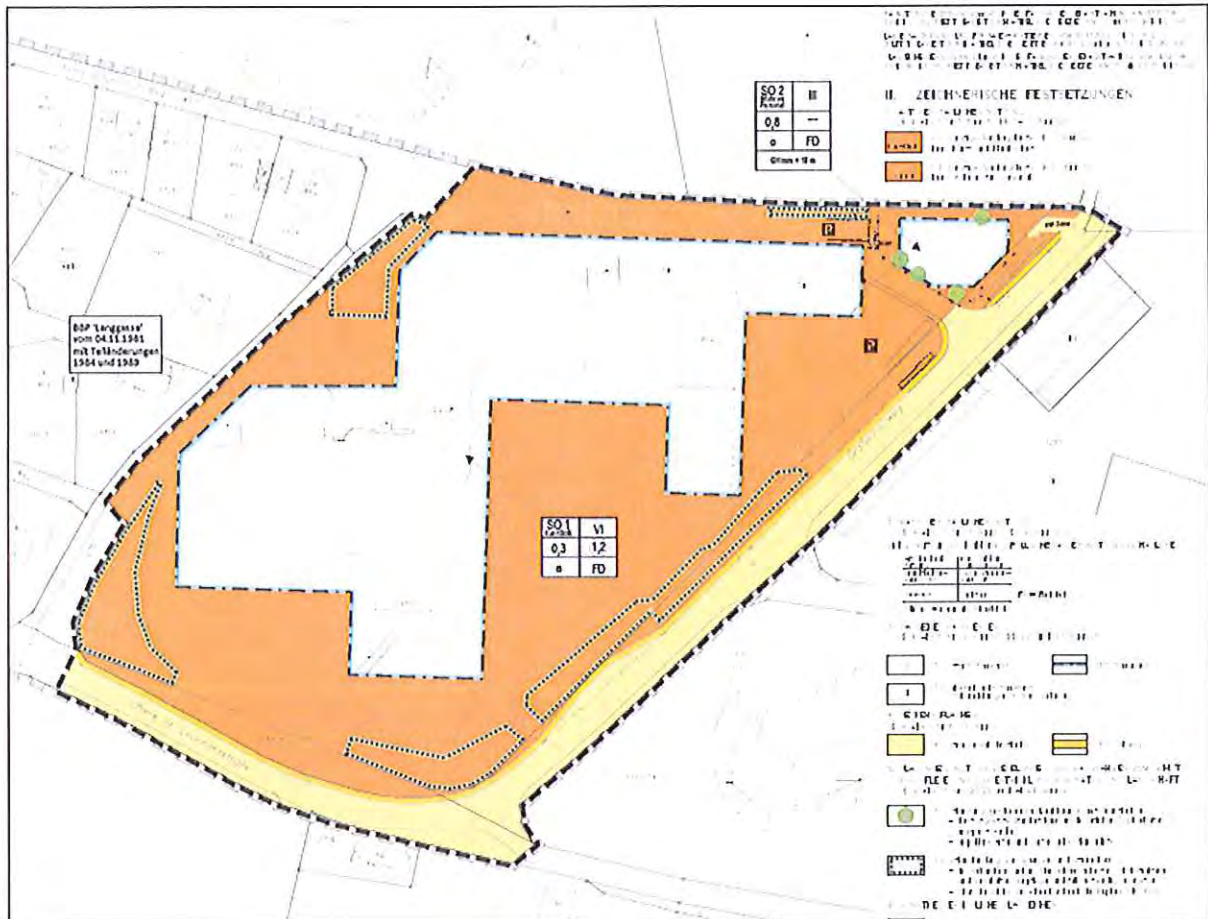


**„Langgasse“
11. Teiländerung**

Textteil

Stadt Überlingen am Bodensee
Bebauungsplan „Langgasse – 11. Teiländerung“
 (Rechtsverbindlichkeit: 16. Januar 2014)

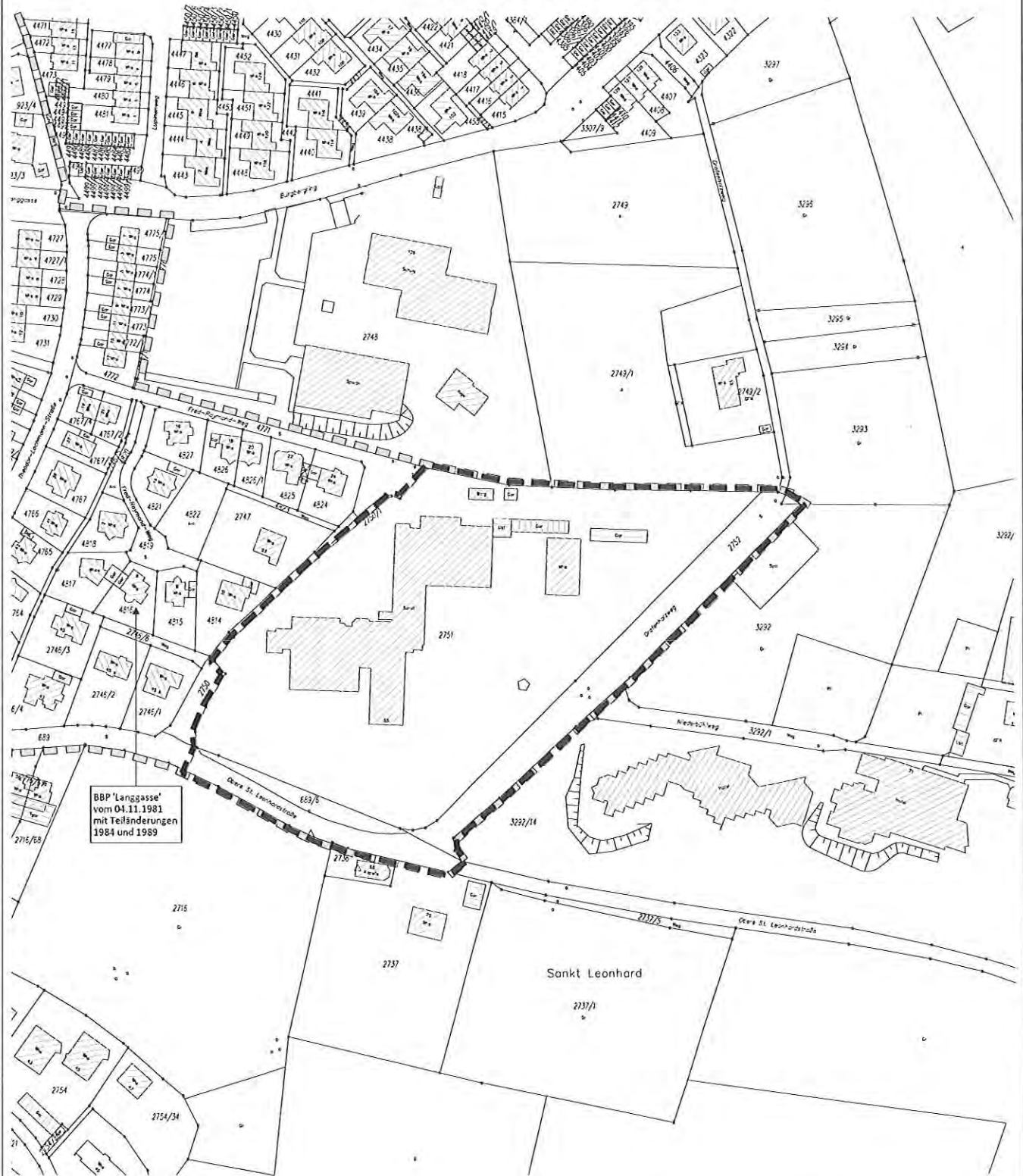


Ausfertigung 4 von 6

Inhalt:

1. Abgrenzungsplan
2. Rechtsplan / Lageplan
3. Planungsrechtliche Festsetzungen
4. Örtliche Bauvorschriften
5. Begründung

BEBAUUNGSPLAN 'LANGGASSE' 11. TEILÄNDERUNG IN ÜBERLINGEN STADT ÜBERLINGEN, BODENSEE-KREIS ABGRENZUNGSPLAN



BBP 'Langgasse'
vom 04.11.1981
mit Teiländerungen
1984 und 1989

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 11. Teiländerung zum Bebauungsplan 'Langgasse' (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Geltungsbereich des rechtskräftigen BBP 'Langgasse' vom 13.06.1966 und 04.11.1981 mit Teiländerungen 1984 und 1989

Maßstab: 1 : 2.500		Projektnummer: 1853	
		Plannummer: 1853/abgrenz-1.2	
Gez./Geö.	Datum	Änderungsvermerk	Grundlage: Kataster
JS/Gf	25.09.13	Abgrenzungsplan	
JS/Gf	16.12.13	Geltungsbereich, Satzungsbeschluss	
GFRÖRER-FREITAG Architekten GmbH Owinger Str. 2 88662 Überlingen			
		Büro Überlingen Tel.: 07551/8008-0 Fax: 07551/8008-44 info@freitag-gfroerer.de	Büro Emmingen Dettensstr. 23 72186 Emmingen Tel.: 07485/9769-0



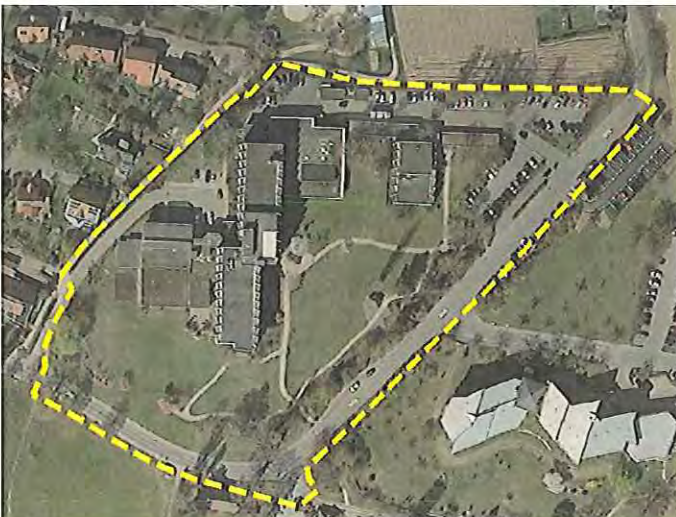
**STADT ÜBERLINGEN
BODENSEEKREIS**

**BEBAUUNGSPLAN
"LANGGASSE" 11. TEILÄNDERUNG
nach § 13a BauGB**

in Überlingen am Bodensee

**PLANUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN**

Stand: 16.12.2013



**GFRÖRER-FREITAG
Architekten GmbH
Owingerstraße 2**

88662 Überlingen

Stadt Überlingen

Bodenseekreis

BEBAUUNGSPLAN

"LANGGASSE" 11. TEILÄNDERUNG

nach § 13a BauGB

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung (LBO) Für Baden-Württemberg i.d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S 1509)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. April 2013 (GBl. S. 55, 58).

Aufgrund des § 9 Abs. 1-3 (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1-25 c der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§§ 1-23 BauNVO + § 9 BauGB)

1 GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Bebauungsplan schwarz gestrichelt dargestellt (Lageplan M 1 : 500 im Original).

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

2.1 SO 1 Sondergebiet „Kur- und Klinikgebiet“ (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

2.2 SO 2 Sondergebiet „Wohnen für Personal“ (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

Zulässig sind Wohnungen für Klinik- und Hotelpersonal, das in einem Arbeitsverhältnis zur Birkle-Klinik oder zum Parkhotel St. Leonhard steht.

3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

3.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

3.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der maximalen Gebäudegesamthöhe begrenzt. Diese bezieht sich auf die Erdgeschossfußbodenhöhe EFH.

Für die Bereiche SO 1 und SO 2 gilt:

Die Erdgeschosshöhen sind im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde der Stadt Überlingen zu ermitteln.

Sie sind im Baugesuch darzustellen anhand von mind. 2 Schnitten an den Aussenkanten der Gebäude (im allgemeinen an den Giebelseiten) und einem Schnitt in der dazu senkrecht stehenden Achse (im allgemeinen Längsschnitt).

Diese Schnitte sind auf Meereshöhe zu beziehen. Die dafür notwendigen Bezugspunkte der NN-Höhen sind auf dem Bauamt zu erfragen.

3.3 Grund- Geschossflächen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)

Die im Bebauungsplan angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sind entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt. Es handelt sich um Maximalwerte, die durch die ausgewiesenen Baufelder eingeschränkt sein können.

4 BAUWEISE UND BAUGRENZEN
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Planeintrag in der Nutzungsschablone und in der Zeichenerklärung des Lageplanes.

5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.

6 GARAGEN UND CARPORTS
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

6.1. Garagen (GGa, Ga, TGs) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.

6.2. Bei Grundstücken im SO, soweit diese an einer öffentlichen Straße liegen, ist eine Zufahrtsbreite von mehr als 5,00 m zulässig.

7 NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 und § 23 BauNVO)

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der in diesem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen, und keine anderen Festsetzungen bzw. Belange entgegenstehen.

Zulässig sind Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, da für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Auf Flächen mit Pflanzbindung und Pflanzgebot sind Nebenanlagen nicht zulässig.

8 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DES BODENS
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

9 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Im Lageplan sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eingetragen.

10 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den angrenzenden Grundstückflächen Böschungen und notwendige Stützmauern generell zulässig. Eine genaue Festlegung erfolgt im Erschließungsplan.

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen bei einer Randeinfassung ein Hinterbeton mit bis zu 0,3 m horizontaler Tiefe zulässig.

Die Geländeverhältnisse und unterschiedlichen Höhen benachbarter Grundstücke sind durch Böschungen einander anzugleichen

Fundamente für Straßenbeleuchtung, Verkehrs- oder Hinweisschilder sind auf privaten Grundstücken zu dulden.

III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Im Grünordnungsplan von 1980 sind Festsetzungen über Pflanzgebote sowohl im öffentlichen wie auch im privaten Bereich getroffen worden. Diese Festsetzungen, soweit sie § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB betreffen, sind Bestandteil der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Änderungen gegenüber Grünordnungsplan siehe Lageplan 11. Änderung.

Insbesondere die im Lageplan unter Pkt. 5.2. dargestellten Pflanzbindungen für vorhandene Bäume und Sträucher sind zwingend.

Erforderliche Gehölzrodungen sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten im Winterhalbjahr durchzuführen.

IV. HINWEISE

Siehe örtliche Bauvorschriften

Aufgestellt:

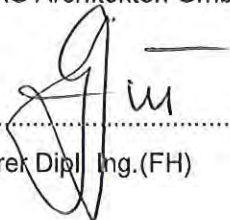
Überlingen, den 25.09.2013

zuletzt geändert:

Überlingen, den 16.12.2013

GFRÖRER-FREITAG Architekten GmbH
Owinger Str. 2
88662 Überlingen

.....
Bearbeiter: G. Gfrörer Dipl. Ing. (FH)



Anerkannt und ausgefertigt:

Überlingen, den 18.02.14



.....
Frau Sabine Becker, Oberbürgermeisterin

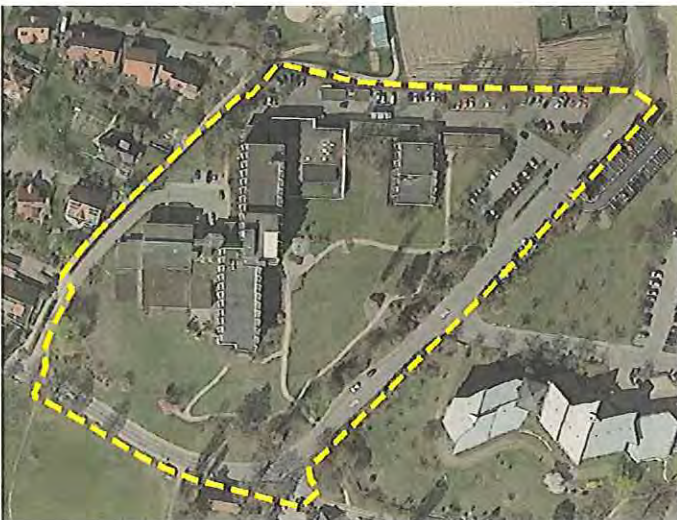


**STADT ÜBERLINGEN
BODENSEEKREIS**

**BEBAUUNGSPLAN
"LANGGASSE" 11. TEILÄNDERUNG
nach § 13a BauGB
in Überlingen am Bodensee**

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Stand: 16.12.2013



**GFRÖRER-FREITAG
Architekten GmbH
Owingerstraße 2**

88662 Überlingen

**Stadt Überlingen
Bodenseekreis**

**BEBAUUNGSPLAN
"LANGGASSE" 11. TEILÄNDERUNG
nach § 13a BauGB**

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Vorschriften sind:

- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440)
- Gemeindeordnung (GemO) Baden-Württemberg in der neuesten Fassung.

Aufgrund der LBO und Gemeindeordnung Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende örtliche Bauvorschriften erlassen.

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

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs.1 LBO)

1.1 Fassaden- und Dachgestaltung

Bei Material- und Farbwahl für Außenwände und Dachdeckungen sind grelle Farben sowie stark reflektierende und spiegelnde Materialien -ausgenommen Glas- unzulässig. Die Verwendung von Materialien zur Dacheindeckung, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann, ist nicht zulässig.

Trapezbleche dürfen nur mit Farbanstrich verwendet werden.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

1.2 Antennen und Freileitungen

Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldefreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

Zulässig sind paraboloiden Vorrichtungen für Telekommunikation und Datenübertragung bis zu einem Durchmesser von 1,0 m. Sie sind farblich dem Standort am Gebäude anzupassen

1.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind auf den nicht überbaubaren Flächen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO unzulässig.

Das Anbringen von Werbung ist nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ zulässig und darf nur am Gebäude, nicht auf dem Dach, erfolgen. Ebenso sind Lauflicht-Wechsellichtanlagen unzulässig.

2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

2.1 Gestaltung der nicht bebauten Flächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen und notwendige Stützmauern dürfen erst 0,50 m hinter der Fahrbahnbegrenzungslinie errichtet werden.

Bei Einfriedigungen die an landwirtschaftliche Flächen angrenzen, ist ein Grenzabstand von 0,50 m einzuhalten.

Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung bereits bestehende rechtmäßig errichtete Einfriedigungen werden durch diese Regelung nicht berührt. Sie können instand gesetzt und erneuert werden.

Zur besseren Durchlässigkeit für Kleintiere dürfen zaunartige Einfriedigungen nur ohne Sockelmauern errichtet werden.

Die Festlegungen bezüglich der Einfriedigungen aus dem Grünordnungsplan bleiben unberührt.

2.3 Geländegestaltung

Alle Geländeänderungen (Abgrabungen, Auffüllungen) sind in den zeichnerischen Unterlagen im Kenntnissgabe- bzw. Baugenehmigungsverfahren deutlich ablesbar und auf Meereshöhe bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile).

Geländeänderungen müssen mit den Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken entsprechend abgestimmt werden.

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden zu berücksichtigen (§ 4 BodSchG, §§ 1 und 202 BauGB, §§ 1 und 2 BNatSchG). Anfallendes nicht kontaminiertes Aushubmaterial (Oberboden) ist nach Möglichkeit wieder auf dem Baugrundstück einzubauen.

2.4 Straßenbeleuchtung / Hinweisschilder

Die Grundstückseigentümer haben das Anbringen von

- Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör,
- sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen

auf ihren privaten Grundstücken zu dulden.

III. HINWEISE

Oberboden und Erdarbeiten

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

Die Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.1 BauGB wird hingewiesen.

Denkmalschutz

Bei der Durchführung der Bebauung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind gem. § 20 DSchG unverzüglich dem Regierungspräsidium Tübingen, Abteilung 2, Referat 25 zu melden. Die Fundstelle ist dabei 4 Tage nach Anzeige unberührt zu lassen, wenn das Amt nicht einer Verkürzung zustimmt.

Auf die Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Geotechnik

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrubensicherung, Grundwasser und dergl. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Grundwasserschutz

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern.

Beseitigung von Niederschlagswasser

Gemäß § 45 Abs. 3 Satz 3 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg gilt das Gebot der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser.

Entsprechend der Verordnung des UVM vom 22. März 1999 über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, sind kupfer-, zink- und bleigedachte Dachflächen durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung und eine damit verbundene Auslösung von Metallbestandteilen zu behandeln.

Es wird auf die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsbereichen“ der LUBW sowie auf das Regelwerk „ATV DVWK A-138“ hingewiesen.

Löschwasserversorgung:

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 96m³/h für mindestens 2 Stunden nachzuweisen. Hinweis: 96m³/h = 1600 l/min. Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der zuständigen Brandschutzdienststelle sowie Bauaufsichtsbehörde vor Baubeginn vorzulegen. Auf das Arbeitsblatt W405 (Technische Regel "Arbeitsblatt W405" des DVGW(Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V.) sowie das Arbeitsblatt W331 wird hingewiesen. Aus einsatztaktischen Gründen muss von jedem Gebäudezugang in max. 80 m Entfernung eine Entnahmestelle für Löschwasser (Hydrant im öffentlichen Straßenland) vorhanden sein bzw. vorgesehen werden; der Mindestabstand soll 15 - 20 m nicht unterschreiten.

Flächen für die Feuerwehr:

Die Flächen für die Feuerwehr sind nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) vom 17.09.2012 (GABL. 2012 S. 859) und nach DIN 14090 auszuführen. Zu rückwärtigen Gebäuden und zu Gebäuden, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, müssen geeignete Zufahrten oder Zugänge (von öffentlichen Verkehrsflächen aus) und geeignete Aufstell- und Bewegungsflächen vorhanden sein. Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stelle mehr als 8 m über Gelände liegt, ist eine Zu- und Durchfahrt (von öffentlichen Verkehrsflächen aus) zu schaffen.

Aufgestellt:

Überlingen, den 25.09.2013

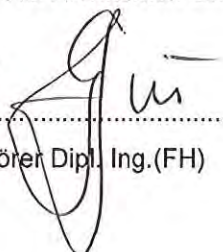
zuletzt geändert:

Überlingen, den 16.12.2013

GFRÖRER-FREITAG Architekten GmbH

Owinger Str. 2

88662 Überlingen



.....
Bearbeiter: G. Gfrörer Dipl. Ing.(FH)

Anerkannt und ausgefertigt:

Überlingen, den **19.2.14**



.....
Frau Sabine Becker, Oberbürgermeisterin

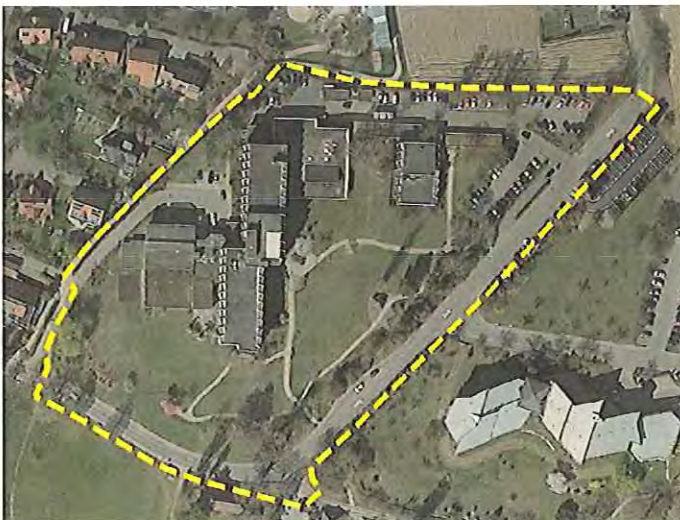


**STADT ÜBERLINGEN
BODENSEEKREIS**

**BEBAUUNGSPLAN
"LANGGASSE" 11. TEILÄNDERUNG
nach § 13a BauGB
in Überlingen am Bodensee**

BEGRÜNDUNG

Stand: 16.12.2013



**GFRÖRER-FREITAG
Architekten GmbH
Owingerstraße 2**

88662 Überlingen

Stadt Überlingen
Bodenseekreis

BEBAUUNGSPLAN

"LANGGASSE" 11. TEILÄNDERUNG

nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

1 Erfordernis der Planaufstellung

Bereits im Jahr 1966 wurde der Bebauungsplan „Langgasse“ aufgestellt und vom Regierungspräsidium Südbaden genehmigt.

Mit mehreren Änderungen aufgrund sich verändernder Bedürfnisse und Wohnbauformen wurde der Bebauungsplan angepasst und fortgeschrieben. Die letzte Änderung wurde im Jahre 1989 durchgeführt.

Im Bereich der Birkle-Klinik wurden bis heute mehrere Anbauten im Rahmen einer Befreiung zugelassen.

Die Stadt Überlingen am Bodensee beabsichtigt nun eine weitere Teiländerung des Bebauungsplanes „Langgasse“ im Bereich der Birkle-Klinik vorzunehmen. Grund hierfür ist vor allem der geplante Neubau eines Personalhauses im nordöstlichen Teil.

Die allgemein bekannten Schwierigkeiten im Personalbereich des Gesundheitswesens verlangen die Bereitstellung von Personalwohnungen in direkter Zuordnung zum Arbeitsplatz, vor allem für Mitarbeiter außerhalb von Überlingen. Zudem sollen kleinere, zum Teil bereits realisierte Anbauten sowie geplante Erweiterungen in die Änderung mit einbezogen und aktualisiert werden.

Im derzeitigen nicht einfachen Wettbewerb hat die Birkle-Klinik eine gute Auslastung. Zur Bestandssicherung und für eine weitere positive Entwicklung ist die Klinikleitung bemüht weitere Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen durchführen zu können. Die Stadt Überlingen möchte deshalb mit dieser Bebauungsplanänderung dazu beitragen, dass der Standort gesichert und den hohen Anforderungen eines sich stetig veränderten Gesundheitswesens gerecht werden kann.

Der Gemeinderat von Überlingen hat in seiner Sitzung vom 25.09.2013 beschlossen, ein Verfahren zur 11. Änderung des Bebauungsplanes 'Langgasse' einzuleiten. Das Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

1.1 Beschleunigtes Verfahren / Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Voraussetzungen zum „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB werden erfüllt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die zulässige Grundfläche der noch überbaubaren Grundstücke deutlich kleiner als 20.000 m² ist (siehe Kapitel 2) und weder UVP-pflichtige Vorhaben noch Natura 2000 Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete) betroffen sind.

Für das Planungsverfahren ergeben sich nach § 13a (2) BauGB folgende begünstigende Besonderheiten:

- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB;

- Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung;
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als bereits erfolgt oder zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden;
- Umweltbelange sind im Rahmen der Abwägung entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Besonderheiten des Planungsverfahrens sind entsprechend § 13a (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

2 Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Stadtrand von Überlingen am Bodensee, unterhalb der B 31. Im Osten grenzen unmittelbar Parkplätze mit Grünflächen, der Niederbühlweg und eine Hotelanlage an. Südlich befinden sich eine Kapelle, Grünflächen sowie ein Grundstück mit Wohnhaus. Westlich schließt vorhandene Wohnbebauung an. Nördlich liegen Schule, Sporthalle und Kindergarten, Wohnhäuser sowie Acker- und Wiesenflächen.



Der räumliche Geltungsbereich der 11. Teiländerung umfasst eine Fläche von 2,602 ha und ist in dem beiliegenden Abgrenzungsplan im Maßstab 1 : 2.500 dargestellt.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die folgenden Flurstücke:

Nr. 689 (Obere St. Leonhardstr.) i.T, 689/6, 2751, 2752 (Grafenholzweg) und 3293 i.T.

Er wird begrenzt

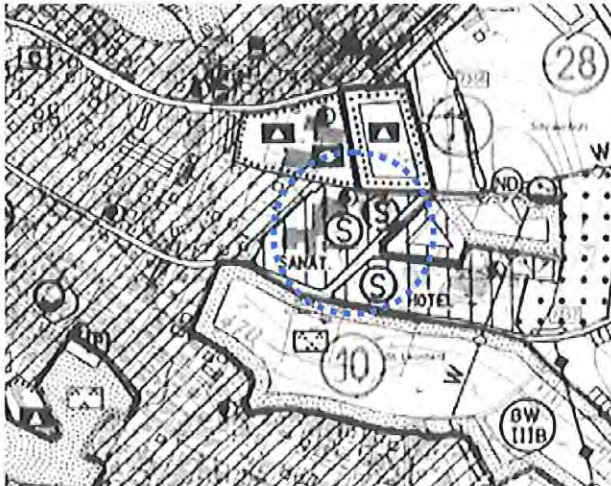
im Norden: durch die Flurstücke Nr. 2748, 2749/1, 2752 (Grafenholzweg) i.T. und 3293 i.T.;

im Westen: durch die Flurstücke Nr. 689 i.T., 2750 (Weg), 2750/1 und 4771 (Fred-Raymond-Weg);

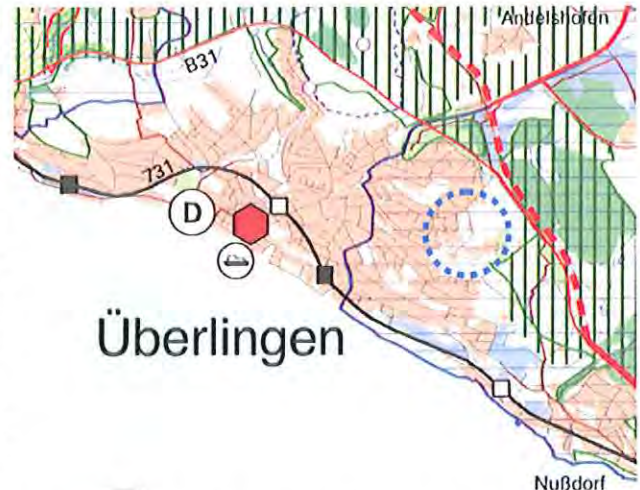
im Süden: durch die Flurstücke Nr. 2716, 2736 und 2737;

im Osten: durch die Flurstücke Nr. 689 i.T., 3292, 3292/1 (Niederbühlweg) und 3292/14.

3 Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen



Ausschnitt FNP VG Überlingen-Owingen-Sipplingen



Ausschnitt Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen als Sonderbaufläche dargestellt.

Der Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben weist das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche (Sondergebiet) aus. Der Bebauungsplan liegt im schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft.

Die Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des Wasserschutzgebietes „Überlingen-Nußdorf“ der Zone III B mit der Nr. 435111.

Weitere naturschutzrechtliche Festsetzungen einschließlich Gebietsausweisungen nach Natura 2000 sowie Vogelschutzgebiete nach europäischem Recht sind nicht betroffen und befinden sich auch nicht im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches.

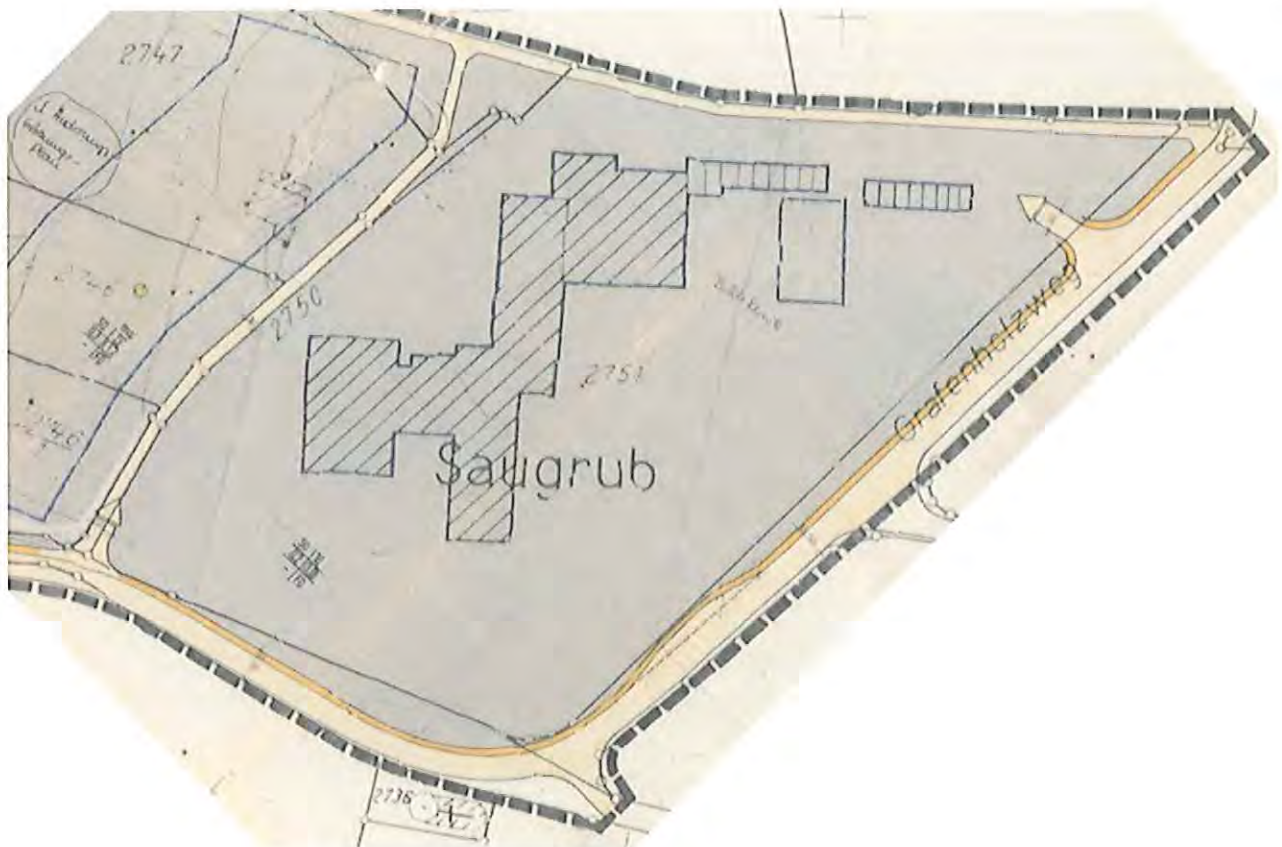
Überschwemmungsgebiete werden ebenfalls nicht tangiert.

4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Fläche der Teiländerung liegt vollständig im rechtskräftigen Bebauungsplan „Langgasse“ vom 04.11.1981 mit Teiländerungen 1984 und 1989.

Der B-Plan setzt für das Flurstück 2751 eine Sondergebietsfläche mit 6 Vollgeschossen fest. Die GRZ beträgt 0,2, die GFZ 1,0. Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig.

Der Bereich für den geplanten Neubau liegt im Sondergebiet aber außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.



Bebauungsplan 'Langgasse' (Planauszug)

Der Geltungsbereich und die Festsetzungen des Bebauungsplanes 'Langgasse' vom 13.06.1966 und 04.11.1981 werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes 'Langgasse' 11. Teiländerung für diesen Bereich aufgehoben.

5 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Personalwohngebäudes sowie die Aktualisierung bisheriger und zukünftiger Erweiterungsbauten geschaffen werden.

Die Bebauungsplan-Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

5.1 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Teiländerung des Bebauungsplanes befindet sich am nordöstlichen Stadtrand von Überlingen am Bodensee bei der bestehenden Birkle-Klinik.

Innerhalb des parkartigen Areals befindet sich die Klinik mit ihren 2- bis 6-geschossigen Gebäuden.

Auf dem nördlichen asphaltierten Parkplatz soll ein 2-geschossiges Personalgebäude mit Flachdach entstehen. Die Architektur ist zurückhaltend und orientiert sich am Bestand.

Die durch den Neubau entfallenden Stellplätze (17 Stück) werden im Bereich des Neubaus (12 Stück) sowie durch die Schaffung weiterer Stellplätze am Bestandsparkplatz südlich kompensiert.

5.2 Städtebauliche Konzeption

5.2.1 Sondergebietsfläche

Für das Personalwohngebäude wird Sondergebietsfläche festgelegt.

5.3 Erschließung

Die Zufahrt zum neuen Personalhaus erfolgt, wie bisher auch von der „Oberen St. Leonhardstraße“ über den „Grafenholzweg“.

Die Versorgungsbereiche für das Sondergebiet liegen ebenfalls in der „Oberen St. Leonhardstraße“ und dem „Grafenholzweg“.

5.4 Festsetzungen

5.4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als sonstiges Sondergebiet (Klinikgebiete) ausgewiesen. Für das Personalwohngebäude gilt „Sondergebiet Wohnen für Personal“.

5.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Baugrenzen, die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, GRZ sowie durch die maximal zulässige Gebäudehöhe.

5.4.3 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Zum Ausgleich von Beeinträchtigungen und insbesondere zur weitestgehenden Erhaltung der Eingrünung des Gebietes werden Pflanzbindungen und Pflanzgebote auf der Sondergebietsfläche festgesetzt.

6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Diese werden in Hinblick auf die möglichen Nutzungen erstellt. Sie werden flexibel gestaltet um den vorgesehenen Nutzungszweck erreichen zu können.

7 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft nach § 1a BauGB

7.1 Bestand, Bewertung und Einschätzung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter

Der Änderungsbereich befindet sich bereits innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Dieser setzt ein Sondergebiet 'Klinik' fest. Die Flächen sind bereits entsprechend den Vorgaben dieses Bebauungsplanes bebaut. Der zugehörige Grünordnungsplan aus dem Jahr 1980 setzt zusätzlich Gebote zur Pflanzung von Bäumen fest, wobei die konkreten Standorte an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden können. Diese Pflanzgebote wurden realisiert.

7.1.1 Arten und Biotope

Der größte Teil des Plangebietes ist geprägt von der bestehenden großvolumigen Bebauung des Klinikgeländes, den zugehörigen Parkplatz- und Verkehrsflächen sowie den angrenzenden Freiflächen, die als parkähnlicher Bestand intensiv gärtnerisch gestaltet und bewirtschaftet sind. Es handelt sich vorwiegend um Biotoptypen des Siedlungsraumes von mittlerer bis geringer Wertigkeit.

Jedoch stellt sich der vorhandene das Klinikgelände umgebende Gehölz- und Baumbestand insbesondere entlang des Grafenholzwegs im Westen, an der Zufahrt von der Oberen St. Leonhardstraße im Westen und teilweise im nördlichen Teil des Klinikgeländes als mittel- bis hochwertige Struktur in Bezug auf das Schutzgut Arten und Biotope dar.

Aus diesem Grund wird eine möglichst weitgehende Erhaltung dieses Gehölzbestandes und ein Ersatz für die vor allem im Umfeld des geplanten Personalgebäudes entfallenden Einzelbäume angestrebt, was sich in der Plandarstellung als Festsetzung von Pflanzbindung bzw. von Pflanzgeboten niederschlägt, so dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen in Bezug auf den Gehölzbestand auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden können. Zusätzliche Maßnahmen werden nicht erforderlich.

Eine zusätzlich erstellte artenschutzrechtliche Einschätzung (siehe Anhang) kommt zu dem Ergebnis, dass keine artenschutzrechtlichen Belange den Darstellungen der Bebauungsplan-Änderung entgegen stehen, sofern die erforderliche Beseitigung des Gehölzbestandes außerhalb der Brut- und Nistzeiten durchgeführt wird.

7.1.2 Boden

Der gesamte Planbereich wird von den Baulichkeiten der Klinik einschließlich Parkplatz- und Verkehrsflächen sowie den intensiv gärtnerisch gestalteten Freiflächen eingenommen. Naturnahe oder weitgehend unveränderte Bodenflächen oder auch landwirtschaftliche Nutzflächen sind nicht vorhanden.

Betroffen sind damit ausschließlich anthropogen überformte Bodenflächen im Innenbereich, die für die einzelnen zu berücksichtigenden Bodenfunktionen von untergeordneter Bedeutung sind. Die Auswirkungen der geplanten erweiterten Bebauung des Grundstücks auf das Schutzgut Boden sind als nicht erheblich einzustufen.

7.1.3 Grund- und Oberflächenwasser

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nutzbaren Grundwasservorkommen betroffen. Das Plangebiet befindet sich jedoch wie ein Großteil der angrenzenden Siedlungsflächen von Überlingen innerhalb der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Überlingen-Nußdorf mit der Nr. 435111. Die Festsetzungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu berücksichtigen.

Oberflächengewässer oder Quelfassungen sind innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplan-Änderung nicht vorhanden.

Durch die zusätzliche Bebauung erfolgt eine weitere Flächenversiegelung. Die damit verbundenen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und den Wasserkreislauf sollen durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für neue Parkplatzflächen und eine Entwässerung im Trennsystem (soweit möglich) auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut sind nicht zu erwarten sind. Zusätzlicher Ausgleichsbedarf entsteht nicht.

7.1.4 Klima und Luft

Auf Grund der relativ geringen Größe der geplanten Änderungen und der Lage im Innenbereich ist der Eingriffsbereich von untergeordneter Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse.

Der vorhandene Gehölzbestand bleibt weitestgehend erhalten, auch die parkartigen Freiflächen im Umfeld der bestehenden und geplanten Baulichkeiten bleiben als Bestandteil des Klinikgeländes erhalten.

Auch nach Fertigstellung der Erweiterungsbauten verbleibt ein großer als Grünfläche gestalteter Freiflächenanteil. Ergänzend sind Festsetzungen mit Pflanzgeboten bzw. zur Pflanzbindung getroffen.

7.1.5 Ortsbild und Erholungsfunktion

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Überlingen im Innenbereich. Westlich schließt Wohnbebauung an, östlich eine Hotelanlage und eine Sporthalle mit Parkplatzflächen. Nordwestlich grenzt weiteres Schulgelände und eine Sporthalle an. Nördlich und südlich schließen noch kleinere unbebaute Bereich an, an die wiederum bestehende Bebauung angrenzt. Insgesamt ist das Gebiet geprägt von großvolumigen Baukörpern der Klinik selbst, der Hotelanlage sowie der Schul- und Sporthallen.

Durch den vorhandenen und gut ausgebildeten Gehölzbestand insbesondere am westlichen, östlichen und nördlichen Rand des Plangebietes ist jedoch eine sehr gute landschaftliche Einbindung der Baulichkeiten gegeben.

Da die Änderung lediglich eine Erweiterung des der bestehenden Klinikgebäude und die Errichtung eines Personalwohnheims ermöglicht und da für große Teile der bestehenden Eingrünung eine Pflanzbindung und damit eine Erhaltung festgesetzt wird, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Ortsbild zu erwarten. Außerdem bleibt der begleitende Gehölzbestand auf öffentlicher Fläche entlang des Grafenholzwegs außerhalb des Geltungsbereichs bis auf die erforderliche Zufahrt zum geplanten Wohnheim ebenfalls erhalten.

Einrichtungen der öffentlichen Erholungsnutzung sind nicht betroffen, innerhalb des Plangebietes befinden sich die Park- und Freianlagen des Klinikgeländes, die mit Ausnahme der erforderlichen baulichen Erweiterungen erhalten bleiben. Somit ergeben sich auch in Bezug auf die Erholungsfunktion keine erheblichen Beeinträchtigungen.

7.1.6 Kultur- und Sachgüter

Besondere Sachgüter als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von besonderer Bedeutung sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Die St. Leonhard-Kapelle einschließlich Umfeld südöstlich des Geltungsbereichs an der Oberen St.-Leonhard-Straße wird durch die geplante Bebauungsplan-Änderung nicht beeinträchtigt.

7.1.7 Mensch

Das geplante Vorhaben hat keine negativen Auswirkungen auf die Bewohner der Nachbarschaft. Zu berücksichtigen sind dabei ebenso die bestehende Bebauung bzw. die bestehende Nutzung und die vorhandene und unveränderte verkehrliche Erschließung sowie die Festsetzungen des bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Durch Beschränkung sowohl in der Lage als auch in der Höhe der zulässigen ergänzenden Bebauung unter Berücksichtigung der Topographie ergeben sich keine Verschlechterungen für die Umgebungsbebauung. Zusätzliche Emissionen sind nicht zu erwarten, da weder durch die künftigen Bewohner, Besucher und Zulieferer zusätzlicher Verkehr in einer erheblichen Größenordnung zu erwarten ist.

7.2 Abwägung der Umweltbelange nach § 1a (6) Nr.7 BauGB

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft zu treffen.

Die überschlägige Überprüfung für die einzelnen zu berücksichtigenden Schutzgüter ergab, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen entstehen, für die zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen zu ergreifen wären. Auch sind artenschutzrechtliche Belange nicht tangiert.

8 Ver- und Entsorgung

Anschlüsse an Wasser und Abwasser sind auf dem Grundstück vorhanden. Eine zusätzliche äußere Erschließung wird nicht notwendig.

9 Planverwirklichung und Bodenordnung

Die Grundstücke sind im Eigentum der Besitzgesellschaft zusammen mit der Stadt Überlingen am Bodensee.

10 Kosten

Die Kosten für die Planung und Erschließung einschließlich Bepflanzung und ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle werden vom Bauherrn getragen.

11 Flächenbilanz einschließlich Gegenüberstellung von Bestand und Planung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst eine Fläche von ca. 26.021 m².

Weitergehende Flächenangaben zu den einzelnen Änderungsbereichen sind dem beiliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

12 Anlagen

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Aufgestellt:

Überlingen, den 25.09.2013

zuletzt geändert:

Überlingen, den 16.12.2013

GFRÖRER-FREITAG Architekten GmbH
Owinger Str. 2

88662 Überlingen

Bearbeiter: G. Gfrörer Dipl.-Ing. (FH)



Anerkannt:

Überlingen, den 19.02.14



Frau Sabine Becker, Oberbürgermeisterin