

„Schättlisberg 5. Teiländerung“

Textteil

S. Ausfertigung
- Landratsamt -



Stadt Überlingen Bodensee

Bebauungsplan

"Schättlisberg" (5. Teiländerung)

Stand November 2011

Nr. 61.622/551.7 Urkundenheftversch/
Nr. 60.622/551.5 Urkundenheftversch
Nr. 60.622/550.7 Urkundenhefter

Inhalt:

- Satzung der 5. Teiländerung
- Begründung der 5. Teiländerung
- Rechtsplan der 5. Teiländerung
- Gegenüberstellung 2. und 5. Teiländerung

Stand: November 2011

Satzung über die Planungsrechtlichen Festsetzungen

Aufgrund §§ 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.04.2011 (BGBl. IS. 619) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793, hat der Gemeinderat der Stadt Überlingen am 7.12.2011 in öffentlicher Sitzung die

5. Teiländerung des Bebauungsplanes

„Schättlisberg“

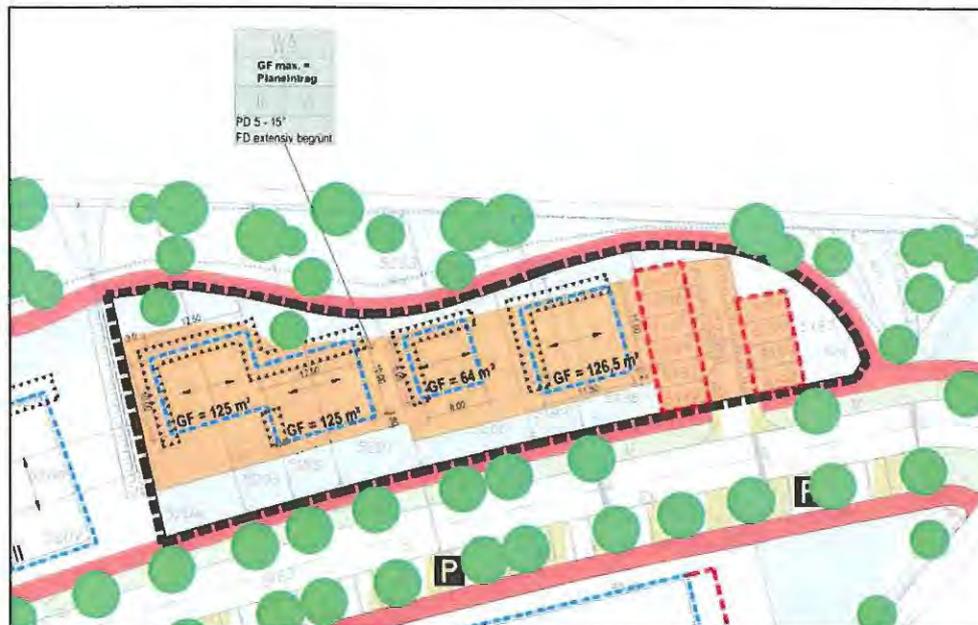
beschlossen.

Rechtsgrundlagen

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.04.2011 (BGBl. IS. 619)
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnlandbaugesetz 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.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**
in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, ber. S. 416)
- 5.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn 5187, 5188, 5189, 5190, 5191, 5192, 5192/1, 5193, 5194, 5195, 5196, 5197, 5198, 5199, 5200, 5201, 5202, 5203 und 5204 nördlich der Straße „Hildegardring“. Im Einzelnen gilt der zeichnerische Teil der Bebauungsplan-Teiländerung.



§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Schättlisberg – 2. Teiländerung“ einschließlich Hinweise und Pflanzenliste werden vollumfänglich übernommen und gelten unverändert bis auf folgende Ausnahmen:

Ausnahmen:

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Bisher:

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen.

Neu:

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximal zulässige Grundfläche, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen.

Bisher:

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Neu:

1.2.1 zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundfläche ist im Bebauungsplan durch Eintrag in das jeweilige Baufenster festgesetzt.

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

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

Bisher:

- *Allgemeines Wohngebiet (WA)*

*Zulässig ist die offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO sowie Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen.
Die Einträge in den Nutzungsschablonen sind maßgebend.*

Für die im Norden des Plangebietes, nördlich der ausgewiesenen Querstrasse zum "Hildegardring" gelegenen Baufenster (Hausgruppen) wird festgesetzt, dass aus Schallschutzgründen auf der Nordseite der Gebäude nur Nebenräume wie. z.B. Bad und Treppenhaus zulässig sind.

Neu:

- *Allgemeines Wohngebiet (WA)*

Zulässig ist die offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO sowie Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen.
Die Einträge in den Nutzungsschablonen sind maßgebend.

Für die im Plangebiet der 5. Teiländerung gelegenen Baufenster werden passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß der Schalltechnischen Untersuchung, Dipl. Ing. G. Schulze, Markdorf, März 2011, festgesetzt:

An den von Lärmpegelbereich III betroffenen Gebäudefronten bzw. Geschossen (siehe Planeintrag) sind folgende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen:

- *Schlafräume müssen*
 - *entweder ein Fenster an der südlichen oder östlichen Gebäudefront mit Möglichkeit zum Kippen,*
 - *oder ein Fenster an der westlichen und nördlichen Gebäudefront mit einer schallgedämpften Lüftungseinrichtung*
 - *oder eine technische Raumlüftung*

vorweisen.

- Die Schallschutzklassen der Fenster von Aufenthaltsräumen sind so zu wählen, dass das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile (d.h. u.a. Wände, Rolladenkästen und Fenster) mindestens 35 beträgt.

Für Schlafräume erfolgt der Nachweis bei Lärmpegelbereich III in der Nacht.

Für Wohnräume zum Aufenthalt tagsüber erfolgt der Nachweis für Lärmpegelbereich III am Tag.

12.0 Lärmschutz (§ 5 (2) Nr. 6 BauGB)

Bisher:

Für die Hausgruppen nördlich der Strasse „Hildegardring“ sind für die Nordseiten Lärmschutzmaßnahmen ausgewiesen.

Neu:

Für die Baufenster im Plangebiet der 5. Teiländerung sind für die Nord- und Westseiten Lärmschutzmaßnahmen ausgewiesen

§ 3 Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Schättlisberg – 2. Teiländerung“ werden vollumfänglich übernommen.

§ 4 Ausnahmen und Befreiungen

Es gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

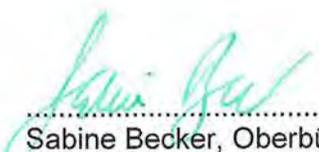
Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt:

Stadt Überlingen, den 08.12.11


Sabine Becker, Oberbürgermeisterin



Hinweise:

Die Hinweise des Rechtsgültigen Bebauungsplanes „Schöttlisberg“ (2. Teiländerung) haben weiterhin Gültigkeit.

Eine Änderung ergibt sich lediglich in Punkt 4:

Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das *Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege*, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

Zusätzlich wird aufgenommen:

Geotechnik

Nach geologischer Karte ist das Plangebiet Teil eines aus weitgestuften Moränensedimenten aufgebauten Drumlins, der talwärts von jungen Abschwemmmassen überlagert wird. Die genauen Mächtigkeiten der quartären Ablagerungen sind unbekannt. Der tiefere Untergrund wird von Gesteinen der Oberen Meeresmolasse (Tertiär) aufgebaut. Sofern eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

Die Moränensedimente können aufgrund ihrer heterogenen Zusammensetzung (Feinkornlagen, große Einzelblöcke) lokal setzungsfähig sein bzw. zu Erschwernissen bei der Erschließung und Bebauung führen. Die Abschwemmmassen stellen einen stark setzungsfähigen Baugrund dar. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Untergrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben, etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN EN 1997, Teil 2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Grundwasser

Im Plangebiet findet seitens der LGRB hydrologisch keine Projektbearbeitung statt. Aktuelle Untersuchungsergebnisse liegen nicht vor. Bei hydrologischen Fragestellungen wird eine Begutachtung durch ein Fachbüro empfohlen.

Erdwärme

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange grundsätzlich keine Aussagen zu Erdwärmesonden gemacht werden.

Prinzipiell gelten die Regelungen des „Leitfadens zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ und der Erlass des UM vom 18.08.2011. Weitergehende Hinweise enthält das Informationssystem für Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG), das bereits für weite Bereiche der Landesfläche zur Verfügung steht.

**Planungsrechtliche Festsetzungen
&
Örtliche Bauvorschriften
aus 2. Teiländerung C
siehe Hinweis bei §§ 2 & 3**

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.

- FGB = Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 (1) Nr. 5. BauGB)

Zweckbestimmung:

- Schule
- Kindergarten

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Stadt Überlingen - Bebauungsplan "Schüttlisberg" (2. Teiländerung)

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

Zulässig ist die zwei-, drei- und viergeschossige Bauweise. Die Angaben in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der Gesamthöhe und der maximalen Wandhöhe sowie der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen.

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

1.2.4.1 Gesamthöhe der Gebäude

Die Gesamthöhe der Gebäude beträgt:

- zweigeschossige Bauweise mit Festsetzung Satteldach (SD) = Gesamthöhe max. 11,00m
- Bei der zweigeschossigen Bauweise mit Festsetzung Pultdach (PD) und Flachdach (FD) ist zusätzlich ein Staffelgeschoss als nicht Vollgeschoss zulässig. Die Gesamthöhe des Gebäudes darf 9,25 m nicht überschreiten.
- dreigeschossige Bauweise= Gesamthöhe max. 12,50m
- viergeschossige Bauweise= Gesamthöhe max. 14,5 m

1.2.4.2 Wandhöhe

Festgesetzt ist:

- zweigeschossige Bauweise = Wandhöhe max. 6,5 m
- dreigeschossige Bauweise = Wandhöhe max. 9,00 m
- viergeschossige Bauweise= Wandhöhe max. 11,5 m

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

Stadt Überlingen - Bebauungsplan "Schüttlisberg" (2. Teiländerung)

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

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

- Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig ist die offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO sowie Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen. Die Einträge in den Nutzungsschablonen sind maßgebend.

Für die im Norden des Plangebietes, nördlich der ausgewiesenen Querstrasse zum "Hildegardring" gelegenen Baufenster (Hausgruppen) wird festgesetzt, dass aus Schallschutzgründen auf der Nordseite der Gebäude nur Nebenräume wie. z.B. Bad und Treppenhaus zulässig sind.

- Flächen für den Gemeinbedarf (FGB)

Zulässig ist die besondere Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO

Die Angaben in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

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 wird auf max. 50 cm über dem gewachsenen Gelände, gemessen im Schnittpunkt der Diagonale des Baufensters festgesetzt.

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 für Gemeinschaftsgaragen ausgewiesenen Flächen zulässig.

Für die Baugrundstücke, in denen Tiefgaragen ausgewiesen werden, sind jeweils maximal zwei oberirdische Stellplätze als Besucher-Stellplätze zulässig. Bei mehr als 2 Wohneinheiten je Gebäude sind die Stellplätze bindend in einer Tiefgarage zu realisieren. Bei bis zu 2 Wohneinheiten ist die Unterbringung der Stellplätze nur innerhalb der Baufenster zulässig.

Wenn ein Mindestabstand von der Strasse zur Garageneinfahrt von 5 m eingehalten wird, kann die Fläche vor der Garageneinfahrt als privater Stellplatz genutzt werden und wird in die Berechnung der erforderlichen Stellplätze miteinbezogen.

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

Für jedes Grundstück ist eine Zufahrtsbreite von maximal 3 m zulässig.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen ausgewiesen als:

- Erschließungsstraßen
- Geh- und Radwege
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- verkehrsberuhigter Bereich
- Quartiersplatz
- Öffentliche Parkierungsflächen

7.0 Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung (§ 9 (1) Nr. 12,14 BauGB)

Im Plangebiet sind Standorte für

- eine Heizzentrale,
- eine Trafostation,
- Wertstoffcontainer

festgesetzt.

8.0 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 über 3,5 Tonnen sind nicht zulässig.

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

9.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im Bebauungsplan sind öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung festgesetzt.

Zweckbestimmung:

- Spielplatz
- Quartierspark
- Verkehrsbegleitgrün, Baumreihen
- Bachaue

Die Bepflanzung erfolgt entsprechend der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzenliste.

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

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten und Stellplätze genutzt werden als naturnahe Garten- und Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode entsprechend der dem Bebauungsplan als Anlage beiliegenden Pflanzenliste erfolgen.

Stadt Überlingen - Bebauungsplan "Schüttlisberg" (2. Teiländerung)

10.0 Pflanzgebote + Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

10.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a 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 Baumstandorten ist je 300 m² Grundstücksfläche je ein Laubbaum gem. Pflanzenliste zu pflanzen.

10.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind im Norden des Plangebietes Flächen für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern als naturnahe Bepflanzung entlang des Erlenbachs (Bachaue) festgesetzt.

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

Auf den Baugrundstücken sind im Rahmen der Genehmigungsplanung Flächen für die Regenwasserversickerung nachzuweisen. Das Retentionsvolumen soll 30m³ je 1000 m² angeschlossener Fläche betragen.

Das Dachwasser der aufgrund von Lage und Topographie anschließbaren Gebäude soll über diese Flächen in den vorhandenen Bachlauf eingeleitet werden.

11.0 Feuerungsanlagen / Einschränkung von Brennstoffen (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)

Im an das Plangebiet angrenzenden Baugebiet „Nördlicher Amann“ ist aus Gründen der Umweltvorsorge eine zentrale Heizanlage als Holzschnitzelanlage errichtet worden. die Erweiterung mit einem Blockheizkraftwerk ist vorgesehen. Sie dient der Vermeidung von Umweltschadstoffen(CO₂).

Es wird der Anschluss der Gebäude im Plangebiet an diese Anlagen festgesetzt.

Festbrennstoffe (trockenes Holz) dürfen nur für Sekundärheizungen verwendet werden.

Stadt Überlingen - Bebauungsplan "Schöttlisberg" (2. Teiländerung)

12.0 Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Leitungsrechte zugunsten der Stadt Überlingen für die Anlage von Ableitungsmulden und Regenwasserkanälen eingetragen.

12.0 Lärmschutz (§ 5 (2) Nr. 6 BauGB)

Für die Hausgruppen nördlich der Strasse „Hildegardring“ sind für die Nordseiten Lärmschutzmaßnahmen ausgewiesen.

ausgefertigt:



Stadt Überlingen, den 14. 07. 06

Wels

Volker Weber, Oberbürgermeister

Stadt Überlingen - Bebauungsplan "Schättlisberg" (2. 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 / Grundwasserschutz

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

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluss nach § 37 Abs. 4 WG unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – untere Wasserbehörde – anzuzeigen.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Drainagen zur dauerhaften Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 3 WHG sind nicht zulässig. Wird Grundwasser erschlossen, sind die entsprechenden Bauteile wasserdicht auszuführen und Rohrgräben o.ä. abzudichten.

3. Freiflächen

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

4. 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 Regierungspräsidium Tübingen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

5. Erdaushub

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

Stadt Überlingen - Bebauungsplan "Schüttlisberg" (2. Teiländerung)

6. Landwirtschaft

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

Landwirtschaftliche Betriebe sollen die Nähe ihrer Flächen zum Wohngebiet berücksichtigen.

7. Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung des Plangebietes erfolgt über eine zentrale Heizanlage (Holzschnitzelheizanlage im Baugebiet „Nördlicher Amann“). Die Anschlussregelung erfolgt über privatrechtliche Verträge.

8. Farbgestaltung

Die Stadt Überlingen wirkt bei der Festlegung von Farbtönen beratend mit.

Stadt Überlingen - Bebauungsplan "Schättlisberg" (2. Teiländerung)

- Pflanzenliste -

- Laubbäume 1. + 2. Ordnung entlang der Erschliessungsstrasse, in verkehrsberuhigten Bereichen, an Wohnwegen und in öffentlichen Grünflächen, entlang der Böschung an der Aufkircher Strasse

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn*
Carpinus betulus	-	Hain-Buche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche, Sommer-Eiche
Sorbus domestica	-	Speierling
Tilia cordata	-	Winter-Linde

* = entlang der Erschließungsstraße

2. Kleinbäume auf privaten Grünflächen, in Hausgärten

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Malus floribunda	-	Zier-Apfel
Malus sylvestris	-	Holz-Apfel
Prunus mahaleb	-	Stein-Weichsel
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
zusätzlich im Bereich von Retentions- und Versickerungsflächen:		
Alnus glutinosa	-	Rot-Erle, Schwarz-Erle

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

Stadt Überlingen - Bebauungsplan "Schüttlisberg" (2. Teiländerung)

3. Obst-Hochstämme in öffentlichen und privaten Grünflächen, entlang der Böschung an der Aufkircher Strasse

Äpfel in regionalgebräuchlichen Sorten

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

Zwetschgen:	Hauszwetschge
	Lukas Frühzwetschge
	Schöne aus Löwen

Stadt Überlingen - Bebauungsplan "Schüttlisberg" (2. Teiländerung)

4. Sträucher für Gehölzgruppen und Heckenstrukturen außerhalb der Bebauung

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
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

5. Uferrandbepflanzung des Bauchlaufs (Gewässerrandstreifen)

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Alnus glutinosa	-	Rot-Erle, Schwarz-Erle
Salix alba	-	Silber-Weide
Salix cinerea	-	Asch-Weide
Salix purpurea	-	Korb-Weide
Viburnum opulus	-	Schneeball

6. Sträucher für Gehölzgruppen, freiwachsende Hecken und Einzelstellung für öffentliche und 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

Stadt Überlingen - Bebauungsplan "Schüttlisberg" (2. Teiländerung)

Philadelphus coronarius	-	Pfeifenstrauch
-------------------------	---	----------------

Syringa vulg. Hybr.	-	Flieder
---------------------	---	---------

Wildrosen

Park- und Strauchrosen

7. 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

8. 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

9. Flächige Bepflanzung / Unterpflanzung für öffentliche und 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

Stadt Überlingen - Bebauungsplan "Schöttlisberg" (2. Teiländerung)

heimische Stauden, z.B.

Alchemilla mollis - Frauenmantel

Galium odoratum - Waldmeister

Geranium macrorrhizum - Storchschnabel

Lamium maculatum - Taubnessel

heimische Gräser + Farne

** = Für Pflanzungen im Nahbereich des öffentlichen Spielplatzes und der privaten Spielbereiche sind die Vorschriften der DIN 18034 zu beachten.

10. Dachbegrünung (für Flach- und flachgeneigte Dächer, Garagen + Carports gem. den örtlichen Bauvorschriften)

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO über die Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Bereich des Bebauungsplanes "Schättlisberg" (2. Teiländerung), Stadt Überlingen

Aufgrund von § 74 (1) Nr. 1, 3, 4, 5, und (7) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1995 (GBl. S. 29) 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 : 1000 dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schättlisberg" (2. Teiländerung).

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

2.1 Baukörper

Die Baukörper sind in weitgehend rechteckiger, längsgestreckter 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 12 – 25°
- Satteldächer, Dachneigung 32° - 38°
- Pultdächer, Dachneigung 5° - 15°

Flachdächer als extensiv begrünte Dächer (Mindest-Substratauftrag 10 cm)

Die Eintragungen in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

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

In den Baufenstern, in denen ausschließlich flachgeneigte Satteldächer, Pult- oder Flachdächer zulässig sind, ist die Dachdeckung mit grauen Materialien oder als begrüntes Dach auszuführen. Reflektierende Materialien und metallgedeckte Dächer sind nicht zulässig.

Für Satteldächer mit einer Dachneigung von 32 – 38° sind glänzende Ziegel bzw. Dachsteine 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).

Stadt Überlingen - Bebauungsplan "Schüttlisberg" (2. Teiländerung)

2.4 Dachaufbauten

Zulässig sind für Satteldächer mit einer Dachneigung von 32 – 38°:

- 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.

2.5 Dacheinschnitte, Dachflächenfenster

Dacheinschnitte, d.h. sogenannte Negativgaupen, 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 ab 30 m² zusammenhängender Fläche 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- und Blautöne sowie helle Erdfarben zulässig.

Nicht zulässig sind grelle und leuchtende Farbtöne, glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben.

2.8 Doppelhäuser

Bei Doppelhäusern soll die Gestaltung von Fassaden, Farbgestaltung, Dach und Dachaufbauten einheitlich erfolgen. Es sind einheitliche Baustoffe zu verwenden.

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 m² 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 m².

Stadt Überlingen - Bebauungsplan "Schättlisberg" (2. Teiländerung)

4.0 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist eine Satelliten- und eine terrestrische Antennenanlage zulässig.

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.

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

Asphalt ist nur für die Herstellung der Erschließungsstrasse sowie der Geh- und Radwege 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.

Stadt Überlingen - Bebauungsplan "Schättlisberg" (2. Teiländerung)

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. Der Überlauf ist an den von der Gemeinde herzustellenden Regenwasserkanal bzw. ausgewiesene Retentions- und Versickerungsflächen anzuschließen.

ausgefertigt:

Stadt Überlingen, den 14. 07. 06

.....
Volkmar Weber, Oberbürgermeister

Begründung

Die 5. Teiländerung umfasst die Grundstücke:

Flst.-Nrn 5187, 5188, 5189, 5190, 5191, 5192, 5192/1, 5193, 5194, 5195, 5196, 5197, 5198, 5199, 5200, 5201, 5202, 5203 und 5204 nördlich der Straße „Hildegardring“.

Der rechtsgültige Bebauungsplan „Schättlisberg (2. Teiländerung)“ sieht für diesen Bereich eine straßenbegleitende Reihenhausbauung vor. Die Gärten sind nach Norden in Richtung Bachaue ausgerichtet.

Durch die 5. Teiländerung werden die Baufenster nach Norden verschoben, um Gärten und Terrassen zur Südseite ausrichten zu können. Zwischen Gebäuden und Straße sind deshalb private Grünflächen ausgewiesen.

Da der genaue zukünftige Grundstückszuschnitt noch nicht definiert ist, wird anstatt der bisher festgesetzten GRZ eine maximal zulässige Grundfläche für jedes Baufenster festgesetzt.

Durch die Verschiebung der Baufenster nach Norden rücken die Gebäude näher an die B 31. Aus diesem Grund und aufgrund der inzwischen veränderten Verkehrssituation wurde eine Schalltechnische Untersuchung (Dipl.Ing. G. Schulze, Verkehrsplanungen, Markdorf, März 2011) erstellt, die die Notwendigkeit passiver Lärmschutzmaßnahmen für die Nord- und Westfassaden ergeben hat.

Überlingen, den 08.12.11 

