

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

Textteil

Große Kreisstadt Überlingen

Bebauungsplan „Burgberg“ - 10. Teiländerung

**Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren
gemäß § 13 Abs. 1 – 3 BauGB**



- **Satzung über die Planungsrechtlichen Festsetzungen**
 - **Hinweise**
 - **Begründung**

Inhaltsverzeichnis

SATZUNG ÜBER DIE 10. TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

„BURGBERG“ 3

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich 3

§ 2 Inhalt der Bebauungsplan-Teiländerung 3

§ 3 Inkrafttreten 4

HINWEISE 5

BEGRÜNDUNG 7

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes 7

2. Planungserfordernis und Planungsziele 7

3. Einordnung in die Bauleitplanung 8

4. Bestand 9

5. Planung 10

6. Städtebauliche Daten 13

7. Kostenschätzung 13

8. Bodenordnerische Maßnahmen 13

ANLAGE 1 14

ANLAGE 2 15

RECHTSPLAN – PLANZEICHNUNG

Satzung über die 10. Teiländerung des Bebauungsplans „Burgberg“

Aufgrund § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. IS. 3316) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2009 (GBl. S. 185), hat der Gemeinderat am 12. Mai 2010 in öffentlicher Sitzung die 10. Teiländerung des Bebauungsplans „Burgberg“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. IS. 3316).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnlandbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. IS. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, I.S. 58).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der zeichnerische Teil vom 30. Juli 2009 maßgebend.

§ 2 Inhalt der Bebauungsplan-Teiländerung

Der Inhalt der Teiländerung des Bebauungsplans ergibt sich dem zeichnerischen Teil vom 30. Juli 09 und folgenden textlichen Festsetzungen:

1. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (Bezeichnung „GH“ im Plan) wird durch Planeintrag bezogen auf Meter über Normalnull (NN) festgesetzt.

Das Sockelgeschoss beziehungsweise Untergeschoss darf nicht als Vollgeschoss im Sinne des § 2 (6) LBO in Erscheinung treten.

2. Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB) Zweckbestimmung: ortstypische Eingrünung

Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen sind mit standortgerechten, heimischen Pflanzen (siehe Pflanzliste III im Anhang) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Das Nachbarrecht Baden-Württemberg ist zu beachten. Gartenwege innerhalb der privaten Grünflächen sind zulässig. Sie sind mit offenporigen Belägen auszuführen.

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen (§9 (1) 25 a BauGB)

Bei Neubebauung ist je 400 m² angefangene Grundstücksfläche mindestens ein Baum (gemäß Pflanzliste I und II im Anhang) zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Das Nachbarrecht Ba-

den-Württemberg ist zu beachten. Die mit der Pflanzung verbundenen Einschränkungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Den örtlichen Gegebenheiten entsprechend sind die Standorte der Pflanzgebote für Bäume um bis zu 2.50 m gegenüber dem Standort in der Planzeichnung verschiebbar.

Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Stamm muss mindestens 2.50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (z.B. Rohrummantelung) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit mindestens 0.50 m Erdreich zu überdecken und intensiv zu begrünen. Für Flachdächer von Wohngebäuden ist eine extensive Begrünung zulässig.

§ 3 Inkrafttreten

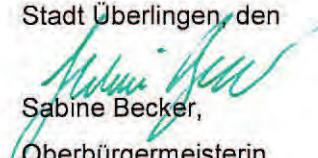
Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten der 10. Teiländerung werden für den Geltungsbereich die oben genannten Festsetzungen geändert bzw. ergänzt. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Burgberg“ sowie die örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert.

Überlingen, 19.05.10
.....

Ausgefertigt:

Stadt Überlingen, den


Sabine Becker,

Oberbürgermeisterin



Hinweise

Höhenaufnahmen

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse von einem vereidigten Vermesser aufzunehmen und zu prüfen.

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 (Grethaldenweg) beizufügen.

Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden, (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Abteilung 2, Referat Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag bzw. der Kenntnisaufgabe ist der Genehmigungsbehörde ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, mit dem die Beachtung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nachzuweisen ist.

Erdaushub

Unbelasteter Erdaushub soll auf den entsprechenden Baugrundstücken verbleiben. Überschuss an reinem, mineralischem und unbelastetem Erdaushub, der nicht auf dem Baugrundstück zur Baugrubenhinterfüllung, Geländemodellierung, o.a. wieder verwendet werden kann, soll Kiesgruben zu Auffüllungs- und Rekultivierungszwecken angedient werden.

Regenwasserbewirtschaftung

Das seit 1998 novellierte Landeswassergesetz und die Niederschlagswasserverordnung vom 22. März 1999 sind zu beachten. Es besteht eine gesetzliche Grundpflicht zur Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort oder zu einer ortsnahen, gedrosselten Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer. Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen soll so möglichst ortsnah dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden, wenn es unbelastet ist und die örtlichen und hydrologischen Bedingungen eine solche Beseitigung ermöglichen. In den jeweiligen Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisaufgabeverfahren können diesbezüglich Auflagen getroffen werden. Die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten wird empfohlen.

Zisternen

Bei der Herstellung von Zisternen für die Niederschlagswassernutzung ist darauf zu achten, dass die Zisternen keine Verbindung zu zentralen Trinkwasserversorgungsanlagen bzw. der jeweiligen Hausinstallation erhalten. Insbesondere dann, wenn WC-Spülung oder Waschmaschine an dieses Wasser angeschlossen werden soll. Hinzuweisen ist darüber hinaus, dass Niederschlagswasser, das im Haushalt als Brauchwasser genutzt wird, der Abwassergebührenpflicht unterliegt. In Abstimmung mit

den Stadtwerken sind auf Kosten des Gebührenpflichtigen zusätzliche Wasserzähler einzubauen. Der Bau von Zisternen ist der Stadtverwaltung zu melden bzw. in die Planunterlagen der jeweiligen Grundstücke einzutragen.

Grundwasserschutz

Auf die Lage des Plangebietes im westlichen Randbereich der Weiteren Schutzzone III B des seit dem 18.12.92 rechtsverbindlichen Wasserschutzgebietes für den zwischen rd. 2 km und rd. 1.5 km von Plangebiet entfernt gelegenen Tiefbrunnen „Nußdorf“ der Trinkwasserversorgung von Überlingen wird hingewiesen.

Es wird vorausgesetzt, dass, insbesondere auf Grund dieser Lage, alle Möglichkeiten zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Grundwasserhaushalt sowie in die Grundwasserbeschaffenheit und schließlich die Wasserqualität des Bodensees als unmittelbarer Vorflut des Grundwassers ausgeschöpft werden. Die geltenden Schutzbestimmungen (Handlungsverbote) für die Weitere Schutzzone III B der DVGW Richtlinien W 101 (1992) sind während der Baumaßnahmen und späteren Nutzung stets zu berücksichtigen.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis - untere Wasserbehörde - anzuzeigen.

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

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 3 WHG nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8, auszuführen.

Kanal- und Leitungsräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

Erdwärmesonden

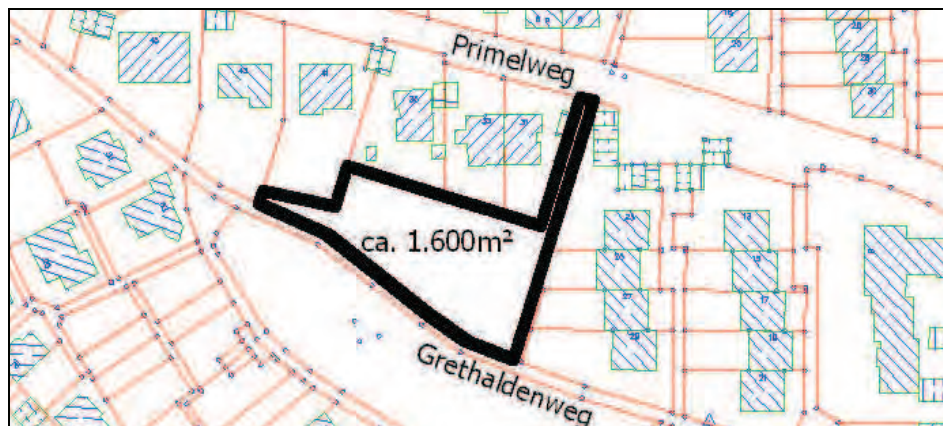
Bezüglich der Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 108 Abs. 4 nach dem Wassergesetz erforderlich, die beim Amt für Wasser und Bodenschutz zu beantragen ist. Um Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden ist der „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ (Mai 2005) zu berücksichtigen. Ein stockwerksübergreifender Grundwasserfluss muss sicher verhindert werden.

Begründung

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb der Großen Kreisstadt Überlingen im Nordosten der Kernstadt im Baugebiet „Burgberg“. Der Geltungsbereich beinhaltet das Grundstück Fl.St. 889. Es liegt südlich der Bebauung des Primelwegs und nördlich der öffentlichen Grünfläche am Grethaldenweg. Das Plangebiet ist ca. 1.600m² groß.

Abbildung 1: Übersichtsplan Plangebiet „Burgberg“ – 10. Teiländerung



Quelle: eigene Darstellung, Stand Juli 2009; ohne Maßstab

2. Planungserfordernis und Planungsziele

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Sommer 2008 ging ein Bauantrag zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern, einer Einliegerwohnung, einem Büro, einer Tiefgarage für sechs Stellplätze sowie zwei Stellplätzen auf Grundstück Fl.St. 889 ein. Das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Burgberg“ festgesetzte Baufenster wurde im wesentlichen eingehalten. Auch die Festsetzungen hinsichtlich Grundflächenzahl, Erdgeschossfußbodenhöhe und Geschossigkeit wurden beachtet.

In der am 14. Juli 2008 stattgefundenen Sitzung hat der Bauausschuss den Bauantrag behandelt. Insbesondere die talseitig dreigeschossig in Erscheinung tretenden Fassade bewog den Bauausschuss dazu, das Bauvorhaben als zu massiv zu beurteilen. Das Gremium empfahl daher, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan zu ändern und den Bauantrag zurückzustellen.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln“.

Die Aufstellung der Bebauungsplan-Teiländerung soll der Erhaltung und der städtebaulich vertretbaren Weiterentwicklung des Gebietscharakters mit seinen vorhandenen Bebauungs- und Grünstrukturen sowie der gegebenen Besiedlungsdichte dienen. Der aufzustellende Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dem oben beschriebenen räumlichen Geltungsbereich bilden. Da die Grundzüge der Planung nicht verändert werden, wird die Teiländerung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Ebenso werden keine Vorhaben

ermöglicht, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nötig wäre, oder die Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten beinhalten.

3. Einordnung in die Bauleitplanung

Flächennutzungsplanung

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

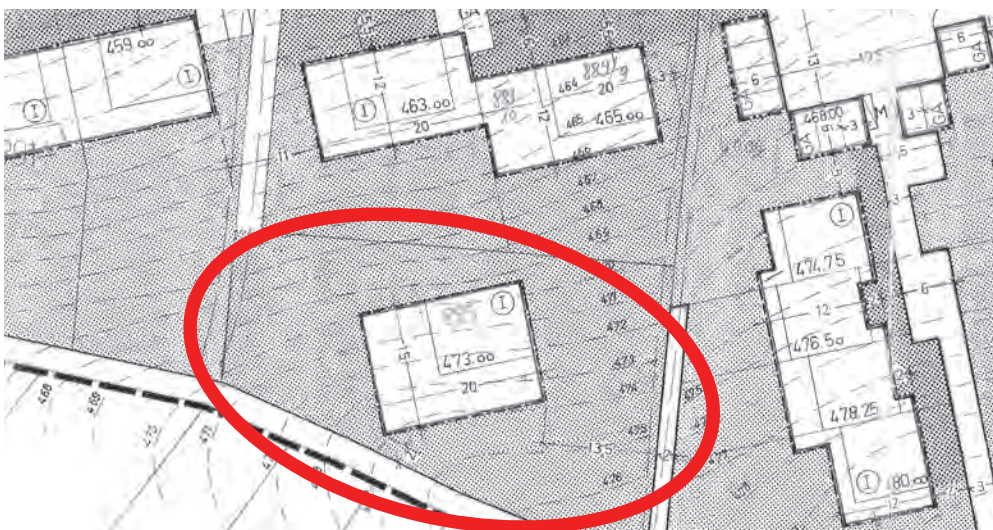


Quelle: Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen, 1998; ohne Maßstab

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Bebauungsplanung

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Burgberg“ von 1967



Quelle: Stadt Überlingen, Fachbereich 3, Abteilung Stadtplanung

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Burgberg“ aus dem Jahr 1967. In diesem Bauleitplan ist im Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 889 ein Baufenster von 15 m x 20 m Größe, ein Vollgeschoss – zwingend – und eine Erdgeschossfußbodenhöhe von 473 m über NN festgesetzt. Für das Grundstück Flurstück 889 besteht somit seit 1967 Baurecht.

Rechtverhältnis zum Bebauungsplan „Burgberg“ von 1967

Mit Inkrafttreten der 10. Teiländerung werden für den Geltungsbereich die Festsetzungen zur Größe und zur Lage des Baufensters, zur maximalen Gebäudehöhe, zur Lage und Gestaltung der Tiefgaragen sowie die Festsetzungen über private Grünflächen und Pflanzgebote für Bäume geändert bzw. ergänzt. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Burgberg“ sowie die örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert. Es wird ausdrücklich auf die Regelungen im Bebauungsplan „Burgberg“ von 1967 zur Gestaltung der Außenanlagen, zu Planierarbeiten und zu Stützmauern hingewiesen.

4. Bestand

Topographie

Charakteristisch für das Plangebiet und die angrenzende Bebauung zwischen Primelweg und Grethaldenweg ist die Nordhanglage. Die Hügelkuppe zwischen Grethaldenweg und Werner-Haberland-Weg ist im Bebauungsplan „Langgasse“ als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der Höhenunterschied zwischen Primelweg und Grethaldenweg beträgt ca. 16.50 m, das Gelände fällt von 479.60 mNN am Grethaldenweg auf 463.10 mNN am Primelweg auf einer Strecke von ca. 65 m.

Art und Maß der Nutzung

Zur Zeit ist das fragliche Grundstück unbebaut und weist eine Ruderalvegetation u.a. mit Brombeeren und jungen Walnussbäumen auf. Im Nordwesten befindet sich ein großer Walnussbaum.

Entsprechend den Festlegungen „Reines Wohngebiet“ (§ 3 Bau NVO) im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Burgberg“ hat sich in der Umgebung ein Wohngebiet entwickelt. Die unmittelbare Nachbarschaft ist mit Einzel- Doppel- und Reihenhäusern bebaut.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im bestehenden Bebauungsplan mit der Grundflächenzahl¹ (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl² (GFZ) von 0,4 sowie einem zwingenden Vollgeschoss bestimmt. Außerdem setzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Burgberg“ für das Fl.St. 889 ein Baufenster von 15 m x 20 m, eine Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) von 473.00 m und Flachdach fest.

Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Grundstücks grenzt an den Primelweg und den Grethaldenweg. Alle zur Ver- und Entsorgung nötigen Leitungen sind vorhanden.

1 Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 BauNVO)

2 Die Geschossfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 20 BauNVO)

5. Planung

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird nicht geändert. Das Maß der baulichen Nutzung wird nach der aktuellen Rechtsgrundlage, der BauNVO 1990 berechnet und deshalb von einer GRZ von 0.4 im Bebauungsplan von 1967 auf eine GRZ von 0.28 angepasst. Zu dieser GRZ ist eine Überschreitung für Nebenanlage von 50% dazu zurechnen, da diese Überschreitung vom Gesetzgeber grundsätzlich zugelassen wird. Für das Wohngebäude selber würde eine GRZ von 0.22 ausreichen. Da vorgesehen ist die Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen und diese aufgrund des „Splittlevels“ nicht unter dem Gebäude angeordnet werden kann, ist es nötig die GRZ höher festzusetzen um die Tiefgarage realisieren zu können. Aus städtebaulicher Sicht und für das Ortsbild ist es sinnvoll den ruhenden Verkehr in einer Tiefgarage unterzubringen.

Grund- und Geschossflächen im Vergleich

	B-Plan 1967	Bauantrag 2008	B-Plan-Änderung 2010
Grundstücksfläche	ca. 1.400 m ²	1.570 m ²	1.570 m ²
Grundfläche	300 m ²	320 m ²	358 m ² (mit Treppenhaus)
Geschossfläche	675 m ²	720 m ²	ca. 620 m ² (mit Treppenhaus)
Vollgeschosse	1	1	1

Quelle: eigene Darstellung, Januar 2010

Bei der Ermittlung der Geschossfläche wird beim Bauantrag von 2008 das Vollgeschoss ganz gerechnet die Hanggeschoss zu 50% und das Staffelgeschoss zu 75%. Für die B-Planänderung von 2010 wird das Vollgeschoss ganz angerechnet das untere Splittlevel zu 75%, da Teile des unteren Levels als Keller genutzt werden. Durch das Splittlevel ergibt sich einerseits ein Verzicht auf das im Bauantrag von 2008 noch vorgesehene Staffelgeschoss. Andererseits ist das gesamte untere Level deutlich besser zu Wohnzwecken nutzbar, als bei einem Hanggeschoss. Bei der Gegenüberstellung der Nutzungsziffern, insbesondere der rechnerischen Geschossfläche, wird deutlich, dass sich durch den Verzicht auf das Staffelgeschoss die Geschossfläche deutlich reduziert. Für den Eigentümer ergeben sich also aus der größeren Grundfläche keine Vorteile für die Geschossfläche. Die Vorteile, durch das bessere städtebauliche Einfügen überwiegen die Nachteile bezüglich der größeren Grundfläche. Die Planung ist somit ausgewogen.

Gliederung des Baufensters

Die Bebauungsplan-Teiländerung soll den Baukörper so gliedern, dass dieser sich in die bestehenden Strukturen einfügt. Das wird über die Auflösung des rechteckigen Baufensters in zwei Gebäudeteile verbunden durch ein gemeinsames Treppenhaus mit Fahrstuhl erreicht. Das höhenmäßige Einfügen in die Hangsituation wird durch einen Höhenversatz zwischen den beiden Gebäudeteilen und die Festsetzung des sogenannten „Splittlevels“ erreicht. Bei Gebäuden mit „Splittlevel“ gibt es innerhalb einer Etage einen Höhenversatz.

Stellung der Gebäude

Das im Bebauungsplan „Burgberg“ 10. Teiländerung vorgesehene Baufenster ist im Vergleich zum Baufenster im Bebauungsplan „Burgberg“ von 1967 nach Süden verschoben. Dadurch ergibt sich ein deutlich größerer Gebäudeabstand zu den nördlichen Nachbarn. Gleichzeitig wird die stringente Südausrichtung des Baufensters zugunsten einer leichten Südwestausrichtung geändert, diese ermöglicht eine bessere Anpassung in die Topographie. Durch die Verschiebung des Baufensters nach Süden rücken die Baukörper näher an die Hangkante heran. Aufgrund der unterschiedlichen maximalen Gebäudehöhen für den Ost- und den Westteil des Gebäudes ist jeweils nur ein Geschoss oberhalb der Hangkante sichtbar. Das entspricht dem Erscheinungsbild der östlich angrenzenden Reihenhausbauung am Grethaldenweg.

Maximale Gebäudehöhe

Im Gegensatz zum Bebauungsplan von 1967 ist nicht die Erdgeschossfußbodenhöhe als absolutes Maß festgesetzt, sondern die Gebäudehöhe, und zwar je nach „Splittlevel“ und Gebäudeteil unterschiedlich. So wird ein optimales Einfügen in die Topographie erreicht. Der Teiländerung liegt ein konkreter Hochbautentwurf zu grund. Das Treppenhaus, als verbindendes Bauteil, darf max. 479,0 m hoch werden wobei für den Bereich des Fahrstuhls 479,7 m zulässig sind. Die im übrigen zulässigen Höhen sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Maximal zulässige Gebäudehöhen bezogen auf Normalnull

	Östlicher Gebäudeteil	westlicher Gebäudeteil
nördlicher Gebäudeteil	476,0	477,5
südlicher Gebäudeteil	478,0	479,7

Quelle: eigene Darstellung, Januar 2010

Verschattung

Generell ist zu beachten, dass für das Flurstück 889 seit Rechtskraft des Bebauungsplans Burgberg, also seit 1967, Baurecht besteht. Aufgrund der Topographie führt eine Bebauung des südlichen Grundstücks für die nördlich und tiefergelegenen Grundstücke immer zu Verschattungen. Der im Sommer 2008 eingereichte, und dem Grundsatz nach genehmigungsfähige Bauantrag, sah ein Gebäude vor, dass nach Norden dreigeschossig in Erscheinung getreten wäre. Diese städtebaulich nicht angemessene Situation war, wie bereits beschrieben, ein Auslöser für die Teiländerung. Gemäß dem vorliegenden Plan treten die Gebäude nach Norden jetzt zweigeschossig in Erscheinung, nach Süden eingeschossig. Die Höhenentwicklung der Gebäude folgt der Topographie. Des weiteren ist das Baufenster nach Süden verschoben worden und gleichzeitig wird auf das Staffelgeschoss verzichtet. So dass sich die Verschattungssituation für die nördlichen Nachbarn, im Vergleich zum zulässigen Gebäude nach Bebauungsplan von 1967, verbessert, obwohl das Baufenster in der Ost-West-Ausdehnung größer geworden ist (siehe Anlage). Der vorliegende Entwurf wird damit seiner Zielsetzung gerecht. Er trägt sowohl den Nachbarinteressen, bezüglich des Erhalts gesunder Wohnverhält-

nisse, als auch den Eigentümerinteressen, bezüglich einer angemessenen baulichen Nutzung des Grundstücks, Rechnung.

Erschließung, Ver- und Entsorgung

Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Norden mit einer Zufahrtsbreite von ca. 3.50 m an den Primelweg. Aufgrund der Topographie ist diese Zufahrt für eine pkw-taugliche Erschließung nicht geeignet. Zum Anderen grenzt das Grundstück im Süden auf kompletter Länge an den Grethaldenweg. Bis zur Einmündung des Werner-Haberland-Wegs sind es ca. 15 m. Der Grethaldenweg ist in diesem Bereich grundsätzlich nicht für eine Befahrung mit Pkw zu Erschließungszwecken geeignet. Die Erschließung des Grundstück Flurstück 889 für Pkw soll von Seiten des Werner-Haberland-Wegs erfolgen und zwar in der Form, dass der Grethaldenweg auf einer Länge von ca. 15.00 m befahren werden darf. Die Kosten für die entsprechende Herstellung des Grethaldenwegs übernimmt der Eigentümer des Flurstücks 889.

Die für die Bebauung notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage, erschlossen vom Werner-Haberland-Weg, untergebracht. Die 10. Teiländerung regelt, dass die Tiefgarage intensiv begrünt werden muss. Ergänzend stehen für Besuchen zwei weitere ebenerdige Stellplätze zur Verfügung. Die Unterbringung des Großteils der Pkw in einer intensiv begrünter Tiefgarage ist aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen, da eine bessere Durchgrünung möglich ist als bei der Anlage ebenerdiger Stellplätze.

Der, im Rahmen der ersten Offenlage angeregte, Treppenweg zum Primelweg sowie der zusätzlich Stellplatz am Primelweg würden dem Gedanken der „Stadt der kurzen Wege“ Rechnung tragen und eine gute fußläufige Verbindung zum Stadtteilzentrum Burgberg ermöglichen. Es ist aber ebenfalls zu beachten, dass der private Fußweg an bislang ungestörten Terrassen und Gartenbereichen entlang führt und somit für die Anwohner eine Belastung bedeuten würde. Da in östlicher Richtung in ca. 75 m Entfernung und in westlicher Richtung in ca. 140 m Entfernung Alternativen zur Verfügung stehen und die Erschließung des Fl.St. 889 über den Werner-Haberland-Weg und Grethaldenweg erfolgt, wird auf den Stellplatz und den damit verbundenen Treppenweg verzichtet.

Ver- und Entsorgung

Da es sich im Plangebiet „Burgberg“ – 10. Teiländerung um eine letzte Baulücke innerhalb eines bebauten Gebietes handelt, ist die zur Versorgung notwendige Infrastruktur für Strom, Telefon, Frischwasser und Abwasser bereits vorhanden.

Grünordnung

Zur Bewertung des vorhandenen Grünbestandes ist im Juli 2009 eine Ortsbegehung mit der Abteilung Grünflächen, Umwelt, Forst durchgeführt worden. Erhaltenswerte Grünstrukturen bestehen nicht. Der Nussbaum im Nordwesten des Grundstücks wäre grundsätzlich erhaltenswert. Wie die Bestandsaufnahme vom Vermessungsbüro Kreuz jedoch zeigt, steht der Nussbaum sowohl im Baufenster des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Burgberg“ von 1967 als auch im Baufenster der 10. Teiländerung und kann nicht erhalten werden. In der 10. Teiländerung wird festgesetzt, dass pro 400 m² angefangene Grundstücksfläche je ein Baum zu pflanzen ist. Der Standort von drei Bäumen ist verbindlich

entlang des Grethaldenwegs festgelegt. Entlang der Nord-, Ost- und Westgrenze des Grundstücks ist eine private Grünfläche ausgewiesen, die entsprechend der Pflanzliste III zum bepflanzen ist. Innerhalb der privaten Grünflächen sind wassergebundene Gartenwege zulässig. Die Teiländerung sieht eine intensive Begrünung der Tiefgarage vor. Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist eine ortstypische Eingrünung nach Abschluss der Baumaßnahme. In Bezug auf weitere grünordnerische Festsetzungen wird auf die Regelungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan von 1967 verwiesen.

Ausgleichspflicht

Nach § 8 BNatSchG und § 1 a BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft bereits in der Abwägung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu bilanzieren. Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich wenn, der Plan die bereits bestehenden Baurechte – auch soweit sie noch nicht ausgenutzt sind – dem Grundsatz nach nur fortschreibt oder sogar reduziert³. Die Teiländerung des B-Plans „Burgberg“ – 10. Teiländerung schreibt die bereits mögliche bauliche Nutzung fort und passt sie an die heutigen Erfordernisse an, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

6. Städtebauliche Daten

	Größe in ha	Anteil in %
Gesamtgröße des Plangebietes	0,16	100
Allgemeine Wohngebiete (WA)	0,16	100
Anteil der privaten Grünflächen an den Wohngebieten	0.04	25
Verkehrsflächen	0	0

Quelle: eigenen Erhebung; Stand Juli 2009

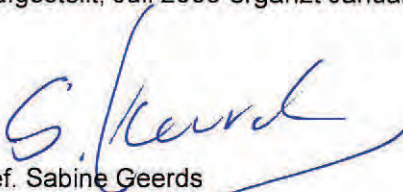
7. Kostenschätzung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes „Burgberg“ – 10. Teiländerung entstehen der Stadt Überlingen keine Kosten.

8. Bodenordnerische Maßnahmen

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Überführung des Grethaldenwegs, auf einer Strecke von ca. 15.0 m vom Werner-Haberland-Weg kommen, ist gesichert.

Aufgestellt, Juli 2009 ergänzt Januar 2010


gef. Sabine Geerds
Abteilung Stadtplanung

ges. Thomas Nöken
Abteilung Stadtplanung – Abteilungsleiter

3 Kuschnerus, Uwe, Der sachgerechte Bebauungsplan – Handreichungen für die kommunale Planung“, vhw, Bonn 1997

Anlage 1Pflanzliste I: Bäume I. und II. Ordnung für private (Mindestpflanzgröße STU 14/16))

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Malus floribunda i.S.	Zierapfel
Prunus serrulata i.S.	Zierkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis i.S.	Wildbirne
Morus alba	weißer Maulbeerbaum
Morus nigra	schwarzer Maulbeerbaum
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling

Pflanzliste II: Regionaltypische Obsthochstämme; exakte Sortenauswahl hinsichtlich Feuerbrandresistenz in Abstimmung mit dem Landwirtschaftsamt

Äpfel	Birnen	Zwetschgen
Ananas Renette	Betzelsbirne	Anna Späth
Boikenapfel	Feigenbirne	Bühler Frühzwetschge
Engelsberger	Karcherbirne	Dt. Hauszwetschge
Gewürzluiken	Metzger Bratbirne	Haferpflaume
Glockenapfel	Palmischbirne	Ruth Gerstetter
Odenwälder	Siplinger Klosterbirne	
Schöner aus Boskoop	Späte Weinbirne	
Weißer Klarapfel	Träublesbirne	

Pflanzliste III: Strauchpflanzungen, freiwachsende Hecken

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus alba	Weißer Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Ligustrum vulgare Atrovirens	immergrüne Rainweide
Ligustrum vulgare	Rainweide
Rosa sp.	Wildrosen u. Parkrosen i. Sorten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Spiraea sp.	Spierstrauch
Syringa vulgaris	Flieder
Taxus baccata	Eibe, immergrün

Anlage 2Darstellung der Verschattung

