

**„Langgasse“
10. Teiländerung**

Textteil



Große Kreisstadt Überlingen

**Bebauungsplan
„Langgasse – 10. Teiländerung“**

**Planungsrechtliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften**

Fassung 04.07.2012

Große Kreisstadt Überlingen Bebauungsplan „Langgasse - 10. Teiländerung“

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan „Langgasse -10. Änderung“, wurde auf den nachstehenden Rechtsvorschriften ausgearbeitet:

- Baugesetzbuch (BauGB in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz zur Förd. des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, 466 ff)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
- Landersbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357. ber. S. 416)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl., S. 582, ber. S. 698) in der Fassung vom 14.02.2006 (GBl., S. 20)

§1 Räumlicher Geltungsbereich

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

§2 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB**

Art und 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**

WB = besonderes Wohngebiet § 4a BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe, sofern sie dem Wohnen nicht stören,
- und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass im „besonderen Wohngebiet“ die in § 4a (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Geschäfts- und Bürogebäude
- nur ausnahmsweise zulässig sind.

Nicht zulässig sind dagegen die in § 4a (3) aufgeführten Nutzungen:

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltungen,
- Vergnügungstätten
- Tankstellen

Gemäß § 4a (4) wird festgesetzt, dass im UG, sofern dies im zeichnerischen Teil des Bebauungsplan durch gestrichelte Linie gekennzeichnet ist, eine Tiefgarage errichtet werden kann. Deren Zweckbestimmung ist in Ziffer 4.2 dieser Satzung geregelt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Größe der Grund- und Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen nach § 18 BauNVO, durch die Höchstgrenze der Außenwandhöhe und der Firsthöhe.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bezieht sich jeweils auf die gesamte, im Geltungsbereich der Teiländerung liegende Grundstücksfläche

1.2.1 Grundflächenzahl § 19 (1) BauNVO.

Sie ist gemäß Einschrieb im Planteil des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2.2 Geschossflächenzahl § 20 (2) BauNVO.

Sie ist entsprechend dem Einschrieb im Planteil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse § 20 (1) BauNVO

Sie ist gemäß Einschrieb in die Nutzungsschablone im Planteil des Bebauungsplanes als Höchstgrenze festgesetzt..

Es bedeutet: **II** maximal 2 Vollgeschosse sind zulässig.

1.2.4. Wandhöhe:

Als Wandhöhe gilt das Maß, gemessen von der festgelegten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bei geneigten Dächern.

Gemäß Einschrieb in die Nutzungsschablone sind die maximal zulässigen Werte als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.5. Firsthöhe:

Als Firsthöhe gilt das Maß, gemessen von der festgelegten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe EFH (z.B. bezogen auf den Eingangsbereich) bis zur Oberkante Dachhaut des Firstes.

Gemäß Einschrieb in die Nutzungsschablone sind die maximal zulässigen Werte als Höchstgrenze festgesetzt.

2. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr.2 BauGB in Verbindung mit §§ 22, 23 BauNVO

3.1 Die Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen in der Nutzungsschablone in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen des Planes.

Freiragende Balkone, sofern sie nicht mit dem Erdreich verbunden sind, können die Festgesetzten Baugrenzen überschreiten.

3.2 Für die Grundstücke mit der Festsetzung „Besonderes Wohngebiet“ wird die Bauweise nach § 22 (2) BauNVO als „offene Bauweise“ festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO).

4. Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

4.1 Die Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

4.2 Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Tiefgarage darf nicht öffentlich genutzt werden. Sie dient lediglich den Bewohnern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und den Bewohnern und Nutzern des westlich angrenzenden Dienstleistungszentrums.
Die Zufahrt erfolgt über das westlich angrenzende Grundstück Flurstück Nr. 840.

4.3 *Die Tiefgarage ist mit 1 Meter Erdatdeckung zu versehen.*

5. Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) Nr.4 BauGB

Pro Baugrundstück ist eine Nebenanlage im Sinne von § 14 BauNVO zulässig.

6. Stellung baulicher Anlagen § 9 (1) Nr.2 BauGB

Die Stellung baulicher Anlagen ergibt sich durch parallele Anordnung zu den Baugrenzen und der Hauptfirstrichtung gemäß Planeintrag.

7. Höhenlage der Gebäude § 9 (3) BauGB, §18 BauNVO

Die Höhenlage der Gebäude ist durch die im Plan fixierte Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt.

8. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die mit **gr** und **lr** ausgewiesenen Teilflächen der betroffenen Grundstücke werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil mit einem Geh- und Leitungsrecht für die verlegten Strom-, Gas- und Trinkwasserleitungen sowie der Telefonleitungen in einer Breite von 1,00m zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen, hier der Stadtwerke Überlingen und der Deutschen Telekom AG belastet.

Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke, auf denen Geh- und Leitungsrechte eingetragen sind, sind verpflichtet, die Verlegung von Leitungen, die Herstellung und Unterhaltung der dazu notwendigen Einrichtungen sowie die evtl. erforderlichen Aufgrabungen zu dulden.

Die Flächen sind von jeglicher Überbauung freizuhalten. Gleiches gilt für die Kontrollschächte. Auch sie sind freizuhalten und zu sichern.

Die Zugänglichkeit der Grundstücksflächen, auf denen sich Leitungen und Kontrollschächte befinden, ist für die Versorgungsträger zu gewährleisten.

9. Anpflanzungen von Bäumen, Pflanzbindungen und Erhaltung von Bäumen § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB

Pro Teilgrundstück ist jeweils ein klein – mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen mit der (Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, Stammumfang mind. 14-16 oder Solitär

3-mal verpflanzt mit Ballen Höhe mind. 150-200). Ein Erhalt vorhandener Baum hat Vorrang vor Neupflanzung und wird angerechnet.

§ 3 Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

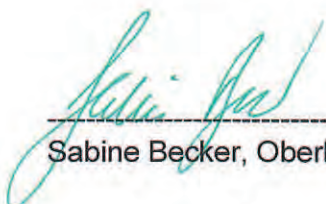
§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

§ 5 Inkrafttreten der Satzung

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Langgasse – 10. Teiländerung“ wird für den Geltungsbereich der Satzung der bisher rechtsgültige Bebauungsplan „Langgasse – 9. Teiländerung“ dort aufgehoben, wo er vom Geltungsbereich der neuen Satzung „Langgasse – 10. Teiländerung“ überlagert und erfasst wird.

Überlingen, den **14. AUG. 2012**



Sabine Becker, Oberbürgermeisterin



Hinweise

Duldungen

Die Eigentümer haben das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf Ihren Grundstücken zu dulden (§126 (1) BauGB). Lichtmasten und Schilder sind auch auf Privatgrund bis 0,50 m ab Straßenbegrenzungslinie zu dulden.

Bodenschutz

Unbelastete Böden sind abzutragen; zwischen zulagern und an anderer Stelle wieder zu verwenden. Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, bei Lagerung länger als ein Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusäen. Die DIN 18915 ist anzuwenden. Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Auf Untergrundverdichtungen ist soweit als möglich zu verzichten. Einsatz von Maschinen mit geringer Bodenverdichtung (Kettenfahrzeuge, leichtes Gerät).

Höhenangaben

Zur Prüfung der Gebäudehöhen sind den Bauvorlagen mindestens zwei örtlich aufgenommene Schnitte einschließlich der angrenzenden Straßen entlang des Hausgrundes mit Eintragung des bestehenden und geplanten Geländeverlaufs beizufügen. Die Höhenangaben sind auf NN zu beziehen.

Retentionspflicht

Gemäß § 45 b (3) Wassergesetz (WG) besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden Retentionspflicht. Das bedeutet, dass anfallendes Niederschlagswasser durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden muss, sofern dies mit einem vertretbaren Aufwand und schadlos möglich ist.

Jeder Bauvorlage ist eine Aussage zur Ableitung des Dachwassers und des unbedenklichen Oberflächenwassers sowie der ordnungsgemäßen Ableitung von behandlungsbedürftigem Oberflächenwassers beizulegen.

Insektenverträglichen Leuchtmittel

Insektenverträgliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampflampen oder Xenongaslampen) mit niedriger Lichtintensität sind einzusetzen. Dadurch ist verminderte Fallenwirkung für Insekten und der Erhalt des Nahrungsangebotes für die Avifauna (Schutzgut Arten und Biotope) möglich.

Materialwahl

Die zur Verwendung kommenden Materialien der Fassaden, Dächer wie auch die Gestaltung der Freiflächen müssen im Bauantrag erkenntlich sein bzw. nachgewiesen werden.

Denkmalschutz

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.

Bauabfälle

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die möglichen Bodengefährdungen durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel,

Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche u.a. Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Zisternen

Bei der Erstellung von Zisternen für eine Regenwassernutzung ist zu beachten, dass diese Zisternen (Brauchwasser) keine Verbindung zur zentralen Trinkwasserversorgungsanlage bzw. der jeweiligen Hausinstallation erhalten. Insbesondere auch dann, wenn möglicherweise noch die WC-Spülung oder die Waschmaschine an dieses Wasser angeschlossen werden sollen. Hinzuweisen ist darüber hinaus, dass das Regenwasser, das im Haushalt als Brauchwasser (z.B. für WC-Spülung oder den Betrieb von Waschmaschinen) genutzt wird, der Abwassergebührenpflicht unterliegt. In Abstimmung mit den Stadtwerken sind auf Kosten des Gebührenpflichtigen zusätzliche Wasserzähler einzubauen. Der Bau von Zisternen ist sowohl dem Gesundheitsamt als auch der Stadtverwaltung zu melden bzw. die Zisternen sind in die Planunterlagen der jeweiligen Grundstücke einzutragen.

Nutzung von Erdwärme

Beim Bau von Erdwärmesonden müssen alle geltenden Vorschriften gemäß dem "Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden" 4. überarbeitete Neuauflage, UM Mai 2005, berücksichtigt werden, um mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers bzw. des Bodensees als unmittelbare Vorflut zu vermeiden. Weitergehende Hinweise enthält das Informationssystem für Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG), das bereits für weite Bereiche besteht.

Grundwasserschutz

Das Bauvorhaben befindet sich in Zone III B des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Nussdorf“ der Stadt Überlingen. Die Schutzgebietsverordnung vom 18.12.1992 ist zu beachten. Es gelten sowohl während der Bauphase als auch während der künftigen Nutzung die Schutzbestimmungen (Handlungsverbote) der DVGW-Richtlinie W 101 (1995) und in Anlehnung an diese, die Verordnungsmuster (VOM) der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg zur Festsetzung von Wasserschutzgebieten (VwV-WSG) vom 14.11.1994.

Darüber hinaus besteht ein Verbot „Bohrungen tiefer als 20 m ohne besondere Begutachtung durch das geologische Landesamt abzuteufen. Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Dränagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 9 WHG nicht zu lässig.

Geotechnik

Nach Geologischer Karte befindet sich das Plangebiet am westlichen Fuß eines eiszeitlichen Drumlinhügels und ist aus weitgestuften Moränensedimenten aufgebaut. Talwärts stehen junge, bindige Abschwemmassen an. Die genauen Mächtigkeiten der quartären Ablagerungen sind nicht im Detail bekannt. Den tieferen Untergrund bilden Gesteine der Oberen Meeresmolasse (Tertiär).

Auffüllungen vorangegangener Nutzungen sind im Plangebiet nicht auszuschließen.

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

Die Abschwemmmassen stellen einen setzungsfähigen Baugrund dar. 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 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Langgasse - 10. Teiländerung“ in der Große Kreisstadt Überlingen gemäß § 74 LBO

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung sind die Festsetzungen in der Planzeichnung vom 04.07.2012 maßgebend.

§ 2 Örtliche Bauvorschriften

Inhalt:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Gestaltung der unbebauten Flächen
3. Außenantennen
4. Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen
5. Werbeanlagen und Automaten
6. Erhalt der Höhenlage der Grundstücke
7. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

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

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

Dachform: Zulässig sind Satteldächer. Die Dächer sind mit hausmittigem First zu erstellen.

Dachneigung: Die zulässigen Mindest- und Höchstmaße der Dachneigungen sind durch Eintrag in die Nutzungsschablone für das Plangebiet festgesetzt. Satteldächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung aufweisen.

Dacheindeckung: Als Dacheindeckungsmaterial für Dächer und Dachgauben sind Ziegel bzw. Dachsteine zu verwenden. Es sind rote, braune, rotbraune, dunkelgraue oder anthrazitfarbene Ziegel bzw. Dachsteine zulässig. Glasierte Ziegel oder Dachsteine sind unzulässig. Für ggf. erforderliche Reinigungsarbeiten an den Kaminen sind der Dachdeckung angepasste Dachtritte in der Farbe der Dachdeckung zu verwenden.

Dachaufbauten: Folgende Dachaufbauten sind zulässig: Giebelständige Gauben mit Satteldach, Schleppegauben. Darüber hinaus sind Zwerchhäuser und Wiederkehre ebenfalls zulässig.

Die Gesamtbreite der Zwerchhäuser und Wiederkehre darf 1/3 der dazugehörenden Gebäudelänge bzw. Dachfläche nicht überschreiten.

Die Dachaufbauten und Wiederkehre sind im Material und Farbe entsprechend dem Hauptdach einzudecken. Dachgauben sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig.

Als seitlicher Abstand der Gaube zum Ortgang sind mindestens 1.50 m und zwischen den Einzelgauben mindestens 1.00 m einzuhalten.

Die Gauben sind in Material und Farbe entsprechend dem Hauptdach einzudecken. Je Gebäude ist nur eine Gaubenart zulässig.

Die Summe aller Dachaufbauten und Wiederkehre darf 50 % der dazugehörenden Gebäudelänge nicht überschreiten.

Die maximal zulässigen Werte der Firsthöhe dürfen durch Dachaufbauten nicht überschritten werden.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien: Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) sind auf Dächern zulässig: Bei der Installation dürfen die Abstände der Kollektoren zum Dachkörper 0,10 m nicht überschreiten und sie sind so anzuordnen, dass sie optisch in die Dachfläche integriert sind. Dazu muss die Oberkante der Kollektoren mindestens 0,50 m unterhalb des Firstes liegen.

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

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

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

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

Freiflächen: Die unbebauten Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten, Zuwege sowie Terrassen dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten.

Stellplätze, Zufahrten und Zugänge: Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten sowie Zuwege sind mit offenporigen Belägen zu erstellen.

Folgende Beläge sind insbesondere zu verwenden: Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster und wasserdurchlässiges Pflaster.

Einfriedigungen: Einfriedigungen zum öffentlichen Verkehrsraum sind als hinterpflanzte Holz- oder Drahtzäune sowie als gebietsheimische Laubhecken bis 1,50 m Höhe zulässig. Hinsichtlich der privaten Grundstücksgrenzen untereinander gilt das Nachbarrechtsgesetz von Baden-Württemberg. Mauern und Sockel an Einfriedigungen (durchlaufende Fundamente) sind nicht zugelassen.

3. Außenantennen § 74 (1) Nr. 4 LBO

Die Farbgebung der Parabolantennen ist entsprechend der Farbe des Anbringungsortes zu wählen. In der Regel an der Fassade. Ist der Standort auf dem Dach, ist darauf zu achten, dass die Höhe der Antenne unter der, des Firstes bleibt.

4. Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen § 74 (1) Nr. 5 LBO

Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig. Neue Niederspannungsanschlüsse sind als Erdkabel auszuführen.

5. Werbeanlagen und Automaten § 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen aller Art sind grundsätzlich genehmigungspflichtig (Ausnahmen: Werbeanlagen als verfahrensfreie Vorhaben nach § 50 LBO Anhang Nr. 9). Ihre Größe ist auf 1,00 m² beschränkt. Sich bewegende oder wechselnd leuchtende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur als Hinweis auf Gewerbe und Beruf zulässig.

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

Die natürliche Geländeformation ist grundsätzlich zu erhalten. Das Gebäude hat sich in seiner Grundrisskonzeption dem Gelände anzupassen. Aufschüttungen zu Terrassen oder Abgrabungen zur Kellerbelichtung sind nicht zu lässig. Überschüssiger, unbelasteter Erdaushub ist, soweit möglich, nicht abzufahren sondern innerhalb der Grundstücke zur Modellierung des Geländes zu verwenden.

7. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser, um die Abwasseranlagen zu entlasten § 74 (3) Nr. 2 LBO

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

§ 3 Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 74 LBO i.V. § 56 LBO

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

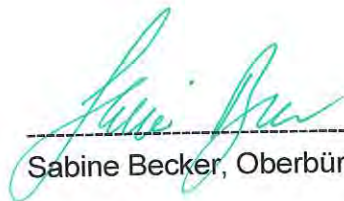
Ordnungswidrigkeiten nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO begeht, wer aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

§ 5 In-Kraft-Treten der Satzung

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Überlingen, den

14. AUG. 2012



Sabine Becker, Oberbürgermeisterin



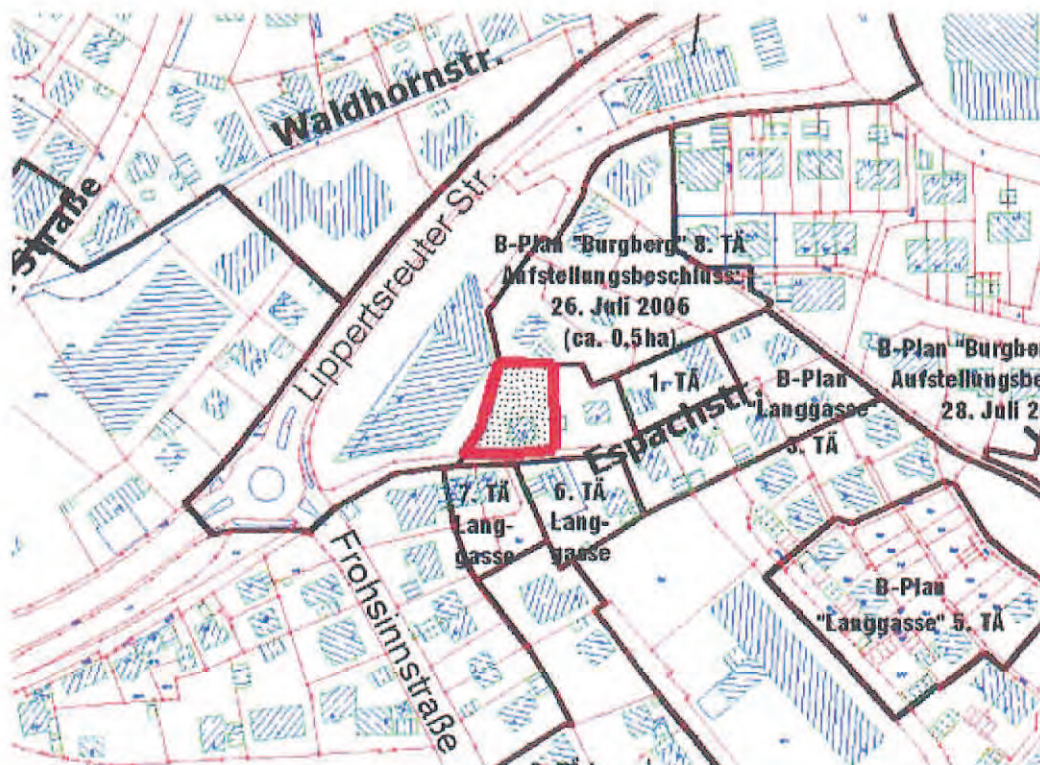
Große Kreisstadt Überlingen Bebauungsplan „Langgasse – 10. Teiländerung“

Begründung

Fassung 04.07.2012

1. Planungsabsichten

1.1 Lage und Beschreibung des Plangebietes



Das Plangebiet der hier aufzustellenden Satzung „Langgasse – 10. Teiländerung“ ist ca. 0,08 ha (858,53 m²) groß.

Das Gebiet der Teiländerung befindet sich im Norden der Grossen Kreisstadt Überlingen. Im Süden bildet die Espachstraße die Grenze des Bebauungsplanes. Im Westen wird die Grenze durch das, mit dem neuen Dienstleistungszentrum im Bereich der Lippertsreuter Straße 4 - 4c bebaute, Flurstück 840 gebildet. Von Norden und Osten umschließen die Grenzen der bereits mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke 836 und 837/3 den Planungsraum.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 837/4, das sich in privater Hand befindet (siehe Übersichtsplan).

1.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Gebiet „Langgasse 3. Teiländerung“ liegt seit dem 07.10.2010 der rechtskräftige Bebauungsplan „Langgasse – 9. Teiländerung“ vor.

Nördlich angrenzend befindet sich das Gebiet des Bebauungsplanes „Burgberg 8. Teiländerung“ (Aufstellungsbeschluss 26.07.2006). Die östliche Abgrenzung wird durch das innerhalb des Bebauungsplanes „Langgasse – 3. Teiländerung“ (Satzungsbeschluss 30.01.1985) gelegene Flurstück 837/3 gebildet. Im Süden schließen die Parzellen des Bebauungsplanes „Langgasse - 6. Teiländerung“ (Entwurfsbeschluss 04.04.2001) sowie des Bebauungsplanes „Langgasse - 7. Teiländerung“ (Satzungsbeschluss 28.02.2007) an.

Mit Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes „Langgasse –10. Teiländerung“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Langgasse – 9. Teiländerung“ aufgehoben.

1.3 Anlass der Planaufstellung

Westlich grenzt an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Langgasse –10. Teiländerung“ das Dienstleistungszentrums im Bereich der Lippertsreuter Straße 4 - 4c als gemischte Baufläche an. Dieses Dienstleistungszentrum ist im Besitz des Eigentümers der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Langgasse –10. Teiländerung“.

Bedingt durch die bestehenden Nutzungen im Dienstleistungszentrum entsteht eine große Nachfrage nach Stellplätzen. Diese werden zum Teil im öffentlichen Raum in unmittelbarer Nachbarschaft, insbesondere auch in der Esbachstraße, welche eine Wohnstraße ist, abgedeckt.

Um die bestehende Situation zu entschärfen bietet es sich aufgrund der topographischen Verhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes an, im hinteren Teil des Geländes eine Tiefgarage zu errichten. Diese soll lediglich den Bewohnern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und den Bewohnern und Nutzern des westlich angrenzenden Dienstleistungszentrums dienen.

Die Zufahrt der Tiefgarage erfolgt über das Grundstück Flurstück Nr. 840 des Dienstleistungszentrums.

1.4 Flächennutzungsplan

Überlingen besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen.

Dieser ist in seiner jetzigen Form rechtskräftig seit dem 25.02.1998.

Der Bereich „Langgasse –10. Teiländerung“ ist als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes „Langgasse –10. Teiländerung“ als besonderes Wohngebiet ist somit aus der Darstellung im Flächennutzungsplan abgeleitet.

Das Plangebiet befindet sich darüber hinaus innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Wasserrechtlichen Festsetzungen.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan:



2. Planung

2.1 Planungsziel

Ziel der Bebauungsplanteiländerung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der in Ziffer 1.3 der Begründung erwähnten Tiefgarage zu schaffen, ohne die wesentlichen Züge des bisherigen Bebauungsplanes „Langgasse – 9. Teiländerung“ zu ändern.

Die Lage der Tiefgarage ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch eine schwarz gestrichelte Linie festgesetzt.

2.2. Art der baulichen Nutzung

Bisher war für den Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Da diese Festsetzung keine gewerbliche, bzw. wie geplant halböffentlich genutzte Tiefgarage zulässt, wurde die Art der Nutzung in ein besonderes Wohngebiet nach §4aBauNVO geändert. Um den bisherigen Festsetzungen weitestgehend gerecht zu werden wurden die zulässigen Nutzungen wie folgt eingeschränkt:

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe, sofern sie dem Wohnen nicht stören,
- und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass im „besonderen Wohngebiet“ die in § 4a (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Geschäfts- und Bürogebäude
- nur ausnahmsweise zulässig sind.

Nicht zulässig sind dagegen die in § 4a (3) aufgeführten Nutzungen:

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltungen,
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen

Gemäß § 4a (4) wird festgesetzt, dass im UG, sofern dies im zeichnerischen Teil des Bebauungsplan durch gestrichelte Linie gekennzeichnet ist, eine Tiefgarage errichtet werden kann. Diese darf nicht öffentlich genutzt werden. Sie dient lediglich den Bewohnern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und den Bewohnern und Nutzern des westlich angrenzenden des Wohn- und Geschäftshauses.

Die Zufahrt erfolgt über das westlich angrenzende Grundstück Flurstück Nr. 840.

2.3. Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen, Dachneigungs-, Gebäudehöhenregelungen bestimmen die tatsächlichen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

2.3.1 GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse und Baulinien

Um das städtebauliche Erscheinungsbild in seinen Grundzügen nicht wesentlich zu verändern, wurden die im alten Bebauungsplan „Langgasse – 9. Teiländerung“ getroffenen Festsetzungen

- GRZ = 0,2
- GFZ = 0,4
- Zahl der Vollgeschosse = 2
- und die Lage der Baulinien

unverändert im neuen Bebauungsplan „Langgasse – 10. Teiländerung“ übernommen.

2.3.2 Gebäudehöhe

Für das neu zu errichtende Wohnhaus im hinteren Bereich des Geltungsbereiches wurden im Bebauungsplan bisher folgende Festsetzungen getroffen:

- eine EFH von 434,75 ü. NN
- eine Wandhöhe von 5,40 m
- und eine Gebäudehöhe von 7,40m.

Diese niedrige Gebäudehöhe wurde gewählt, um eine Verschattung der umgebenden Flächen zu vermeiden. Mit der Beibehaltung dieser Festsetzungen im neuen Bebauungsplan „Langgasse – 10. Teiländerung“ wird somit dieser Zielsetzung weiterhin Rechnung getragen.

Für das bestehende Gebäude wurden entsprechend seiner vorhandenen Dimensionierung bisher folgende Festsetzungen getroffen:

- eine EFH von 435,90 ü. NN
- eine Wandhöhe von 3,50 m
- und eine Gebäudehöhe von 9,70m.

Die Festsetzungen der EFH und der Gebäudehöhe wurde im vorliegenden Bebauungsplan „Langgasse – 10. Teiländerung“ beibehalten. Auf die Festsetzung einer Wandhöhe wurde verzichtet.

Die neue zulässige Wandhöhe ergibt sich aus der festgesetzten Gebäudehöhe und der neu festgesetzten Dachneigung von 25° - 30°. Siehe hierzu die folgende Ziffer 2.3.3 dieser Erläuterung.

2.3.3 Dachneigung

Bei der Dachform ist Satteldach entsprechend der Umgebungsbebauung festgelegt. Die Dachneigung des bestehenden Gebäudes wurde im alten Bebauungsplan „Langgasse – 9. Teiländerung“ berücksichtigt und mit einem Spielraum 45° - 57° geregelt. Für das geplante Gebäude ist eine Neigung von 25° - 30° festgelegt. Diese Dachneigung orientiert sich an der Umgebungsbebauung.

Im vorliegenden Bebauungsplan „Langgasse – 10. Teiländerung“ wurde unter Beibehaltung der Gesamtgebäudehöhe auch für das bestehende Wohngebäude eine Dachneigung von 25° - 30° festgesetzt. Bei Umbaumaßnahmen hat das bestehende Gebäude in seiner bestehenden äußeren Form Bestandsschutz. Mit der Änderung der Dachneigung wird das langfristige städtebauliche Ziel verfolgt, auch dieses Gebäude der Umgebungsbebauung anzupassen.

2.4 Stellplätze und Garagen

Bisher waren zwei Flächen für oberirdische Stellplätze und Garagen festgesetzt. Diese können durch den Bau der Tiefgarage entfallen. Im nunmehr vorliegenden Bebauungsplan wurden diese Flächen in Flächen für oberirdische Stellplätze umwandelt. Die ausgewiesenen orientieren sich im vorliegenden Bebauungsplan auch städtebaulich eindeutiger an den Baulinien der jeweils zugehörigen Wohngebäude.

3. Naturschutzrechtlicher Ausgleich gem. § 1 A BauGB

Es werden durch die Änderungen keine zusätzliche Bauflächen gegenüber dem bestehenden Planungsrecht geschaffen.

Die Erdabdeckung der Tiefgarage beträgt 1Meter.

Somit entfallen naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen.

4. Plandaten

Flächennutzung	qm		%	
Baugebiet	858,53 qm		100,00	
besonderes Wohngebiet	858,53 qm		100,00	
davon überbaubar (Baugrenzen)		171 qm		20

5. Kosten

Durch die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes entstehen der Stadt Überlingen keine Kosten.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Sonstige rechtliche Maßnahmen

Die Geh- und Leitungsrechte sind grundsätzlich durch Baulasten und Grunddienstbarkeiten abzusichern.


14. AUG. 2012!
Überlingen, den