

"Ernatsreuter Öschle"
Erweiterung 3. Teiländerung

Textteil

Große Kreisstadt Überlingen

Bebauungsplanentwurf „Ernatsreuter Öschle Erweiterung“ 3. Teiländerung

Stand: April 2012

Letzte Änderung: 04. Juli 2012



Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen

Hinweise

Satzung über Örtliche Bauvorschriften

Zeichnerischer Teil

Begründung

Anlagen

I. SATZUNG ÜBER PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ..	3
§1 Räumlicher Geltungsbereich.....	4
§2 Planungsrechtliche Festsetzungen	4
§3 Verfahrensvorschriften	7
II. HINWEISE	8
III. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
§4 Räumlicher Geltungsbereich der Satzung	10
§5 Örtliche Bauvorschriften	10
§6 Verfahrensvorschriften	15
IV. BEGRÜNDUNG	16
V. ANLAGEN	27
§7 Pflanzliste.....	27

Große Kreisstadt Überlingen

Bebauungsplanentwurf „Ernatsreuter Öschle Erweiterung“

3. Teiländerung

I. Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund §§ 1, 2, 3 und 8, 9, 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. IS. 1509) 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 09. Nov. 2010 (GBl. S. 793), hat der Gemeinderat am 18. 04. 2012 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Ernatsreuter Öschle – Erweiterung“ 3. Teiländerung im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) m. W. v. 30.07.2011 .

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnlandbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) m. W. v. 01.05.1993.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, I S. 58 BGBl. III 213-1-6).

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung in den zeichnerischen Festsetzungen.

§2 Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet folgende Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für Verwaltung

2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt durch die überbaubare Grundstücksflächen, die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen. Alle größenmäßigen Angaben sind Höchstwerte gemäß § 16 (4) BauNVO.

- Grundflächenzahl (GRZ) Planeintrag
- Geschossflächenzahl (GFZ) Planeintrag
- Firsthöhe in m. über den zu errechnenden Bezugspunkt.
- Wandhöhe in m. über den zu errechnenden Bezugspunkt.
- Zahl der Vollgeschosse (Z) Planeintrag

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend der Eintragung in der Nutzungsschablone als Höchstwert festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist entsprechend der Eintragung in der Nutzungsschablone als Höchstwert festgesetzt

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) ist entsprechend der Eintragung in der Nutzungsschablone als Höchstwert festgesetzt.

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Wandhöhen:

Die Höhen der Gebäude gemessen von Oberkante Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut dürfen 4,5 m nicht überschreiten.

Firsthöhen:

Die Höhen der Gebäude von Oberkante Erdgeschossfußboden bis Oberkante First dürfen höchstens 7,0 m betragen.

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

Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird auf max. 0.40 m über dem gewachsenen Gelände festgelegt. Der Messpunkt der Bezugshöhe ist der Schnittpunkt der Diagonalen des Baufensters.

In diesem Fall ist die festzusetzende Höhenlage durch Interpolation zu ermitteln.

3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Zulässig ist die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Die Gebäude können entsprechend den Eintragungen im Plan als Einzelhäuser (E) errichtet werden.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

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

Für die zulässige Gebäudestellung sind die im Bebauungsplan dargestellten Firstrichtungspfeile maßgebend.

4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

4.1 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen, offene und überdachte Stellplätze sind auf überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen zulässig.

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

5 Verkehrsflächen

5.1 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entlang von öffentlichen Wegen und Straßen sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Abstand 0.50 m von der Grundstücksgrenze Standorte für Beleuchtungskörper und Schaltkästen einschließlich Fundament und Leitungsführung zu dulden.

6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf Privatgrundstücken, die größer als 300m² sind, ist je angefangene 400m² Grundstücksgröße ein Baum entsprechend der Pflanzliste (siehe Anlage) zu pflanzen.

7 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

§3 Verfahrensvorschriften

1 Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

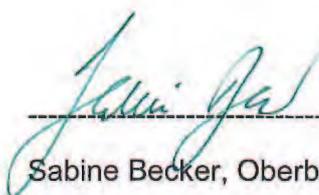
2 Ordnungswidrigkeiten

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

3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Ernatsreuter Öschle- Erweiterung“ 3. Teiländerung wird für den Geltungsbereich der Satzung der bisher verbindliche Bebauungsplan "Ernatsreuter Öschle – Erweiterung" dort aufgehoben, wo er vom Geltungsbereich der neuen Satzung „Ernatsreuter Öschle- Erweiterung“ 3. Teiländerung überlagert und erfasst wird.

Überlingen, den 17. September 2012



Sabine Becker, Oberbürgermeisterin



II. 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 beizufügen.

Archäologische Denkmalpflege

Hingewiesen wird auf die Regelungen des § 20 DSchG b.-W.: *„Sollten während der Bauausführung / Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten **Funde** (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und **Befunde** (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstellen sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.“*

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.

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

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

Zisternen

Bei der Erstellung von Zisternen für die Niederschlagswassernutzung ist zu beachten, dass diese Zisternen (Brauch- und Grauwasser) keine Verbindung zu zentralen Trinkwasserversorgungsanlagen bzw. der jeweiligen Hausinstallation erhalten, insbesondere dann, wenn möglicherweise die WC-Spülung oder Waschmaschine an dieses Wasser angeschlossen werden sollen. 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.

Nutzung von Erdwärme

Prinzipiell gelten die Regelungen des „Leitfadens zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ des UM. Weitergehende Hinweise enthält das Informationssystem für Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG), das bereits für weite Bereiche der Landesfläche zur Verfügung steht (www.lgrb.uni-freiburg.de).

Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Satzung über Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. November 2009 (GBl. I, Nr. 19, S. 615) und Artikel 9 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. Nr. 23, S. 809), in Kraft getreten am 1. März 2010, 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 14. Oktober 2008 (GBl. S. 343, 354), hat der Gemeinderat am 18. 04. 2012 die Örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Ernatsreuter Öschle - Erweiterung“ 3. Teiländerung als Satzung beschlossen.

§4 Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Lageplan vom . . . maßgebend.

§5 Örtliche Bauvorschriften

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

1.1 Baukörper

Die Baukörper sind eindeutig längsgestreckt, in rechteckiger, geschlossener Form zu erstellen.

1.2 Dach

Dachformen

Die Dächer der Hauptgebäude sind entsprechend den Eintragungen in den Nutzungsschablone als Sattel- bzw. Walmdach auszuführen.

Die Dächer der freistehenden Garagen und Nebenanlagen sind als Satteldach, Walmdach oder Flachdach mit extensiver Dachbegrünung auszuführen.

Die geneigten Dächer sind mit hausmittigem First symmetrisch zu erstellen.

Bei den an das Hauptgebäude angebauten Garagen und Nebengebäuden sind Satteldächer, Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung und abgeschleppte Pultdächer zulässig.

Zusammengebaute Garagen und überdachte Stellplätze müssen die gleichen Dachformen sowie Firstrichtungen aufweisen.

Dachneigung

Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen für das Plangebiet festgesetzt.

Für Nebenanlagen und Garagen ist eine Reduzierung der Dachneigung bis 20° zulässig. Für Pultdachbauten, An- und Vorbauten ist eine Reduzierung bis 15° zulässig.

Dacheindeckung

Die Dachdeckung der Dächer und Dachaufbauten ist mit naturroten bis rotbraunen, dunkelgrauen oder anthrazitfarbenen nicht glänzenden Ziegeln, Dachsteinen oder Betonsteinen auszuführen. Reflektierende Materialien, engobierte Dacheindeckungen und metallgedeckte Dächer sind nicht zulässig.

Für die Nutzung erneuerbarer Energien sind andere Materialien als Dachdeckung zulässig.

Für ggf. erforderliche Reinigungsarbeiten an den Kaminen sind an die Dachdeckung angepasste Dachtritte in der Farbe der Dacheindeckung zu verwenden.

Dachaufbauten

Als Dachaufbauten sind Schleppgauben oder Giebelgauben zulässig.

Die Breite der Gauben darf insgesamt nicht mehr als 50% der jeweiligen Dachlänge betragen.

Die Breite der Dachaufbauten darf höchstens 3 m betragen.

Als seitlicher Abstand der Dachaufbauten zum Ortgang als auch zwischen den Dachaufbauten ist ein Mindestabstand von 1.50 m einzuhalten.

Oberhalb und unterhalb der Dachaufbauten ist die Dachfläche auf eine Breite von jeweils mind. 50 cm durchlaufend auszubilden.

Dachaufbauten dürfen die höchstzulässigen Firsthöhen nicht überschreiten.

Dacheinschnitte, d.h. sogenannte Negativgauben sind unzulässig.

Dachvorsprünge

Dachvorsprünge sind traufseitig mit mindestens 0,50 m Überstand, giebelständig mit mindestens 0,25 m auszuführen.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) sind zulässig. Bei der Installation auf dem Dach dürfen die Abstände der Kollektoren zum Dachkörper 0,10 m nicht überschreiten. Sie sind so anzuordnen, dass sie optisch in die Dachfläche integriert sind.

1.3 Fassaden- und Wandgestaltung

Material

Die Außenfassaden der Gebäude sind in Putz und/ oder Holz bzw. Holzverschalungen auszuführen. Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Faserzement oder Metallpanelen, alle Arten von glänzenden, stark reflektierenden oder glasierten Materialien sowie Ziegelmauerwerk.

Farbgebung

Die Farbgebung für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude und Garagen sowie für außenliegende Mauern hat in nicht grellen Farbtönen (keine Signalfarben) zu erfolgen. Die Farbgebung ist mit benachbarten Gebäuden abzustimmen.

Als Außenanstriche für Wandflächen sind alle nicht abgetönten oder glänzenden Farben, insbesondere Lacke oder Ölfarben, unzulässig.

1.4 Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude und Garagen müssen den Hauptgebäuden untergeordnet sein und sind mit diesen in einen gestalterisch guten baulichen Zusammenhang zu bringen bzw. in die Gebäude zu integrieren.

Der Abstand von Garagen und Nebengebäuden zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 5.00 m betragen.

2 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Gehölzhecken mit standortgerechten Laubgehölzen als transparente Holzzäune oder Drahtgeflechtzäune mit standortgerechter Hinterpflanzung zulässig.

Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 10 cm einhalten. Entlang von Grundstücksgrenzen und zu öffentlichen Wegen ist von Mauern und Sockeln abzusehen.

Im Bereich der Grundstückszu- bzw. -ausfahrten dürfen Einfriedungen eine maximale Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Zu beachten sind die nachbarrechtlichen Bestimmungen.

2.2 Freiflächen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten und Stellplätze genutzt werden, als naturnahe Garten- und Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

2.3 Abwasserbeseitigung

Entsprechend der wasserrechtlichen Genehmigung für das Gesamtgebiet sind die nicht verschmutzten Oberflächenwässer dezentral auf den einzelnen Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen.

2.4 Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind durch bauliche oder Bepflanzungsmaßnahmen so anzuordnen, dass sie von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind.

2.5 Stellplätze, Zufahrten, Zugänge

Befestigte Grundstücksflächen wie Stellplätze, Zufahrten, Wege und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Geeignete Beläge sind wassergebundene Decken, Rasenpflaster (Fugenbreite mind. 2 cm) oder Schotterrassen. Versiegelnde Beläge sind nicht zulässig.

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

3.1 Auffüllungen, Abgrabungen, Stützmauern

Das Gebäude hat sich in seiner Grundkonzeption dem Gelände anzupassen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zum höhenmäßigen Ausgleich an das Nachbargrundstück, an die Erschließungsstraße oder die eigene Erdgeschossrohfußbodenhöhe sowie für erforderliche Zufahrten zulässig. Darüber hinausgehende Abgrabungen und Aufschüttungen (z.B. Aufschüttungen zu Terrassen oder Abgrabungen zur Kellerbelichtung) sind unzulässig.

Um das Einfügen des Baukörpers in das vorhandene Gelände prüfen zu können, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Geländeschnitte einzureichen.

Stützmauern sind ausnahmsweise in den Fällen zulässig, in denen Garagenzufahrten oder Straßeneinschnitte es erfordern.

3.2 Bodenmaterial

Bodenmaterial, wie z.B. Aushubmaterial, ist soweit als möglich auf den Baugrundstücken wiederzuverwenden. Mit den Bauvorlagen ist der Nachweis für die Verwendung eventuell überschüssigen Bodenmaterials zu erbringen.

4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Zisternen: Das auf den Dachflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken kann in Zisternen dezentral gespeichert werden. Das gesammelte Grauwasser kann zur Gartenbewässerung und partiell im Haus verwendet werden.

5 Besondere Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der Leistung als Hinweis auf Gewerbe und Beruf zulässig.

Ihre Größe ist auf 1 m² beschränkt.

Für jedes Geschäft bzw. jede Gaststätte ist nur 1 Werbeanlage zulässig.

Plakatwände, Leuchttransparente sowie Anlagen mit Blink-, Lauf- oder Wechsellicht sind unzulässig.

6 Besondere Anforderungen an Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist eine Antennenanlage für Rundfunk und Fernsehen zulässig. Sofern über den Empfang der Antennenanlage hinaus der Empfang weiterer Programme erforderlich ist, sind weitere Antennen im dafür notwendigen Umfang als Ausnahme zulässig.

Die Farbgebung der Parabolspiegel ist entsprechend der Farbe des Anbringungsortes zu wählen. Bei der Anbringung auf der Dachfläche darf der Parabolspiegel nicht die Höhe des Firstes überschreiten.

7 Besondere Anforderungen an Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Ungerade Werte werden aufgerundet.

8 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.



§6 Verfahrensvorschriften

1 Ausnahmen

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

2 Ordnungswidrigkeiten

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

3 Inkrafttreten

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

Überlingen, den 17. September 2012



Sabine Becker, Oberbürgermeisterin



III. Begründung

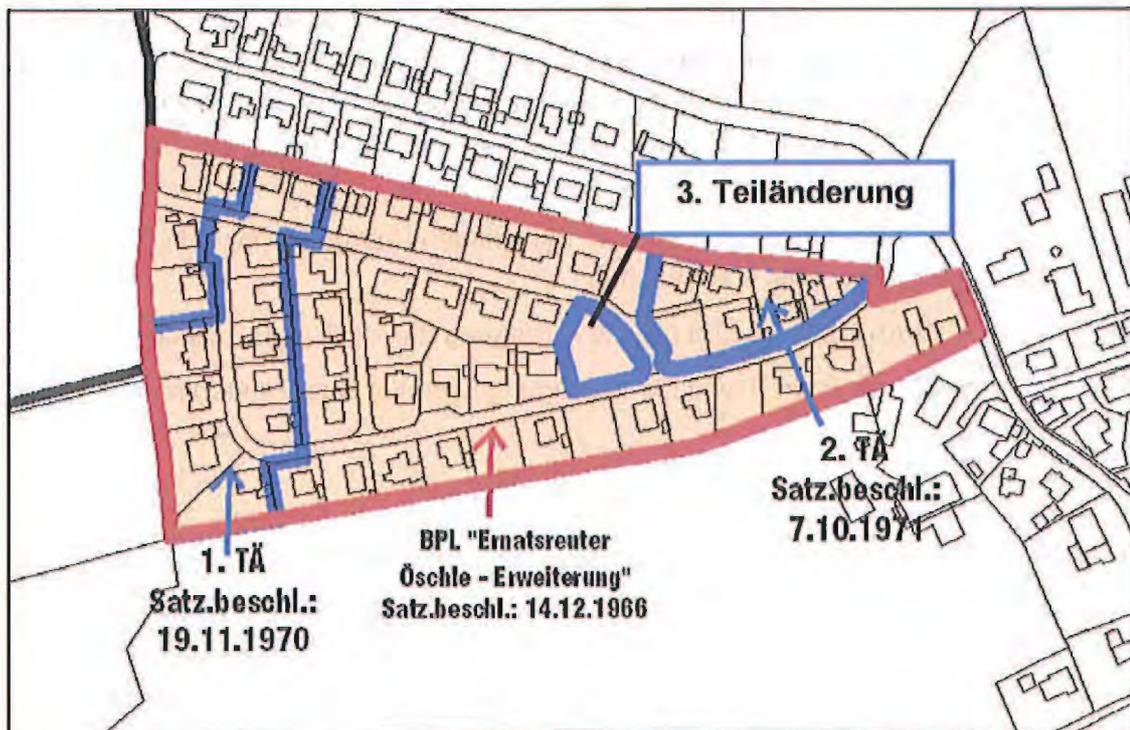
4 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das ca. 1163,0 m² große, zu überplanende Grundstück liegt in dem Ortsteil Ernatsreute, das zur Großen Kreisstadt Überlingen gehört.

Das Grundstück wird von der Tannen- und der Hutbühlstraße von der Nord- Ost und Westseite umschlossen. Im Süden grenzt das Grundstück an die bereits bebauten Parzellen Flst-Nr, 503 und 511.

Abbildung 1: Übersichtsplan

Plangebiet „Ernatsreuter Öschle - Erweiterung“ (3. Teiländerung) und angrenzende Bereiche



Ohne Maßstab

5 Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB – Vereinfachtes Verfahren

Da bei der 3. Teiländerung des Bebauungsplans „Ernatsreuter Öschle – Erweiterung“ die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird der Bebauungsplan im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Durch die Bebauungsplanänderung wird der Wesensinhalt, zu dem unter anderem folgende Festsetzungen gehören; Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplans nicht angetastet.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, wenn durch die Änderung nur Festsetzungen betroffen sind, die nur einzelne Grundstücke berühren.

Die Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung – die sich aus der Gesamtheit und der Zusammenschau der bestehenden planerischen Festsetzungen ergibt – bleibt durch die Bebauungsplanänderung unangetastet.

BauGB § 13 Abs. 3: „Im Vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen;..“

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen.

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 wird nur die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt.

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 wird die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt.

6 Planungserfordernis und Planungsziele

Im Rahmen der Teiländerung soll aufgrund geänderter Rahmenbedingungen und gemeindlichen Vorstellungen auf dem Grundstück planungsrechtliche Grundlage für Wohnbebauung geschaffen werden.

Ziel der Planung ist es die Gemeindebedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten in Wohnbaufläche umzuwandeln.

Zweck der Planung ist die Anpassung der Baufenster in Bezug auf die Erschließung und der überbaubaren Grundstücksfläche als auch die Erhaltung und städtebaulich vertretbare Weiterentwicklung des Gebietscharakters mit seinen vorhandenen Bebauungsstrukturen und landschaftsprägenden Elementen.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Des Weiteren soll gemäß § 1a Nr. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Hierbei sind auch die Möglichkeiten der Nachverdichtung zu nutzen.

7 Einordnung in die Bauleitplanung

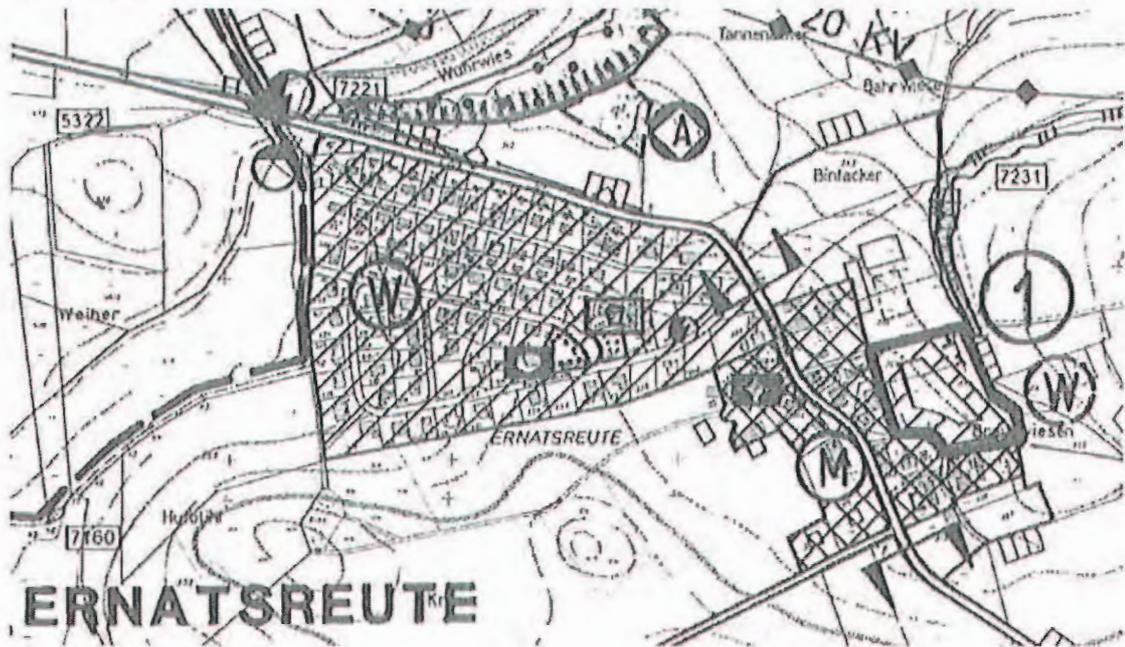
7.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen von 1998 (siehe Abb. 2) ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 u. Abs. 4 BauGB mit der Zweckbestimmung – sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt.

Der Bebauungsplan wird dem Entwicklungsgebot entsprechend gem. § 8 (2) BauGB) aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird bei der nächsten generellen Überarbeitung entsprechend angepasst.

Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan sind beachtet.

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

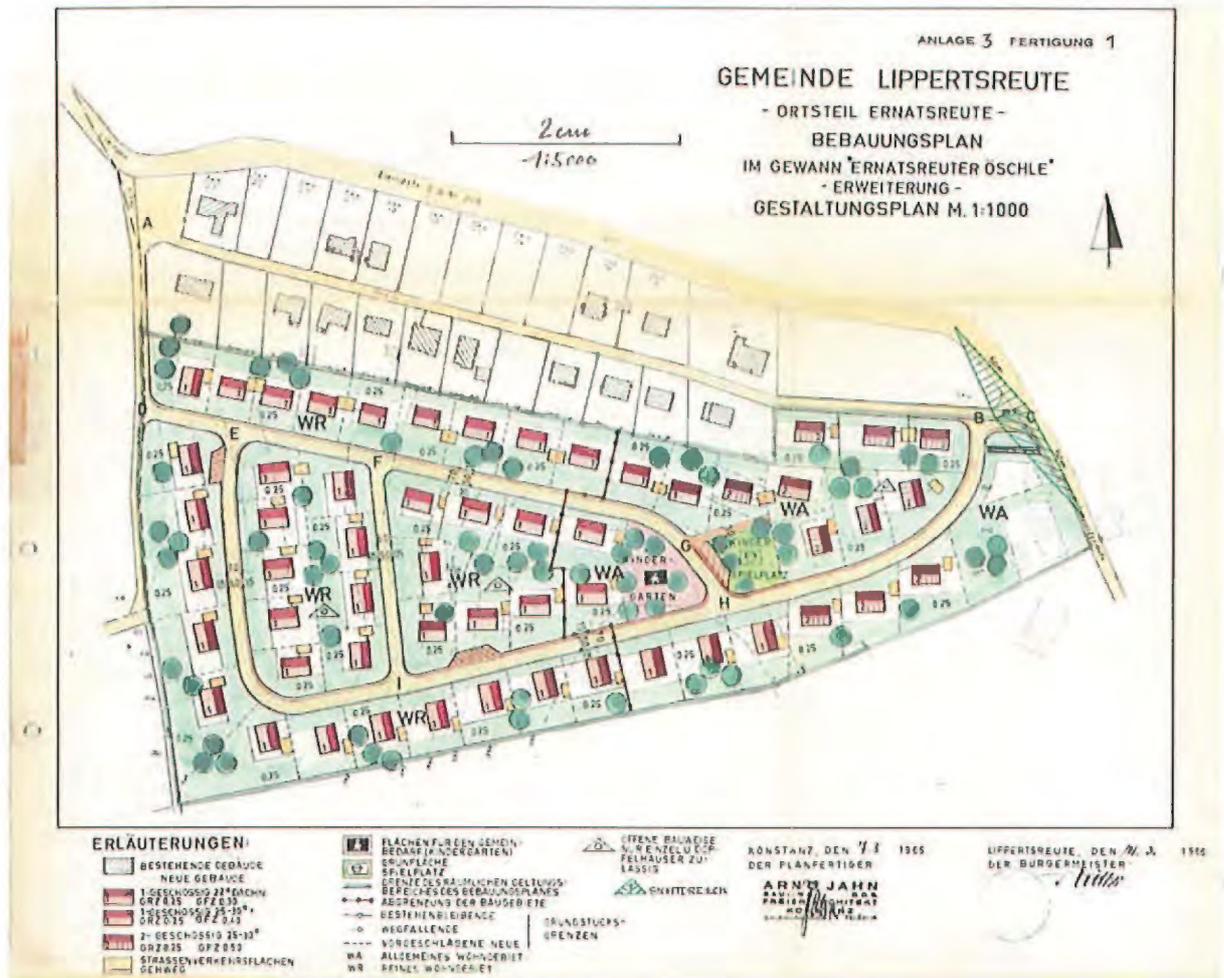


Ohne Maßstab

7.2 Verbindliche Bauleitplanung

Das zu überplanende Areal ist Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Ernatsreuter Öschle - Erweiterung“ vom 1966. Die Fläche des zu überplanenden Areals ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt und wird mit der 3. Teiländerung in eine Wohnbaufläche umgewandelt.

Abbildung 3: Bebauungsplan „Ernatsreuter Öschle – Erweiterung“ 1966, Gestaltungsplan



8 Bestandsaufnahme und Bewertung

8.1 Topographie

Die Topographie des Plangebietes „Ernatsreuter Öschle – Erweiterung“ 3. Teiländerung weist eine leichte Neigung des Geländes vom Süden nach Norden.

8.2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ernatsreuter Öschle – Erweiterung“ von 1966 sind zwei Arten der baulichen Nutzung festgesetzt worden nämlich; Reines Wohngebiet im Westen - am Rande der Siedlung- und Allgemeines Wohngebiet im Osten näher des Ortskerns.

Auf dem Plangrundstück wird gemäß der tatsächlich vorhandenen Nutzung der unmittelbaren Umgebung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) übernommen bzw. festgesetzt.

8.3 Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Grundflächenzahl liegt bei 0,25, die Geschossigkeit größtenteils bei maximal einem Vollgeschoss. Die baulichen Strukturen in diesem Bereich sind sehr homogen und größtenteils aufeinander gut abgestimmt.

Heute sind die Rahmenbedingungen im Umgang mit Wohnbauflächen andere als in den 60-er Jahren. Der Wohnflächenbedarf pro Kopf ist von 1970- Bauzeit im Gewann Ernatsreuter Öschle Erweiterung- bis heute um rund 50% gestiegen. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden gebietet auch die genaue Betrachtung der vorhandenen Gegebenheiten, die mit den heutigen Anforderungen an Wohnraum in Einklang zu bringen sind ohne die vorgefundenen Maße erheblich zu überschreiten.

Mithilfe der Festsetzungen der Maße der baulichen Nutzung wird ein Kompromiss zwischen den baulichen Maßen der Siedlung 60er-70er Jahre und den Anforderungen von heute angestrebt.

8.4 Erschließung

Fließender Verkehr

Das Areal ist von der Südseite durch die Hutbühlstraße und von der Nord- und Nordostseite durch die Tannenstraße erfasst. Die überörtliche Anbindung an das Verkehrsstraßennetz erfolgt über die Landesstraße 205 nach Lippertsreute bzw. Owingen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung von Ernatsreute erfolgt über die regionale Buslinie 7379. Der Anschluss an das regionale Busnetz sowie den schienengebundenen Personennahverkehr ist über die Verknüpfung des zentralen Omnibusbahnhofs mit dem Haltepunkt Überlingen Mitte gewährleistet.

8.5 Erschließungsbeiträge

Das zu überplanende Grundstück ist über die Tannen- bzw. Hutbühlstraße erschlossen. Beide Straßen sind erstmalig endgültig hergestellt und abgerechnet.

8.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bestehenden Anlagen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über das örtliche Kanalnetz im Bereich der vorhandenen Straßenverkehrsflächen.

9 Planung – allgemein

Das Planareal befindet sich mitten in einem Wohngebiet und wird zu Gunsten der Wohnbebauung umgewandelt. Die Grundstücksgröße lässt, wenn man sich am Bestand orientiert, maximal zwei Wohngebäude zu. Zum Schutz der vorhandenen baulichen Struktur sowie zur Wahrung des Ortsbildes sollen sich die geplanten Gebäude in den Bestand bestmöglich integrieren.

Die Beachtung der gewachsenen Strukturen wie Gebäudestellung, Kubatur, unterschiedliche Nutzungen, Dichte, Geschossigkeit, Dachform sowie der Unterbringung des ruhenden Verkehrs aber auch die heutigen Anforderungen an den Wohnraum spielen bei der Entwicklung dieser Bebauungsplanänderung eine wichtige Rolle.

9.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist in dem Bebauungsplan „Ernatsreuter Öschle – Erweiterung“ vom 1966 als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Diese Festsetzung wird in die 3. Teiländerung des Bebauungsplans übernommen, da dies den Zielen und Zwecken des Bebauungsplans entspricht.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Ausnahmen nicht Bestandteil der Bebauungsplanteiländerung: Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltung.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei dem Maß der baulichen Nutzung werden die Festsetzungen des vorangegangenen Bebauungsplans von 1966 sowie der 2. Teiländerung für die unmittelbare Umgebung des Plangebietes übernommen.

Somit bleibt die GRZ bei maximal 0,25, die Anzahl der Vollgeschosse bei einem Vollgeschoss.

Um den Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken zu ermöglichen und somit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem wachsenden Wohnflächenbedarf pro Kopf Rechnung zu tragen, wird die Wandhöhe auf maximal 4,5 m festgesetzt. Diese Festsetzung der Wandhöhe lässt einen ca. 1 m hohen Kniestock zu.

9.3 Bauweise

Im Bestand überwiegt die Einzelhausbebauung. Diese Bauweise begünstigt den Erhalt und die Weiterentwicklung der landschaftsprägenden Grünstruktur. Es sind Einzelhäuser zulässig.

Festgesetzt ist offene Bauweise mit zwei Einzelgebäuden.

9.4 Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der

a) Wandhöhe in Meter über den zu errechnenden Bezugspunkt.

b) Firsthöhe in Meter über den zu errechnenden Bezugspunkt.

Die Festlegung erfolgt in Anlehnung an den Bestand und soll eine harmonische Höhenentwicklung sichern.

9.5 Baugrenzen

Die Festlegung der Baugrenzen (Baufenster) orientiert sich weitgehend am Bestand und berücksichtigt die Geländeverhältnisse. Die Dimensionierung der Baufenster, die Lage auf dem Grundstück als auch die eindeutig längsgestreckte Form nehmen die vorhandene Struktur der Umgebung auf.

9.6 Gebäudestellung, Firstrichtung

Die vorgefundenen gestalterischen Elemente des jeweiligen Straßenzuges werden übernommen und weiterentwickelt. Zur Erreichung der Zielsetzung wurden die entsprechenden Einzelbauflächen mit Hauptfirstrichtung ausgewiesen.

9.7 Zahl der zulässigen Wohneinheiten

Um den Gebietscharakter, den Haustyp und den Grünbestand zu erhalten, soll auch die Zahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude begrenzt werden. Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten beschränkt sich auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude.

9.8 Erschließung

Die das Grundstück erschließenden Straßen; Tannen- und Hutbühlstraße sind bereits erstmalig endgültig hergestellt.

Stellplätze, ruhender Verkehr

Der Stellplatznachweis wird in der Anlehnung an den Bestand festgesetzt. Die Festsetzung sieht zwei Stellplätze bei einer Wohneinheit vor, bei zwei Wohneinheiten ist der Nachweis von drei Stellplätzen erforderlich.

Der Nachweis von zwei Stellplätzen bei einer Wohneinheit wird in der gewachsenen Mobilität begründet.

Um die sinnvollste Ausnutzung der Grundstücksflächen, bei gegebenen ungünstigen Grundstückszuschnitten zu ermöglichen, wird von einem höheren Stellplatznachweis abgesehen.

9.9 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bestehenden Anlagen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über das örtliche Kanalnetz der vorhandenen Straßenverkehrsflächen.

9.10 Grünordnung

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

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für Zufahrten genutzt werden, sind als naturnahe Garten- und Grünflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Festgesetzt ist zusätzlich die Anpflanzung eines heimischen, standortgerechten Laubbaums je angefangene 400 m² Grundstücksfläche.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Für die vorliegende Planung ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entbehrlich, da die Art der baulichen Nutzung erhalten bleibt und lediglich die Nutzung geändert wird.

10 Gestaltung

Die in der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen sind zum Erhalt der prägenden Gestalt erforderlich.

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

10.1 Äußere Gestaltung der Gebäude

Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude sind, zum Erhalt der prägenden baulichen Gestalt und zur gestalterischen Einfügung der geplanten Bebauung in das vorhandene Ortsbild, erforderlich.

Durch die detaillierten Festsetzungen wie z.B. die Materialwahl der Fassaden und die Gestaltung der Dächer soll den zukünftigen Bauherren ein Rahmen für die jeweiligen Einzelbauaufgaben zur Verfügung gestellt werden. Dabei soll sowohl ökologisches wie auch kostengünstiges Bauen ermöglicht bleiben. In dem festgesetzten Rahmen wird ausreichend Freiraum für die individuelle Gestaltung gesehen.

10.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Gebote zur Gestaltung der privaten und öffentlichen Freiflächen sowie zur Art der zulässigen Einfriedigungen werden mit dem beabsichtigten Gestaltungsziel eines ansprechenden ländlichen Orts- und Landschaftsbildes begründet.

10.3 Unzulässigkeiten von Niederspannungsfreileitungen

Das Verkabelungsgebot von Niederspannungsleitungen wird mit dem Schutz des Ortsbildes begründet. Eine Koordinierung mit anderen Versorgungsträgern zur Minimierung der Aufwendungen wird angestrebt.

10.4 Außenantennen

Parabolantennen sind aus Gründen des Ortsbildes an die Farbe des Anbringungsortes anzupassen sowie unterhalb des Firstes anzubringen.

11 Städtebauliche Daten (Stand Juni 2010)

	Größe in m ²	Anteil in %
Gesamtgröße des Plangebietes	1163	100
Baugrundstücke	1163	100
davon überbaubare Grundstücksfläche	291	25

12 Kosten

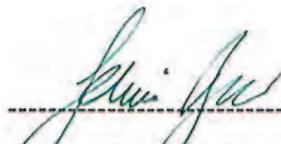
Der Stadt Überlingen entstehen Planungskosten.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes „Ernatsreuter Öschle - Erweiterung“ 3. Teiländerung und die damit verbundene Veräußerung der Bauplätze werden Einnahmen eingespielt.

13 Bodenordnerische und sonstige Maßnahmen

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich zur heutigen Zeit in öffentlicher Hand. Eine Umlegung ist nicht erforderlich. Die getroffenen Regelungen zielen auf zukünftige bauliche Maßnahmen.

Überlingen, den 17. September 2012



Sabine Becker, Oberbürgermeisterin



Sachgebiet Stadtplanung

IV. Anlagen

§7 Pflanzliste

Hecken zur Grundstückseinfriedigung (Pflanzung gem. Örtlicher Bauvorschriften
Punkt 2.1)

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	Heckenpfl., 1x v., o. B., 60-80
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	Heckenpfl., 1x v., o. B., 60-80

Bäume in Privatgärten (Pflanzung gem. Planungsrechtlicher Festsetzungen Punkt 6,7
und Örtlicher Bauvorschriften)

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn (Hochstamm)	10-15 (20) m
<i>Acer platanoides</i> „Cleveland“ (regelmäßig)	Spitzahorn	10-15 m
<i>Carpinus betulu</i> , Hochstamm	Hainbuche	10-20 (25) m
<i>Juglans regia</i>	Walnuss	
<i>Prunus avium</i> „Plena“	Gefüllte Vogelkirsche	10-15 m
<i>Prunus sargentii</i> i.S.	Zierkirsche	8-12 m
Alle Obstbäume: Apfel, Birne, Zwetschke, Quitte, Pfirsich, Aprikose etc.		