

**„Burgberg  
7. Teiländerung“  
Teil A**

**Textteil**



Große Kreisstadt Überlingen  
Bebauungsplan „Burgberg“ - 7. Teiländerung  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Grethaldenweg

**Große Kreisstadt Überlingen/Bodensee**  
**Bebauungsplan „Burgberg“ - 7. Teiländerung**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Grethaldenweg**

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. SATZUNG</b>	<b>Seite</b>	<b>2 – 5</b>
<b>2. HINWEISE, PFLANZLISTE</b>	<b>Seite</b>	<b>6 – 7</b>
<b>3. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>Seite</b>	<b>8 – 10</b>
<b>4. BEGRÜNDUNG</b>	<b>Seite</b>	<b>11 – 16</b>
<b>5. ANLAGEN</b>	<b>Seite</b>	<b>17</b>

Große Kreisstadt Überlingen  
Bebauungsplan „Burgberg“ - 7. Teiländerung  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Grethaldenweg

Stadt Überlingen/Bodensee  
Bebauungsplan „Burgberg“ - 7. Teiländerung  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Grethaldenweg  
im Bereich der Flurstücke Nr. 3769/4, 3769/5, 3769/6,  
3769/7, 3769/10 und 4023/1 (Teilfläche)

## 1. SATZUNG

über den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die planungsrechtliche Festsetzungen.

Aufgrund § 12 BauGB in Verbindung mit §§233, 244 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.2004 (BGBl. I 2414 ff.) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) i. d. F. v. 20.07.2001 (Gesetzblatt Seite 582, berichtigt Seite 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Änderungsgesetzes vom 28.05.2003 (GBl Seite 271).

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat am 16.02.05 die 7. Teiländerung des Bebauungsplanes „Burgberg“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan Grethaldenweg unter Zugrundelegung folgender Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 2004 (BGBl. I 2414 ff.) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) i. d. F. v. 20.07.2001 (Gesetzblatt Seite 582, berichtigt Seite 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Änderungsgesetzes vom 28.05.2003 (GBl Seite 271).
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen unter Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I Seite 466)
- c). Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990- PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I Seite 58)

## § 1

### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich sind die Festsetzungen der Planzeichnung zur Änderung des Bebauungsplan „Burgberg“ - 7. Teiländerung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Grethaldenweg maßgebend. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nummer 3769/4, 3769/5, 3769/6, 3769/7, 3769/10, und eine Teilfläche Flurstück Nummer 4023/1

## § 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen - § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

#### 1.1 Vorhaben/Art der baulichen Nutzung - § 12 Abs. 3 BauGB und §§ 1 – 11 BauNVO

#### 1.2 Vorhaben, § 12 BauGB

Zulässig sind Wohngebäude mit jeweils vier Wohnungen je Gebäude. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger im Sinne des § 13 BauNVO sind auf 33 von Hundert der Wohnfläche der jeweiligen Wohnung in den baulichen Anlagen zugelassen.

#### 1.3 Nebenanlagen - §14 (1) BauNVO und § 9 (1), 4 BauGB

wie Garagen, Stellplätze, Zufahrten sind nur im Bereich der im Plan ausgewiesenen Flächen zulässig.

Hinweis:

Beachte § 15 BauNVO allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1, BauGB und §16 BauNVO

#### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) - §16 (2) Nr. 1 BauNVO

als maßgebliche Grundstücksfläche sind die Flurstücke Nr. 3769/4- 7, 3769/10 abzüglich der im Flurstück Nr. 3769/4 betroffenen Fläche der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in Ansatz zu bringen.

Die Grundflächenzahl ist mit 0,27 festgesetzt.

#### 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) - §16 (2) Nr. 2 BauNVO

als maßgebliche Grundstücksfläche sind die Flurstücke Nr. 3769/4- 7, 3769/10 abzüglich der im Flurstück Nr. 3769/4 betroffenen Fläche der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in Ansatz zu bringen.

Die Flächen der Tiefgarage und Untergeschosse bleiben hierbei unberücksichtigt.

Die Geschossflächenzahl ist mit 0,33 festgesetzt.

#### 2.3 Zahl der Vollgeschosse - (§ 20 BauNVO)

Zulässig ist die dreigeschossige Bauweise + ein Penthousegeschoss. Die Einträge in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

#### 2.4 Höhe baulicher Anlagen - (§ 18 BauNVO)

Die max. Gebäudehöhe wird bis OK Attika mit 12,60 m über OK Erdgeschossfußbodenhöhe festgelegt.  
- Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird gem. §18 (2) BauNVO wie folgend festgesetzt:

- Die EFH des östlichen Gebäudes der Flur. -St. Nr. 3769/6 und 3769/7 auf 483,90 m üNN
- Die EFH des westlichen Gebäudes der Flur. -St. Nr. 3769/4 und 3769/5 auf 485,40 m üNN

Große Kreisstadt Überlingen  
Bebauungsplan „Burgberg“ - 7. Teiländerung  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Grethaldenweg

3. **Bauweise** - (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Offene Bauweise gemäß §22 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die beiden Baufenster sind durch die erdüberdeckte Tiefgarage miteinander verbunden.

Die Angaben in den Nutzungsschablonen und Planzeichnungen sind maßgebend.

4. **Überbaubare Grundstücksfläche** - (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan durch Baugrenzen festgesetzt (Baufenster). Vortretende Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß gemäß § 23 BauNVO werden zugelassen.

5. **Stellplätze und Garagen** - (§ 9 Abs. 1 Nr. 4+22 BauGB und § 12 BauNVO)

Stellplätze sind nur in der erdüberdeckten Tiefgarage zulässig.

6. **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** - §9 (1) Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) auf den Flurstücken Nr. 3769/4 und 4023/1, sind im Bebauungsplan durch das Planzeichen 6.3 PlanzV 90 gekennzeichnet.

7. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte GFL** - §9 (1) Nr. 21 BauGB

GFL- Gehrecht und Fahrrecht der Eigentümer des Nachbargrundstücks 3769 und 3769/8, Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Nachbargrundstücke 3769/8, 3769/9 und 3769/11.

Geh- und Leitungsrecht auf der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gekennzeichneten Teilflächen der Flurstücke 3769/4 und 4023/1 zugunsten der Öffentlichkeit.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf den Grundstücken 3769/4, 3769/5, 3769/6, 3769/7, 3769/10 zugunsten der Eigentümer der Grundstücke 3769/4, 3769/5, 3769/6, 3769/7 und 3769/10

8. **Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern** - (§ 9 Abs. 1 Nr. 6+25 BauGB)

Gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil. Im Bereich von Baustellen sind Schutzmaßnahmen nach der DIN 18920 und nach der RAS- LG 4 zu treffen.

9. **Flächen zur Regelung des Regenwasserabflusses und der Regenwasser-  
versickerung** - (§ 9 (1), 16 BauGB)

Anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln und dem Landschaftswasserhaushalt zuzuführen. Die Retentionsflächen sind im Plangebiet nachgewiesen. Die Überläufe sind an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

10. **Grundwasserschutz, Grünflächen** - § 9(1) Nr. 20 BauGB

Grundwasser (hierzu zählt auch Schichtenwasser) darf nicht der Kanalisation zugeführt werden. Es muss dem natürlichen Landschaftswasserhaushalt erhalten bleiben.

Gebäudedrainagen sind nur oberhalb des mittleren Grundwasserstandes zur Kappung von Grundwasserhochständen als „Sicherheitsdrainage“ zulässig.

Festsetzungen zu Grünflächen, Pflanzgebote, Pflanzliste siehe örtliche Bauvorschriften.

### § 3

## Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrigkeiten nach § 213 BauGB begeht, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

### § 4

## Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung des durchgeführten Genehmigungsverfahrens nach § 10 BauGB in Kraft.

Die durch die Neufassung ersetzten Festsetzungen der am 07. Mai 1982 genehmigten 4. Teiländerung für die Flurstücke Nummer 3769/4, 3769/5, 3769/6, 3769/7 und 3769/10 sowie der am 20. März 1970 genehmigten 1. Teiländerung der Teilfläche des Flurstücks Nummer 4023/1 treten gleichzeitig außer Kraft.

ausgefertigt:

Überlingen, den 27. 07. 05

*GW*

Volkmar Weber  
Oberbürgermeister



## 2. HINWEISE

### 1. Höhenaufnahmen

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse von einem vereidigten Vermessungsingenieur aufzunehmen, zu prüfen und mit dem BPL abzustimmen.

Jedem Baugesuch sind Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

### 2. Wasserwirtschaft

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll in Zisternen gespeichert und zur Bewässerung der Parkfläche verwendet werden. Der Überlauf ist an die im Plangebiet ausgewiesenen Versickerungsflächen anzuschließen

### 3. Freiflächen

Jedem Baugesuch ist ein qualifizierter Freiflächen- Gestaltungsplan beizufügen, indem die grünordnerischen Festsetzungen des BPL und der VO des LRA Bodenseekreis zum Schutz des Grünbestandes nachgewiesen sind.

### 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 Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

### 5. Erdaushub

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

### 6. Geologie

Zur näheren Erkundung des Baugrundes sind geologische Gutachten einzuholen.

### 7. Abwasserbeseitigung

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist nachzuweisen.  
Die Einleitung von Drainagewasser in die öffentliche Kanalisation sowie die Errichtung von Drainageleitungen zum Zweck der Grundwasserabsenkung ist nicht gestattet.

### 8. Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III B des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Nussdorf“. Die Schutzgebietsverordnung vom 18.12.1992 ist zu beachten. Nach §2 Nr.12 der Verordnung ist das Erschließen von Grundwasser grundsätzlich verboten.

Große Kreisstadt Überlingen  
 Bebauungsplan „Burgberg“ - 7. Teiländerung  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Grethaldenweg

**Pflanzliste** Artenliste

**Grünordnungsplan**

Laubgehölze

1	<i>Aesculus parviflora</i>	(Kastanienart)
2	<i>Aesculus hippocastanum</i>	(Rosskastanie)
2	<i>Betula verrucosa</i>	(Sandbirke)
4	<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
5	<i>Catalpa bignonioides</i>	(Trompetenbaum)
6	<i>Corylus maxima „purpurea“</i>	(Echte Blut- Lambert- Hasel)
7	<i>Fagus sylvatica „purpurea“</i>	(Blutbuche)
8	<i>Fagus sylvatica</i>	(Rotbuche)
9	<i>Fagus sylvatica „pendula“</i>	(Hängebuche)
10	<i>Juglans regia</i>	(Nussbaum)
11	<i>Populus nigra</i>	(Schwarzpappel)
12	<i>Prunus serrulata kanzan</i>	(Japanische Nelkenkirsche)
13	<i>Prunus laurocerasus</i>	(Lorbeerkirsche)
14	<i>Robinia pseudoacacia</i>	(Robinie)
15	<i>Salix alba tristis</i>	(Trauerweide)
16	<i>Salix alba</i>	(Silberweide)
17	<i>Sorbus aucuparia</i>	(Vogelbeerbaum)
18	<i>Tilia cordata</i>	(Winterlinde)

Nadelgehölze

30	<i>Abies alba</i>	(Weißtanne)
31	<i>Abies concolor</i>	(Grautanne)
32	<i>Chamaecyparis lawsoniana</i>	(Scheinzypresse)
33	<i>Chamaecyparis lawsoniana</i> „glauca argentea“	(blaugrüne Nadeln)
34	<i>Chamaecyparis lawsoniana</i> „stewartii“	(gelbe Nadeln)
35	<i>Juniperus communis</i>	((Säulenwacholder)
36	<i>Juniperus virginiana „glauca“</i>	(Wacholder)
37	<i>Larix decidua</i>	(Europäische Eiche)
38	<i>Picea pungens „glauca“</i>	(Blaufichte)
39	<i>Picea</i>	(Walzenfichte)
40	<i>Picea excelsa</i>	(Rotfichte)
41	<i>Picea sitchensis</i>	(Sitkafichte)
42	<i>Picea</i>	(Edeltanne)
43	<i>Pinus nigra austriaca</i>	(Österreichische Schwarzkiefer)
45	<i>Preudotsuga menziesii caesia</i>	(Douglasfichte)
46	<i>Sequoia gigantea</i>	(Mammutbaum)
47	<i>Taxus baccata</i>	(Gemeine Eibe)
48	<i>Taxus baccata „dovastoniana</i> aureovariegata“	(Eibe mit gelber Nadelfärbung)
49	<i>Thuja plicata „excelsa“</i>	(Lebensbaum)
50	<i>Thuja occidentalis</i>	(Abendländischer Lebensbaum)
51	<i>Thuja gigantea</i>	
52	<i>Thujopsis dolabrata</i>	(Japanischer Lebensbaum)
53	<i>Tsuga canadensis</i>	(Hemlockstanne)



### 3. SATZUNG

über die örtlichen Bebauungsvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplan „Burgberg“ - 7. Teiländerung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Grethaldenweg.

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. I S. 617), gültig ab 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. Vom 28.12.2000 S. 760) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) i. d. F. v. 03.10.1983, I. S. 578; berichtigt S. 720), zuletzt geändert durch Ges. vom 12.12.1991 (GBl. S. 860).

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat am 16. 02. 05 die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplan „Burgberg“ - 7. Teiländerung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Grethaldenweg als Satzung beschlossen:

#### § 1

### Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich ist die Planzeichnung vom 19. 10. 04 maßgebend.

### § 2 Festsetzungen

#### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen ( § 74 LBO )

##### 1.1 Baukörper

Die Baukörper sind in weitgehend rechteckiger, längsgestreckter und geschlossener Form zu erstellen.

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltend wirken.

##### 1.2. Dächer

Es sind Flachdächer festgesetzt. Als Dachaufbauten sind Aufzugsüberfahrten, Kamine, Schächte für technische Anlagen und Oberlichter zulässig.

Die Flachdächer der Wohngebäude sind extensiv zu begrünen. Das Substrat ist mit mindestens 10 cm Stärke aufzutragen.

Die Abdeckungen von Tiefgaragen sind mit Erde zu überdecken (Mindestauftrag einschl. Drainageschicht mindestens 50 cm) und intensiv zu begrünen.

##### 1.3. Fassaden- und Wandgestaltung

Als Fassadenmaterialien sind Putze, Beton, Verkleidungen aus Holz oder Naturstein, Glas sowie konstruktive Ständerkonstruktionen zulässig.

Große Kreisstadt Überlingen  
Bebauungsplan „Burgberg“ - 7. Teiländerung  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Grethaldenweg

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff-, Asbestzement oder Metallpaneelen sowie glänzende oder glasierte Materialien.

Erker und erkerähnliche Anbauten sind nicht zulässig.

**1.4. Farbgestaltung**

Für die Gestaltung der Außenwände von Hauptgebäuden und Garagen sowie außenliegende Mauern sind Weiß- und Grautöne, materialbedingte Farbtöne von Naturbaustoffen sowie gedeckte Farbtöne zulässig.

Nicht zulässig sind glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben.

**1.5. Flächen für Gemeinschaftsanlagen**

Im Geltungsbereich ist zwischen Baukörpern eine Gemeinschaftsgarage als Tiefgarage festgesetzt.

**1.6. Garagen – (§ 74 (1), 1 LBO)**

Neben der Tiefgarage sind keine weiteren Garagen im Plangebiet zulässig.

**1.7. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie**

Sie sind an den Fassaden und auf dem Dach der Gebäude zulässig.

**2.0. Werbeanlagen und Automaten- (§74 (1), 2 LBO)**

Werbeanlagen und Automaten sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

**3.0. Antennenanlagen- (§ 74 (1), 4 LBO)**

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

**4.0. Elektrische Freileitungen- (§ 74 (1), 5 LBO)**

Niederspannungs- und Kommunikationsfreileitungen sind unzulässig.

**5.0. Grundstücksgestaltung- (74 (1), 3 LBO)**

Für den geschützten Grünbereich gelten die Maßgaben der Verordnung des Landratsamtes Bodenseekreis zum Schutze des Grünbestandes „Burgbergpark Überlingen“ vom 01. Oktober 1984 in Verbindung mit den Festsetzungen des Grünordnungsplanes der 4. Teiländerung BPL Burgberg von 1982.

Für das Plangebiet wird zusätzlich festgesetzt:

Einfriedungen sind nur als ungeschnittene oder geschnittene Hecken gem. Pflanzenliste zulässig.

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der privaten Erschließungsflächen als Parkfläche gemäß Grünordnungsplan wiederherzustellen. Die Ergebnisse der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sind zu berücksichtigen.

Auffüllungen und Abgrabungen sind der vorhandenen Topographie anzupassen. Stützmauern sind nur ausnahmsweise dann zulässig, wenn die landschaftsgerechte Geländegestaltung dies erfordert. Ihre Höhe ist auf maximal 80 cm begrenzt.

Große Kreisstadt Überlingen  
Bebauungsplan „Burgberg“ - 7. Teiländerung  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Grethaldenweg

Die nicht überbauten Grundstücksflächen (Vorgärten, Gärten) sind als Grünflächen zu gestalten und gem. Pflanzenliste zu bepflanzen. Je 300 qm überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung gem. Pflanzenliste zu pflanzen, der vorhandene Grünbestand ist zu schonen.

Die Gestaltung und Bepflanzung der nicht überbauten Flächen muss spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode erfolgen.

Die Versiegelung des Bodens innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist auf das unbedingt erforderliche Minimum zu beschränken.

**5.1 Einfriedungen-** (§ 74 (1), 3 LBO)

Zulässig ist im Bereich der Zufahrt des Geltungsbereiches eine Toranlage für Fahrzeuge und Fußgänger, in eine Mauer, wie in der Planzeichnung dargestellt, bis zu 2,20 m Höhe gefasst.

Die bestehende Hecke ist gemäß dem Grünordnungsplan zum Schutz des Grünbestandes „Burgbergpark Überlingen“ zu ergänzen und zu pflegen.

Wildgatter oder Maschendrahtzäune im Bereich zu öffentlichen Wegen und Nachbargrundstücken sind, eingewachsen in Hecken, bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

**5.2. Bewegliche Abfallbehälter-** (§ 74 (1), 3 LBO)

Bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken sind so anzuordnen oder durch bauliche oder Bepflanzungsmaßnahmen zu verdecken, dass sie von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind.

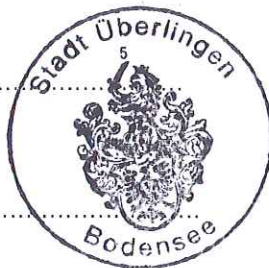
ausgefertigt:

Überlingen, den .....

27.07.05

*Wes*

Volkmar Weber  
Oberbürgermeister



## 4. BEGRÜNDUNG

### 1. Einleitung und Anlass der Planung

Die 7. Teiländerung des Bebauungsplans „Burgberg“ wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan Grethaldenweg auf Antrag der Grundstückseigentümer nach § 12 BauGB aufgestellt; der Durchführungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss abgeschlossen. In Anlehnung an die bereits ausgewiesenen Bauflächen mit einer sehr geringen Ausnutzung im Verhältnis zur sehr großen Grundstücksfläche soll diese mäßig erhöht werden.

Dabei wird die Gesamtfläche der Baufenster gegenüber dem bisher bestehenden Bebauungsplan nur um 2 qm (bisher 622 qm, jetzt 624 qm) und dies einschließlich der Flächen für Nebenanlagen (z.B. größere Balkone), vergrößert.

Die mäßige Erhöhung der Nutzfläche erfolgt über die Anzahl dreier Vollgeschosse und einem Penthousegeschoss mit Flachdach

Nach derzeitigen Gesichtspunkten ist dies im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sinnvoll und wünschenswert hier eine angemessene Nachverdichtung der bebaubaren Flächen zu ermöglichen.

Die Ausweisung der öffentlichen Fußwegeverbindung zwischen Primelweg und Grethaldenweg entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze des Plangebiets sowie der öffentlichen Ausweichstelle des Grethaldenwegs an der südöstlichen Grundstücksecke des Plangebiets erfordern eine Teiländerung der rechtsgültigen Bebauungspläne „Burgberg“ - 1. Teiländerung vom 20. März 1970 und „Burgberg“ - 4. Teiländerung vom 07. Mai 1982.

### 2. Entwicklung aus dem BPL Burgberg, 4. Teiländerung, der Verordnung zum Schutz des Grünbestandes und dem Flächennutzungsplan

Die 4. Teiländerung des BPL „Burgberg“ wurde am 31.03.1982 als Satzung festgesetzt. Die damalige Änderung wurde aus dem zu dieser Zeit rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan vom 14.11.1980 i. S. d. § 8 Abs. 2 S. 1 BBauG hergeleitet. In dem damaligen FNP ist der Geltungsbereich der 4. Teiländerung des BPL „Burgberg“ als Parkanlage dargestellt. Das Schloss und das Nebengebäude sind als Bestand im FNP dargestellt. Die Festsetzungen der 4. Teiländerung des BPL „Burgberg“ weichen in der Darstellung des FNP insoweit ab, als dass die festgesetzten, zu bebauenden Flächen und der bereits überbauten Fläche des nordöstlichen Flurstücks Nr. 3769/9 mit BG 96/031 von 1996 in der Fortschreibung des derzeit rechtsgültigen Flächenutzungsplanes vom 04.09.1998 nicht eingetragen sind. Gleichwohl ist im FNP vom 04.09.1998 der Burgbergpark als geschützter Grünbereich eingetragen. Die Verordnung vom 01.10.1984 des Landratsamtes Bodenseekreis als untere Naturschutzbehörde zum Schutz des Grünbestandes „Burgbergpark“ setzt im § 3 „Verbote“ (3) eindeutig fest, dass die bauliche Nutzung im BPL „Burgberg“ vom 31.03.1982 sowie die ordnungsgemäße Nutzung der Grünbestände in der bisherigen Art als private Park- und Gartenanlage unberührt bleiben. Die im Bebauungsplan „Burgberg“ - 7. Teiländerung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Grethaldenweg festgesetzten baulichen Anlagen und deren Erschließung sind im wesentlichen in der räumlichen Lage im Plangebiet sowie im überbauten Flächenverbrauch aus der 4. Teiländerung des BPL „Burgberg“ übernommen. Die geringfügige Anpassung der Lage der baulichen Anlagen erfolgt aufgrund des sich im Laufe der Zeit veränderten und derzeit gewachsenen Grün-/Baumbestandes.

Des Weiteren ist zu erwähnen, dass die 5. Teiländerung des BPL „Burgberg“ mit Satzungsbeschluss vom 1. Juni 1988 und die 6. Teiländerung des BPL „Burgberg“ mit Satzungsbeschluss vom 25. Januar 1989 jeweils in einem anderen räumlichen Geltungsbereich zugeordnet sind und die Festsetzungen des Bebauungsplans „Burgberg“ - 7. Teiländerung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Grethaldenweg nicht berühren.

Große Kreisstadt Überlingen  
Bebauungsplan „Burgberg“ - 7. Teiländerung  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Grethaldenweg

**3. Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil des Stadtteils „Burgberg“. Es umfasst eine Fläche von ca. 6017 qm.

Der Geltungsbereich der Änderung betrifft ausschließlich die Grundstücke:

- Flurstück- Nr. 3769/4
- Flurstück- Nr. 3769/5
- Flurstück- Nr. 3769/6
- Flurstück- Nr. 3769/7
- Flurstück- Nr. 3769/10
- Teilbereich des Flurstück- Nr. 4023/1

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Nordosten von der parkartigen Fläche mit dichtem Baumbestand  
Flurstück- Nr. 3769 und 3769/8
  
- im Südosten durch zwei- und mehrgeschossige Wohnbebauung  
Flurstück- Nr. 4466, 4467, 4468, 4469 und 4470
  
- im Südwesten durch den „Grethaldenweg“  
Flurstück- Nr. 894
  
- im Nordwesten durch mehrgeschossige Wohnbebauung und den „Primelweg“  
Flurstück- Nr. 4023/1, 4023/2 und 4269

Das Gelände des Plangebietes fällt von Nordwest nach Südost um ca. 6 m (von ca. 486,00 m üNN auf ca. 480,00 m üNN).

**4. Rechtsgrundlage**

Beschluss des Gemeinderates zum Bebauungsplan „Burgberg“ - 7. Teiländerung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Grethaldenweg“ vom .....

**5. Bisherige Festsetzungen der 1. und 4. Teiländerung des Bebauungsplanes „Burgberg“**

Die erste und vierte Teiländerung wurde nach damaligen planerischen Gesichtspunkten aufgestellt und am 20.03.1970 bzw. 31.03.1982 rechtsverbindlich mit Bezug auf die BauNVO vom 01.01.1969 bzw. 15.09.1977 jeweils als Satzung beschlossen.

**6. Planungserfordernis/ Ziel und Zweck der Änderung**

Die Teiländerung bietet die Möglichkeit der Herstellung weiteren Wohnraums in einem schon bestehendem Gebiet, das bereits als „Reines Wohngebiet“ in einem geschützten Grünbereich ausgewiesen wurde.

Dies kann hier bei nahezu identischem Grundflächenverbrauch zur bisherigen Bebauungsplanung realisiert werden.

Die Anpassung der Dachform und der damit verbundenen verbesserten Wohnungsrundrisse ohne „Dachschrägen“ in den oberen Ebenen wird aus der umliegenden, für den Stadtteil „Burgberg“

Große Kreisstadt Überlingen  
Bebauungsplan „Burgberg“ - 7. Teiländerung  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Grethaldenweg

typischen, kubischen Bauweise- und Gebäudeformen entwickelt.

Die Gebäudehöhen werden zum einen aus dem Vergleich der westlichen und auch nordöstlichen Gebäudehöhen und zum anderen aus den bereits im bestehenden Bebauungsplan ermöglichten geometrisch entwickelbaren Firsthöhen hergeleitet. (s. Anlagen)

Hieraus impliziert sich die Anzahl der Geschosse einschließlich des Penthouse's.

Die Schaffung einer öffentlichen Fußwegeverbindung zwischen dem Grethaldenweg und dem Primelweg erleichtert die Anbindung der Spazierwege um die Grünfläche des „Schumacherackers“ zwischen dem Grethaldenweg und Werner-Haberland-Weg. Dies gilt auch für den dortigen „Bolz“- und Kinderspielplatz.

Insbesondere wird der nördliche „Burgberg“ diesbezüglich besser angebunden. Im Gegenzug entsteht eine kurze, fußläufige Verbindung des Gebiets „Langasse“ an das Versorgungszentrum „Burgberg“.

Durch eine Vergrößerung des Einfahrtbereichs zu den Gebäuden im Plangebiet entsteht die Möglichkeit einer öffentlichen Ausweichstelle parallel zum Grethaldenweg.

Bisher ist ein Ausweichen bei gegenläufigem Fahrverkehr auf dem Grethaldenweg nur im unteren Bereich bei den Garagen auf Privatgelände nicht zulässig, aber möglich.

Eine ordentliche, zur öffentlichen Nutzung ausgewiesene Ausweichstelle im oberen Bereich, bevor der Grethaldenweg nur noch als Fußweg zulässig ist, verbessert die derzeitige Verkehrssituation für das KFZ-befahrene Teilstück im Begegnungsverkehr mit Fußgängern wesentlich. Die Strecke auf welcher ein Ausweichen nicht möglich ist, verkürzt sich dadurch von 62 m auf ca. 45 m.

Im Rahmen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einer verbesserten Wege-, Verkehrs- und Leitungsführung ist eine Teiländerung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich.

Folgende Punkte sind von der Änderung betroffen:

- a) Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenzen.
- b) Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Ausweichstelle entlang des Grethaldenwegs an der südlichen Grundstückszufahrt.
- b) Änderung der Dachform vom Satteldach 36° bis 45° Dachneigung ohne angegebene Firstrichtung wird an die umliegende, für den Burgberg typische Dachform „Flachdach“ angepasst.
- c) Erhöhung der Anzahl von zwei auf vier Wohneinheiten je Baufenster, daraus resultierend die Erhöhung der Geschossflächenzahl von ca. 0,20 auf 0,33.
- d) Erhöhung der Zahl der Geschosse von 1+1 auf 3+1.
- e) Anpassung der bestehenden Baufenstergeometrie an die Planvorlage zur Bauvoranfrage vom 23.07.2001. Die Baufenstergesamtfläche des Bestandes von 622 qm ist gegenüber der Ausweisung der neuen Baufenster von 624 qm nur unwesentlich geringer.
- f) Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt nach den Ergebnissen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung vom Juli 2002.

## 7. Bestand

Das Plangebiet ist derzeit mit einer ehemaligen Jagdhütte bebaut, die rückgebaut und möglicherweise einer anderweitigen, neuen Nutzung zugeführt werden kann.

Südöstlich befinden sich zweigeschossige Reihenhäuser und fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser, nordwestlich vier bis sechsgeschossige Mehrfamilienhäuser in unmittelbarer Nachbarschaft. Nördlich im Anschluss ist der verdichtete Baumbestand sowie die Nordbebauung des Burgbergparks, südlich der Grethaldenweg. Zwischen der Bebauung „Burgberg“ und „Langasse“ bildet eine Streuobstwiese (Schumacher Acker) eine deutliche Zäsur zu den dort hergestellten Gebäuden.

**8. Erschließung**

Die Erschließung der Baufenster des Plangebietes erfolgt über den Grethaldenweg an der südlichen Grundstücksecke. Das Einfahrtstor ist ca. 8 m in das Grundstück zurückversetzt, so dass hier vor dem Tor ein Stauraum und eine Wendemöglichkeit für PKW und Kleintransporter entsteht. Die innere Erschließung erfolgt über einen privaten Wohnweg mit Wendemöglichkeit für Anliefer- und Rettungsfahrzeuge.

**9. Städtebau/ Gebäude/ Energiekonzept**

Die geplante Bebauung orientiert sich an den bereits vorgesehenen Standorten der Baufenster der 4. Teiländerung des BPL „Burgberg“.

Die geplanten Gebäudekörper staffeln sich entsprechend des Geländeverlaufs in östlicher Richtung ab. Die neuen kompakten Baukörper / Baufenster orientieren sich nach Südwesten.

Die Bebauung erscheint dabei in offener Bauweise, die Durchblicke zum dichten Baumbestand im Hintergrund ermöglicht. Die Dachform ist dem stadtteilsüblichen Flachdach angepasst. Die Geschossentwicklung orientiert sich an den nachbarlichen Gebäuden. Die Gebäudehöhen bleiben in vielen Teilen deutlich unter dem bestehenden Baumbewuchs.

Die Einsehbarkeit durch die Nachbarschaft ist durch den hohen Baumbewuchs an den Grundstücksgrenzen praktisch nicht gegeben. Eine sichtbare, prägnante Auswirkung auf den Stadtprospekt Überlingens vom Bodensee ist im Westen durch die höheren und massiven Gebäude „Primelweg“, im Osten durch die vorgelagerten Grünbestände verdeckt, optisch unauffällig wahrnehmbar.

Um den Gedanken der Agenda 21 und der Idee „Solares Wohnen im Park“ Rechnung zu tragen, sollen bei den Wohngebäuden die Forderungen der EnEV weit übertroffen werden.

Konstruktionen im hochgedämmten Bereich ( $u$ -Werte ca. 0,15- 0,22 kWh/m<sup>2</sup>a) und eine standortbedingte, hochgradige Ausnutzung der solaren Energie, passiv durch hohe Glasanteile Richtung Südosten und Südwesten, sollen zur Energieeinsparung, zu verringerter Schadstoffemission der Atmosphäre und zu einem behaglichen und hohen Wohnwert beitragen.

Die Gewinnung von „Heizwärme“ wird CO<sub>2</sub>-neutral mit Holzpellets, aktiver Solarenergie und Wärmerückgewinnung erzielt.

**10. Stellplätze**

17 Stellplätze werden in einer erdüberdeckten, intensiv begrünten Tiefgarage zwischen den Gebäudekörpern erstellt. Auf dem Wendepplatz besteht die Möglichkeit für Liefer- und Besuchsfahrzeuge kurzzeitig zu parken.

**11. Grünplanung, Regenwasser**

Die Verordnung der Landratsamtes Bodenseekreis als untere Naturschutzbehörde zum Schutze des Grünbestandes „Burgbergpark Überlingen“ vom 01.10.1984 bleibt unberührt.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Burgberg“ - 7. Teiländerung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Grethaldenweg“ wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im Juli 2002 erstellt, die naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen verifiziert. Hierzu liegt durch den Landschaftsarchitekten ein gesonderter Bericht im Anhang vor. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden nach der Empfehlung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im Plangebiet vorgenommen. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Große Kreisstadt Überlingen  
Bebauungsplan „Burgberg“ - 7. Teiländerung  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Grethaldenweg

Der für die 4. Teiländerung des Bebauungsplanes „Burgberg“ gefertigte Grünordnungsplan wird in allen Teilen in den Bebauungsplan „Burgberg“ - 7. Teiländerung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Grethaldenweg übernommen.

In Ergänzung hierzu sollen die Flachdächer der Gebäude extensiv, die erdüberdeckte Tiefgarage intensiv begrünt werden. Anfallendes Regenwasser wird dem Erdreich in ausgewiesenen Retentionsflächen zugeführt.

**12. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Abwasser, Gas, Strom, Telekommunikation erfolgt über den Grethaldenweg.

Die Müllentsorgung muss von ihrer üblichen Route mit Wendemöglichkeit im Werner- Haberlandweg nicht abweichen.

Die bestehenden Ver- und Entsorgungskapazitäten sind in der Lage, das zusätzliche Potential aufzunehmen. Die Versorgung des Gebietes wurde bereits in der Begründung vom 07.05.1982 der Stadt Überlingen zur vierten Teiländerung des BPL Burgberg gewährleistet.

**13. Planverwirklichung**

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplan „Burgberg“ - 7. Teiländerung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Grethaldenweg ist gemäß § 12 BauGB der Abschluss eines Durchführungsvertrages sowie dessen Notarielle Beurkundung erforderlich. Darin sollen folgende Punkte geregelt werden:

- die Regelung der Kosten zur Durchführung des Planverfahrens
- die Regelung für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, des öffentlichen Fußwegs und der öffentlichen Ausweichstelle..
- die Regelung der Eigentums- und Herstellungsverhältnisse für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- die Regelung der Durchführung des geplanten Vorhabens
- die Regelung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

**14. Planfertigung**

Vorhabenträger:

A. Schreiber/W. Schreiber BGB Gesellschaft  
Schillerstrasse 20  
69115 Heidelberg

Bebauungsplan:

Andreas Niedermeyer  
Architekt  
Hofstatt 16  
88662 Überlingen

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung:

Helmut Hornstein  
Freier Landschaftsarchitekt und Stadtplaner  
Aufkircherstrasse 25  
88662 Überlingen



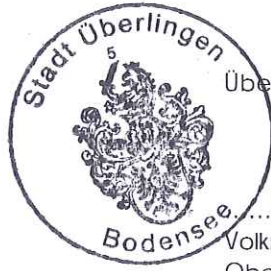
Große Kreisstadt Überlingen  
Bebauungsplan „Burgberg“ - 7. Teiländerung  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Grethaldenweg

Höhenaufnahme/ Lageplan:


Ingenieurbüro  
Günter Görlitz  
Im Hafengießer 5  
88662 Überlingen

Überlingen, den 27. 07. 05 .....

  
.....  
Andreas Niedermeyer  
Architekt



Überlingen, den 27. 07. 05 .....

  
.....  
Volkmar Weber  
Oberbürgermeister

Große Kreisstadt Überlingen  
Bebauungsplan „Burgberg“ - 7. Teiländerung  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Grethaldenweg

**Große Kreisstadt Überlingen/Bodensee**  
**Bebauungsplan „Burgberg“ - 7. Teiländerung**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Grethaldenweg**

**ANLAGEN**

- Lage im Stadtgebiet
- Lage im Stadtteil
- Auszug aus dem FNP 1998
- Eingriffs- Ausgleichbilanzierung, Büro Hornstein mit best. Grünordnungsplan, best. Beiplan und der Verordnung des LRA zum geschützten Grünbereich im Anhang