

## S a t z u n g

der Stadt Oberlingen a.B. über den Bebauungsplan  
"Oberried IV"

Aufgrund §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2221) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 22.12.1975 (Ges.Bl. Baden-Württemberg Nr. 1 S. 1) hat der Gemeinderat am **29. AUG. 1979** den Bebauungsplan "Oberried IV", umfassend die bzw. Teile der Gewanne

Rengoldshauer Acker, Oberlinger Postbühl, Heiligenbreite,  
Kälberacker, Großer Stein, Kleiner Stein, Ohmdwiese

als Satzung beschlossen.

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

### § 2

#### Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

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

Beigefügt sind:

- a) Übersichtsplan M 1:5000
- b) Begründung
- c) Örtliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Oberried IV"


§ 3

Inkrafttreten

Die Gemeinde legt den genehmigten Bebauungsplan öffentlich aus. Sie macht die Genehmigung, sowie Ort und Zeit der Auslegung ortsüblich bekannt. Mit der Bekanntmachung, die an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Oberlingen, den 24. SEP. 1979

Der Gemeinderat:

  
\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

# B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan "Oberried IV" der Stadt Oberlingen

## A Rechtsgrundlagen

§§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1069 (BGBl. I S. 341) in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2221);

§§ 1 bis 23 der Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung = BauNVO) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763);

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

## B Festsetzungen

### I. Art der baulichen Nutzung

#### § 1

##### Baugebiete

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Es gelten die Eintragungen im Lageplan (s. Nutzungsschablone). Auf dem Flurstück Nr. 3372/5 werden gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale und sportliche Zwecke zugelassen.

### II. Maß der baulichen Nutzung

#### § 2

##### Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse. Die Angaben sind der Nutzungsschablone im Lageplan zu entnehmen.

### § 3

#### Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Lageplan. Sie gilt als Höchstgrenze.

Bei 5 Vollgeschossen darf die Gebäudehöhe 15 m,

bei 4 Vollgeschossen darf die Gebäudehöhe 12 m,

bei 2 Vollgeschossen darf die Gebäudehöhe 6 m nicht übersteigen.

Die Gebäudehöhe wird gemessen von OK EG Fußboden - OK Traufe. Ausnahmen sind möglich, wenn die Belange des Landschafts- und Naturschutzes nicht beeinträchtigt werden.

### III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

#### § 4

##### Bauweise

Es gilt die offene Bauweise.

#### § 5

##### Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgen im Lageplan. Die für den Betrieb des Ortsnetzes erforderlichen Kabelverteilerschränke dürfen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen aufgestellt werden ( § 14 Abs. 2 BauNV)

#### § 6

##### Zulassung von Wohnungen

Im Plangebiet ist nur eine Wohnung pro Betriebseinheit zulässig ( § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

#### § 7

##### Pflanzgebot

- a) Die nicht überbauten privaten Flächen sind nach den Festsetzungen des Grünordnungsplanes gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die im Grünordnungsplan vorgesehenen Bäume und Sträucher sind am eingetragenen Standort zu pflanzen. Frist: 8 Monate nach Schlußabnahme des Gebäudes. Bei Ausfall müssen die Pflanzen ersetzt werden. Der nicht von den Bauarbeiten betroffene alte Baumbestand soll nach Möglichkeit erhalten bleiben.
- b) Lagerflächen sind gegen Einsicht von außen abzupflanzen.
- c) Gebäude sind gegen die offene Landschaft abzupflanzen.
- d) Kfz.-Stellplätze sind durch Bäume im Abstand von ca. 12 m zu untergliedern.
- e) Je 300 m<sup>2</sup> Gesamtgrundstücksfläche ist 1 hochwachsender Baum zu pflanzen ( § 9 Abs. 1 Nr. 25a, § 39 Abs. 8 BBauG).

§ 8

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 Abs. 2 BBauG.

§ 9

Wasserschutzgebiet

Der Bereich dieses Bebauungsplanes kommt in die Zone III b des geplanten Wasserschutzgebietes des Brunnens Nußdorf zu liegen. Die Änderungen der Grundstücke sind den Beschränkungen der beigefügten Anlage unterworfen.

Überlingen, den 24. SEP. 1979

Der Gemeinderat:



\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Schutz der weiteren Schutzzone

1. In der weiteren Schutzzone - Zone III B - sind verboten:
  1. Errichten und Betreiben von Kernreaktoren.
  1. Errichten oder wesentliches Erweitern von Betrieben, die radioaktive oder wassergefährdende Abwässer oder Abfälle abstoßen, wenn diese Stoffe nicht vollständig und sicher aus dem Schutzgebiet hinausgebracht oder ausreichend behandelt werden.
  1. Lagern, Bearbeiten und Vertreiben von radioaktiven Stoffen.
  1. Ablagern, Aufhalten von radioaktiven Stoffen oder Beseitigen solcher Stoffe durch Einbringen in den Untergrund.
  1. Ablagern, Aufhalten von sonstigen wassergefährdenden Stoffen oder Beseitigen solcher Stoffe durch Einbringen in den Untergrund.
  1. Errichten und Betreiben von Rohrleitungsanlagen zum Befördern wassergefährdender Stoffe; ausgenommen sind Rohrleitungen, die den Bereich eines Werksgeländes nicht überschreiten oder Zubehör einer Anlage zum Lagern solcher Stoffe sind, sofern sie durch ausreichende Sicherheitsvorkehrungen gegen ein Ausreten von Flüssigkeiten in den Untergrund geschützt sind.
  1. Versenken und Versickern von Abwasser
  1. Versenken des von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Niederschlagswassers sowie des Versickern in geschlossenen Anlagen.
2. Beschränkungen
  - 1.9 *Bohrungen tiefer als 15 m*
- 2.1. Beim Verwenden von Pflanzenschutzmitteln sind die Bestimmungen der Verordnung über Anwendungsverbote und -beschränkungen für Pflanzenschutzmittel i.d.F. vom 31.5.1976 (BGBl. I, S.1264) zu beachten. Soweit dort die Anwendung nach Maßgabe der Vorbemerkung zulässig ist, ist die zuständige Behörde das Regierungspräsidium.

## 2.2. Lagern wassergefährdender Stoffe

2.2.1. Für das Lagern von Treibstoffen, Ölen und anderen wassergefährdenden Flüssigkeiten ist die Verordnung des Innenministeriums über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten (VLwF) maßgebend, insbesondere sind unterirdische Anlagen auf ein Fassungsvermögen von max. 40 Kubikmeter pro Behälter beschränkt.

2.2.2. Unterirdische Anlagen müssen mit einem Leckanzeigegerät (Kontrollgerät) versehen sein, das Undichtheiten jeder Behälterwand selbsttätig optisch und akustisch anzeigt; sie müssen doppelwandige Behälter haben oder mit einem Auffangerraum versehen sein.

Der Betreiber der Anlagen hat diese mindestens alle zwei Jahre prüfen zu lassen. Der Einbau gebrauchter Behälter ist unzulässig.

2.2.3. Alle oberirdischen Anlagen müssen mit einem Auffangerraum versehen sein oder doppelwandige Behälter haben. Das Fassungsvermögen des Auffangerraumes muß mindestens den Rauminhalt der in ihm lagernden Behälter entsprechen. In das Fassungsvermögen des Auffangerraumes darf der Rauminhalt der Behälter soweit miteingerechnet werden, als er unterhalb des möglichen Flüssigkeitsspiegels des Auffangerraumes liegt. Im Auffangerraum dürfen keine Abläufe sein. Doppelwandige Behälter müssen mit einem Leckanzeigegerät (Kontrollgerät) versehen sein, das Undichtheiten der Behälterwände mindestens optisch selbsttätig anzeigt oder die Dichtigkeit der Behälterwände auf andere Weise ständig erkennbar macht. Das Fassungsvermögen eines Behälters darf 100 Kubikmeter nicht übersteigen.

2.2.4. Sind Behälter kommunizierend miteinander verbunden, so gelten die verbundenen Behälter als ein Behälter.

Stadt Überlingen a.B.

## Bebauungsplan Oberried IV

### B e g r ü n d u n g

#### I. Planungsanlaß

Das Plangebiet grenzt unmittelbar nord-östlich an das Gewerbegebiet Oberried III an. Es stellt eine organische Erweiterung dar.

Im Januar 1968 hat der Gemeinderat der Stadt Überlingen den ersten Bebauungsplan "Gewerbegebiet Oberried" als Satzung beschlossen. In der damaligen Begründung zum Bebauungsplan wurde darauf hingewiesen, daß die im Stadtkerngebiet ansässigen Handwerksbetriebe größtenteils keine Möglichkeit mehr zur Ausdehnung haben. Ferner werden diese Betriebe bei der Andienung durch den immer stärker werdenden Verkehr behindert. Man hielt deshalb schon damals die Aussiedlung der Betriebe für dringend erforderlich. Darüber hinaus sollte weiteren Gewerbebetrieben die Möglichkeit zur Ansiedlung geboten werden.

Zwischenzeitlich haben sich ca. 10 Gewerbebetriebe im ersten Bebauungsplan "Oberried" angesiedelt.

Schon im April 1970 sah sich der Gemeinderat gezwungen, einen weiteren Bebauungsplan "Oberried II" aufzustellen, denn die angebotenen Flächen waren binnen 3 Jahren ausverkauft. Auch das Gebiet "Oberried II" war kurzfristig ausverkauft, es sind dort 3 größere Betriebe angesiedelt.

Die dringend notwendige Erweiterung "Oberried III" beschloß der Gemeinderat im Juni 1971. Heute ist es so, daß bis auf einige kleine Grundstücke das Gebiet wieder ausverkauft ist. Derzeit können 3 Kaufbewerber mit einem Flächenbedarf von ca. 8 000 m<sup>2</sup> nicht bedient werden. Die Erweiterung des Gewerbegebietes ist deshalb dringend geboten, um die vorhandene Nachfrage befriedigen zu können. Das jetzige Plangebiet ist größtenteils im städtischen und spitälischen Besitz. Die Aufteilung der Grundstücke soll, wie bei den ersten 3 Plänen, aufgrund des jeweiligen Interessenbedarfes erfolgen.

Die vorzeitige Aufstellung dieses Bebauungsplanes vor Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes ist aus zwingenden Gründen (§ 8 Abs. 2 BBauG erforderlich). Die Stadt verfügt derzeit über keine größeren Grundstücke zur Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe bzw. Aussiedlung von vorhandenen Betrieben. Nicht zuletzt zur Stärkung der städt. Finanzkraft ist es dringend geboten, die umgehende Ansiedlung



von weiteren Gewerbebetrieben zu ermöglichen. Bei einem Gewerbebetrieb in dem "angehängten" Plangebiet ist es sogar so, daß die Verlegung des Gewerbebetriebes nach außerhalb von Überlingen in Erwägung gezogen wird, wenn nicht alsbald die betrieblich notwendige Erweiterung durchgeführt werden kann. Damit wären auch Arbeitsplätze gefährdet. Zur Erhaltung bestehender Arbeitsplätze und Schaffung neuer Arbeitsplätze, sowie zur Erhaltung der städt. Finanzkraft ist es deshalb dringend geboten, den Bebauungsplan vor der Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes aufzustellen und zu genehmigen.

## II. Planungsvorbereitungen

### 2.1 Bisherige Planung

In dem vom Gemeinderat am 9.11.1974 beschlossenen Flächennutzungsplan ist das jetzige Planungsgebiet bereits als Gewerbefläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist wegen der Gemeindereform aber nicht mehr genehmigt worden. Er dient jedoch als Grundlage für die bauliche Erweiterung der Stadt.

### 2.2 Bestandsaufnahme

In dem nördlich "angehängten" Plangebiet ist derzeit die Ottomühle bzw. in diesen Gebäuden auch die Fa. Tuschka vorhanden. Ferner ist die Müllumladestation der Stadt Überlingen in diesem Plangebiet errichtet. Im übrigen Plangebiet sind noch keine Gebäude vorhanden. Das Plangebiet wird östlich, etwa auf der Trasse des jetzigen landwirtschaftlichen Weges, erschlossen.

## III. Abwasserbeseitigung

Das aus dem Plangebiet anfallende Abwasser kann in die in Betrieb genommene Verbandskläranlage des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung Überlinger See eingeleitet werden. Die Verbandskläranlage ist in der ersten Ausbaustufe bis zum Jahre 1995 für 47 670 Einwohner wegen der Berücksichtigung der Industrie und des Fremdenverkehrs insgesamt 100 000 Einwohnergleichwerte ausgelegt.

## IV. Kosten


Die überschlägig ermittelten Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen, betragen ca. DM 2.695.000.--.

Diese Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Straßenbauarbeiten	DM 1.350.000.--
Kanalhauptleitung	DM 1.320.000.--
Straßenbeleuchtung	DM 25.000.--

Überlingen, den 24. SEP. 1979

Der Gemeinderat

  
Bürgermeister

Stadt Überlingen a.B.

## S a t z u n g

über örtliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Oberried IV"

Aufgrund § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 6. April 1964 (Ges.B1. S. 151) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 11.4.1972, § 2 Abs. 5 - 7, § 2a Abs. 6, § 9 Abs. 7 und der §§ 12 + 13 BBauG, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 22.12.1975 (Ges.B1. Baden-Württemberg Nr. 1 S. 1) hat der Gemeinderat am ~~29. AUG. 1979~~ folgende örtliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Oberried IV" als Satzung beschlossen:

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Oberried IV" der Stadt Überlingen a.B.

### § 2

#### Grenz- und Gebäudeabstände

Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen richtet sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung; sind jedoch im Lageplan des Bebauungsplanes durch Baugrenzen größere Grenzabstände festgesetzt, so sind diese einzuhalten.

### § 3

#### Höhenlage der Gebäude

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen werden von der Baugenehmigungsbehörde anhand von Geländeschnitten, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen sind, geprüft und im Hinblick auf die Geländeanschlüsse und Nachbarbebauung bei der Schnurgerüstabnahme festgesetzt (§ 15 LBO).

## § 4

### Außengestaltung der Gebäude

Die Außenseiten der Gebäude und Anlagen sind spätestens ein Jahr nach Schlußabnahme entsprechend den Baugenehmigungsaufgaben zu behandeln. Die Baurechtsbehörde kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.

## § 5

### Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigung

Die Einfriedigungen der Grundstücke sollen wie folgt ausgeführt werden:

Sockel bis zu 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit quadratischem Drahtgeflecht im Rahmen aus Rohren oder Winkelleisen mit Heckenhinterpflanzung. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Maß von 2,00 m nicht überschreiten. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet. Die Gesamthöhe der Einfriedigung von Grundstücken an Straßeneinmündungen- und kreuzungen darf 0,80 m - gemessen ab Oberkante Fahrbahndecke - nicht überschreiten. Die Einfriedigungen dürfen keine Sichtbehinderung für Verkehrsteilnehmer bilden ( § 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO).

## § 6

### Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Vorplätze müssen planiert befestigt werden ( § 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO).

## § 7

### Ausnahmen und Befreiungen

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

## § 8

### Bauvorhaben im Bereich der Leitungen des Badenwerks

Bei allen Bauvorhaben, deren Baugrundstück vom Leitungsschutzstreifen betroffen wird, ist die Badenwerk AG Karlsruhe gemäß § 92 LBO beim Baugenehmigungsverfahren zu hören.

## § 9

### Ordnungswidrigkeiten

Vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen dieser Satzung werden als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 112 LBO verfolgt.

§ 9

Inkrafttreten

Die Gemeinde legt die genehmigte Satzung öffentlich aus. Sie macht die Genehmigung, sowie Ort und Zeit der Auslegung ortsüblich bekannt. Mit der Bekanntmachung, die an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, wird die Satzung gemäß § 111 LBO in Verbindung mit § 12 BBauG rechtsverbindlich.

Überlingen, den 24.07.1979

Der Gemeinderat:



---

# **Oberried I-IV Teiländerung**

S a t z u n g

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

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

§ 1

Inhalt der Änderung

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

§ 2

Inkrafttreten

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

Überlingen, den 29. März 1989

gez. Ebersbach

Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Mehrfertigung stimmt mit der vom Gemeinderat beschlossenen Teiländerung überein.

Überlingen, den 29. März 1989

Ruhland  
Baurechtsamt

Bebauungspläne "Oberried I - IV" der Stadt Überlingen

B e g r ü n d u n g

I. Planungsanlaß

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

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

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

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

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

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

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

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



II. Kosten

Durch die geplante Änderung entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Erschließungskosten.

Überlingen, den 29. März 1989



---

Bürgermeister