried I - IV" der Stadt Überlingen

B e g r ü n d u n g

I. Planungsanlaß

Im Bereich des Gewerbegebietes "Oberried" gibt es zwischenzeitlich vier rechtsverbindliche Teilbebauungspläne. Dies sind die Bebauungspläne "Oberried I - Oberried IV".

Der Bebauungsplan "Oberried I" wurde vom Regierungspräsidium Südbaden am 08.03.1968 genehmigt. Er weist ein Gewerbegebiet mit einer drei- und fünfgeschossigen Bebauung aus. Entsprechend der Baunutzungsveordnung (BauNVO) 1962 ist eine Geschoßflächenzahl von 1,6 bzw. 2,0 zulässig.

Der Bebauungsplan "Oberried II" wurde vom Regierungspräsidium Südbaden am 10.11.1970 genehmigt. Er weist durchgehend eine fünfgeschossige Bebauung mit einer Geschoßflächenzahl von 2,0. aus.

Der Bebauungsplan "Oberried III" wurde vom Regierungspräsidium Südbaden am 20.08.1971 genehmigt. Er weist eine zwei- und fünfgeschossige Bebauung aus. Entsprechend der BauNVO 1968 ist eine Geschoßflächenzahl von 1,6 bzw. 2,2 zulässig.

Der Bebauungsplan "Oberried IV" wurde vom Landratsamt Bodenseekreis am 26.09.1979 und ein Erweiterungsgebiet am 08.08.1983 genehmigt. Er weist eine zwei-, vier- und fünfgeschossige Bebauung aus. Entsprechend der BauNVO 1977 ist demgemäß eine Geschoßflächenzahl von 1,6 und bei vier- und fünfgeschossiger Bauweise eine einheitliche Geschoßflächenzahl von 2,2 zulässig.

Die Stadt hat bis vor kurzer Zeit den Abwasserbeitrag nach dem Gebäudeversicherungswert als Maßstab erhoben. Über Jahrzehnte hinweg hat der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg in anhängigen Gerichtsverfahren den Gebäudeversicherungswert als zulässigen Beitragsmaßstab anerkannt. Nachdem dies nach der neuesten Rechtssprechung nicht mehr der Fall ist, muß einer

der gängigen und rechtlich zugelassenen Beitragsmaßstäbe gewählt werden. Voraussetzung für einen gültigen Satzungsbeschluss ist das Vorliegen der Globalberechnung, in der die höchstzulässigen Beitragssätze ermittelt werden. Die Stadt hat die sogen. Globalberechnung bei der Fa. Schneider & Zajontz in Auftrag gegeben. Die Stadt möchte nunmehr den reinen Geschoßflächenmaßstab in die Abwassersatzung aufnehmen. Es ist festzustellen, daß die Beitragsabrechnung für die Kernstadt weitgehend abgeschlossen ist. Die Verwaltung hat dem Gemeinderat entsprechende Rechenbeispiele unter Zugrundelegung der zulässigen Geschoßfläche als Beitragsmaßstab vorgelegt. Maßgebend für die Beitragsberechnung ist bei der Wahl dieses Maßstabes nicht die sich aus der tatsächlichen Bebauung ergebende Geschoßflächenzahl, sondern in den überwiegenden Fällen die im Bebauungsplan verankerte zulässige Geschoßflächenzahl. Diese Problematik wurde im Verwaltungs- und Finanzausschuß am 01.03.1988 vorbereitet. Entsprechend der Empfehlung dieses Ausschusses hat der Gemeinderat am 16.03.1988 entsprechend beschlossen.

In den vier Bebauungsplänen des Gesamtgewerbegebietes sind die zulässigen Geschoßflächenzahlen sehr hoch angesetzt. In allen vier Bebauungsplänen ist die Geschoßflächenzahl nicht besonders festgesetzt worden, sondern der Text verweist auf die Höchstwerte der Tabelle in § 17 BauNVO. Auch bei einer intensiven Nutzung, etwa bei der Bebauung des Bodenseewerkes, wird aber eine Geschoßflächenzahl von 1,2 nicht überschritten. Im gesamten Gewerbegebiet sind bislang keine höheren Geschoßflächenzahlen beantragt und genehmigt worden. Die dort angesiedelten Betriebe haben zwar teilweise die zulässige Grundflächenzahl ausgeschöpft, in keinem Fall mußte aber die höchstzulässige Geschoßflächenzahl ausgenutzt werden. Würde man die jetzt geltenden Geschoßflächenzahlen im Gewerbegebiet belassen, würde dies bedeuten, daß diese Grundstückseigentümer im Verhältnis zum übrigen Stadtgebiet zu hohe Erschließungsbeiträge bezahlen müßten. Um hier unvertretbare Härten zu vermeiden, ist es erforderlich, die in den genannten Bebauungsplänen festgelegten Geschoßflächenzahlen durch eine Änderung auf das notwendige Maß zurückzuführen. Die ausgewiesenen Geschoßzahlen sollen beibehalten werden, während die Geschoßflächenzahl einheitlich auf 1,2 reduziert werden soll.

II. Kosten

Durch die geplante Änderung entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Erschließungskosten.

Überlingen, den 29. März 1989



---

Bürgermeister