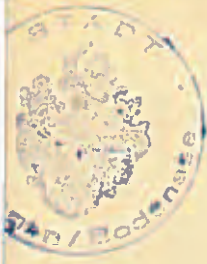


**Teiländerung  
"Andelshofen Unterdorf"**

**Textteil**



4\40890\307 ebö/sk  
03.03.1993

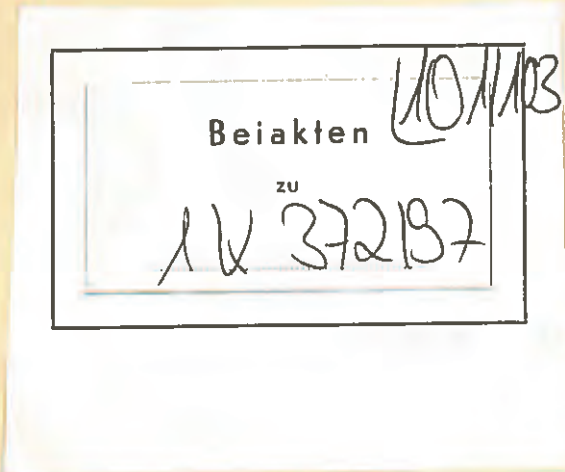
Blatt- 1 -

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes "Andelshofen / Unter-  
dorf" stimmt mit der Urschrift, die das Regierungspräsidium  
am 16.12.1993 nicht beanstandet hat, überein.

Überlingen, den 18.01.1994  
Baurechtsamt

*Rühlend*



BERLINGEN

BEBAUUNGSPLAN

"ANDELSHOFEN / UNTERDORF"

Nr. 61.622/551.7 Urkundenhaftverschluß ohne Heftstreifen - Richard Boorberg Verlag  
Nr. 60.622/551.5 Urkundenhaftverschluß mit Heftstreifen  
Nr. 60.622/550.7 Urkundenhefter

## **INHALTSVERZEICHNIS**

I. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	Seite 3
II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	Seite 10
III. SATZUNG	Seite 17
IV. PFLANZLISTE	Seite 19

## **I. BEGRÜNDUNG**

### **INHALTSÜBERSICHT:**

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
2. Ziele und Zwecke der Planung
3. Rechtliche Grundlagen, Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung
4. Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit
5. Erschließung und Bebauung - Erfassen und Bewerten der geplanten Nutzung
6. Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte, Flächenbilanz (Umweltverträglichkeitsprüfung) und sonstige Auswirkungen
7. Abwägung der Belange
8. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden
9. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
10. Kosten
11. Planungsstatistik/ Flächenbilanz

## **STADT ÜBERLINGEN**

### **BEBAUUNGSPLAN: " ANDELSHOFEN - UNTERDORF "**

#### **B E G R Ü N D U N G**

##### **1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Das zu überplanende Gebiet liegt im Ortsteil Andelshofen der Stadt Überlingen (Gewann Unterdorf).

Das Gebiet wird im nördlichen Bereich durch die Gemeindestraße "Am Göhren", im östlichen und südlichen Bereich durch den "Johanniterweg" (Gemeindestraße) und im westlichen Bereich durch die Gemeindestraße "Zum Brandbühl" begrenzt.

Insgesamt sind im Plangebiet 22 Grundstücke vorhanden (ohne Grundstücke für öffentliche Verkehrsflächen).

Zwei Grundstücke bzw. Teilgrundstücke sind nicht bebaut (Flst.-Nr. 3937, 3936, 3936/3).

Die Fläche des Plangebiets umfaßt ca. 23.000 m<sup>2</sup>.

##### **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Der Bauwunsch eines ortsansässigen Hotel- und Gaststättenbetriebes veranlaßt die Stadtverwaltung, für den dortigen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die bereits vorliegenden Vorplanungen der Bauherrschaft lassen einen erheblichen Eingriff in die dortige Siedlungsstruktur erkennen und waren nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig.

Der bauliche Charakter des Gebietes wird durch ehemalige landwirtschaftliche Nutzungen und Wohnnutzungen geprägt.

Es sind 13 Wohngebäude mit ca. 18 Wohneinheiten, 2 Ökonomiegebäude, ein Wohn- und Gästehaus und ein Hotel-/ Gaststättenbetrieb vorhanden. Des weiteren befindet sich ein Gästehaus (Hotel - Pension) im Bau.

Vorhanden ist eine aufgelockerte Bebauung mit Einzelhäusern und starker Durchgrünung der Freiflächen.

Die Bebauung ist überwiegend an den vorhandenen Erschließungsstraßen als Straßenrandbebauung angeordnet. Eine Ausnahme bildet das Grundstück Flst.-Nr. 3835, welches mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut ist.

Ausgangspunkt für die Planungsüberlegungen ist die in den letzten Jahrzehnten vollzogene Entwicklung des ehemaligen Dorfwirtschaftshauses "Kreuz" zum mittlerweile gehobenen Gaststätten- bzw. Hotelbetrieb.

In der starken Nachfrage nach weiteren Hotelbetten der gehobenen Kategorie sieht die Bauherrschaft die Gelegenheit, den bisherigen, gutgehenden Betrieb um einen Bettentrakt mit Schwimmbad zu erweitern.

Die Bettenzahl soll von bisher 24 auf 72 erhöht werden.

Der Bebauungsplan soll dazu dienen, vorhandene, erhaltenswürdige Strukturen zu sichern. Gleichzeitig ist vorgesehen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine vertretbare Betriebserweiterung unter Berücksichtigung von § 2 und 7 BauGB zu schaffen. Es besteht außerdem das öffentliche Interesse, die für den Fremdenverkehr wichtigen Einrichtungen zu fördern und auszubauen.

Zusätzlich soll eine verträgliche Weiterentwicklung Andelshofens als Wohnort gewährleistet werden. Vorgesehen ist eine behutsame Nachverdichtung, indem Baulücken entlang der vorhandenen Straßen geschlossen und vorhandenen Gebäuden Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

### **3. Rechtliche Grundlagen, Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung**

Der Bebauungsplan wird aus dem genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. Für das Gesamtgebiet Andelshofen sind sowohl Mischbauflächen als auch Wohnbauflächen ausgewiesen. Das Plangebiet selbst ist im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Richtwerte bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung sind mit "WA, Z = II" und "GFZ = 0,6" festgelegt.

Damit ist der städtebauliche Rahmen für eine Entwicklung weitgehend abgesteckt.

Der Bebauungsplanentwurf sieht entlang des Johanniterweges die Ausweisung eines Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO und für das übrige Plangebiet die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO vor.

Die im Planentwurf vorgesehene Geschossigkeit orientiert sich an vorhandenen Bauformen. Auf den dem Ortskern zugewandten Flächen östlich der Straße "Zum Brandbühl" ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig, während die Ortsrandlage, östlich der Straße "Zum Brandbühl" nur eingeschossig bebaut werden soll.

Zugelassen werden sollen Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Die Stadt Überlingen hat wichtige Funktionen des Fremdenverkehrs zu erfüllen. Es besteht ein Bettenbedarf der gehobenen Mittelklasse. Das Hotelrestaurant "Johanniter-Kreuz" soll so erneuert werden können, daß eine wirtschaftliche Betriebsführung ermöglicht wird.

#### **4. Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit**

Die dörfliche Struktur des Planungsgebietes wird neben der Bebauung durch eine ausgeprägte, orts- und landschaftstypische Durchgrünung mit Obstgehölzen und Hausgärten charakterisiert.

Der Grünbestand insgesamt ist erhaltenswert. Eine Gefährdung entsteht durch eine verdichtete Bebauung und durch die Verwendung von standortfremden Pflanzenarten ("pflegeleichtes Grün").

Bei Neuplanungen sind die rückwärtigen Bereiche der vorhandenen Bebauung weitgehend freizuhalten, um die ortsbildprägenden Hausgärten und Wiesen zu erhalten.

Die für das Plangebiet und seine angrenzenden Bereiche typische Hanglage ist zu erhalten. Eingriffe in die Topographie (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind zu vermeiden.

#### **5. Erschließung und Bebauung - Befassen und Bewerten der geplanten Nutzung**

Das Plangebiet wird über die bestehenden Gemeindestraßen erschlossen.

Außer einer möglichen Hotelerweiterung sollen die vorhandenen Baulücken geschlossen werden. Das Gebiet soll auch weiterhin dem Wohnen dienen. Durch die behutsame Nachverdichtung besteht die Möglichkeit, innerhalb bereits bebauter Bereiche zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Es sollen Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden können. Diese gewerbliche Nutzung kann als nicht störend eingestuft werden, da die Nutzung mit der Wohnnutzung artverwandt ist. Lediglich das zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen im Zusammenhang mit der geplanten Hotelerweiterung verlangt nach planerischen Überlegungen, mögliche Störungen weitgehend zu verhindern.

Die für das Hotel erforderlichen Stellplätze werden deshalb teilweise in einer Tiefgarage untergebracht. Die Tiefgarageneinfahrt wird direkt an die Erschließungsstraße herangeführt, sodaß die rückwärtigen Bereiche im Plangebiet ungestört sind.

Die vor dem Hotel vorhandenen Stellplätze sollen neu geordnet werden, um auch hier eine optimalere Abwicklung des zu- und abfahrenden Verkehrs herbeizuführen.

Garagen sollen im Plangebiet einen Stauraum von 5,50 m aufweisen, da auf den schmalen Anliegerstraßen keine ausreichenden Rangier- und Abstellmöglichkeiten bestehen. Außerdem können so vor den Garagen zusätzliche Stellräume ausgewiesen werden.

Im Plangebiet befindet sich ein landwirtschaftliches Anwesen, das von untergeordneter Bedeutung ist und im Nebenerwerb geführt wird. Konfliktsituationen sind nicht zu erwarten, da der Betrieb abgängig ist.

#### **6. Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte, Flächenbilanz und sonstige Auswirkungen**

Die geplante Ausweisung als Mischgebiet (MI) und allgemeines Wohngebiet (WA) bringt für die angrenzenden Gebiete keine negativen Auswirkungen mit sich, da dort selbst Gebietstypen dieser Art vorhanden sind. Die unterschiedlichen Nutzungen im Plangebiet selbst sind gegenseitig verträglich, da die Wohnnutzung bzw. die mit dem Wohnen verwandten Nutzungen vorrangig sind.

Durch die planerischen Aussagen erfolgt eine Verdichtung des Plangebiets zugunsten der überbaubaren Grundstücksflächen. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht jedoch dem in Andels- hofen vorhandenem Maß.

#### **7. Abwägung der Belange**

Es gilt die privaten gegenüber den öffentlichen Belangen abzu- wägen. Von öffentlichem Interesse ist die Schaffung von zusätz- lichem Wohnraum und die Ermöglichung von gewerblichen Ein- richtungen, die dem Fremdenverkehr dienen. Gleichzeitig soll da- durch die örtliche Wirtschaftskraft gestärkt werden.

Die privaten Belange werden dadurch berücksichtigt, in dem eine Reihe von Maßnahmen getroffen werden, um mögliche Störungen aus dem Hotelbetrieb auszuschalten (Bau einer Tiefgarage, opti- male Anordnung der Garagenzufahrt, Neuordnung der Stellplatz- situation, starke Abpflanzung des Schwimmbadbereiches). Dies führt zu einer reduzierten Planung.



Außerdem wird im bisher unbeplanten Innenbereich ein Höchstmaß an Rechtssicherheit hergestellt.

### 8. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

### 9. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Um die ortstypische Begrünung zu erhalten, werden entsprechende Pflanzgebote für Laubbäume (vorzugsweise Obst-Hochstämme) erlassen.

Die Erhaltung der prägenden Hausgärten wird gewährleistet durch eine zurückhaltende Ausweisung von Baufenstern und den weitgehenden Verzicht auf eine rückwärtige Bebauung.

Das beim Gasthaus "Johanniter-Kreuz" vorgesehene Schwimmbad muß mindestens 0,6 m erdüberdeckt werden, um eine entsprechende Begrünung zu erhalten.

Die Situation im Bereich des vorhandenen Parkplatzes wird unter Berücksichtigung entsprechender Pflanzgebote neu geordnet.

Stellflächen, Zufahrten und andere befestigte Flächen müssen offen, d. h. nicht versiegelt, gestaltet werden (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen).

### 10. Kosten

Durch die vorliegende Planung entstehen der Stadt Überlingen keine direkten Kosten.

### 11. Planungsstatistik/ Flächenbilanz

1. Fläche des Plangebietes insgesamt	23.000 m <sup>2</sup>
2. Fläche des Allg. Wohn- und Mischgebietes	22.310 m <sup>2</sup>
3. Verkehrsflächen	690 m <sup>2</sup>

Aufgestellt im August 1993

  
E. Böhler, Freier Architekt

Große Kreisstadt Überlingen

18.08.1993



## STADT ÜBERLINGEN

### BEBAUUNGSPLAN: " ANDELSHOFEN- UNTERDORF "

#### II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1. Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986. (BGBl.I.S. 2253), zuletzt geänd. durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und Ausweitung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl.I.S. 466)
2. Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.01.1990 (GBl. S. 132).
3. Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planz V90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I, S. 58).
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (Gesetzblatt S. 770, berichtigt GBl. 1984 S. 519), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990 GBl. S. 426).

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgelegt:

##### 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

##### 1.1 Bauliche Nutzung

##### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

**Mischgebiet (MI)** gemäß § 6 BauNVO i. V. mit § 1, Abs. 5 BauNVO

**Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO i.V. mit § 1, Abs. 6 BauNVO.

### 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)

festgesetzt sind im Plan:

Zahl der Vollgeschosse (Z)	:	I bzw. II
Grundflächenzahl (GRZ)	:	0,4
Geschoßflächenzahl	:	0,8 - 1,2
Firsthöhe	:	Fh max.
Wandhöhe	:	Wh max.

Die Einträge in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Nr. 1 - 3 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in den Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände werden ganz auf die Geschoßfläche angerechnet.

### 1.2 Ausnahmen

Im Mischgebiet sind gemäß § 1, Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen bzw. Anlagen nicht zulässig:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten i. S. des § 4a, Abs. 3, Nr. 2 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 1, Abs. 6 BauNVO zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Die in § 4(3) BauNVO genannten Ausnahmen Ziff. 2-5 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

Entsprechend den Einschrieben im Plan als Höchstwert festgesetzt. Es sind dementsprechend ein bzw. zwei Vollgeschosse zugelassen.

### **1.4 Bauweise (§ 1 BauGB und § 22 BauNVO)**

Offene Bauweise gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Die Angaben in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

### **1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 1 BauGB)**

Soweit im Plan festgesetzt, sind die wesentlichen Gebäudekanten parallel in den eingezeichneten Richtungen zu stellen.

### **1.6 Höhenlage der Gebäude**

Bei bereits bebauten Grundstücken ist die vorhandene Erdgeschoßfußbodenhöhe einzuhalten.

Bei unbebauten Grundstücken darf die Erdgeschoss-fußbodenhöhe bezogen auf den Hauseingang 0,30 m des höchsten Punktes des gewachsenen Geländes auf dem Baugrundstück nicht überschreiten.

### **1.7 Stellplätze und Garagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)**

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den hierfür ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig. Kellergaragen im Wohngebäude sind zugelassen, wenn die Geländeverhältnisse so sind, daß eine weitgehend waagerechte Zufahrt oder mit einer Neigung von max. 10 % möglich ist.

Je Grundstück kann eine Zufahrtsbreite (von der öffentlichen Verkehrsfläche aus) von höchstens 5 m in Anspruch genommen werden.

#### **1.7.1 Die notwendigen Stellplätze für den Hotelbetrieb auf Flst.-Nr. 3828 sind in einer Tiefgarage und auf den im Plan ausgewiesenen Flächen anzulegen. Die Zufahrten dürfen nur an den im Plan eingezeichneten Stellen erstellt werden.**

**1.7.2** Über das heutige Grundstück Flst.-Nr. 3837 darf zum Hotelbetrieb keine Zufahrt angelegt werden.

Auf Flst.-Nr. 3837 dürfen nur die für die zulässige Nutzung notwendigen Stellplätze angelegt werden.

Bemessungsgrundlage für die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist die Verwaltungsvorschrift des Innenministerium über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 24.05.1993.

**1.8 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB)**

Durch Planzeichen sind Standorte für zu erhaltende Baumbestände und neu zu pflanzende Bäume festgelegt. Die damit verbundenen Einschränkungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden. Es sind die in der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzenliste aufgeführten Pflanzenarten zu verwenden.

**2.0 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

**2.1 Wandhöhen**

Die Wandhöhe der Gebäude, gemessen von bestehender oder geplanter Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, darf folgende Maße nicht überschreiten:

$$\begin{aligned} Z I &= 3,50 \\ Z II &= 5,80 - 6,80 \text{ m.} \end{aligned}$$

Die Einträge in den Nutzungsschablonen sind maßgebend.

Beim Hotel "Johanniter-Kreuz" wird als Bezugshöhe die Oberkante der vorhandenen Tiefgarage festgelegt. Die Wandhöhe der zweigeschossigen Erweiterungsgebäude des Hotel "Johanniter-Kreuz" darf auf der Nord-Ost-Seite auf max. 75 % der Firstlänge 8,20 m betragen.

**2.2 Firsthöhen**

Die Firsthöhe der Gebäude gemessen von bestehender oder geplanter Erdgeschossfußbodenhöhen bis Oberkante First darf höchstens betragen:

$$\begin{aligned} Z I &= 8,50 \text{ m} \\ Z II &= 11,50 \text{ m} - 12,10 \text{ m} \end{aligned}$$

Die Einträge in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

### 2.3 Dachform

Es sind Sattel- und Walmdächer festgesetzt. Firstrichtung und Dachneigung nach Planeintrag. Der Dachvorsprung muß beim Hauptdach, waagrecht gemessen, mindestens 0,6 m betragen (Traufe). Dachaufbauten sind wie folgt zulässig bzw. unzulässig: Je Gebäude ist nur eine Gaupenart gestattet.

Die Breite der Gaupen darf insgesamt nicht mehr als 50 % der Firslänge betragen.

Die Größe von Dachflächenfenstern wird auf 0,75 m<sup>2</sup> begrenzt.

Dächer sind mit Ziegeln bzw. Dachsteinen einzudecken. Es sind vorzugsweise braunrot-engobierte Ziegel oder gefärbte Dachsteine zu verwenden.

Verglasungen im Dachbereich können zugelassen werden.

### 2.4 Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude und Garagen müssen den Hauptgebäuden untergeordnet sein und sind mit diesen in einen gestalterisch guten baulichen Zusammenhang zu bringen bzw. in die Gebäude zu integrieren.

Garagen sollen grundsätzlich an das Wohngebäude gebaut werden.

Als Dachform wird Satteldach, Walm- und Pultdach zugelassen.

Überdachungen von Stellplätzen mit Flachdach sind zugelassen, wenn das Flachdach mindestens mit einer extensiven Begrünung versehen wird. Die Längsseiten der überdachten Stellplätze sind mit Rankgerüsten zu versehen und einzugrünen.

Tiefgaragen sind zu begrünen (Erd- bzw. Substrat-Mindestüberdeckung 30 cm.).

Garagen müssen einen Stauraum von mindestens 5,50 m bis zum äußersten Rand der Verkehrsfläche (Fahrbandrand bzw. rückwärtiger Gehwegrand) aufweisen. Er muß planiert und befahrbar sein und zur Zufahrtstraße hin stets offengehalten werden. Nicht versiegelnde, wasserdurchlässige Materialien wie Rasensteine sind zu verwenden.

Eine Absperrung mit Sicherheitsketten und dergleichen ist unzulässig.

Der seitliche Abstand von Garagen und Nebengebäuden zu öffentlichen Verkehrsflächen muß mindestens 1,0 m betragen.

#### **2.4.1.Schwimmbad**

Das geplante Schwimmbad im Erweiterungsbereich des Hotels "Johanniter-Kreuz" muß mindestens 60 cm erdüberdeckt werden.

Für die Bepflanzung des Schwimmbadbereiches sind die in der Pflanzenliste angegebenen Arten zu verwenden.

#### **2.5 Baustoffe und Materialien**

Die Wohngebäude sollen ausschließlich mit Fassaden in Putztechnik hergestellt werden. Holzfenster, aus einheimischem Holz mit Farbanstrich hergestellt, werden empfohlen. Blecheindeckungen können ausnahmsweise für Gaupen zugelassen werden.

Glasvorbauten und Wintergärten in Stahlkonstruktion sind zugelassen.

#### **2.6 Einfriedigungen**

Einfriedigungen als Mauern, Maschendrahte oder sonstige Drahtzäune sind nicht zulässig. Zulässig sind geschnittene und ungeschnittene Hecken, wobei die in der Pflanzenliste angegebenen Pflanzarten zu verwenden sind. Ebenfalls zulässig sind Holzlättenzäune.

#### **2.7 Werbeanlagen und Automaten**

Die Aufstellung von Werbeanlagen, auch unter 0,5 m<sup>2</sup>, und Automaten bedarf der vorherigen Genehmigung.

#### **2.8 Bewegliche Abfallbehälter**

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

## **2.9 Gestaltung der Grundstücke**

Auffüllungen und Abgrabungen dürfen den naturgegebenen Geländeverlauf nicht wesentlich beeinträchtigen. Stützmauern sind ausnahmsweise in den Fällen zulässig, wenn Garagenzufahrten oder Straßeneinschnitte es erfordern.

Ihre Höhe ist auf maximal 80 cm beschränkt. Die restliche Höhe ist abzuböschten. Neigungswinkel steiler als 1 : 2 sind unzulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen (Vorgärten, Gärten) sind als Grünanlagen herzustellen und zu unterhalten. Der vorhandene Baumbestand ist zu schonen; je Baugrundstück ist mindestens ein hochwachsender heimischer Laubbaum anzupflanzen (vorzugsweise Obst - Hochstamm). Es sind die in der Pflanzenliste aufgeführten Arten zu verwenden.

Die Bepflanzung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen soll spätestens in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Vegetationsperiode erfolgen.

## **2.10 Befestigte Flächen**

Die befestigten Grundstücksflächen (KFZ-Stellplätze, Zufahrten) sind als wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Schotterrassen oder mit Rasengittersteinen zu befestigen. Asphalt- und Verbundsteinpflaster sind nicht zulässig.

## **2.11 Entwässerung**

Sämtliche häuslichen Abwässer sind in die Ortskanalisation abzuführen. Drainagen und Dachwässer dürfen nicht an den Ortskanal angeschlossen werden. Diese sind auf dem Baugrundstück in den Untergrund zu versichern.

## **3.0 Bauvorlagen**

Für Bauanträge gelten die Bestimmungen der Bauvorlagenverordnung. Den Bauanträgen sind Geländeprofile beizufügen, die die Höhenlage der Gebäude im Bezug auf das vorhandene Geländeniveau und der Lage der Kanalisation nachweisen und die Anschnitte des bestehenden und zukünftigen Geländes enthalten. Mit den Bauvorlagen ist ein geeignetes Grünkonzept zu erbringen.



### 3.1 Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn sie in den vorstehenden Festsetzungen ausdrücklich erwähnt sind.

### 3.2 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 73 LBO werden gemäß § 74 LBO verfolgt.

Stadt Überlingen, 18.08.93

Der Planer



E. Böhler, Freier Architekt



Förl, Bürgermeister

## STADT ÜBERLINGEN

### BEBAUUNGSPLAN: "ANDELSHOFEN - UNTERDORF "

#### III. SATZUNG

Aufgrund der §§ 1, 2, 3 und 8-10 BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und Ausweitung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466) der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (BG. S. 770, berichtigt BGI. 1984 S. 519), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990 (BGI. S. 426), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeverordnung für Baden-Württemberg vom 23.07.84 (GBl. 474), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.84 (GBl. S. 675) und vom 22.02.88 hat der Gemeinderat am 18.08.93 den Bebauungsplan "Andelshofen Unterdorf" als Satzung beschlossen.

#### § 1

##### Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 16.08.93 maßgebend.

#### § 2

##### Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- |   |          |
|---|----------|
| 1. Den zeichnerischen Festsetzungen im Plan vom | 16.08.93 |
| 2. Den Bebauungsvorschriften vom                | 16.08.93 |

Dem Bebauungsplan sind als Anlagen beigefügt:

- |                       |          |
|-----------------------|----------|
| 1. Begründung vom     | 16.08.93 |
| 2. Übersichtsplan vom | 16.08.93 |

§ 3

**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den Festsetzungen nach § 73 LBO in diesem Plan zuwiderhandelt.

§ 4

**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens in Kraft.

Hinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder von aufgrund der GemO erlassener Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Desweiteren sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften, sowie von Mängeln der Abwägung und Behebung von Fehlern innerhalb eines Jahres (§ 215 (1) Nr. 1 BauGB) bez. innerhalb von 7 Jahren (§ 215 (1) Nr. 2 BauGB) geltend zu machen.

Überlingen, 19.08.93

Fornol, Bürgermeister



**STADT ÜBERLINGEN**  
**BEBAUUNGSPLAN "ANDELSHOFEN/UNTERDORF"**

**IV. PFLANZENLISTE**

**A) Bäume 1. Ordnung**

-Acer platanoides	-	Spitzahorn
-Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
-Carpinus betulus	-	Hainbuche
-Fraxinus excelsior	-	Esche
-Quercus petraea	-	Traubeneiche
-Quercus robur	-	Stieleiche
-Tilia cordata	-	Winterlinde
-Ulmus 'Commelin'	-	Ulme
-Obstgehölze als Hochstämme		

**B) Bäume 2. Ordnung für Gärten und Strassen**

wie oben, zusätzlich

-Acer campestre	-	Feldahorn
-Corylus colurna	-	Baumhasel
-Prunus padus	-	Traubenkirsche
-Pyrus calleryana	-	Stadtbirne
-Sorbus aria	-	Mehlbeere, Eberesche
-Sorbus intermedia	-	Mehlbeere, Eberesche
-Obstgehölze		

**C) Sträucher für Randbepflanzungen und freiwachsende Hecken**

-Corylus avellana	-	Haselnuß
-Cornus sanguinea	-	Hartriegel
-Cornus mas	-	Kornelkirsche
-Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
-Ligustrum vulgare	-	Liguster
-Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
-Prunus spinosa	-	Schlehe
-Rosa canina	-	Hundsrose
-Sambucus nigra	-	Holunder

**D) Flächen entlang des Bahndammes**

Flächige Bepflanzung als Gehölzgruppen und Feldhecken, mit Arten entspr. B) und C), zusätzlich  
 -Weidenarten

E) Gärten und Vorgartenbereiche

Wie unter C), zusätzlich einheimische Blütensträucher (Flieder u.a.), Blütenstauden

F) Berankung von Fassaden und Carports

Heimische Schling, Rank- und Kletterpflanzen (Wilder Wein, Knöterich u.a.)

G) Hecken

-Carpinus betulus	-	Hainbuche
-Ligustrum vulgare	-	Liguster

Aufgestellt im August 1993



Böhler + Böhler, Architekten, Ingenieure