



Stadt Überlingen  
Bodenseekreis

## **Bebauungsplan "Ernatsreuter Öschle 2. Erweiterung"**

### **Inhalte in der Fassung vom 12.08.2020**

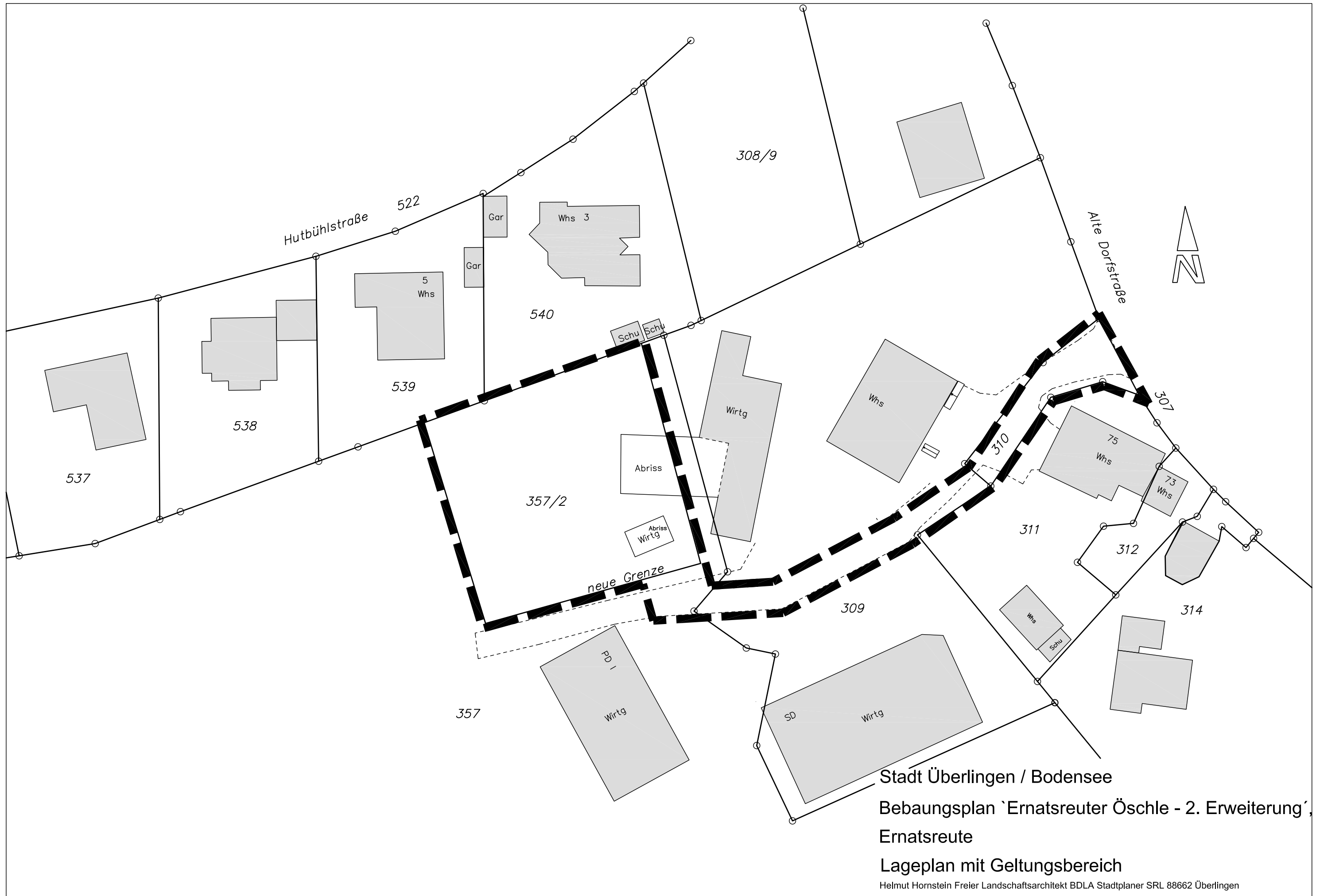
1. Lageplan mit Geltungsbereich
2. Planteil
3. Planungsrechtliche Festsetzungen
4. Örtliche Bauvorschriften
5. Begründungen

**Satzungsbeschluss**

**30.09.2020**

**Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung**

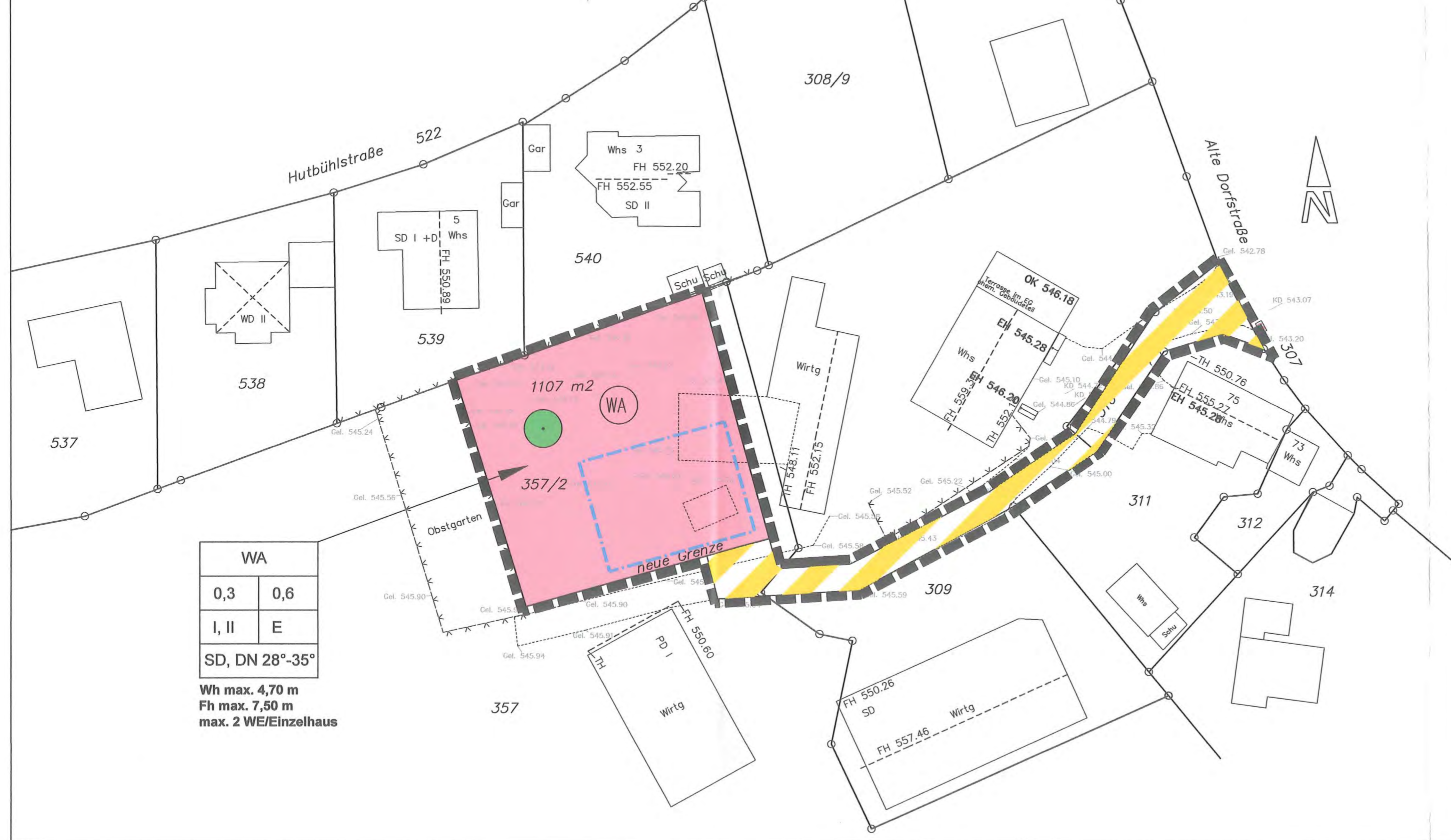
**08.10.2020**



Stadt Überlingen / Bodensee  
 Bebaungsplan 'Ernatsreuter Öschle - 2. Erweiterung',  
 Ernatsreute  
 Lageplan mit Geltungsbereich  
 Helmut Hornstein Freier Landschaftsarchitekt BDLA Stadtplaner SRL 88662 Überlingen







WA	
0,3	0,6
I, II	E
SD, DN 28°-35°	
Wh max. 4,70 m	
Fh max. 7,50 m	
max. 2 WE/Einzelhaus	

**Stadt Überlingen / Bodensee**  
**Bebauungsplan 'Ernatsreuter Öschle - 2. Erweiterung',**  
**Ernatsreute**  
 (Bebauungsplan gemäß §13a BauGB)

**Aufgestellt**  
 Nach § 2 Abs. 1 BauGB  
 durch Beschluss des Gemeinderates vom 27.11.2019  
 ortsübliche Bekanntmachung am 05.12.2019

Unterrichtung der Öffentlichkeit  
 gem. §13a Abs. 3 Satz 1 Nr.2 BauGB bis 10.01.2020

**Beteiligung der TÖB und Behörden**  
 gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
 durch Beschluss des Gemeinderates vom 17.06.2020  
 in der Zeit vom 06.07.2020 bis 07.08.2020  
 ortsübliche Bekanntmachung am 25.06.2020

**Öffentlich ausgelegen**  
 nach § 3 Abs. 2 BauGB  
 in der Zeit vom 06.07.2020 bis 07.08.2020  
 ortsübliche Bekanntmachung am 25.06.2020

**Als Satzung beschlossen**  
 ortsübliche Bekanntmachung am 30.09.2020  
 am 08.10.2020

**Ausfertigung**  
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Überlingen übereinstimmt.

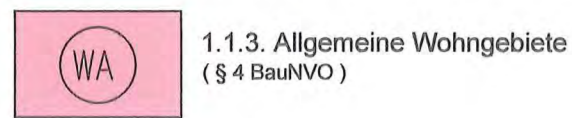
Überlingen, den 02.10.2020

**Inkrafttreten**  
 nach § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung vom 08.10.2020



**Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



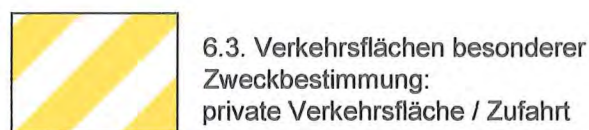
1.1.3. Allgemeine Wohngebiete  
 (§ 4 BauNVO)

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



3.5. Baugrenze

**6. Verkehrsflächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
 private Verkehrsfläche / Zufahrt

**13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)



Erhalt: Bäume

**15. Sonstige Planzeichen**



15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Originalmaßstab 1 : 500**



**Füllschema der Nutzungsschablone**

WA	
0,3	0,6
I, II	E
SD, DN 28°-35°	

Wh max. 4,70 m  
 Fh max. 7,50 m  
 max. 2 WE/Einzelhaus

Art der baulichen Nutzung WA = Allgemeine Wohngebiete	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise E = Einzelhaus
Dachform (SD=Satteldach), Dachneigung	

Wh max. = Wandhöhe maximal  
 Fh max. = Firsthöhe maximal  
 Maximale Anzahl der Wohneinheiten je Einzelhaus

Projekt:

**Stadt Überlingen / Bodensee**

**Bebauungsplan**  
**'Ernatsreuter Öschle - 2. Erweiterung',**  
**Ernatsreute**  
 (Bebauungsplan gemäß §13a BauGB)

Plan:

**Rechtsplan**

PLAN NR.:	GEZEICHNET:	STAND:	FORMAT:	MAßSTAB:
	HO	12.08.2020	I	1:500

**HELMUT HORNSTEIN**  
 FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA STADTPLANER SRL  
 LANDSCHAFTSARCHITEKTUR, STADT-, UND UMWELTPLANUNG







## Bebauungsplan

## `Ernatsreuter Öschle – 2. Erweiterung`, Ernatsreute

(Bebauungsplan gem. § 13b BauGB)

Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen – Hinweise – Pflanzenliste –  
Örtliche Bauvorschriften – Begründung – Rechtsplan



**Helmut Hornstein**

Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Stadtplaner SRL

Aufkircher Straße 25

88662 Überlingen / Bodensee

[hornstein@helmuthornstein.de](mailto:hornstein@helmuthornstein.de)



## Satzungen

der Stadt Überlingen / Bodensee über die

### **Aufstellung des Bebauungsplanes `Ernatsreuter Öschle – 2. Erweiterung`, Ernatsreute und der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan `Ernatsreuter Öschle – 2. Erweiterung`, Ernatsreute**

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen / Bodensee hat am 30.09.2020 für den Bebauungsplan `Ernatsreuter Öschle – 2. Erweiterung`, Ernatsreute unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften die folgenden Satzungen beschlossen:

- 1.) Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- 2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- 3.) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),  
zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057),
- 4.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416),  
mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- 5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt  
geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186).

## § 1

### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

## § 2

### Bestandteile der Satzungen

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

1. dem zeichnerischen Teil (Rechtsplan, M 1:500) vom 12.08.2020
2. dem textlichen Teil des Bebauungsplans vom 12.08.2020
3. dem textlichen Teil der örtlichen Bauvorschriften vom 12.08.2020

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung des Bebauungsplans vom 12.08.2020
2. Begründung der örtlichen Bauvorschriften vom 12.08.2020

## § 3

### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer gegen

1. die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO,
2. die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO,
3. das Verbot von Freileitungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO,
4. gegen die Verpflichtung zur Herstellung der erforderlichen Stellplätze gem. § 74 Abs. 2 LBO

verstößt.

## § 4

### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

Überlingen / Bodensee, den 02.10.2020

Ausgefertigt:

.....  
Oberbürgermeister  
Jan Zeitler





## 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 gem. § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 (2) BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 2. – die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe - und Nr. 3. – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - nur ausnahmsweise zulässig sind.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 (3) BauNVO ausgeführten Ausnahmen im `Allgemeinen Wohngebiet´ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

##### 1.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl (§§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

##### 1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend dem Planeintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt

##### 1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe (WH max) und der maximalen Firsthöhe (FH max).

Die Wandhöhe ist das traufseitige Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe EFH = Roh-Fußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen EFH und Oberkante Dachfirst.

#### **1.2.3.1 Wandhöhe**

Die maximale Wandhöhe (WH max) beträgt

- 4,70 m.

#### **1.2.3.2 Firsthöhe**

Die maximale Firsthöhe (FH) beträgt

- 7,50 m.

#### **1.2.3.3 Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)**

Die maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe wird, bezogen auf den Hauseingang, auf

546.50 m ü. NN

festgelegt.

#### **1.2.4 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9(1) Nr.6 BauGB)**

Zur Vermeidung einer ortsuntypischen Verdichtung werden maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus festgesetzt.

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

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

Zulässig ist die offene Bauweise mit Einzelhäusern.

##### **2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt.

#### **3.0 Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)**

Stellplätze sind gemäß § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **4.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.

**5.0 Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung  
und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Im Rahmen des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens sind auf dem Baugrundstück Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser anzulegen.

Die Versickerung muss über eine mindestens 30 cm starke, begrünte Bodenschicht erfolgen. Die Flächenausweisung ist durch eine Berechnung nach dem DWA Regelwerk A-138 zu belegen.

Auf die detaillierte Flächenberechnung gem. DWA Regelwerk A-138 kann verzichtet werden, wenn die Mulden jeweils ein Retentionsvolumen von 3 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche aufweisen (Anstauhöhe max. 0,30 m). Anfallendes Niederschlagswasser ist in diese Flächen einzuleiten. Erforderliche Notüberläufe können an den Mischwasserkanal angeschlossen werden, der in der 'Alte Dorfstraße' verlegt ist.

**6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und  
Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

**6.1 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch

- die Pflanzung von insgesamt 4 Obst-Hochstämmen auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 357, Gemarkung Ernatsreute, als Ergänzung des bestehenden Streuobstbestandes.

**7.0 Pflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

**7.1 Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**

Durch Eintrag sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Erhaltungsgebote für einen vorhandenen Baum festgesetzt. Er ist bei Abgang gem. Pflanzenliste zu ersetzen.



## Hinweise

### 1. Höhenaufnahmen

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

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen. Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind mit Sperrriegeln so zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

Tiefgaragen sind so herzustellen, dass ein Versickern von Löschwasser oder von Flüssigkeiten, die von den dort parkenden Kraftfahrzeugen abtropfen, in den Untergrund- ausgeschlossen ist.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser und Bodenschutz, zu beantragen ist (§ 8 Abs. 1 WHG).

Die Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Informationen zu Erdwärmesonden können dem „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ aus dem Jahr 2005 und den „Leitlinien Qualitätssicherung“ Erdwärmesonden“ (LQS EWS - Stand Sept. 2015) entnommen werden.

### 3. Freiflächen

Im Baugesuch ist die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes nachzuweisen.

### 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 Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0, e-mail: [julia.goldhammer@rps.bwl.de](mailto:julia.goldhammer@rps.bwl.de) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zu sachgerechter Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

## 5. Erdaushub / Bodenschutz

Bodenaushub ist durch planerische und gestalterische Maßnahmen (Reduzierung der Einbindetiefen, Erdmassenausgleich) möglichst zu vermeiden.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

## 6. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Hasenweiler-Schottern. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrund-untersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 7. Geschützte Arten

Vor Abbrucharbeiten ist der Gebäudebestand im Plangebiet auf möglicherweise vorhandene Lebensstätten geschützter Arten zu prüfen.

Überlingen / Bodensee, den 02.10.2020

.....  
Oberbürgermeister  
Jan Zeitler



## Pflanzenliste

### 1. Laubbäume 1. + 2. + 3. Ordnung für private Baugrundstücke

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche, Sommer-Eiche
Alnus glutinosa	Schwarzerle

### 2. Geschnittene Hecken für Baugrundstücke

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	Eibe

### 3. Stauden als Initialpflanzung für Retentions- und Versickerungsflächen

Acorus calamus	Kalmus
Carex paniculata	Rispen-Segge
Eleocharis palustris	Gewöhnliche Sumpfbirse
Juncus effusus	Flatter - Binse
Lysimachia thyrsoiflora	Strauß-Gilbweiderich
Lythrum salicaria	Blut-Weiderich
Phragmites communis	Gewöhnliches Schilf

### 4. Fassadenbegrünung

Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	Bergrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquef.	Wilder Wein
Parthenocissus tric.	Wilder Wein, Selbstklimmer

Darüber hinaus sind bei entsprechenden Standortbedingungen die Echte Weinrebe (Vitis) und verschiedene Kletterrosen möglich.

### 5. Unterpflanzung, flächige Bepflanzung für Baugrundstücke

Hedera helix	Efeu
Ligustrum vulgare "Lodense"	Zwerg-Liguster
Rosen, bodendeckende	
Vinca minor	Immergrün
heimische Stauden, z.B.	
Lamium maculatum	Taubnessel
Ranunculus acris	Hahnenfuß
u.a.	



**6. Dachbegrünung für flach- und flachgeneigte Dächer auf Garagen + Carports**

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

**7. Baumpflanzungen als Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes**

Obst-Hochstämme

Es wird die Teilnahme am Sortenerhaltungsprogramm des Landkreises Bodenseekreis empfohlen: <http://www.bodenseekreis.de/umwelt-landnutzung/natur-landschaftsschutz/streuobst.html>

**Feuerbrand**

Das Julius-Kühn-Institut (JKI, Bundesforschungsinstitut für Kulturpflanzen in Deutschland) hat eine Liste von feuerbrandunempfindlichen Ersatzpflanzen erarbeitet. Sie kann unter dem folgenden Link im Internet abgerufen werden:

<http://feuerbrand.jki.bund.de/index.php?menuid=6>

Insbesondere sind die besonders feuerbrandanfälligen Quitten (*Cydonia oblonge*) sowie die hoch feuerbrandanfällige Birnensorte "Oberösterreichischer Weinbirne" ausgeschlossen.



## Örtliche Bauvorschriften

### Inhalt:

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.0 Gestaltung der Freiflächen
- 4.0 Elektrische Freileitungen
- 5.0 Stellplatzverpflichtungen

### **1.0 Räumlicher Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich, der dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes `Ernatsreuter Öschle – 2. Erweiterung`, Ernatsreute entspricht.

### **2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

#### **2.1 Dachform, Dachneigung**

Zulässig sind für Hauptgebäude:

- Satteldächer, Dachneigung 28° – 35°,

Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sind Satteldächer, Pultdächer und extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

Für untergeordnete Bauteile und Anbauten sind Pultdächer, Dachneigung 28° - 35°, und begrünte Flachdächer zulässig.

#### **2.2 Dacheindeckung**

Zulässig sind:

ziegelrote, rotbraun-engobierte, anthrazitfarbene und hellgraue Materialien, (hellgrau = RAL-Nr. 7000, 7001, 7004, 7005, 7010, 7011, 7012, 7015, 7037, 7040), extensive Dachbegrünungen.

Glasierte Ziegel und Dachsteine, sowie glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.

Energiegewinnungsanlagen sind zulässig.



### 2.3 Dachaufbauten

Zugelassen sind:

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 32° zulässig.

Zugelassen sind:

- SchlepPGAuben,
- Flachdach- / Kastengauben,
- Giebel-, / giebelständige Gauben mit Satteldach.

Es ist nur eine Gaubenart je Gebäude zulässig.

Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind zulässig.

Die Gesamtlänge aller Gauben einer Dachseite darf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Der Mindestabstand zwischen dem oberen Gaubenansatz und dem First beträgt 3 Ziegelreihen, mindestens jedoch 1,00 m, der Mindestabstand zum seitlichen Ortgang beträgt 1,50 m.

### 3.0 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Garten- und Grünflächen anzulegen, zu pflegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Geländeänderungen sind nur im Anschluss an das Gebäude zulässig.

Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind die Flächen der privaten und öffentlichen Stellplätze für PKW und Hofflächen in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster etc.) herzustellen, wenn dem keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

Einfriedungen sind mit einem Abstand zum Gelände hin von mindestens 15 cm für Kleintiere durchlässig zu gestalten.

### 4.0 Elektrische Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

### 5.0 Stellplatzverpflichtungen für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 LBO)

Pro Wohneinheit ist entsprechend der Größe der Wohneinheit die nachfolgende Anzahl von Stellplätzen zu erstellen:

- Bis unter 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,0 Stellplatz
- 50 m<sup>2</sup> bis unter 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,5 Stellplätze
- Ab 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2,0 Stellplätze.

Die maximale Anzahl an Stellplätzen wird auf den Eigenbedarf des jeweiligen Grundstücks beschränkt. Gem. § 37 (1) LBO kann einer der erforderlichen Stellplätze durch die Herstellung von 4 zusätzlichen Fahrrad-Stellplätzen ersetzt werden.

Die Stellplätze müssen mit der Bezugsfertigkeit der jeweiligen Wohneinheiten fertig gestellt sein.

Ausgefertigt:

Überlingen / Bodensee, den 02.10.2020

  
.....  
Oberbürgermeister  
Jan Zeitler





**Begründungen**  
**zum Bebauungsplan `Ernatsreuter Öschle – 2. Erweiterung´, Ernatsreute**  
**und**  
**zu den örtlichen Bauvorschriften**  
**zum Bebauungsplan `Ernatsreuter Öschle – 2. Erweiterung´, Ernatsreute**

**Inhalte:**

**Bebauungsplan `Ernatsreuter Öschle – 2. Erweiterung´, Ernatsreute**

- 1.0 Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Planerfordernis + Planungsziele
- 3.0 Verfahren nach § 13b BauGB
- 4.0 Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse
- 4.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben
- 5.0 Bestand / Nutzung
- 5.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien / Gewässer
- 6.0 Planung
- 6.1 Inhalte des Bebauungsplanes
- 6.2 Erschließung
- 6.3 Ver- und Entsorgung
- 6.3.1. Regenwasserbewirtschaftung
- 7.0 Auswirkungen auf die Umwelt / geschützte Arten

**Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan**  
**`Ernatsreuter Öschle – 2. Erweiterung´, Ernatsreute**

- 1.0 Örtliche Bauvorschriften

## Bebauungsplan `Ernatsreuter Öschle – 2. Erweiterung´, Ernatsreute

### 1.0 Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte von Ernatsreute, einem Ortsteil des Überlinger Teilortes Lippertsreute und umfasst eine Fläche von ca. 0,147 ha. Es wird begrenzt

- im Norden von der Wohnbebauung an der Hutbühlstraße im Wohngebiet `Öschle´,
- im Westen von landwirtschaftlichen Nutzflächen / Grünland, Hochstamm-Streuobstwiesen,
- im Süden und Osten vom Gebäudekomplex eines landwirtschaftlichen Anwesens.



Ortsplan mit Lage des Plangebietes- (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke

- |                        |                            |
|------------------------|----------------------------|
| Fl. St. Nr. 309 (Teil) | - Hoffläche, Zufahrt,      |
| Fl. St. Nr. 310        | - Zufahrt,                 |
| Fl. St. Nr. 357 (Teil) | - Zufahrt, Wirtschaftsweg, |
| Fl. St. Nr. 357/2      | - Grünland.                |





Luftbild

## 2.0 Planungserfordernis + Planungsziele

Aufgrund der angespannten Situation auf dem Wohnungs- und Grundstücksmarkt bemüht sich die Stadt Überlingen, nicht nur zusammenhängende Wohngebiete auszuweisen, sondern auch kleinere innerörtliche Potentiale, sowohl in der Kernstadt wie auch in den Teilorten, zu entwickeln.

Mit der vorliegenden Planung soll eine landwirtschaftliche Hofstelle in Ernatsreute, die nur noch im Nebenerwerb betrieben wird, um eine Baufläche für ein freistehendes Ein- bis Zweifamilienhaus ergänzt werden. Die Fläche grenzt im Norden unmittelbar an die Bebauung im Wohngebiet `Öschle` und im Osten an die Gebäude der Hofstelle an.

Das Vorhaben dient der Eigenentwicklung des Ortsteils.

Die Erschließung des Plangebietes kann über eine vorhandene, ausreichend dimensionierte Zufahrt erfolgen, die von der `Alte Dorfstraße` abzweigt.

### 3.0 Verfahren nach § 13b BauGB

Gem. „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21. Dezember 2006 können nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Hierin heißt es u. a.:

*(1) „Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt*

- 1. weniger als 20.000 m<sup>2</sup>*
- 2. 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach §2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.*

*(2) Im beschleunigten Verfahren*

- 1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend*
- 3. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“*

In § 13b BauGB heißt es:

*"Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen".*

Die o. g. Kriterien treffen auf die vorliegende Planung zu. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1.475 m<sup>2</sup>. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Erweiterungsfläche schließt unmittelbar an die bebaute Ortslage an, die Erschließung kann problemlos über die 'Alte Dorfstraße' und eine bereits vorhandene private Zufahrt erfolgen.

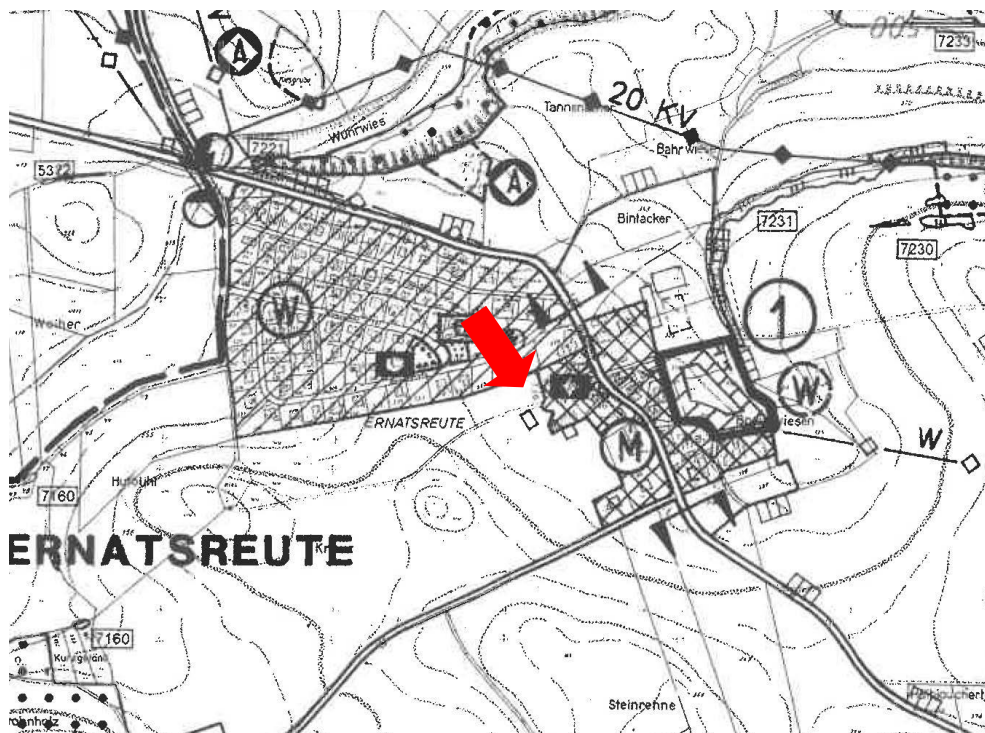
Erhebliche Umweltauswirkungen sind aufgrund der geringen Größe der Erweiterungsfläche nicht zu erwarten, sie beschränken sich auf Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die Bebauung und den Verlust von Grünland- / Gartenflächen. Geschützte Biotope und andere Schutzkategorien gem. BNatSchG sind nicht betroffen.

Die Inanspruchnahme von § 13b BauGB bedeutet, dass kein Umweltbericht erforderlich wird und das Planvorhaben nicht der Eingriff-Ausgleichsregelung unterliegt.

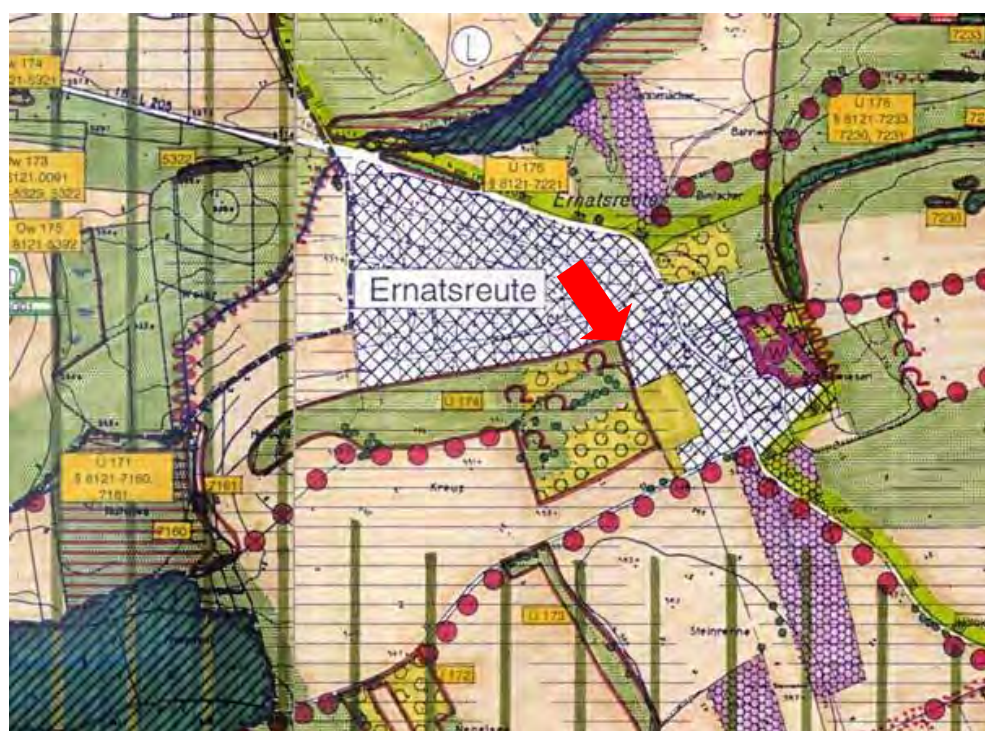
#### 4.0 Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen schließt das Plangebiet unmittelbar an die gemischten Bauflächen im Ortskern von Ernatsreute und an die Wohnbauflächen im Baugebiet 'Öschle' an. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Im Landschaftsplan sind am Ortsrand von Ernatsreute zu erhaltende Hochstamm-Streuobstbestände dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (ohne Maßstab)

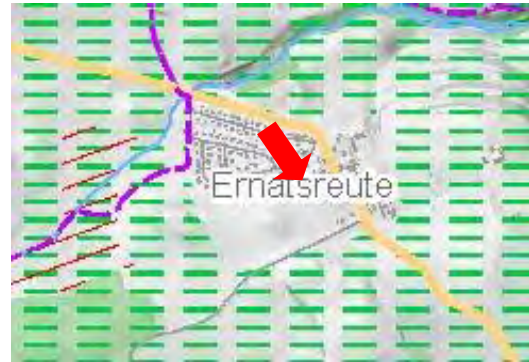


#### 4.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Das Plangebiet liegt deutlich außerhalb des ausgewiesenen regionalen Grünzuges, der die Ortslage von Ernatsreute umgibt. Auch die die derzeit laufende Fortschreibung sieht diesbezüglich keine Änderung vor.



Auszug aus dem Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben (ohne Maßstab)



Regionalplan-Fortschreibung / Anhörungsentwurf 2019

#### 5.0 Bestand / Nutzung

Das Plangebiet am östlichen Rand mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden bebaut, die zum Abriss vorgesehen sind. Die Freiflächen wurden zuvor als Obstgarten genutzt. Der Baumbestand beschränkt sich aktuell auf einen stattlichen Walnußbaum.

Südlich verläuft eine asphaltierte Zufahrt, die nach Westen in einen unbefestigten Wirtschaftsweg übergeht.



Blick von Westen auf das Plangebiet

### 5.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien / Gewässer

Das Plangebiet enthält keine kartierten Biotope und Gewässer. Es ist von Überflutungsflächen nicht betroffen.

Das Landschaftsschutzgebiet `Lippertsreuter Umland (Verordnung vom 23.12.2019) schließt im Norden und Osten an die Ortslage von Ernatsreute an.

Nordwestlich des Plangebietes verläuft der Geißbach.



Biotopkartierung LUBW (ohne Maßstab)



Gewässerkartierung LUBW (ohne Maßstab)



## 6.0 Planung

Mit der vorliegenden Planung werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung eines freistehenden Ein- bis Zweifamilienhauses im Ortskern von Ernatsreute geschaffen. Das Vorhaben wird als Bestandteil des unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Gebäudeensembles wahrgenommen.

### 6.1 Inhalte des Bebauungsplanes

Als Art der baulichen Nutzung ist festgesetzt:

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

Dieser Gebietstyp entspricht der angestrebten Wohnnutzung und der im örtlichen Entwicklungskonzept dargestellten Siedlungsstruktur mit freistehenden Einzelhäusern / Ein- bis Zweifamilienhäusern.

Die gem. § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 2. und 3. sollen nur ausnahmsweise zulässig, um dem wesentlichen Planungsziel, der Schaffung von Wohnraum, nicht zu widersprechen.

Die gem. § 4 (3) BauNVO möglichen Ausnahmen sind deshalb ebenfalls nicht zugelassen, zumal sie sich mit der Lage des Plangebietes und der umgebenden n Bau- und Nutzungsstruktur kaum vereinbaren lassen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- **Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) gem. §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO**

Die Werte liegen mit 0,30 (GRZ) und 060 (GFZ) etwas unter den gem. BauNVO zulässigen Höchstgrenzen. Das Einfügen des neuen Gebäudes in die vorhandene Bebauung und der Erhalt einer dem Ortsbild angemessenen Freiraumstruktur sind damit gewährleistet.

- **Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO**

Die zulässige ein- bis zweigeschossige Bebauung ermöglicht die flexible Nutzung des Gebäudes und unterschiedliche Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen). Die Umgebungsbebauung ist ebenfalls durch ein- bis zweigeschossige Häuser gekennzeichnet.

- **Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO**

Durch die Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhe wird die städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung für das gesamte Baugebiet sichergestellt. Das neue Gebäude ordnet sich mit seiner Höhenentwicklung den vorhandenen stattlichen landwirtschaftlichen Gebäude unter und tritt am westlichen Rand des Ortskerns nicht zu dominant in Erscheinung.

Darüber hinaus sind festgesetzt:

- **Höhenlage der Gebäude gem. § 18 (1) BauNVO**

Die Höhenlage des Gebäudes ist auf der Grundlage einer aktuellen vermessungstechnischen Bestandsaufnahme auf maximal 546.50 m ü. NN festgesetzt. Das Gelände innerhalb des ausgewiesenen Baufensters liegt i. M. zwischen ca. 545.50 – 545.70 m ü. NN.

- **Bauweise gem. § 22 BauNVO**

Die offene Bauweise lässt ein freistehendes Einzelhaus mit einem familiengerechten Grundriss zu, das sich in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt.

- **Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9(1) Nr.6 BauGB)**

In Anlehnung an die vorhandene Siedlungsstruktur sind maximal zwei Wohneinheiten für das Einzelhaus zulässig.

- **Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch ein südlich angeordnetes Baufenster so definiert, dass die Neubebauung als Bestandteil bzw. Ergänzung des landwirtschaftlichen Gebäudeensembles in Erscheinung tritt.

Im Plangebiet werden außerdem ausgewiesen:

- **Verkehrsflächen**

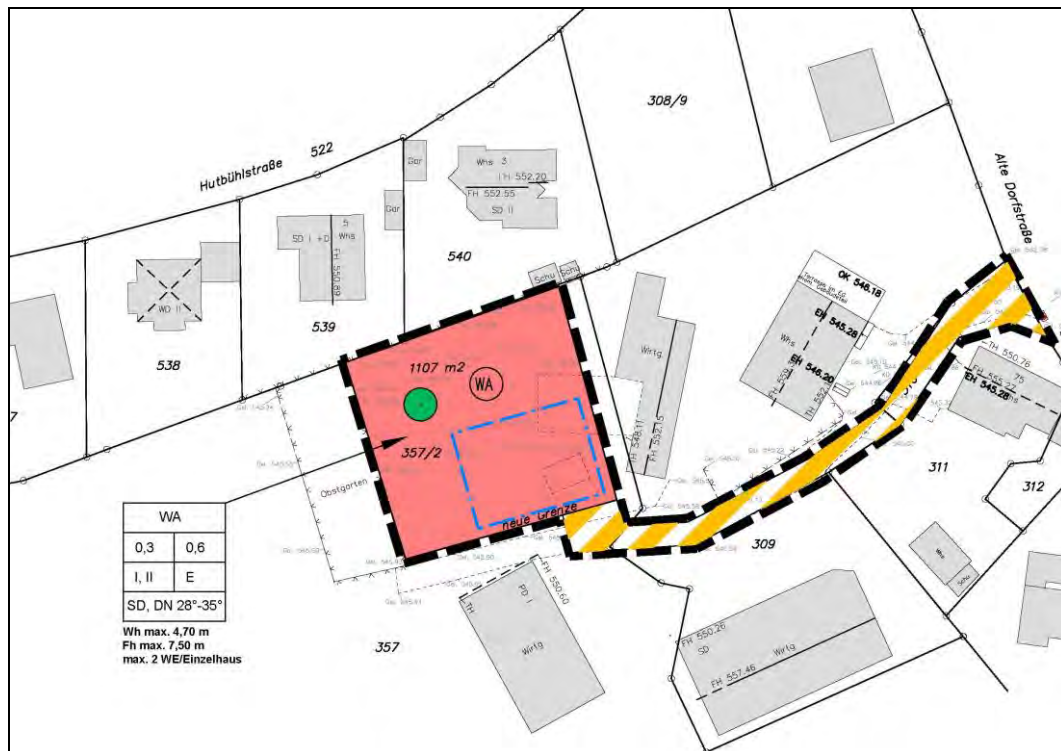
Die vorhandene Zufahrt wird als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Sie dient der Erschließung des Plangebietes sowie weiterer bebauter Grundstücke.

- **Erhaltungsgebote für Bäume**

Für einen vorhandenen Walnußbaum ist ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

- **Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes**

Als Ersatz für entfallene Obstbäume sollen insgesamt vier Obst-Hochstämme auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 357 gepflanzt werden. Sie dienen der Ergänzung des Bestandes. Zur Sicherung dieser Maßnahme wird vor dem Satzungsbeschluss ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Stadt Überlingen und dem Grundstückseigentümer abgeschlossen.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

## 6.2 Erschließung

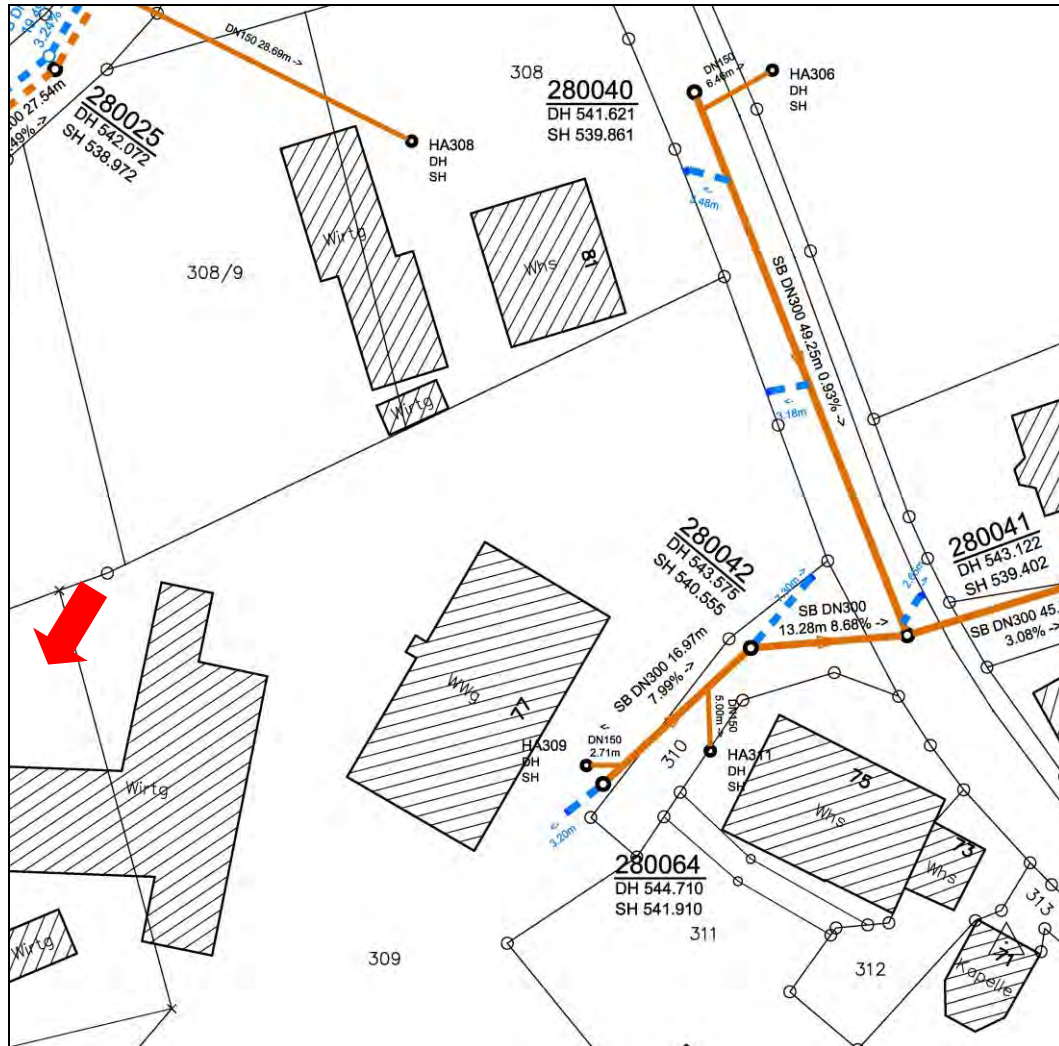
Das Plangebiet wird über eine bereits vorhandene Zufahrt erschlossen, die an die 'Alte Dorfstraße' angebunden ist. Über diese befestigte und ausreichend ausgebaute Zufahrt werden zwei weitere Grundstücke angefahren. Ein an der Einmündung in die 'Alte Dorfstraße' angebrachter Spiegel dient der Gewährleistung ausreichender Sichtverhältnisse.



'Alte Dorfstraße' mit Zufahrt in das Plangebiet

### 6.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt den Anschluss an das örtliche Leitungsnetz, das in der 'Alte Dorfstraße' verlegt ist.



Auszug aus dem Kanalplan (Quelle: Kanalauskunft Stadt Überlingen, roter Pfeil = Plangebiet)

#### 6.3.1 Regenwasserbewirtschaftung

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 55 Wasserhaushaltsgesetz zurückzuhalten. Das Plangebiet weist eine ausreichende Größe auf, um die erforderlichen Retentions- und Versickerungsmulden anzulegen.

Die Mulden sind mit einer mind. 30 cm starken durchwurzelbaren Bodenschicht zu versehen und können als Rasenmulden (immergrüner flächendeckender Bewuchs, stark durchwurzelte Bodenschicht, einfache Pflege) oder als Pflanzflächen mit standortgerechten Stauden und / oder Gehölzen angelegt werden. Der unterhalb der durchwurzelten Schicht anstehende Boden soll einen Versickerungswert (Kf-Wert) von ca.  $10^{-4}$  aufweisen und ist ggfs. mit geeigneten Zuschlagsstoffen (Sand, Kies-Sand) zu verbessern.

Auf die detaillierte Flächenberechnung gem. DWA Regelwerk A-138 kann verzichtet werden, wenn die Mulden jeweils ein Retentionsvolumen von  $3 \text{ m}^3$  je  $100 \text{ m}^2$  angeschlossener Fläche aufweisen (Anstauhöhe max. 0,30 m).



Der Anschluss erforderlicher Notüberläufe an einen Vorfluter ist aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu einem geeigneten Gewässer wirtschaftlich nicht vertretbar. Der Geißbach verläuft westlich in ca. 500 m Entfernung.

## 7.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

Die Beurteilung der möglichen Eingriffe auf die Schutzgüter stellt sich wie folgt dar:

### • Fläche

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.475 m<sup>2</sup>. Davon sind ca. 368 m<sup>2</sup> als Zufahrt bereits befestigt und ca. 97 m<sup>2</sup> mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden überbaut. Die vorliegende Planung führt damit zu einer erstmaligen und dauerhaften Flächeninanspruchnahme von ca. 1.010 m<sup>2</sup>.

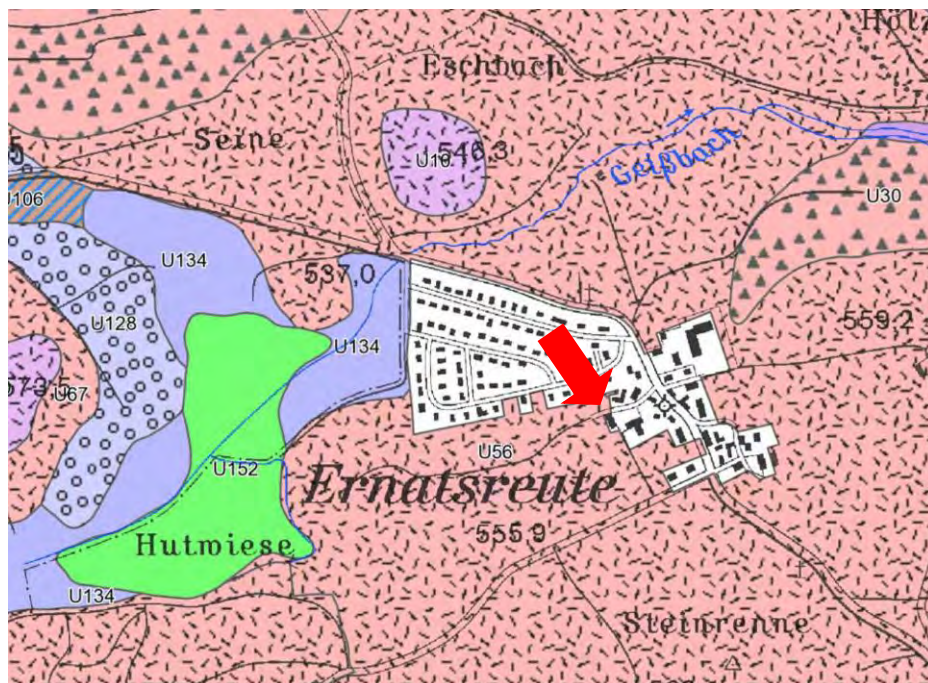
### • Landschaftsbild

Aufgrund der Lage des festgesetzten Baufensters wird die Neubebauung künftig als Bestandteil des Hofensembles wahrgenommen. Sie schließt im Norden unmittelbar an das Baugebiet 'Öschle' an und wird im Westen durch ausgedehnten Hochstamm-Streuobstbestände in den Ortsrand eingebunden. Der Eingriff in das Schutzgut 'Landschaftsbild' ist daher von geringer Wirkungsintensität.

### • Boden

Bei den anstehenden Böden handelt es sich um Parabraunerde aus wärmzeitlichem Moränensediment. Die Wertigkeit der Bodenfunktionen wird wie folgt beschrieben:

Natürliche Bodenfruchtbarkeit	hoch,
Standort für naturnahe Vegetation	keine hohe oder sehr hohe Bedeutung,
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf unter landwirtschaftlicher Nutzung	mittel,
Filter und Puffer für Schadstoffe unter landwirtschaftlicher Nutzung	sehr hoch.



Bodenkundliche Einheiten (Quelle: LGRB Bad.-Württ.)



Für das Schutzgut Boden sind potentielle Eingriffe durch die Neubebauung und die damit verbundene Anlage von Stellplätzen und Nebenanlagen verbunden. Es werden bereits vorhandene Erschließungsflächen genutzt (Zufahrt). Die für das Plangebiet erlassenen örtlichen Bauvorschriften enthalten einen Passus, wonach Stellplätze und Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind, d. h. Bodenfunktionen zumindest teilweise erhalten bleiben.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist der Eingriff in das Schutzgut Boden nicht erheblich.

• **Flora / Fauna / geschützte Arten**

Als Obstgarten stellte das Plangebiet ursprünglich ein potentielles Brut- und Nahrungshabitat für Vögel, Fledermäuse und Insekten dar. Diese Funktionen werden auch nach der Umsetzung der Planung von den unmittelbar angrenzenden Hochstamm-Beständen übernommen.

Als Ausgleich für die innerhalb des Plangebietes vor einiger Zeit entfallenen Obstgehölze-Hochstämme wird die Pflanzung von vier Obst-Hochstämmen auf dem angrenzenden Grundstück Fl. St. Nr. 357 festgesetzt. Die Maßnahme dient der Ergänzung des Bestandes, der vereinzelt Lücken aufweist.

Der Eingriff in das Schutzgut Flora / Fauna ist nicht erheblich, Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten, wenn die zum Abbruch vorgesehenen landwirtschaftlichen Nebengebäude durch fachkundige Personen auf möglicherweise vorhandene Lebensstätten geschützter Arten untersucht werden.



Luftbild mit Standorten für Hochstamm-Neupflanzungen zur Ergänzung des vorhandenen Streuobstbestandes (roter Pfeil = Plangebiet)

- **Klima / Luft**

Potentiell beeinträchtigt die zusätzliche Bebauung und Versiegelung die Kaltluftbildung, erhöht die Wärmeabstrahlung und reduziert die Luftfeuchtigkeit. Mit Veränderungen der Kaltluftverhältnisse ist aufgrund der relativ kleinen überbauten / versiegelten Fläche nicht zu rechnen. Die verbleibende Grünfläche nimmt weiterhin Funktionen für das Kleinklima sowie als Filter für Staub und Schadstoffe wahr.

- **Wasser**

Die mit der Bebauung verbundene Flächenversiegelung führt potentiell zu einem beschleunigten Abfluss des Oberflächenwassers und zur Verringerung der Grundwasser - Neubildung. Der Eingriff ist aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht erheblich und kann durch die festgesetzten Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung minimiert werden.

- **Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen.

- **Mensch / Naherholung**

Der Erlebnis- und Erholungswert der Landschaft wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen sind nicht betroffen.

Die zusammenfassende Bewertung ergibt, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

**Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan  
'Ernatsreuter Öschle – 2. Erweiterung', Ernatsreute**

Örtliche Bauvorschriften werden für das Plangebiet parallel zum Bebauungsplanverfahren festgesetzt, um ein entsprechendes Siedlungsbild zu gewährleisten. Sie betreffen insbesondere

**die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

mit Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Dachaufbauten. Diese lassen eine zeitgemäße Architektur zu, die sich jedoch in die gewachsene Siedlungsstruktur einfügt. So sind z. B. nur geneigte Dächer als Satteldächer zulässig, die festgesetzten Dachneigungen lassen die Dachflächen eindeutig erkennen und ergänzen die vorhandene Dachlandschaft, zu deren Gunsten auch die Größe und Gestaltung der zulässigen Dachaufbauten beschränkt sind.

**Gestaltung der Freiflächen**

Diese sind außerhalb der überbaubaren Flächen weitgehend als Hausgärten mit entsprechender Bepflanzung anzulegen und tragen damit zur Siedlungsgestaltung bei. Befestigte Flächen sind – mit Ausnahme der vorhandenen Zufahrt - zugunsten der Versickerung von Niederschlagswasser und der Grundwasser-Neubildung mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Aufgrund der Lage am Ortsrand sind Einfriedungen kleintierdurchlässig zu gestalten.

**Niederspannungs-Freileitungen**

sind unzulässig, da sie das angestrebte Siedlungsbild am Ortsrand empfindlich beeinträchtigen könnten.

**Stellplatzverpflichtung**

Die örtlichen Bauvorschriften enthalten die Pflicht zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze in Abhängigkeit zur Größe der Wohneinheiten. Für Wohnungen mit einer Brutto-Grundfläche von mehr als 80 m<sup>2</sup> müssen zwei Stellplätze nachgewiesen werden. Wohnungen dieser Größe werden in der Regel von Familien bewohnt. Die Lebensrealität zeigt, dass Familien im ländlichen Raum fast immer zwei Fahrzeuge benutzen, zumal das ÖPNV-Angebot, trotz vieler Verbesserungen, nicht für alle Lebens- und Arbeitssituationen passt. Das Abstellen von Fahrzeugen entlang der 'Alte Dorfstraße' ist aufgrund des reduzierten Ausbaustandards nicht möglich.

Ausgefertigt:

Überlingen / Bodensee, den 02.10.2020

Oberbürgermeister  
Jan Zeitler

