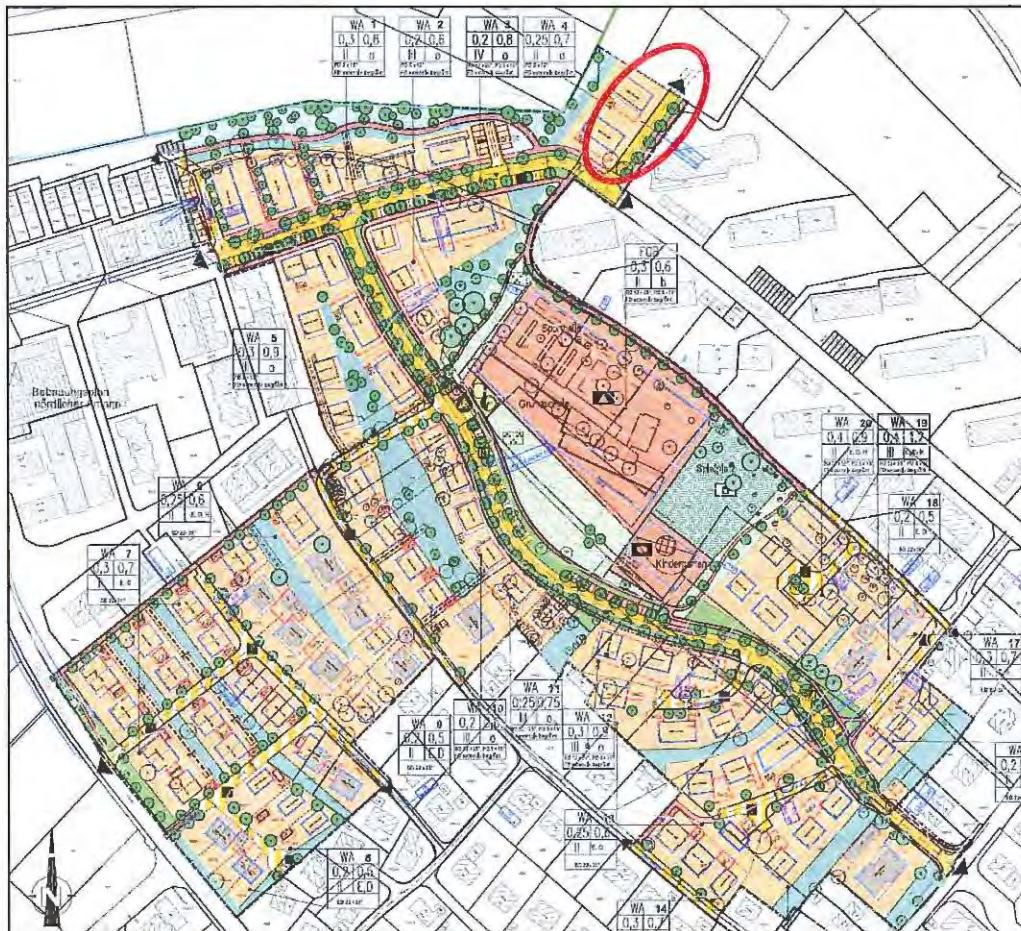


„Schättlisberg 6. Teiländerung“

Textteil

Ausfertigung 4



Stadt Überlingen Bodensee

Bebauungsplan

"Schättlisberg" - 6. Teiländerung

(6. September 2013)

Inhalt:

- Festsetzungen
- Hinweise
- Pflanzenliste
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung

- Rechtsplan

Satzung

der Stadt Überlingen über die 6. Teiländerung des Bebauungsplanes

"Schättlisberg"

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat am ^{25. SEP. 2013}..... die 6. Teiländerung des Bebauungsplanes "Schättlisberg" unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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 am 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 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991
S. 58)
- 4.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 358, ber.
S. 416), zuletzt geändert am 25.1.2012 (GBl. S. 65, 73)
- 5.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S.
698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.1.2012 (GBl.
S. 65, 68)

Satzung

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes
M 1 : 500 vom 06. SEP. 2013
2. den Bauvorschriften vom 06. SEP. 2013

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung vom 06. SEP. 2013

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig werden für den Geltungsbereich dieser Satzung die vorher rechtsgültigen Bebauungspläne „Schättlisberg“ und „Schättlisberg – 2. Teiländerung“ (Teiländerung 2C) aufgehoben.

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)

Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen 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 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.

Maßgeblich für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die Fläche des Baugrundstücks einschließlich der privaten Grünfläche.

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Maßgeblich für die Ermittlung der Geschossflächenzahl ist die Fläche des Baugrundstücks einschließlich der privaten Grünfläche.

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

Zulässig ist die ein- und zweigeschossige 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 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 zulässige Gesamthöhe der Gebäude beträgt:

- Gesamthöhe max. 11,50m

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 gem. § 22 (1) BauNVO.
Die Einträge in den Nutzungsschablonen sind maßgebend.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

3.0 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.

4.0 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind innerhalb des Baufensters zulässig.

Stellplätze sind darüber hinaus auf den hierfür im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen Flächen zulässig.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen ausgewiesen als:

- Straßenverkehrsflächen
- Geh- und Radwege

6.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen zulässig.

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

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

Im Bebauungsplan sind öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung festgesetzt.

Zweckbestimmung:

- Bachaue
- Verkehrsgrün

Die Bepflanzung erfolgt entsprechend der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzenliste.

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

Im Bebauungsplan sind private Grünflächen festgesetzt.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten, Zugänge, Terrassen und Stellplätze genutzt werden, als 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.

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

8.1 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.

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

Durch Eintrag im Bebauungsplan ist der Standort eines zu erhaltenden Baumes festgesetzt.

Während der Baumaßnahmen sind entsprechende Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 auszuführen.

Bei Abgang des Baumes ist er durch eine entsprechende Nachpflanzung gemäß Pflanzenliste zu ersetzen.

9.0 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.

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

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes ist im Baugebiet „Nördlicher Amann“ aus Gründen der Umweltvorsorge eine zentrale Heizanlage als Holzsnitzelanlage 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.

11.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB)

11.1 Lärmschutz

Das Plangebiet liegt im Immissionsbereich der Bundesstraße 31. Daher sollen bei Wohngebäuden Schlafräume

- entweder ein Fenster an der südlichen oder östlichen Gebäudefront mit Möglichkeit zum Kippen,

oder

- ein Fenster an der westlichen oder nördlichen Gebäudefront mit einer schallgedämpften Lüftungseinrichtung

oder

- eine technische Raumlüftung

aufweisen.

6. September 2013

11.2 Lichtemissionen

Zur Vermeidung oder Minimierung von Beeinträchtigungen durch Lichtquellen wird festgesetzt:

- notwendige Beleuchtungseinrichtungen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs).

Die Installation ist in der Weise vorzunehmen, dass das Licht konzentriert abstrahlt; die Oberflächentemperatur soll 60° C nicht überschreiten. Die Installation der Leuchtkörper soll nach Süden ausgerichtet werden, - abgewandt vom nördlich liegenden, gesetzlich geschützten Biotop.

ausgefertigt:



Stadt Überlingen, den 18.11.2013

.....
S. Becker, Oberbürgermeisterin

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. Geotechnik

Nach Geologischer Karte ist das Planungsgebiet Teil eines aus weitgestuften Moränesedimenten aufgebauten Drumlins. Die genauen Mächtigkeiten der quartären Ablagerungen sind unbekannt. Der tiefere Untergrund wird von Gesteinen der Oberen Meeresmolasse (Tertiär) aufgebaut.

Die Moränensedimente können aufgrund ihrer heterogenen Zusammensetzung (Feinkornlagen, große Einzelblöcke, bzw. Findlinge) lokal setzungsfähig sein bzw. zu Erschwernissen bei der Erschließung und Bebauung führen.

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 gemäß DIN 4)20 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

Aufgrund fehlender Grundwassermessstellen mit Beobachtungsreihen des Grundwasserflurabstandes bzw. der Grundwasserspiegelhöhen im Bauplangebiet können keine Aussagen zur Bemessungshöhe des Grundwasserspiegels für die Planung der Gebäudegründungen und Kellergeschosse mit eventuell notwendiger Hangentwässerung gemacht werden

Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser kann auf dem Baugrundstück dezentral in Zisternen gespeichert und für die Gartenbewässerung verwendet werden. Der Überlauf ist an den in unmittelbarer Nähe verlaufenden Bachlauf 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.

4. Freiflächen

Jedem Baugesuch ist ein qualifizierter Freiflächen-Gestaltungsplan beizufügen, in dem die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schättlisberg“ - 6. Teiländerung nachzuweisen ist.

5. 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.

6. Erdaushub

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

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.

Pflanzenliste

1. Laubbäume 1. + 2. Ordnung entlang der Erschließungsstraße und in öffentlichen Grünflächen

<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

2. Kleinbäume auf privaten Grünflächen

<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

3. 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

4. Sträucher für Gehölzgruppen, freiwachsende Hecken und Einzelstellung für öffentliche und private Grünflächen (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
Philadelphus coronarius	-	Pfeifenstrauch
Syringa vulg. Hybr.	-	Flieder
Park- und Strauchrosen		

5. Geschnittene Hecken für private Grünflächen

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Buxus sempervirens	-	Buchs
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	-	Liguster

6. Flächige Bepflanzung / Unterpflanzung für private Grünflächen

heimische Kleingehölze, z.B.

Botanischer Name		Deutscher Name
Hedera helix	-	Efeu
Rosa arvensis	-	Feld-Rose, Kriech-Rose
Rosa gallica	-	Essig-Rose
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernell-Rose

heimische Stauden, z.B.

Galium odoratum	-	Waldmeister
Geranium macrorrhizum	-	Storchschnabel
Lamium maculatum	-	Taubnessel

heimische Gräser + Farne

** = Für Pflanzungen im Nahbereich öffentlicher Spielplätze und der privaten Spielbereiche sind die Vorschriften der DIN 18034 zu beachten.

7. Dachbegrünung (für Flach- und flachgeneigte Dächer)

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

Satzung

der Stadt Überlingen über Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBOBaWü für den Bebauungsplan

„Schättlisberg“ - 6. Teiländerung

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat am ~~23. SEP. 2013~~ die Aufstellung von Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schättlisberg“ - 6. Teiländerung unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- 1.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert am 25.1.2012 (GBl. S. 65, 73)
- 2.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.1.2012 (GBl. S. 65, 68)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich entspricht dem im zeichnerischen Teil dargestellten Geltungsbereich Bebauungsplanes „Schättlisberg“ - 6. Teiländerung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. den Bauvorschriften vom

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung vom

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen nach § 74 LBO in diesem Plan zuwiderhandelt. 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 Werbeanlagen und Beschriftungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO,
3. die Beschränkung der Verwendung von Außenantennen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 4,
4. die Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 5,
5. die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO,
6. die Pflicht zur Herstellung von Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser gem. § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO verstößt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig werden für den Geltungsbereich dieser Satzung die vorher rechtsgültigen Satzungen der Bebauungsplangebiete „Schättlisberg“ und „Schättlisberg – 2. Teiländerung“ (Teiländerung 2C) aufgehoben.

Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO über die Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Bereich des Bebauungsplanes "Schättlisberg" - 6. Teiländerung, Stadt Überlingen

Aufgrund von § 74 (1) Nr. 1, 3, 4, 5, und (7) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert am 25.1.2012 (GBl. S. 65, 73) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.1.2012 (GBl. S. 65, 68) 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, Beschriftungen
- 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 : 500 dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schättlisberg" – 6. Teiländerung,

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

2.1 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind:

- Flachdächer als extensiv begrünte Dächer (Mindest-Substratauftrag 10 cm)
- Geneigte Dächer, Dachneigung bis maximal 32°.

Die Eintragungen in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

2.2 Dacheindeckung

Reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind zulässig. Ihre Oberkante darf maximal 0,50 m über der Dachfläche liegen.

2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

2.4 Dacheinschnitte, Dachflächenfenster

Dacheinschnitte, d.h. sogenannte Negativgaupen, sind unzulässig.

2.5 Farbgestaltung

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

3.0 Werbeanlagen, Beschriftungen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes sind Werbeanlagen und Beschriftungen 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.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- oder Wechsellicht und durchlaufende Kastenkörper von mehr als 1,5 m² Größe.

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 Grünflächen anzulegen, zu pflegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

6. September 2013

**7.0 Versickerung, Retention und Ableitung von nicht schädlich
verunreinigtem Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu sammeln und zu versickern. Die erforderlichen Flächen sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen. Der Überlauf ist an den nordwestlich des Plangebietes verlaufenden Bachlauf anzuschließen.

ausgefertigt:



Stadt Überlingen, den

18. 11. 2013

.....
S. Becker, Oberbürgermeisterin

Begründung - Inhalt:

1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
2. Planerfordernis + Planungsziele
3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse
4. Inhalte der 6. Teiländerung
 - 4.1 Art und Maß der Nutzung
 - 4.2 Weitere Festsetzungen
 - 4.3 Örtliche Bauvorschriften
5. Erschließung
 - 5.1 Fahrverkehr
 - 5.2 Öffentlicher Personennahverkehr
 - 5.3 Ruhender Verkehr
6. Ver- und Entsorgung
 - 6.1 Heizzentrale
 - 6.2 Regenwasser
7. Flächenbilanz
8. Kosten

Begründung

1. Das Plangebiet Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Schättlisberg“ - 2. Teiländerung am nördlichen Stadtrand Überlingens. Es umfasst zudem eine kleine Teilfläche des seit 1964 rechtsgültigen Bebauungsplanes „Schättlisberg“.

Es hat eine Fläche von ca. 0,34 ha und wird begrenzt

- im Süden von der Straße „Hildegardring“,
- im Westen vom Bebauungsplangebiet „Schättlisberg“ – 2. Teil-änderung und landwirtschaftlichen Nutzflächen,
- im Osten vom Wohngebiet "Hildegardring",
- im Norden von landwirtschaftlichen Nutzflächen – Acker.

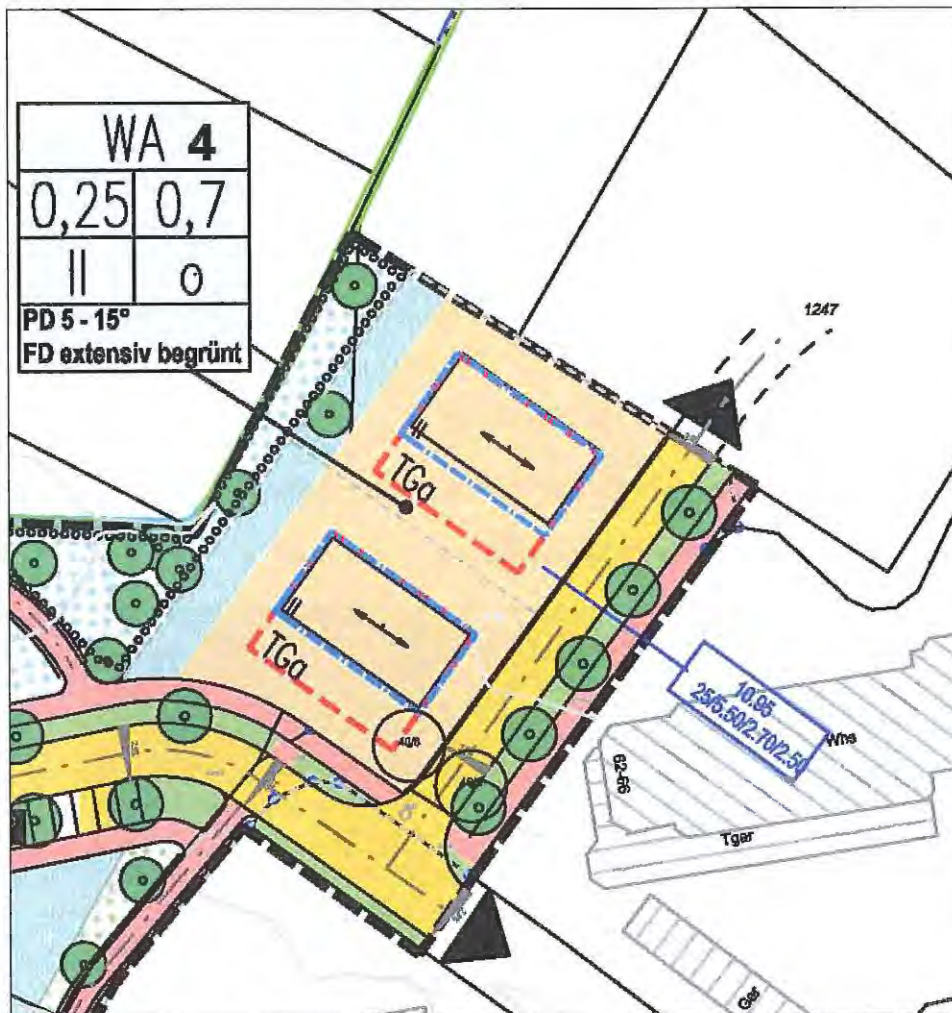
Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke:

Grundstück	Nutzung	Im rechtsgültigen Bebauungsplan „Schättlisberg – 2. Teiländerung“ ausgewiesen als:
Fl. St. Nr. 5233 (Teilfläche)	Öffentliche Grünfläche	Öffentliche Grünfläche – Bachaue
Fl. St. Nr. 5185	Brache	Allgemeines Wohngebiet, private Grünflächen
Fl. St. Nr. 5186	Brache	Allgemeines Wohngebiet, private Grünflächen
Fl. St. Nr. 5183 (Teilfläche)	Straße „Hildegardring“ mit Gehweg und Begleitgrün	Straßenverkehrsflächen, öffentliche Grünflächen, Gehweg
Fl. St. Nr. 5184	Straße mit Gehweg und Begleitgrün	Straßenverkehrsflächen, öffentliche Grünflächen, Gehweg
Fl. St. Nr. 1247 (Teilfläche)	Acker, Wiese	Bestandteil des ursprünglichen Bebauungsplan „Schättlisberg“

Das Plangebiet steigt von ca. 463.50 m ü. NN im Süden auf bis zu ca. 465.00 m ü. NN im Norden.

2. Planungserfordernis + Planungsziele

Das Bebauungsplangebiet „Schättlisberg“ (2. Teiländerung) stellt gemeinsam mit dem angrenzenden Bebauungsplangebiet "Nördlicher Amann" die flächenmäßig bedeutendste Baulandreserve der Stadt Überlingen dar.



Auszug aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Schättlisberg“ (2. Teiländerung)

Im Geltungsbereich der vorliegenden 6. Teiländerung ist derzeit ein Allgemeines Wohngebiet mit zwei Baufenstern ausgewiesen. Der ruhende Verkehr soll in zwei Tiefgaragen untergebracht werden. Westlich schließen sich eine private und eine öffentliche Grünfläche an. Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße, die vom „Hildegardring“ nach Norden abzweigt und später auch die Verbindung zu den nördlich des Plangebietes gelegenen Flächen darstellen soll.

Die beiden ausgewiesenen Baugrundstücke Fl. St. Nr. 5185 und 5186 sollen von der Gemeinde Überlingen der Neuapostolischen Kirche Süddeutschland erworben werden. Die Gemeinde möchte hier einen Kirchenneubau als Ersatz für das bestehende Kirchengebäude in der Breitlestraße errichten.

Eine im Jahr 2011 durchgeführte Mehrfachbeauftragung konnte das Stuttgarter Büro Reichel – Schlaier Architekten für sich entscheiden. Der ausgewählte Entwurf ist Grundlage für die vorliegende 6. Teiländerung.

3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse

Die vorliegende Planung stellt die 6. Teiländerung des seit dem 11. November 1964 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Schättlisberg" dar. Dieser umfasste ursprünglich mit ca. 31 ha eine weitaus größere Fläche als jetzt dargestellt und übersprang mit der Ausweisung von Wohnbauflächen den nördlich des Plangebietes gelegenen Graben in Richtung B 31. In den Bereichen "Hildegardring", "Am Bergle" und "Im Amann" ist der Bebauungsplan größtenteils realisiert.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen ist das Plangebiet ausgewiesen als

- **Wohnbaufläche.**

Die vorliegende Planung ist daher, ebenso wie schon die 2. Teiländerung, aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Inhalte der 6. Teiländerung

4.1 Art und Maß der Nutzung

Im Plangebiet wird – entsprechend der ursprünglichen 2. Teiländerung – eine

- **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 4(2) Nr. 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Die in § 4(3) genannten Ausnahmen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen – sollen jedoch nicht zulässig sein, da sie entweder die Gebiets- und Umgebungsstruktur beeinträchtigen würden (Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) oder aber vorzugsweise im Stadtkern angesiedelt werden sollen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- **Grundflächenzahl (GRZ) + Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die ausgewiesenen Werte orientieren sich am vorliegenden Entwurf des Kirchen-Neubaus, sie halten aber die für Allgemeine Wohngebiete geltenden Obergrenzen gem. § 17 BauNVO ein.

4.2 Weitere Festsetzungen

• Baufenster

Das ausgewiesene Baufenster zeichnet den Grundriss des Gebäudeentwurfs nach, lässt aber Luft für Vor- und Rücksprünge oder kleine Änderungen am Grundriss.

• Private Grünflächen

Im Anschluss an das Baufenster ist eine private Grünfläche als Übergang zur Bachaue festgesetzt.

• öffentliche Grünflächen, Pflanzgebote für Bäume

Die Ausweisungen der 2. Teiländerung werden fast unverändert übernommen. Lediglich an der südwestlichen Ecke des Plangebietes ist die öffentliche Grünfläche so zugeschnitten, dass im Zuge künftiger Planungen die Straße „Hildegardring“ nach Westen über öffentliche Grundstücke weitergeführt werden kann.

• Erhaltungsgebote für Bäume

Im Nordosten des Plangebietes steht ein stattlicher Laubbaum (Walnuß), für den ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist.

• Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Lärmschutz

Das Plangebiet liegt im Immissionsbereich der Bundesstraße 31. Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes lässt außer dem geplanten Kirchengebäude auch die Errichtung von Wohngebäuden zu. Für diese werden Schallschutzeinrichtungen erforderlich. Als Grundlage wird eine lärmtechnische Untersuchung herangezogen, die im Rahmen der 5. Teiländerung des Bebauungsplanes „Schättlisberg“ erstellt wurde. Die Baufenster dieser Teiländerung liegen noch näher an der B 31 als das Baufenster der 6. Teiländerung, so dass die damals erlassenen Festsetzungen zum Lärmschutz auch für die vorliegende Planung ausreichend sind. Schlafräume sollen Lüftungseinrichtungen auf den lärmabgewandten Seiten oder schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen aufweisen.

Lichtemissionen

Nördlich des Plangebietes liegt ein geschütztes Biotop „Feuchtgebietskomplex 'Erlen' nördlich Überlingen“). Zum Schutz der dort vorkommenden artenreichen Fauna, vor allem Insekten, wird auf Anregung des Landratsamtes Bodenseekreis festgesetzt, dass notwendige Beleuchtungseinrichtungen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs). Die Installation ist in der Weise vorzunehmen, dass das Licht konzentriert abstrahlt; die Oberflächentemperatur soll 60° C nicht überschreiten. Die Installation der Leuchtkörper soll nach Süden ausgerichtet werden, abgewandt vom nördlich liegenden, gesetzlich geschützten Biotop.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften zur 2. Teiländerungen wurden deutlich reduziert, da die besondere Gebäudeform nicht mit den Maßstäben des Wohnungsbaus gemessen werden kann. Die verbliebenen Vorschriften betreffen insbesondere nachbarschützende Belange, wie z. B. den Ausschluss reflektierender oder glänzender Materialien, sowie Beschränkungen bei Werbeanlagen und Beschriftungen.

5. Erschließung

5.1 Fahrverkehr

Das Erschließungskonzept der 2. Teiländerung wird unverändert übernommen.

5.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die vorhandene Wohnbebauung ist an den Stadtbusverkehr angeschlossen. Haltstellen liegen in unmittelbarer Nähe des Plangebietes.

Durch die vorliegende Planung ergeben sich keine Auswirkungen auf die ÖPNV-Konzeption.

5.3 Ruhender Verkehr

Gem. bad.-württ. Landesbauordnung werden erforderlich:

Kirchen Nr. 4.2 = 1 Stellplatz je 10 – 40 Sitzplätze.

Im Entwurf des Büros Reichel – Schlaier Architekten sind ca. 150 Sitzplätze dargestellt. Legt man die Obergrenze der LBO zugrunde, werden ca. 15 Stellplätze erforderlich. Diese können auf dem Baugrundstück angelegt werden. Für sie sind entsprechende Flächen ausgewiesen, ebenso wie für weitere 12 Stellplätze im Nordosten des Plangebietes auf einer Teilfläche von Fl. St. 1247.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Heizzentrale

Das Plangebiet wird an das vorhandene Versorgungsnetz angebunden. Hierzu gehört der Anschluss an das Holzhackschnitzel-Heizwerk "Schättlisberg".

An das vorhandene Heizwerk sind bereits das Baugebiet „Nördlicher Amann“ und das Salem College angeschlossen. Grundsätzliche Überlegungen zum lokalen

6. September 2013

Umweltschutz haben die Stadt Überlingen zur Errichtung dieser Anlage bewogen. Vorrangiges Ziel ist hierbei die deutliche Verringerung von CO₂-Emissionen.

Bei der angestrebten verdichteten Bauweise in den B-Plangebieten „Nördlicher Amann“ und „Schättlisberg“, sowie den angrenzenden Einrichtungen mit hohem Heizbedarf (Krankenhaus, Salem College) ließe die benötigte Vielzahl individueller Heizungsanlagen eine deutliche Verschlechterung der Luftverhältnisse im Plangebiet befürchten.

Darüber hinaus sind die im Uferbereich des Bodensees vorherrschenden Land-See-Windsysteme in Überlingen aufgrund der Hanglage besonders ausgeprägt. Die siedlungsnahen Freiräume im Plangebiet und in Randbereichen haben eine hohe Bedeutung für die Entstehung von Kaltluft, die nach Süden und Südosten in das Stadtgebiet abfließt und CO₂-Emissionen mittransportieren könnte.

6.2 Regenwasser

Die Versickerung bzw. Retention des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers wird angestrebt und soll über Retentions- und Versickerungsmulden erfolgen, die auf den jeweiligen Baugrundstücken im Rahmen der Freiflächenplanung anzulegen sind. Die Größe orientiert sich am Merkblatt des Landratsamtes Bodenseekreis (30 m³ Retentionsvolumen je 1.000 m² angeschlossene Fläche). In der vorliegenden Planung ist der Anschluss der Überläufe an den westlich gelegenen Bachlauf problemlos möglich.

7. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	1.680 m ²
Öffentliche Grünflächen / Bachaue	330 m ²
Öffentliche Grünflächen / Verkehrsbegleitgrün	265 m ²
Private Grünflächen	220 m ²
Straßenverkehrsflächen	733 m ²
Gehwege	249 m ²
Gesamtfläche	
Geltungsbereich der 6. Teiländerung	3.477 m²

8. Kosten

Durch die Realisierung der vorliegenden Planung entstehen der Stadt Überlingen keine zusätzlichen Kosten.