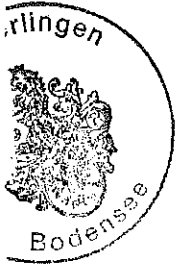


# **„Schättlisberg 3. Teiländerung“**

## **Textteil**

# Stadt Überlingen - Bebauungsplan- "Schüttlisberg" (3. Teiländerung)

Stand September 2005



— Landratsamt —

## Inhalt:

1. Satzung
  2. Planungsrechtliche Festsetzungen
  3. Hinweise
  4. Pflanzenliste
  5. Satzungen zu den Örtlichen Bauvorschriften
  6. Örtliche Bauvorschriften
  7. Begründung
  8. Rechtsplan
-

## **Satzung**

der Stadt Überlingen über die 3. Teiländerung des Bebauungsplanes  
**"Schättlisberg "**

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat am 14. 09. 05 die  
3. Teiländerung des Bebauungsplanes "Schättlisberg" unter Zugrunde-  
legung 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. Überleitungsvorschriften),

### **2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 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 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz 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 : 500  
vom 06. 05
2. den Bauvorschriften vom 09. 05

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung vom 09. 05
- ~~2. Lage / Übersichtsplan vom~~

### § 3

#### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig wird für den Geltungsbereich dieser Satzung der vorher rechtsgültige Bebauungsplan „Schättlisberg“ aufgehoben.

**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.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt der 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.

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

Zulässig ist die zweigeschossige Bauweise. Die Angaben in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

#### **1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der maximalen Wand- und Firsthöhe sowie der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen.

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

##### **1.2.4.1 Wandhöhe**

Festgesetzt ist:

- zweigeschossige Bauweise = Wandhöhe max. 6,5 m

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

##### **1.2.4.2 Firsthöhe**

Festgesetzt ist:

- zweigeschossige Bauweise = Firsthöhe max. 11,0 m

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

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

Zulässig sind Einzelhäuser.

##### **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.

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

Die zulässige Erdgeschoss-Fußbodenhöhe ist für jedes Baufenster festgesetzt und im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen.

**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 dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Es sind maximal drei oberirdische Stellplätze als Besucher-Stellplätze zulässig.

Bei mehr als 2 Wohneinheiten je Gebäude sind die Stellplätze bindend in einer Tiefgarage zu realisieren.

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

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen ausgewiesen als:

- Verkehrsberuhigter Bereich

**7.0 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 sind nicht zulässig.

**8.0 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

**8.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Durch Eintrag im „Zeichnerischen Teil“ sind entlang des neu anzulegenden, nach Norden führenden verkehrs-beruhigten Bereiches öffentliche Grünflächen als

- Verkehrs-Begleitgrün

festgesetzt.

**8.2 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Durch Eintrag im „Zeichnerischen Teil“ sind private Grünflächen festgesetzt. Sie sind wie folgt anzulegen und dauerhaft zu pflegen :

- Hausgärten
- entlang der Nellenbachstraße als bepflanzte Böschungen

**9.0 Pflanzgebote + Pflanzbindungen  
(§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)**

**9.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
(§ 9 (1) Nr. 25 a und b 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 Baumstandorte ist je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche je ein Laubbaum gem. Pflanzenliste zu pflanzen.

Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Mindest-Stammumfang von 18-20 cm aufweisen.

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

Auf den Baugrundstücken sind Flächen für die Regenwasserversickerung ausgewiesen. Das Retentionsvolumen soll 30m<sup>3</sup> je 1000 m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche betragen.

**11.0 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen  
§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze von Fl. St. Nr. 1266 ist ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Überlingen und des Eigentümers von Fl. St. Nr. 1265 eingetragen.



Stadt Überlingen, den 22.09.05

Volkmär Weber, Oberbürgermeister



## Stadt Überlingen - Bebauungsplan- "Schättlisberg" (3. 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**

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

Der Bau von Zisternen ist der Stadtverwaltung zu melden.

Regenwasser, das im Haushalt als Brauchwasser genutzt wird, unterliegt der Abwassergebührenpflicht. In Abstimmung mit den Stadtwerken sind auf Kosten des Gebührenpflichtigen zusätzliche Wasserzähler einzubauen.

#### **3. Geotechnik**

Würmzeitliche Moränesedimente bilden den oberflächennahen Baugrund, die in unbekannter Mächtigkeit die Gesteine der unteren Meeresmolasse überdecken. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **4. Grundwasserschutz**

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – Untere Wasserbehörde – anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, welche bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung /Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 3 WHG nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18195 Teil 6, Abschnitt 8 auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

Bezüglich der Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. §108 Abs. 4 Wassergesetz erforderlich, welche beim Amt für Wasser- und Bodenschutz zu beantragen ist. Um Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden ist der „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ (2001) zu berücksichtigen. Ein stockwerks-übergreifender Grundwasserfluss muss sicher verhindert werden

## Stadt Überlingen - Bebauungsplan- "Schöttlisberg" (3. Teiländerung)

### **5. Freiflächen**

Jedem Baugesuch ist ein qualifizierter Freiflächen-Gestaltungsplan beizufügen, in dem die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Schöttlisberg" (3. Teiländerung) nachzuweisen ist.

### **6. 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 Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen.

Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen .Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

### **7. Erdaushub**

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

### **8. Landwirtschaft**

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

Landwirtschaftliche Betriebe sollen die Nähe ihrer Flächen zum Wohngebiet berücksichtigen.

## Stadt Überlingen - Bebauungsplan- "Schättlisberg" (3. Teiländerung)

### - Pflanzenliste -

#### **1. Laubbäume 1. + 2. Ordnung entlang der Erschließungsstraße und entlang der Böschung an der Nellenbachstraße**

<b>Botanischer Name</b>		<b>Deutscher Name</b>
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn*
Carpinus betulus	-	Hain-Buche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	-	Gemeine Eberesche, Vogelbeere
Sorbus domestica	-	Speierling

#### **2. Kleinbäume auf privaten Grünflächen, in Hausgärten**

<b>Botanischer Name</b>		<b>Deutscher Name</b>
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Malus floribunda	-	Zier-Apfel
Malus sylvestris	-	Holz-Apfel
Prunus mahaleb	-	Stein-Weichsel
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche

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

#### **3. Obst-Hochstämme in privaten Grünflächen**

##### **Äpfel in regionalgebräuchlichen Sorten**

Bittenfelder	
Bohnapfel	*
Gewürzluiken	
Glockenapfel	
Ontario	*
Salemer Klosterapfel	
Schwäbischer Rosenapfel	
Schweizer Orangen	*

Stadt Überlingen - Bebauungsplan- "Schättlisberg" (3. Teiländerung)

<b>Birnen:</b>	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.

<b>Zwetschgen:</b>	Hauszwetschge
	Lukas Frühzwetschge
	Schöne aus Löwen

**4. Sträucher für Gehölzgruppen und Heckenstrukturen außerhalb der Bebauung sowie an der Böschung entlang der Nellenbachstraße**

<b>Botanischer Name</b>		<b>Deutscher Name</b>
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

## Stadt Überlingen - Bebauungsplan- "Schättlisberg" (3. Teiländerung)

### 5. Sträucher für Gehölzgruppen, freiwachsende Hecken und Einzelstellung für 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
Philadelphus coronarius	-	Pfeifenstrauch
Syringa vulg. Hybr.	-	Flieder
Wildrosen		
Park- und Strauchrosen		

### 6. 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

### 7. 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

Stadt Überlingen - Bebauungsplan- "Schüttlisberg" (3. Teileränderung)

**8. Flächige Bepflanzung / Unterpflanzung für 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
heimische Stauden, z.B.		
Alchemilla mollis	-	Frauenmantel
Galium odoratum	-	Waldmeister
Geranium macrorrhizum	-	Storchschnabel
Lamium maculatum	-	Taubnessel

heimische Gräser + Farne

## Stadt Überlingen - Bebauungsplan- "Schöttlisberg" (3. Teiländerung)

### **Satzung**

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

#### **„Schöttlisberg“ (3. Teiländerung)**

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat am                    die Aufstellung von Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schöttlisberg“ (3. Teiländerung) unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

**1.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.10.2003 (GBl. S. 695),

**2.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 745).

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich entspricht dem im zeichnerischen Teil dargestellten Geltungsbereich Bebauungsplanes „Schöttlisberg“ (3. 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 verstößt 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

#### **§ 4 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig wird für den Geltungsbereich dieser Satzung der vorher rechtsgültige Bebauungsplan „Schöttlisberg“ aufgehoben.

## Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO über die Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Bereich des Bebauungsplanes "Schättlisberg" (Teiländerung auf Fl. St. Nr. 1266), Stadt Überlingen

Aufgrund von § 74 (1) Nr. 1, 3, 4, 5, und (7) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils neuesten Fassung 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 : 500 dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schättlisberg" (Teiländerung auf Fl. St. Nr. 1266).

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

##### **2.1 Baukörper**

Die Baukörper sind in weitgehend rechteckiger und geschlossener Form zu erstellen. Gebäudeecken ohne Abstützung 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 32° - 40°
- Walmdächer, Dachneigung 32° - 40°

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

Glänzende Ziegel bzw. Dachsteine sind 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:

- 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.

## Stadt Überlingen - Bebauungsplan- "Schüttlisberg" (3. Teiländerung)

### **2.5 Dacheinschnitte, Dachflächenfenster**

Dacheinschnitte, d.h. sogenannte Negativgauben, 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 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-, Blau- und Grautöne und helle, gedeckte Erdfarben zulässig.

Ausnahmsweise können andere gedeckte Farbtöne zugelassen werden, wenn sie auf die Farbgebung der umgebenden Bebauung abgestimmt sind.

Nicht zulässig sind glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben.

### **2.8 Balkone**

Balkone sind nur als dem Baukörper vorgesezte Konstruktionen zulässig.

### **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

### **4.0 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

Je Gebäude ist eine Satelliten- und eine terrestrische Antennenanlage zulässig. Satellitenantennen sind so anzuordnen, dass sie von der Straßenseite nicht einsehbar sind und mindestens 1 m hinter der Vorderkante des Daches oder der Fassade (Balkon) angeordnet sind.

### **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.

Entlang der Nellenbachstraße und der nordöstlich im Plangebiet gelegenen Anliegerstraße sind nach Fertigstellung der Gebäude die natürlichen Böschungen wiederherzustellen und zu bepflanzen. Böschungsverbauungen sind entlang der Nellenbachstraße nicht zulässig. Stützmauern sind nur als Trockenmauern mit einer Gesamthöhe von maximal 1,00 m zulässig.

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

Asphalt ist nur für die Herstellung der Erschließungsstraße 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. 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.

ausgefertigt:



Überlingen, den 22.09.05

*GW*

Volkmär Weber, Oberbürgermeister

### Örtliche Bauvorschriften / Begründung

Beim Plangebiet handelt es sich um eine sensible Ortsrandlage. Die örtlichen Bauvorschriften sollen eine ortsbild- und landschaftsverträgliche Baugestaltung ermöglichen.

Sie betreffen insbesondere

- **die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Verwendung von Materialien, Fassaden- und Wandgestaltung**

Fassadenverkleidung aus Kunststoff, glänzenden und glasierten Materialien sowie die Verwendung von glänzenden Farben, Lacken und Ölfarben wird zugunsten des Siedlungsbildes ausgeschlossen. Weitere Bauvorschriften betreffen die Art der Dacheindeckung, Dachaufbauten und Dachneigung.

- **Gestaltung der Freiflächen**  
als naturnahe Garten- und Grünflächen.

- **Antennen, Werbeanlagen, Automaten**  
Die zulässige Anzahl der Antennen je Gebäude wird begrenzt, um ein ungeordnetes Erscheinungsbild zu vermeiden.

Den angestrebten Siedlungsbild entsprechend, sind Werbeanlagen nur in zurückhaltender Form und an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen auf Dächern, Lichtwerbeanlagen und freistehende Anlagen sind unzulässig, da sie den Gesamteindruck des Siedlungsbildes negativ prägen würden und in Richtung Landschaft und benachbarte Wohnbebauung massiv in Erscheinung träten.

- **Retention und Versickerung von Oberflächenwasser**  
Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser soll entsprechend den Vorgaben des bad. - württ. Wasserrechtes in offenen Mulden bzw. Retentionsflächen zurückgehalten, abgeleitet und versickert werden.

Begründung

1. Das Plangebiet – Lage + räumlicher Geltungsbereich
2. Planungserfordernis + Planungsziele
3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse
4. Bestand / Nutzung
5. Planung
  - 5.1 Wohnbebauung
  - 5.2 Art und Maß der Nutzung
6. Erschließung
  - 6.1 Fahrverkehr
  - 6.2 Ruhender Verkehr
7. Ver- und Entsorgung
  - 7.1 Regenwasserbewirtschaftung
8. Grünordnung / Freiflächengestaltung
9. Flächenbilanz
10. Kosten

## Stadt Überlingen - Bebauungsplan- "Schättlisberg" (3. Teiländerung)

### 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. 0,24 ha und wird begrenzt

- Im Süden von der Wohnbebauung entlang der „Nellenbachstraße“ und am „Hildegardring“,
- im Westen vom Wohngebiet „Hildegardring“,
- im Osten von der „Nellenbachstraße“ und landwirtschaftlichen Nutzflächen (Extensiv-Grünland),
- im Norden von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Extensiv-Grünland, Streuobstwiesen),
- im Nordosten von einem landwirtschaftlichen Weg.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke

Grundstück	Nutzung
Fl. St. Nr. 1266	Landwirtschaftliche Nutzfläche, Grünland, Böschungsflächen
Fl. St. Nr. 1156/4 (Teilfläche)	Nellenbachstraße
Fl. St. Nr. 1240 (Teilfläche)	Landwirtschaftlicher Weg

Das Plangebiet steigt von der Nellenbachstraße um ca. 2 – 3 m steil an und bildet ein ausgeprägtes Plateau, das wiederum nach Norden von ca. 464.00 m ü. NN auf bis zu 468.00 m. ü. NN ansteigt.

### 2. Planungserfordernis + Planungsziele

---

Das Plangebiet liegt innerhalb des in den Sechziger Jahren entwickelten Bebauungsplanes „Schättlisberg“, der die flächenmäßig bedeutendste Baulandreserve der Stadt Überlingen darstellt. Da die städtebauliche Planung nicht mehr heutigen Vorstellungen entspricht und das Gesamtgebiet im Sinne einer verträglichen Stadtentwicklung überdimensioniert erscheint, werden die Flächen schrittweise neu überplant und erschlossen.



## Stadt Überlingen - Bebauungsplan- "Schättlisberg" (3. Teiländerung)

Die privaten Eigentümer des Grundstücks Fl. St. Nr. 1266 an der Nellenbachstraße sind an die Stadt herangetreten mit dem Wunsch, auf der Fläche 2 Mehrfamilienhäuser zu erstellen. Das Grundstück wäre auf der Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplanes bebaubar, allerdings in anderer Form als gewünscht. Da die Stadt Überlingen in diesem Bereich nordöstlich des kurz- und mittelfristig keine Entwicklungsabsichten hat, eine Bebauung des Grundstückes Fl. St. Nr. 1266 aufgrund der vorhandenen Erschließung und der städtebaulichen Situation vertretbar wäre, soll für diese Fläche ein Bebauungsplanverfahren mit dem Ziel der Teiländerung des B-Planes „Schättlisberg“ eingeleitet werden.

### **3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse**

---

Die vorliegende Planung stellt die 3. Teiländerung des seit dem 11. November 1964 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Schättlisberg“ dar.

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

- **Wohnbauflächen**

ausgewiesen.

### **4. Bestand / Nutzung**

---

Das Grundstück Fl. St. Nr. 1266 wird derzeit extensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die steilen Böschungen zur Nellenbachstraße sind grasbewachsen.

Im Geltungsbereich liegt außerdem ein ca. 65 m langer Abschnitt der Nellenbachstraße und ein ca. 25 m langer Abschnitt eines landwirtschaftlichen Weges, der die im Norden gelegenen Grundstücke erschließt.

Im Süden und Südwesten schließt eine kleinmaßstäbliche Wohnbebauung, vorwiegend Einfamilienhäuser, an das Plangebiet an, während im Westen und Nordwesten der Geschosswohnungsbau des „Hildegarding“ angrenzt.

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 Wohnbebauung

Geplant ist die Erstellung von 2 zweigeschossigen Einzelhäusern mit ausbaubarem Dach und jeweils 6 Wohneinheiten. Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe ist um jeweils 1 m versetzt und orientiert sich am vorhandenen Gelände.

### 5.2 Art und Maß der Nutzung

Die Bauflächen werden ausgewiesen als

- **WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.**

.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)**
- **Wand- und Firsthöhe / Höhe der baulichen Anlagen**
- **Maximale Zahl der Wohneinheiten**

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf maximal 6 je Gebäude begrenzt, um eine gebietsuntypische Übernutzung des Grundstückes zu vermeiden.

Im Plangebiet werden außerdem ausgewiesen:

- **Öffentliche Grünflächen**

Als Verkehrs-Begleitgrün für kleine Teilbereiche entlang des neu zu bauenden verkehrsberuhigten Bereichs,

- **Private Grünflächen**  
Für die Böschungsflächen zur Nellenbachstraße und die hausnahen Bereiche als Hausgärten,

## Stadt Überlingen - Bebauungsplan- "Schüttlisberg" (3. Teiländerung)

- **Verkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich,**
- **Flächen für Nebenanlagen**  
Für den Bau einer Tiefgarage und die Anlage von Stellplätzen,
- **Pflanzgebote für Bäume,**
- **Erhaltungsgebote für Bäume,**
- **Leitungsrecht**  
Für die Ver- und Entsorgung hinterliegender Grundstücke.

### **6. Erschließung**

---

#### **6.1 Fahrverkehr**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die Nellenbachstraße und einen davon nach Norden abzweigenden Abschnitt eines landwirtschaftlichen Weges. Über diesen Weg soll längerfristig die Erschließung der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen erfolgen. Die vorliegende Planung schafft daher die Voraussetzung für den Ausbau auf 4,75 m Breite unter Inanspruchnahme entsprechender Flächen des Grundstücks Fl. St. Nr. 1266. Es liegt eine Erschließungsplanung des Ing.- Büro Görlitz, Überlingen, vor.

Die Nellenbachstraße selbst ist über die Zahnstraße und den Hildegardring an das Stadtgebiet und das überörtliche Straßennetz angebunden. Sie ist jedoch ab der Einmündung Hildegardring in nordöstlicher Richtung noch nicht erstmalig endgültig hergestellt, so dass für diesen Bereich und für die von der Nellenbachstraße abzweigende neue Verkehrsanlage zu gegebener Zeit Erschließungsbeiträge zu erheben sind.

#### **6.2 Ruhender Verkehr**

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze sind ausschließlich auf dem privaten Baugrundstück unterzubringen. Es ist der Bau einer Tiefgarage mit 15 Stellplätzen und die Anlage von 3 oberirdischen Stellplätzen vorgesehen, so dass je Wohneinheit 1,5 Stellplätze ausgewiesen werden. Dies entspricht den in Überlingen üblichen Anforderungen. Die Erhöhung auf 2 Stellplätze je WE ist nicht erforderlich, da das Plangebiet über den Hildegardring fast optimal an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden ist.

Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über die Nellenbachstraße.

## **7. Ver- und Entsorgung**

---

Das Plangebiet wird an das vorhandene, ausreichend dimensionierte Ver- und Entsorgungsnetz angebunden. Anschlusspunkte befinden sich in der Nellenbachstraße.

### **7.1 Regenwasserbewirtschaftung**

Das anfallende Oberflächenwasser ist gem. den Vorgaben des bad.-württ. Wasserrechts auf den Baugrundstücken zu sammeln und zu versickern. Zu diesem Zweck sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Flächen für die Anlage von Retentions- und Versickerungsmulden ausgewiesen. Das mögliche Gesamtvolumen beträgt 18 m<sup>3</sup> bei einer maximalen Tiefe von 30 cm. Trotz der Hanglage des Baugebietes geht von den Mulden aufgrund der geringen Tiefe keine Gefahr für die Nachbargrundstücke aus. Voraussetzung ist jedoch die fachgerechte Herstellung und der Bau eines Notüberlaufes. Dieser wird entweder an den Kanal oder an einen entlang der Nellenbachstraße verlaufenden Entwässerungsgraben angeschlossen.

## **8. Grünordnung / Freiflächengestaltung**

---

Für das Plangebiet wurde ein Maßnahmenkonzept zur Grünordnung erarbeitet. Dieses sieht insbesondere den Erhalt bzw. die Wiederherstellung und standortgerechte Bepflanzung der straßenbildprägenden Böschung entlang der Nellenbachstraße vor.

Die Tiefgarage ist mit Erde zu überdecken (Mindestauftrag 50 cm) und intensiv zu begrünen. Von der Nellenbachstraße aus tritt nur die Ein- / Ausfahrt und ein kleiner Teil der südlichen Außenwand in Erscheinung.

Alle nicht überbauten Flächen sind als Hausgarten anzulegen und gem. Pflanzenliste zu bepflanzen. Eine detaillierte Pflanzenliste ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

An der nordöstlichen Grundstücksgrenze steht ein prägender Birnenbaum, der von der Baugrube des östlichen Hauses und den geplanten oberirdischen Stellplätzen beeinträchtigt wird. Sein Erhalt erscheint fraglich, zumal der Baum erhebliche Schäden aufweist. Es muss jedoch eine Ersatzpflanzung in entsprechender Größe vorgenommen werden.

Da eine Bebauung schon durch den bestehenden Bebauungsplan erlaubt war, ist entsprechend der Rechtslage nur der zusätzliche Eingriff auszugleichen. Die jetzt geplante Bebauung weist zwar eine höhere GRZ aus, es werden aber im Gegensatz zum alten Bebauungsplan Festsetzungen zu Grünordnung, Flächenversiegelung, Tiefgaragenbegrünung, Bepflanzung, Retention und Geländegestaltung getroffen.

## Stadt Überlingen - Bebauungsplan- "Schüttlisberg" (3. Teiländerung)

Der zusätzliche Eingriff ist deshalb insbesondere in den Schutzgütern Boden, Klima/Luft, Wasser und Flora/Fauna nicht zu quantifizieren.

Das Schutzgut Landschafts-/Ortsbild ist durch die direkte Ortsrandlage betroffen. Entlang der Grundstücksgrenze sind Baumpflanzungen festgesetzt. Damit möglichst schnell eine geschlossene, kräftige Baumreihe entsteht, die wirkungsvoll die Bebauung einbindet, wird ein Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume von 18 – 20 cm festgesetzt.

Weiterer Ausgleichsbedarf außerhalb des Plangebietes entsteht nicht.

### 9. Flächenbilanz

---

<b>Bauflächen Allgemeines Wohngebiet (WA)</b>	<b>0,1434 ha = 59 %</b>
davon Baufenster	0,0460 ha
<b>Private Grünflächen</b>	<b>0,0457 ha = 19 %</b>
<b>Verkehrsflächen / Erschließungsstraßen</b>	<b>0,0544 ha = 22 %</b>
Nellenbachstraße	0,0420 ha
Ausgebauter Feldweg	0,0124 ha

---

<b>Gesamtfläche</b>	<b>0,2435 ha = 100 %</b>
---------------------	--------------------------

---

### 10. Kosten

Durch die Realisierung der vorliegenden Planung entstehen der Stadt Überlingen verwaltungsinterne Verfahrenskosten. Alle weiteren anfallenden Kosten sind von den Grundstückseigentümern zu tragen.



Überlingen, den 22.09.05

*[Handwritten signature]*

Bo Volkmar Weber, Oberbürgermeister

Überlingen, den 22.09.05

H. Hornstein, Freier Landschaftsarchitekt