

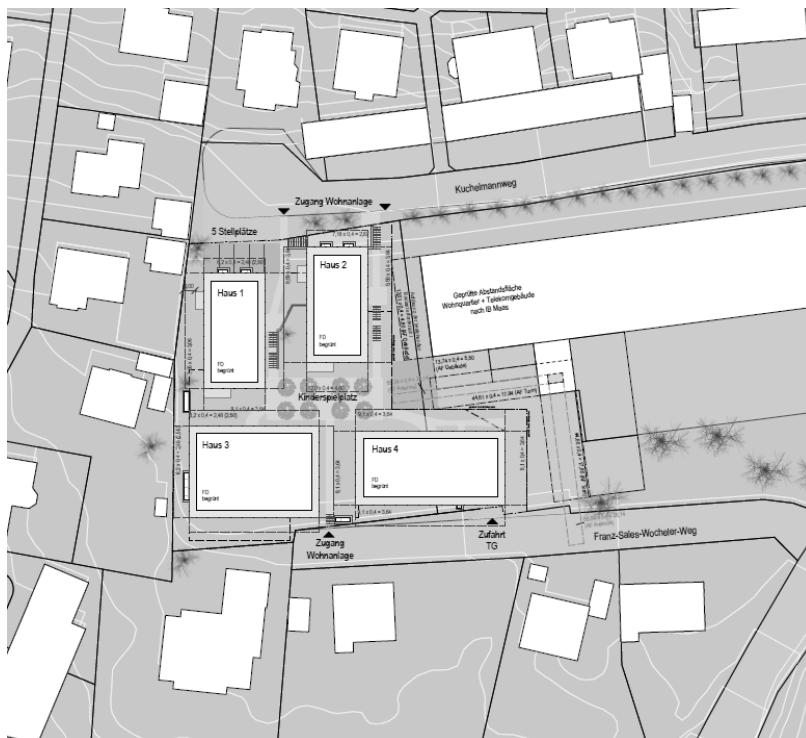
Große Kreisstadt Überlingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Wohnquartier Franz-Sales-Wocheler-Weg“, Gemarkung Überlingen

Textlicher Teil mit

## PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

21.03.2022



Quelle: Grath Architekten

**meixner Stadtentwicklung GmbH**  
Otto-Lilienthal-Straße 4  
88046 Friedrichshafen

**MGS-18-106 – VBP „Wohnquartier Franz-Sales-Wocheler-Weg“, Überlingen**



**Auftraggeber:**

Betz und Weber Baupartner GmbH  
Alleenstraße 7  
71679 Asperg



**Auftragnehmer:**

meixner Stadtentwicklung GmbH  
Otto-Lilienthal-Straße 4  
88046 Friedrichshafen  
Tel.: 07541 38875-0  
Fax: 07541 38875-19  
E-Mail: [info@meixner.de](mailto:info@meixner.de)  
[www.meixner-stadtentwicklung.de](http://www.meixner-stadtentwicklung.de)

**Bearbeiter:**

**Sofia Ntineli**

M. Eng. Raumplanung und Entwicklung

**Thorsten Reber**

Prokurist

meixner Stadtentwicklung GmbH

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>7</b>
1.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	8
1.2	Art der baulichen Nutzung .....	8
1.2.1	Wohnquartier Franz-Sales-Wocheler-Weg.....	8
1.3	Maß der baulichen Nutzung .....	8
1.3.1	Grundfläche.....	8
1.3.2	Zahl der zulässigen Vollgeschosse .....	8
1.3.3	Höhe baulicher Anlagen .....	8
1.3.4	Bauweise .....	9
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen .....	9
1.5	Flächen für Stellplätze Tiefgaragen und sonstige Nebenanlagen .....	9
1.6	Ein- und Ausfahrtsbereiche .....	9
1.7	Behandlung von Niederschlagswasser.....	9
1.8	Lärmschutztechnische Bestimmungen .....	9
1.9	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	10
1.10	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	11
1.11	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht .....	12
<b>2.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>13</b>
2.1	Dachgestaltung .....	13
2.1.1	Dachform und Dachneigung .....	13
2.2	Fassadengestaltung .....	13
2.3	Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern .....	13
2.4	Außengestaltung.....	14
2.4.1	Gestaltung unbebauter Flächen.....	14
2.4.2	Einfriedungen.....	14
<b>3.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>15</b>
3.1	Wasserschutzgebiete .....	15
<b>4.</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>15</b>

4.1	Archäologische Denkmalpflege.....	15
4.2	Bodenschutz und Altlasten.....	15
4.3	Schutz des Grundwassers .....	16
4.4	Rodung von Gehölzen außerhalb der Vegetationsperiode.....	17
4.5	Baumschutz und Ausgleich für nicht entfallende Pflanzgebote .....	17
4.6	Nachbarschutz .....	18
4.7	Brandschutz .....	18
4.8	Pflanzliste .....	20
4.8.1	Pflanzliste I .....	20
4.8.2	Pflanzliste II .....	20



## **Satzung**

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

**„Wohnquartier Franz-Sales-Wocheler-Weg“**

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist hat der Gemeinderat der Stadt Überlingen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in öffentlicher Sitzung am 11.05.2022 als Satzung beschlossen.

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus deren zeichnerischen Teil vom 21.03.2022.

### **§ 2**

#### **Bestandteile der Satzung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Zeichnerischer Teil vom 21.03.2022
- 2) Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften vom 21.03.2022

Beigefügt sind:

- 1) Begründung vom 21.03.2022
- 2) Darstellung der Umweltbelange vom 21.03.2022
- 3) Schalltechnische Untersuchung vom 14.07.2021

Folgende Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes – bestehend aus den Plänen Lageplan Grundrisse, Grundrisse, Schnitte und Ansichten, jeweils Stand 14.07.2021 werden Bestandteile der Satzung:

- 1) Gebäudeumrisse
- 2) Gebäudehöhen
- 3) Dachform (einschließlich Dachneigung und Dachaufbauten)

Nicht Bestandteile der Satzung werden Inhalte, die Details z.B. der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassade betreffen.

Bei Abweichungen zwischen vorhabenbezogenem Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan gelten stets die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans (Stand 14.07.2021).

### § 3

#### Ordnungswidrigkeiten

Eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 75 LBO liegt vor, wenn ein vorsätzliches oder fahrlässiges Zuwiderhandeln gegenüber den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt.

### § 4

#### Inkrafttreten

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 (3) BauGB). Der Bebauungsplan „Langgasse“ wird durch den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans überlagert. In diesem Bereich wird der bestehende Bebauungsplan außer Kraft gesetzt. Die sonstigen Festsetzungen bleiben unberührt.

Ausgefertigt:  
Überlingen, 13.05.2022

  
Jan Zeitler, Oberbürgermeister



## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 647)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S.58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358), gültig ab am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- **§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) m. W. v. 31.08.2021
- **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG BW) vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250).
- **Verordnung** des Landratsamts Bodenseekreis über das Wasserschutzgebiet „Nußdorf“ vom 18.12.1992

## 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnquartier Franz-Sales-Wocheler-Weg“ ist der Zeichnerische Teil vom 21.03.2022 maßgeblich.

## 1.2 Art der baulichen Nutzung

### 1.2.1 Wohnquartier Franz-Sales-Wocheler-Weg

§ 12 (3) Satz 2 BauGB

- Zulässig sind:
  - Wohngebäude
  - Ver- und Entsorgungsanlagen
  - Tiefgaragen und Zufahrten
  - Treppenhäuser zur Tiefgarage
  - Überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten
  - Räume für freie Berufe
  - Sonstige dem Betrieb der Wohngebäude dienenden Nebenanlagen

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.

## 1.3 Maß der baulichen Nutzung

§§ 16-21 BauNVO

### 1.3.1 Grundfläche

§ 19 BauNVO

- Die zulässige Grundfläche (GR) ist den Nutzungsschablonen im Zeichnerischen Teil zu entnehmen. Sie bezieht sich auf die Baukörper der Hauptgebäude.
- Sie darf durch
  - Stellplätze jedweder Art,
  - Zufahrt und Einhausung der Zufahrt zur Tiefgarage
  - Andere befestigte Flächen sowie
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um weitere 860 m<sup>2</sup> überschritten werden. Unterirdische bauliche Anlagen werden hierbei nicht mitgerechnet.

### 1.3.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse

§ 20 BauNVO

- Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist in den Nutzungsschablonen im Zeichnerischen Teil festgesetzt.

### 1.3.3 Höhe baulicher Anlagen

§ 18 BauNVO

- Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist dem Vorhaben- und Erschließungs-



plan in der Fassung vom 14.07.2021 zu entnehmen.

**1.3.4 Bauweise** § 22 BauNVO

- Die Bauweise ist entsprechend dem Zeichnerischen Teil als offene Bauweise festgesetzt.

**1.4 Überbaubare Grundstücksflächen** § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m.  
§ 23 BauNVO

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Zeichnerischen Teil durch die Baugrenzen bestimmt.

**1.5 Flächen für Stellplätze Tiefgaragen  
und sonstige Nebenanlagen** § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m.  
§ 12 BauNVO

- Stellplätze (St) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.
- Fahrradabstellplätze, Tiefgaragen sowie sonstige Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Stellplätze (St) zulässig.

**1.6 Ein- und Ausfahrtsbereiche** § 9 (1) Nr.4 und 11 BauGB

- Entsprechend dem Zeichnerischen Teil ist ein Ein- und Ausfahrtsbereich für die Tiefgarage festgesetzt.

**1.7 Behandlung von Niederschlagswasser** § 9 (1) Nr.14 und 16 BauGB

- Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Details werden im Entwässerungsgesuch geklärt.

**1.8 Lärmschutztechnische Bestimmungen**

- Das Tiefgaragentor ist entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik (z.B. mit gummibezogenen Stoßkanten, Gummipuffern und lärmarmen Antriebsaggregaten) auszustatten.
- Die Regenrinnen der Tiefgaragenrampe sind lärmarm (z.B. mit einem gummigelagerten Überfahrrost) auszuführen.
- Die Bedienelemente zur Öffnung des Garagentores sind so anzuordnen, dass sie ohne den Pkw zu verlassen bedient werden können. Die Tiefgarage ist ausfahrseitig mit einer Torschließautomatik (z.B. Lichtschranke) auszustatten.

## 1.9 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr.20 BauGB

- Erdüberdeckung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen

Tiefgaragen und sonstige unterirdische Gebäudeteile sind mit einer Substratschicht von mind. 0,6 m, im Bereich von kleinkronigen Baumpflanzungen von mind. 0,8 m zu versehen und zu begrünen. Für die Überdeckung ist weitgehend steinfreies, kulturfähiges Bodenmaterial zu verwenden und mind. 0,2 m Oberbodenmaterial aufzubauen.

- Aufhängen von Vogelnistkästen und Fledermauskästen

Vögel: Für Halbhöhlenbrüter sind insgesamt 10 Nistkästen ab 2 m aufwärts in die Fassaden der Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu integrieren. Für Höhlenbrüter sind insgesamt 2 Nistkästen an den neu zu pflanzenden Bäumen in einer Höhe von mind. 2 m anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Befestigung an Bäumen sind rostfreie Alunägeln oder Drahtbügel zu verwenden, um Schäden am Baum zu vermeiden. Wichtig zu beachten sind ein freier Anflug und dass der Nistkasten nicht nach hinten, sondern eher nach vorne überhängt, um das Eindringen von Regen zu verhindern. Damit kein Wind und Regen in die Flugöffnung eindringen kann, sollte das Flugloch idealerweise nach Süden oder Südosten zeigen. Für Mauersegler sind 8 Nistmöglichkeiten in die Fassade der Gebäude auf der Ost-, Nord- oder Nordostseite in mind. 8 m Höhe zu integrieren. Es sind 2 bis 3 Nistkästen nebeneinander einzubauen. Die Nistkästen sind einmal jährlich im Winter zu reinigen und bei Beschädigung zu reparieren oder ggf. zu ersetzen.

Fledermäuse: An den Gebäuden innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind jeweils 5 Fledermaus Ganzjahresquartiere in die Fassade zu integrieren (Summe 20 Ganzjahresquartiere). Die Fassadenquartiere sind in warmer, windstiller Lage (Süd-, Südost-, Ostseite von Gebäuden) in die Fassade zu integrieren. Zu vermeiden sind eine pralle Sonneneinstrahlung und Hindernisse vor dem Anflugbrett, wie z.B. Äste. Die Quartiere sind in verschiedenen Höhen (mind. 8 m Abstand zum Boden) an den unterschiedlichen Hausseiten einzubauen. Die Lage der Quartiere ist so zu wählen, dass eine Beeinträchtigung dieser Quartiere durch Licht vermieden wird.

- Biodiversitätsdach

Auf den Flachdächern der Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs sind Biodiversitätsdächer zu schaffen. Es sind vegetationsfreie Bereiche (Sandlinsen und Grobkiesbeete), Variationen der Substratoberfläche/-höhe, temporäre Wasserflächen und artenreichen Blumenwiese anzulegen. Außerdem sind Insekten-Nisthilfen sowie Totholz in Form von abgestorbenen Ästen und Stämmen zu integrieren. Die Substrathöhe soll eine Grundhöhe von 10 cm aufweisen, die bereichsweise um bis zu 25 cm erhöht wird. Für die temporären Wasserstellen sind Folien einzuarbeiten,

die mit Sand abgedeckt werden, damit das Regenwasser in diesen Bereichen zurückgehalten werden kann.

Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie (Solarthermie und Photovoltaik) können zugelassen werden. Flachdächer sind auch unterhalb von aufgeständerten Solar- oder Photovoltaikanlagen extensiv zu begrünen.

- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungen

Für die Beleuchtung des Gebietes sind insektenfreundliche Beleuchtungsmittel in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden. Die Beleuchtung soll konzentriert werden und möglichst wenig Streulicht erzeugen. Zur Beleuchtung sind insektenverträgliche Leuchtmittel z. B. UV-reduzierte Planflächenstrahler mit gelben LED-Leuchten, zu verwenden. Der Leuchtentyp ist geschlossen auszugestalten.

- Vermeidung von Vogelschlag an Glas

Zur Verhinderung von Vogelschlag sind an Fensterfronten und verglasten Ecksituationen Maßnahmen wie z.B. die Sichtbarmachung von transparenten Scheiben und die Verminderung von Reflexionen (z.B. durch außenliegenden Sonnenschutz) zu ergreifen.

Transparente Scheiben sind für Vögel durch geprüfte Markierungen am Glas z.B. durch Siebdruckverfahren oder Folien sichtbar zu machen. Insbesondere bei Glasbrüstungen, Eckverglasungen, Glasverbindungsgängen oder Windschutzwänden sind nicht transparente Bauteile zu wählen. Außerdem sind Reflexionen des Glases durch geprüfte Markierungen am Glas oder durch bauliche Maßnahmen, wie z.B. außenliegender Sonnenschutz zu minimieren. UV-reflektierendes Glas sowie Aufkleber oder aufgeklebte Vogelsilhouetten sind nicht ausreichend. Reflexionsarmes Glas ist lediglich eine Basismaßnahme und allein kein wirksamer Schutz.

Auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Vogelwarte Sempach wird verwiesen. Auf das Tötungs- bzw. Verletzungsverbot von wildlebenden Vögeln gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird hingewiesen.

## 1.10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

§ 9 (1) Nr.25 a BauGB

- Pflanzgebot von Bäumen ohne festen Standort

Auf dem Grundstück sind mindestens 6 kleinkronige Laubbäume oder Solitärsträucher (siehe Pflanzliste I im Anhang) zu pflanzen. Es sind gebietseigene Gehölze (Ursprungsgebiet 17 „Südliches Alpenvorland“) zu verwenden.

Die Bäume sind in offenen oder mit Baumrosten geschützten Pflanzquartieren von mindestens 12 m<sup>3</sup> Wurzelraum zu pflanzen. Offene Pflanzquartiere sind gärtnerisch durch Ansaat oder Bepflanzung mit Stauden oder Sträuchern zu gestalten. Für Pflanzungen über Tiefgaragen ist eine Mindestsubstratdecke von 0,8 m herzustellen. Die Pflanzungen sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Innerhalb des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts sind

Baum- oder Gehölzpflanzungen unzulässig.

### **1.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

§ 9 (1) Nr.21 BauGB

- Entsprechend dem Zeichnerischen Teil ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers festgesetzt.
- Innerhalb des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts sind Baum- oder Gehölzpflanzungen unzulässig.

## 2. Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlage

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnquartier Franz-Sales-Wocheler-Weg ist der Zeichnerische Teil vom 21.03.2022 maßgeblich.

#### 2.1 Dachgestaltung § 74 (1) Nr. 1 LBO

##### 2.1.1 Dachform und Dachneigung

- Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 14.07.2021 zu entnehmen.

#### 2.2 Fassadengestaltung § 74 (1) Nr. 1 LBO

- Für die Außenwände der Gebäude sind nicht zulässig:
  - schwarze/dunkelbraune und grelle Farben wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026
  - dauerhaft reflektierende Materialien

#### 2.3 Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern § 74 (1) Nr. 1 LBO

- Unter folgender Voraussetzung ist die Aufständigung thermischer Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auf Flachdächern zulässig:
  - Der waagrechte Abstand der Oberkante der Module zur nächstgelegenen Dachkante (Attika) muss mindestens 1,00 m betragen.
  - Die maximale Höhe der Oberkante der Module, darf den Wert von 1,00 m ab Oberkante der Attika nicht überschreiten.
- Thermische Solar- und Photovoltaikanlagen sind möglichst blendfrei mit gering reflektierender Oberfläche auszuführen.
- Flachdächer sind auch unterhalb von aufgeständerten Solar- oder Photovoltaikanlagen extensiv zu begrünen und als Biodiversitätsdach gemäß Festsetzung 1.9 auszuführen.

## **2.4 Außengestaltung**

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

### **2.4.1 Gestaltung unbebauter Flächen**

- Alle nicht überbauten oder befestigten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Das Anlegen von Wegen ist zulässig.
- Für Heckenpflanzungen z.B. Einfriedungen sind heimische Laubgehölze zu verwenden (siehe Pflanzliste II im Anhang). Ausgeschlossen sind fremdländische Nadelgehölze wie Thuja.
- Die Errichtung von Kies- oder Steingärten ist nicht zulässig.
- Stellplätze sowie Fußwege und weitere geeignete Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten z.B. Fugen- oder Sickerpflaster.

### **2.4.2 Einfriedungen**

- Einfriedungen mit Zäunen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen (zum Durchlass für Kleintiere).
- Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m als Zäune, geschnittene oder freiwachsende Hecken zulässig. (siehe Pflanzliste II im Anhang)
- Einfriedungen müssen entlang der Verkehrsflächen einen Abstand von 0,50 m einhalten.

### **3. Nachrichtliche Übernahmen**

#### **3.1 Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets "Nußdorf".

Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 18.12.1992 sind zu beachten.

### **4. Hinweise**

#### **4.1 Archäologische Denkmalpflege**

Der Beginn aller Erdarbeiten einschließlich von Baugrunduntersuchungen, Oberbodenabtrag und Erschließungsmaßnahmen ist frühzeitig beim Landesamt für Denkmalpflege, Referat 84.1 / Fachgebiet Feuchtbodenarchäologie (Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, Tel.: 07735/93777-126 bzw. 07735/93777-0, julia.goldhammer@rps.bwl.de) mitzuteilen.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehenden zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

#### **4.2 Bodenschutz und Altlasten**

Im Bereich des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastenverdächtigen Flächen. Werden bei den Baumaßnahmen verdächtige Flächen festgestellt (z.B. Müllablagerungen, Verunreinigungen des Bodens, etc.) ist dies unverzüglich dem Landratsamt Bodenseekreis – Amt für Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen.

Da das Baugrundstück viele Jahre als Parkplatz genutzt wurde und die Oberfläche mit Asphalt befestigt ist, muss bei den Arbeiten zur Baufeldfreimachung besonders geprüft werden, ob der Asphalt sowie der Unterbau frei von Teerbestandteilen sind. Ein auf dem Gebiet der Altlasten und des Bodenschutzes fachkundiger Gutachter ist mit den entsprechenden Untersuchungen des anfallenden Erdaushubmaterials zu beauftragen. Die gutachterliche Prüfung ist Voraussetzung für die Aufstellung des notwendigen Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzeptes. Die Zustimmung zur Baufrei-

gabe im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird erst bei Vorlage eines Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzeptes für den gesamten anfallenden Erdaushub erteilt.

Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.1 BauGB wird hingewiesen. Er umfasst u.a. folgende Maßnahmen:

Reduzierung von Erdmassenbewegungen und Versiegelung auf das notwendige Maß, Massenausgleich vor Ort ist anzustreben.

Sachgemäße Behandlung von Oberboden bei temporärer Entnahme und Zwischenlagerung, bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau. Fachgerechter Umgang mit Bodenmaterial bei Umlagerungen.

Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen.

Bodenverdichtung und die Minderung von Deckschichten sind zu vermeiden.

Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z.B. Öl, Benzin etc. während der Bauphase und danach ist sicherzustellen.

#### **4.3 Schutz des Grundwassers**

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Fette, Diesel, etc.) in den Boden gelangen.

Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich), ist unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen (§ 43 Abs. 6 WG). Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Stattdessen ist für Grund-, Hang-, Schichtwasser eine Umläufigkeit um bzw. unter den Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.

Kanal- und Leitungsräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind somit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Kanalgräben kein Grundwasser abgeführt wird. Beim Bau von Tiefgaragen ist der Boden der Tiefgarage wasserundurchlässig auszuführen. Löschwasser oder Flüssigkeiten, die von den dort parkenden Fahrzeugen abtropfen, dürfen nicht in den Untergrund und das Grundwasser versickern. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden. Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Fundamente, Leitungen etc.) stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu beantragen ist (§ 8 Abs. 1 WHG).



#### **4.4 Rodung von Gehölzen außerhalb der Vegetationsperiode**

Um erhebliche Beeinträchtigungen von Tierarten zu vermeiden, welche die Gehölze als Lebensraum nutzen (z.B. Vögel und Fledermäuse), sind sämtliche Rodungsarbeiten außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen (§ 39 BNatSchG).

#### **4.5 Baumschutz und Ausgleich für nicht entfallende Pflanzgebote**

Im gesamten Baugebiet gilt die Baumschutzsatzung der Großen Kreisstadt Überlingen in ihrer jeweils aktuellen Fassung. Bei Eingriffen in den Baumbestand muss eine Abstimmung mit dem Amt für Grünflächen, Umwelt und Forst der Stadt Überlingen erfolgen.

Im Zuge des Vorhabens werden 12 Bäume gefällt, die unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen. Hierfür ist vor der Fällung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch den Vorhabenträger eine Befreiung bei der Stadt Überlingen zu beantragen. Die Abteilung Grünflächen, Umwelt und Forst hat bereits darauf hingewiesen, dass nach der Baumschutzsatzung der Verlust der prägenden, großkronigen Laubbäume nicht durch die vorgesehenen 6 Baumpflanzungen im Plangebiet ausgeglichen werden kann und im Zuge der Befreiung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dann entsprechende Ersatzpflanzungen festzulegen sind. Als Ausgleich für den Verlust der 12 Bäume verpflichtet sich der Investor Ersatzpflanzungen in Form von 20 Bäumen vorzunehmen.

Der Grünordnungsplan zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan sieht entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze die Pflanzung einer freiwachsenden Hecke sowie im Nordost-Eck die Pflanzung eines Berg-Ahorns vor. Durch die vorliegende Planung entfällt eine Teilfläche des festgesetzten Pflanzgebotes (etwa 100 m<sup>2</sup>). Für die entfallende Heckenstruktur erfolgt (im Zusammenhang mit der o.g. Pflanzung von 20 Bäumen) eine Ersatzpflanzung auf einem Grundstück des Vorhabenträgers (Fl.-Nr. 936 Gemarkung Wittenhofen, Gde. Deggenhausertal). Die Maßnahme wird dinglich (durch Grundbucheintrag) gesichert. Zudem erfolgt eine vertragliche Verpflichtung zur Durchführung der Ausgleichs- bzw. Ersatzpflanzungen über den Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger.

Sollen vorhandene Bäume dauerhaft erhalten werden, sind diese während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

#### **4.6 Nachbarschutz**

Werden bauliche Anlagen im Bereich von Grundstücksgrenzen errichtet, sind neben dem öffentlichen Baurecht die Vorschriften des privaten Nachbarrechtes zu berücksichtigen. Dasselbe gilt für die Pflanzung von Gehölzen.

#### **4.7 Brandschutz**

Abhängig von der planrechtlich zugelassenen Bebauung ist der Löschwasserbedarf festzulegen.

Zur Dimensionierung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist das Arbeitsblatt W405 (Technische Regel „Arbeitsblatt W405“ der DVGW (Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.) sowie das Arbeitsblatt W331 zu verwenden.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der zuständigen Brandschutzdienststelle sowie Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

Aus einsatztaktischen Gründen muss von jedem Gebäudezugang in max. 150 m Entfernung eine entnahmestelle für Löschwasser (Hydrant im öffentlichen Straßenland) vorhanden sein bzw. vorgesehen werden; der Mindestabstand soll 15-20 m nicht unterschreiten.

Die Flächen für die Feuerwehr sind in Anlehnung der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (aber auch öffentlicher Verkehrsfläche) (VwV Feuerwehrflächen) vom 17.09.2012 (GABL. 2012 S. 859) und nach DIN 14090 auszuführen.

Zu rückwärtigen Gebäuden und zu Gebäuden, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, müssen geeignete Zufahrten oder Zugänge (von öffentlichen Verkehrsflächen aus) und geeignete Aufstell- und Bewegungsflächen vorhanden sein.

Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stelle mehr als 8 m über Gelände liegt, ist eine Zu- und Durchfahrt (von öffentlichen Verkehrsflächen aus) zu schaffen.

Friedrichshafen, den 21.03.2022



*Thorsten Reber*

Thorsten Reber, Prokurist

Ausgefertigt:

Überlingen, den 13.05.2022



*Jan Zeitler*

Jan Zeitler, Oberbürgermeister

## Anhang

### 4.8 Pflanzliste

Es sind gebietseigene Gehölze (Ursprungsgebiet 17 „Südliches Alpenvorland“) zu verwenden.

#### 4.8.1 Pflanzliste I

Gebietsheimische Pflanzen III. Ordnung (kleinkronige Bäume)  
Pflanzqualität HmB 14/16

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Felsenbirne
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
u.a.	

#### 4.8.2 Pflanzliste II

Gebietsheimische freiwachsende heckenartige Gehölzstrukturen.  
Pflanzqualität: v. Str. 60-100

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Felsenbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gewöhnliche Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
u.a.	

Gehölze für geschnittene Hecken.

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Hartriegel
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
u.a.	